



Accelerating success.

Esslingen 2021 / 2022

Markt- Bericht

Bürovermietung

Bürovermietung Esslingen



Christine Clement

Kommissarische Leiterin Amt für
Wirtschaft, Esslingen am Neckar

Stadt Esslingen am Neckar
Amt für Wirtschaft
Abt-Fulrad-Straße 3-5
D-73728 Esslingen am Neckar
wirtschaft@esslingen.de

Das Esslinger Wirtschaftsleben wird nach wie vor in allen Branchen von der Corona-Pandemie beeinflusst – ob bei der strukturellen Organisation von Arbeits- und Produktionsabläufen, dem Lieferkettenmanagement oder im Endkundengeschäft. Die durch Corona beschleunigten Veränderungen im Arbeits- und im Privatleben sind dabei inzwischen zum festen Bestandteil des Alltags vieler Menschen geworden. Die Nutzung von Homeoffice und Desksharing, wo es die Arbeit erlaubt, ist schon in den meisten Unternehmen fest verankert. Im Einzelhandel zeichnet sich eine fast selbstverständliche Co-Existenz zwischen dem klassischen stationären Einkaufserlebnis, Pick-and-Collect-Modellen und Online-Shop-Lösungen ab. All diese Auswirkungen spiegeln sich auch nach wie vor im gewerblichen Immobilienmarkt.

Der sich bereits im Jahr 2020 anbahnende Rückgang der Büroflächennachfrage hält an, wobei sich die Nachfrage zuletzt auf niedrigem Niveau stabilisierte. Mittlerweile lässt sich nicht nur bei großen Industrieunternehmen, sondern auch bei Mittelständlern und Kleinunternehmen beobachten, dass bestehende Büroflächenkapazitäten nicht erweitert, sondern der Status quo gehalten und teilweise auch Bestandsflächen umgenutzt werden. Arbeitsräume werden Gemeinschaftsräume, feste Arbeitsplätze werden zu flexibel buchbaren Arbeitsbereichen, um bestehende Bürokapazitäten effizienter zu nutzen. Im Vergleich zu früheren Vor-Pandemie-Jahren ist die Nachfrage nach großen Büroflächen (über

200 m²) im Esslinger Markt nach wie vor gedämpft. Aktuell geht der Nachfrage-trend in Richtung innenstadtnaher Büroflächen, die den Nutzerinnen und Nutzern erlauben, vor oder nach der Arbeit sowie in den Pausenzeiten die Angebote der Innenstadt bei Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen zu nutzen. Eine gute Anbindung an die sich verändernden Mobilitätsformen und den öffentlichen Nahverkehr versteht sich inzwischen als Must-have für die hiesigen Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber, deren Beschäftigte immer öfter von außerhalb gelegenen Wohnorten nach Esslingen einpendeln.

Die gute Erreichbarkeit von Mobilitäts-hubs ist eine essenzielle Anforderung, die in Esslingen z. B. bei der aktuellen Entwicklung der Areale in der Weststadt, wie dem ehemaligen Gelände der Stadtwerke Esslingen, von Anfang an in den städtebaulichen Quartiersplanungen berücksichtigt wird. Neue Verbindungen von Wohnen, Arbeiten und Mobilität sind die prägenden Aspekte zukünftiger Bauprojekte in der Esslinger Innenstadt.

Der diesjährige Büroflächensachstandsbericht von Colliers International Stuttgart liefert uns durch seine fortdauernde Analyse des Esslinger Büroflächenpotenzials aktuelle Erkenntnisse zur Marktentwicklung. Diese helfen uns als Stadtverwaltung, die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Standorts Esslingen stets an die Unternehmensbedürfnisse anzupassen.

Ein neues Herz für die Esslinger City

Wie kann die attraktive Innenstadt der Zukunft aussehen? Schon seit einigen Jahren ist dies zentrales Thema in der Stadtentwicklung. Die Herausforderung besteht darin, urbane Mitten zu schaffen, die veränderte Rahmenbedingungen ebenso berücksichtigen wie die Bedürfnisse der Menschen, die in der Stadt leben. Die Coronapandemie hat den Veränderungsprozess beschleunigt und den Trend hin zur multifunktionalen Nutzung von Immobilien zusätzlich verstärkt.

Das QBUS in Esslingen eignet sich als hervorragendes Beispiel für das Konzept der gemischt genutzten Immobilie und somit für die homogene Bündelung verschiedener Wirtschafts- und Lebensbereiche. In zentraler Lage der Stadt entsteht modernste Architektur, die sich im Inneren durch hochwertige Ausstattungsqualität auszeichnet. Neben Apartments und Mietwohnungen sind die auf ca. 2.670 m² flexibel aufteilbaren Büroeinheiten mit den besonderen Blickachsen eines der Highlights des QBUS. Abgerundet wird das Angebot durch Gastronomieflächen im Erdgeschoss und durch die innovative Mobilitätsstation der Stadt Esslingen, die künftig Raum für rund 500 Fahrräder und E-Bikes, inklusive Ladestationen, bieten wird. Die Anbindung an das Verkehrsnetz mit direkter Lage am Esslinger Bahnhof, dem Fahrradparkhaus am Schnellradweg sowie das benachbarte Parkhaus für PKW lassen keine Wünsche offen und zahlen direkt auf einen weiteren Megatrend ein:

Durchdachte, zukunftsweisende Mobilitätskonzepte. Die Nahversorgung wird durch den großen und neu konzipierten REWE Markt nachhaltig sichergestellt.

Der Name des Projekts leitet sich vom Grundgestaltungselement der kubischen Bauweise, dem Quadrat, ab. Tatsächlich ist QBUS schlicht und sachlich im Design. Es verfügt wie klassische kubische Bauten über offene Grundrisse und große Glasfenster, die viel Helligkeit ins Innere lassen. Das wird insbesondere auch durch die Innenhöfe erreicht, die sich zur Berliner Straße hin wohltuend öffnen und das Straßenbild auflockern. Und auch zur Vergangenheit des Areals hat der Name QBUS eindeutigen Bezug: Schließlich war dies über viele Jahre das Gelände des alten Esslinger Bus-Bahnhofs. Der Neubau wird voraussichtlich im ersten Quartal 2023 fertiggestellt sein.

QBUS ist ein typisches Projekt der LBBW Immobilien-Gruppe. Als Kompetenzzentrum für Immobilien im Konzernverbund der Landesbank Baden-Württemberg realisiert sie Zukunftsprojekte auf fast allen Gebieten des Bauens. Viele davon befinden sich in zentraler Lage und haben deshalb maßgeblichen Einfluss auf das Stadtbild. Eine große Verantwortung, aber auch eine große Chance. Mit QBUS wurde ein innovativer und nachhaltiger Branchenmix realisiert, der zum urbanen Lebensgefühl in Esslingen passt. Das ist der Schlüssel zur vielfältigen und modernen Stadt von morgen.



Hans-Udo Baku

Projektleiter

LBBW Immobilien Development GmbH

Heilbronner Straße 28

D-70191 Stuttgart

hans-udo.baku@lbbw-im.de



Florian Werner M.Sc.

Developer

LBBW Immobilien Development GmbH

Heilbronner Straße 28

D-70191 Stuttgart

florian.werner@lbbw-im.de

Esslingen



City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	94
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	50
Arbeitslosenquote in %	3,5
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	25.800

Fast Facts

Bürovermietung Esslingen	2021
Flächenbestand	584.900 m ²
Leerstand	14.500 m ²
Leerstandsquote	2,5 %
Spitzenmiete	17,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	11,00 €/m ²

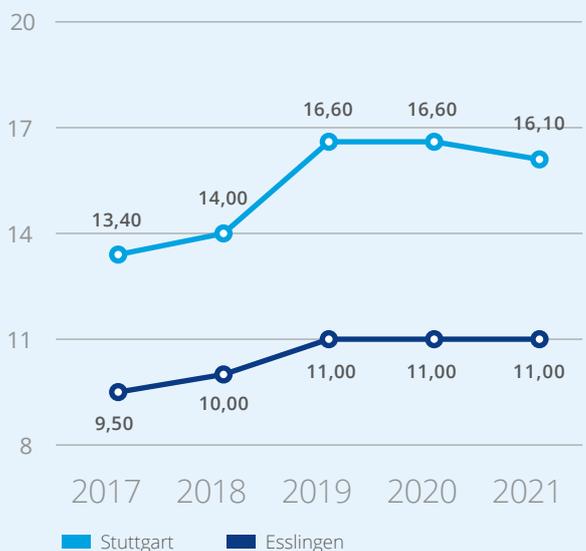
GRAFIK 1: Spitzenmieten

in €/m²



GRAFIK 2: Durchschnittsmieten

in €/m²



Bürovermietung

Mieten und Leerstand

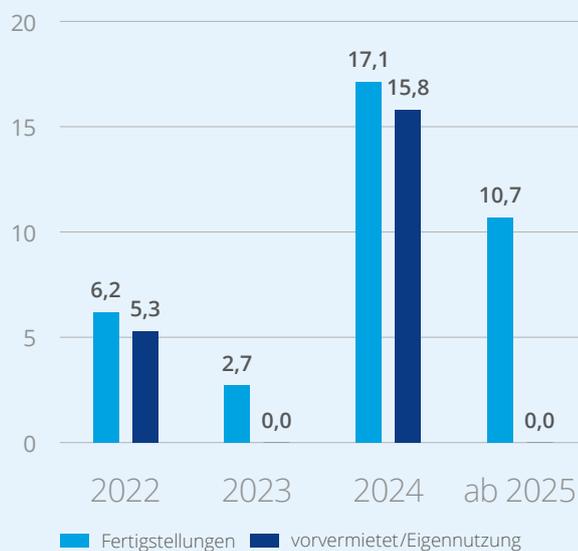
Während sich der Leerstand in den Vor-Corona-Jahren trotz des äußerst niedrigen Niveaus weiter rückläufig zeigte und der Markt die Nachfrage – insbesondere nach großflächigen Büroeinheiten – kaum bedienen konnte, wurde dieser Nachfrageüberhang in den Coronajahren 2020 und 2021 deutlich reduziert. Auch im Jahr 2021 stieg der Leerstand im Vergleich zum Vorjahr noch einmal geringfügig an. Bei einem Flächenbestand von rund 584.900 m² sowie einem verfügbaren Angebot von ca. 14.500 m² konnte zum 31.12.2021 eine Leerstandsquote von 2,5 % verzeichnet werden. Dies bedeutet im Vergleich zum Jahr 2020 eine Erhöhung um 30 Basispunkte. Dennoch weist der Esslinger Bürovermietungsmarkt auch nach zwei Coronajahren einen weiterhin äußerst geringen Leerstand auf. Aufgrund der limitierten Anzahl an Neubauprojekten sowie der hohen Vorvermietungsquoten ist zudem

auch für die kommenden Jahren nicht davon auszugehen, dass die Leerstandsquote signifikant steigen wird. Die Spitzenmiete konnte in den Vor-Corona-Jahren deutlich zulegen, was in diesen Jahren auf die Entwicklung hochwertiger Angebotsflächen in Neubauprojekten zurückzuführen ist. Auch während der beiden Coronajahre 2020 und 2021 wurde dieses Niveau weitestgehend gehalten und verzeichnet mit aktuell ca. 17,00 €/m² einen Wert, der beispielsweise auch in den peripheren Teilmärkten von Stuttgart erzielt wird. Die Durchschnittsmiete zeigte in den vergangenen Jahren ebenfalls eine deutlich ansteigende Tendenz und konnte zum Ende des Jahres 2021 mit einem Wert von 11,00 €/m² das Niveau des Vorjahres bestätigen. Zurückzuführen ist dies zum einen auf das weiterhin geringe Angebot, auf der anderen Seite ist zu beobachten, dass die Zahlungsbereitschaft der Mieter trotz der Coronakrise nicht nachgelassen hat.

GRAFIK 3: Leerstand in 1.000 m² und **Leerstandsquote** in %



GRAFIK 4: Geplante Baufertigstellungen in 1.000 m²





Katja Beck
Senior Consultant | Office Letting
+49 711 22733-386
katja.beck@colliers.com

Büroflächenbestand

Der Büroflächenbestand stieg zum Ende des Jahres 2021 leicht auf ca. 584.900 m² an und ist gekennzeichnet überwiegend durch kleinteilige Einheiten und einen geringen Anteil an Neubauf Flächen. Aufgrund der überregionalen Bedeutung der Stadt Esslingen als wichtiger Wirtschaftsstandort ist mit ca. 31 % der Anteil der auf das verarbeitende Gewerbe entfallenden Flächen überproportional groß.

Projektentwicklungen

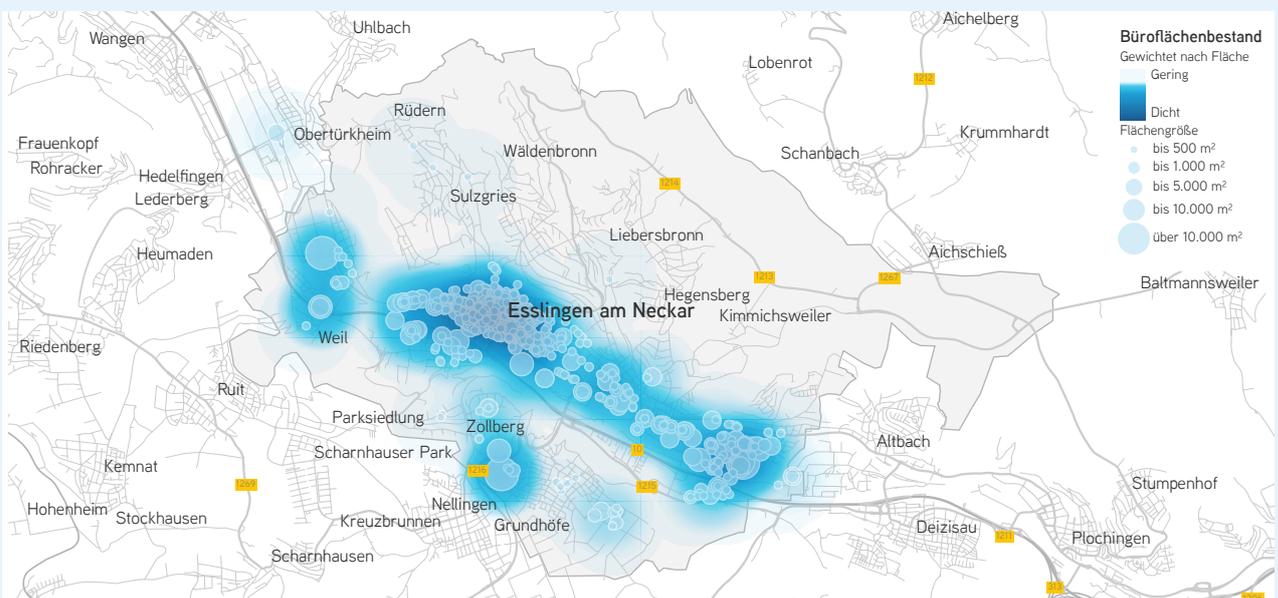
Bis zum Jahr 2027 werden auf dem Esslinger Bürovermietungsmarkt mehr als 40.000 m² Bürofläche fertiggestellt (davon ca. 56 % bereits vorvermietet), wodurch der Flächenbestand auf über 625.000 m² ansteigen wird. Das Gros dieser Entwicklungen konzentriert sich insbesondere auf die zentralen Lagen im oder um den Bereich der Neuen Weststadt. Zu nennen sind hier beispielsweise die Entwicklungen der RVI, die Bebauung des Schlachthof-Areals im Bereich der Schlachthaus- und Fleischmannstraße mit mehreren 1.000 m² sowie der Neubau des Landratsamtes in den Pul-

verwiesen. Inmitten der historischen Altstadt erfährt zudem das Karstadt-Areal eine grundlegende Neuausrichtung und in Esslingen-Zell werden im Bereich Neckarwiesen sowie in der Alleenstraße mehr als 3.500 m² Bürofläche entwickelt.

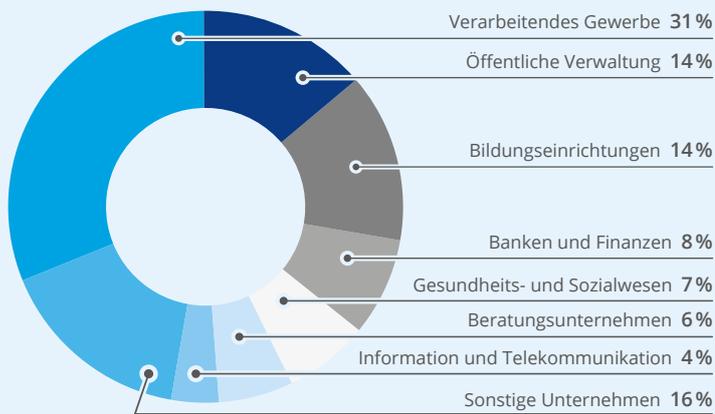
Fazit

Auch im Jahr 2021 waren die Auswirkungen der Coronakrise auf den Esslinger Bürovermietungsmarkt deutlich zu spüren und zeigten sich insbesondere in einem geringen Flächenumsatz sowie einem Anstieg des Leerstands, der sich jedoch weiterhin auf äußerst niedrigem Niveau befindet. Die Mietpreise blieben im Vergleich zum Vorjahr hingegen weitestgehend stabil. Damit gingen die Entwicklungen des Esslinger Bürovermietungsmarktes während des zweiten Coronajahres im Wesentlichen mit Prozessen einher, die sich auch auf vielen anderen deutschen Bürovermietungsmärkten beobachten ließen. Für das Jahr 2022 ist zu erwarten, dass durch die Reduzierung des Nachfrageüberhangs der Vor-Corona-Jahre Mieter wieder geeignete Flächen finden und die Anmietungsaktivität wieder zunehmen wird.

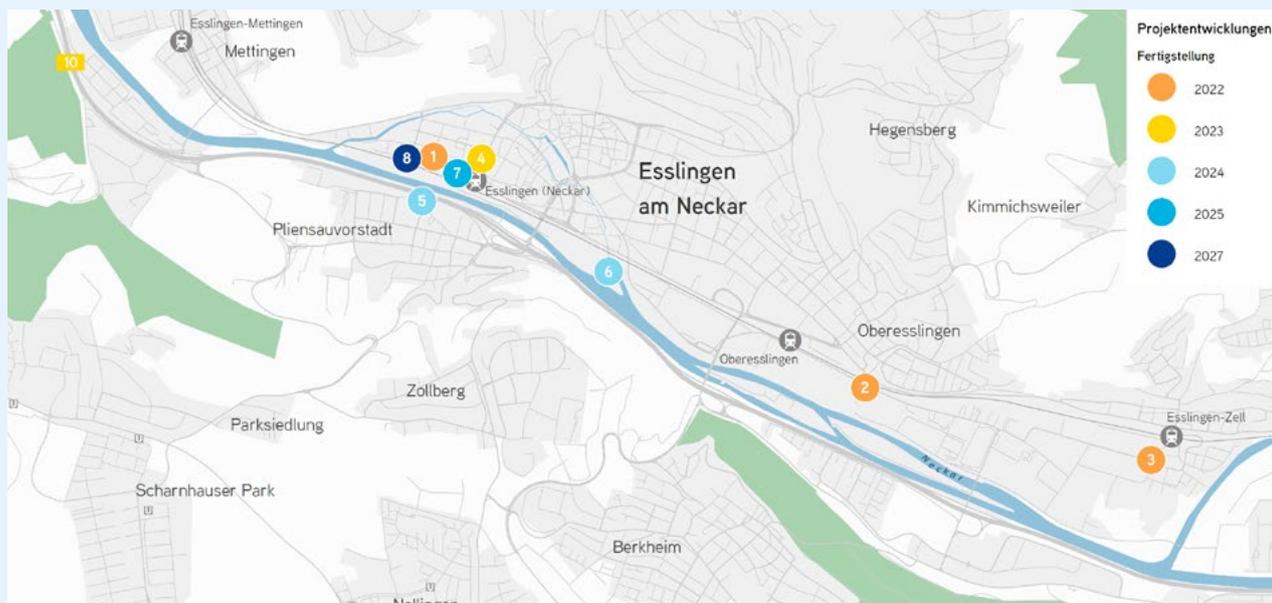
GRAFIK 5: Verteilung des Büroflächenbestandes in Esslingen



GRAFIK 6: Büroflächenbestand nach Branchen in %



GRAFIK 7: Ausgewählte Projektentwicklungen im Esslinger Stadtgebiet bis 2027



Projekt	Investor / Projektentwickler	Fläche m ²	Fertigstellung
1 Neue Weststadt: Baublock D: Desiro	RVI	2.300	2022
2 Stadtwerke – Schwertmühle	Stadtwerke Esslingen	2.000	2022
3 Alleinstraße 26	Allesco	1.870	2022
4 QBUS	LBBW Immobilien	2.670	2023
5 Hedelfingerstraße 32	WESTO-BAU	2.100	2024
6 Neubau Landratsamt	Landkreis Esslingen	15.000	2024
7 Neue Weststadt: Baublock A: Aurora	RVI	700	2025
8 Neue Weststadt: Baublock E: Crystal Rock	RVI	6.500	2027

Ansprechpartner Research

Katja Beck

Senior Consultant
Office Letting
+49 711 22733-386
katja.beck@colliers.com

Alexander Rutsch

Associate Director
Research
+49 711 22733-395
alexander.rutsch@colliers.com

Copyright © 2022 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die COVID-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2022. Alle Rechte vorbehalten.



Colliers International Deutschland GmbH
Königstraße 5
70173 Stuttgart



Bildnachweis

Titelseite: Projekt Aurora (RVI GmbH),
Visualisierung: BUERO BB

Innenseite: Stadtansicht Esslingen,
Wirtschaftsförderung Esslingen