



Colliers

Esslingen am Neckar

# Marktbericht

## Bürovermietung 2022/2023

# Vorwort



# Bürovermietung Esslingen

---

Die Nachwehen der Corona-Pandemie und – seit Frühjahr dieses Jahres – auch die Energiekrise stellen die Esslinger Wirtschaft vor immer neue Herausforderungen und beeinflussen auch die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien und Büroflächen im Esslinger Stadtgebiet. Viele Unternehmen haben Ihre Abläufe in den vergangenen drei Jahren bereits umgestellt und nutzen vermehrt Home-Office und Desk-Sharing. Gerade bei größeren Unternehmen werden daher deutlich weniger Büroflächen benötigt als noch vor einigen Jahren. Hier sind nach wie vor Konsolidierungen und das Zusammenlegen von Standorten und Flächen zu beobachten. Daraus ergeben sich – gerade in den Gewerbegebieten – Potenziale zur Entwicklung von größeren Flächen und Gewerbearealen.

Die Effekte der Energiekrise sind noch nicht direkt zu beobachten. Vermutlich wird sich die Nachfrage aufgrund der stark gestiegenen Energiekosten auf energieeffiziente Gebäude und Neubauten verlagern. Auch die Nutzung regenerativer Ressourcen zur Energiegewinnung gewinnt weiter an Bedeutung. So werden beispielsweise Energieversorgungssysteme in laufenden Bauprojekten angepasst, um zukünftig mehrere Energieträger nutzen zu können. Darüber hinaus führen die notwendigen Einsparungen im Bereich der Energiekosten vermutlich wieder zu einer

vermehrten Nutzung der Home-Office-Möglichkeiten und geringerer Nachfrage nach großen Büroflächen. Ein weiterer Einflussfaktor auf die Nachfrage nach Büroflächen im Jahr 2023 stellen die zurückliegenden und wahrscheinlich noch bevorstehenden Zinserhöhungen dar. Investorinnen und Investoren agieren eher zurückhaltend und abwartend. Bereits geplante Projekte werden teilweise pausiert und einer Neukalkulation sowie baulichen Umplanungen unterzogen. Die Nachfrage nach Kaufobjekten hat sich verringert.

Die Anfragen in Esslingen beziehen sich momentan häufig auf eher kleinere Büroflächen in zentraler Lage – oft auch von GründerInnen und Start-ups – sowie auf Büroflächen in Kombination mit Produktions- und Lagerräumen oder auch Handwerksflächen. Die Nachfrage nach reinen, größeren Büroflächen ist nach dem Einbruch der Nachfrage während der Corona-Krise weiterhin auf eher niedrigem Niveau stabil geblieben.

Der jährliche Büroflächensachstandsbericht von Colliers International Deutschland GmbH in Stuttgart liefert uns dank der stetigen Analyse des Potenzials von Büroflächen wertvolle Erkenntnisse zur Marktentwicklung in unserer Stadt. Dies ermöglicht uns Flächenentwicklungen und städtebauliche Planungen an den Bedürfnissen und der Nachfrage der Unternehmen auszurichten und zu optimieren.

**Christine Clement-Wiegand**



**Christine Clement-Wiegand**

Amtsleitung  
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

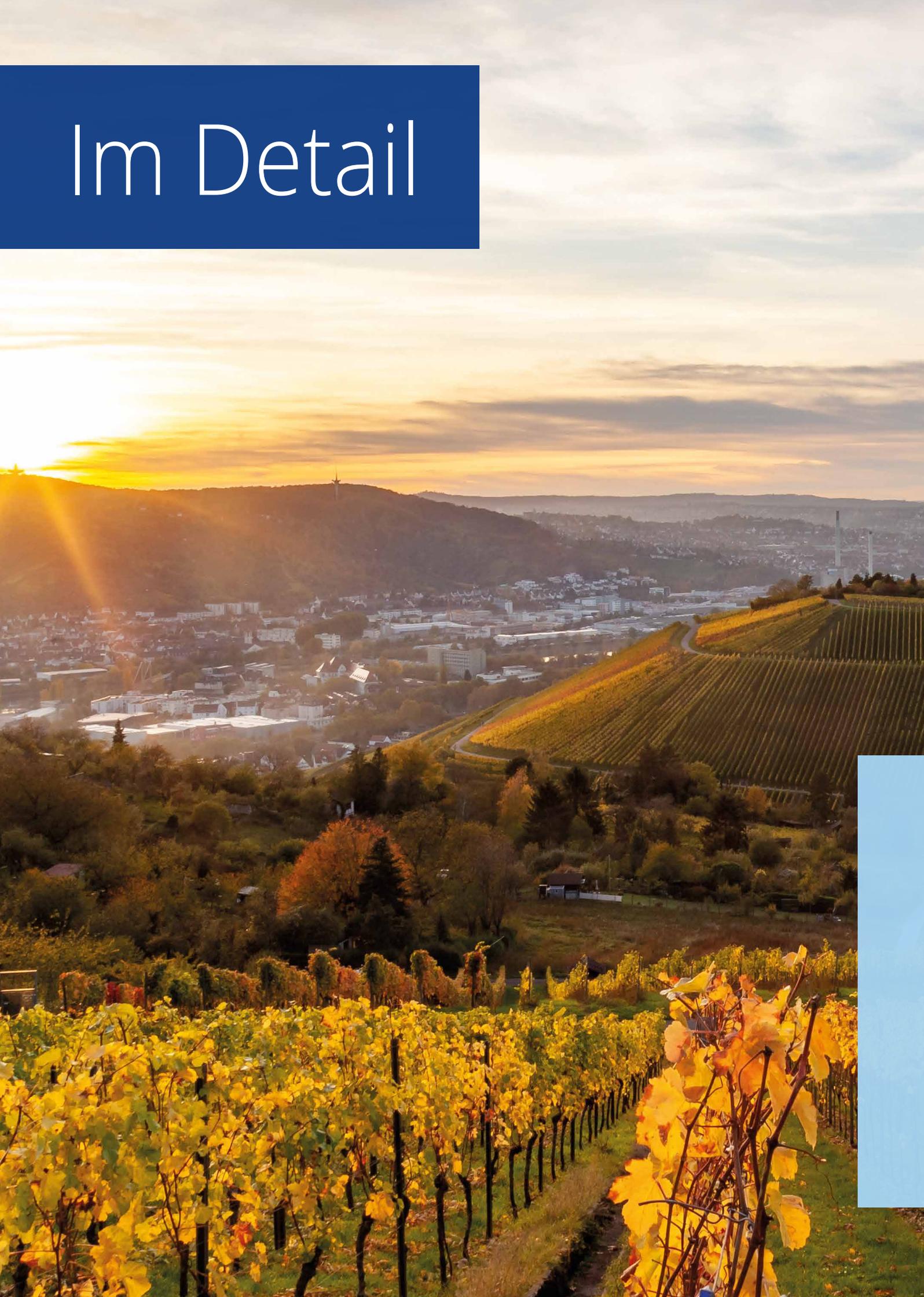


**Juliane Rieger**

Stellvertretende Amtsleitung  
bei der Wirtschaftsförderung,  
Esslingen am Neckar

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

# Im Detail



## Fast Facts

Spitzenmieten  
in €/m<sup>2</sup>



— Stuttgart  
— Esslingen

Durchschnittsmieten  
in €/m<sup>2</sup>



— Stuttgart  
— Esslingen

### City

Einwohnerzahl  
**94.000**

Arbeitslosenquote  
**4,7 %**

Sozialversicherungspflichtig  
Beschäftigte  
**48.500**

Verfügbares Einkommen/Kopf in €  
**25.800**

### Bürovermietung 2022

Flächenbestand  
**591.100 m<sup>2</sup>**

Leerstandsquote  
**3,0 %**

Leerstand  
**17.500 m<sup>2</sup>**

Spitzenmiete  
**18,00 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmiete  
**13,00 €/m<sup>2</sup>**

# Büro und Projekte

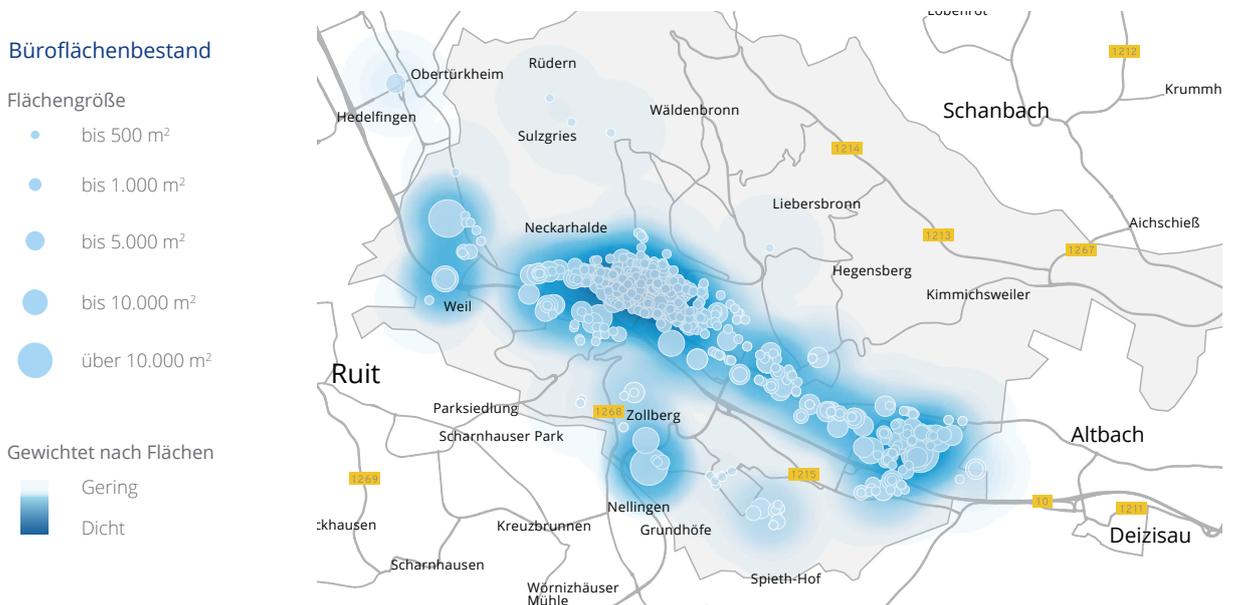
In den kommenden fünf Jahren werden auf dem Esslinger Bürovermietungsmarkt mehr als **35.000 m<sup>2</sup>** Bürofläche fertiggestellt

über **50 %** sind davon bereits vorvermietet

Die makroökonomischen Ereignisse des Krisenjahres 2022 und seine Auswirkungen auf den gesamtdeutschen Vermietungsmarkt für Büroflächen gingen auch am Esslinger Bürovermietungsmarkt nicht restlos vorbei. So bremsten die sich eintrübende Konjunktur und die wirtschaftliche Unsicherheit vieler Unternehmen über das gesamte Jahr hinweg die Aktivität des Marktes spürbar. Zum Ende des Jahres 2022 stieg der Büroflächenbestand auf ca. 591.100 m<sup>2</sup> an, wovon sich das Gros der Flächen insbesondere in der Esslinger Innenstadt, in Zell/Neckarwiesen sowie in Oberesslingen befindet. Der überwiegende Anteil der innerstädtischen Büroflächen ist zudem kleinteilig, so dass größere Einheiten im Wesentlichen nur außerhalb der Zentrumslage registriert werden können. Ebenfalls zeichnet sich der Bestand durch einen geringen Anteil an Neubauf Flächen aus.

In den kommenden zwei Jahren ist mit den Fertigstellungen des „QBUS“, einer multifunktional genutzten Immobilie, die aus einem Neubau und einer Bestandsoptimierung besteht, sowie des Landratsamtes in den Pulverwiesen 11 zu rechnen. Beide Projekte sind bereits komplett vorvermietet. Darüber hinaus befinden sich ab dem Jahr 2025 die Neubauprojekte der Hedelfingerstraße 32 sowie insbesondere die Entwicklung des nahezu klimaneutralen Stadtquartiers „Neue Weststadt – Klimaquartier“ in der Pipeline. Hier realisiert die RVI bis zum Jahr 2027 auf dem ehemaligen Güterbahnhofs-gelände im Westen der Stadt ein nachhaltiges Vorzeigequartier mit ca. 480 Wohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen. In den kommenden fünf Jahren werden auf dem Esslinger Bürovermietungsmarkt somit mehr als 35.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt, wovon über 50 % bereits vorvermietet sind.

Verteilung des Büroflächenbestandes in Esslingen



# Mieten und Leerstand

Mit einer Zunahme um 50 Basispunkte gegenüber dem Vorjahreszeitraum konnte – wie bereits in den Corona-Jahren 2020 und 2021 – auch im nachfragem limitierten Jahr 2022 eine signifikante Zunahme der Leerstandsquote verzeichnet werden. So wurde bei einem Flächenbestand von ca. 591.100 m<sup>2</sup> sowie einem verfügbaren Angebot von ca. 17.500 m<sup>2</sup> zum 31.12.2022 ein Wert von ca. 3,0 % erzielt. Dennoch weist der Esslinger Büromietmarkt auch nach drei krisenbehafteten Jahren ein weiterhin äußerst geringes Flächenangebot auf. Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach zukunftsorientierten und ESG-konformen Büroflächen, welche gleichzeitig den Ansprüchen einer anhaltenden Digitalisierung sowie aktueller New-Work-Strategien entsprechen, konnte die Spitzenmiete mit einem Wert von 18,00 €/m<sup>2</sup>

wesentlich zulegen. Damit kann die Zahlungsbereitschaft für Flächen im Premiumsegment mit dem Mietpreisniveau für äquivalente Flächen in den peripheren Stuttgarter Teilmärkten durchaus mithalten. Auch die Durchschnittsmiete erzielte gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine signifikante Steigerung und übertraf mit 13,00 €/m<sup>2</sup> das Niveau des Vorjahres deutlich. Zurückzuführen war diese Zunahme maßgeblich auf hochpreisige Abschlüsse in den Zentrumslagen. Aufgrund des insgesamt überschaubaren Flächenangebotes ist auch in den kommenden Jahren zu erwarten, dass das Mietpreisgefüge insbesondere für gut angebundene und moderne Büroflächen nicht abnehmen wird. Auf der anderen Seite sind für nicht mehr zeitgemäße Flächen bereits heute deutlich längere Vermarktungszeiten zu beobachten.

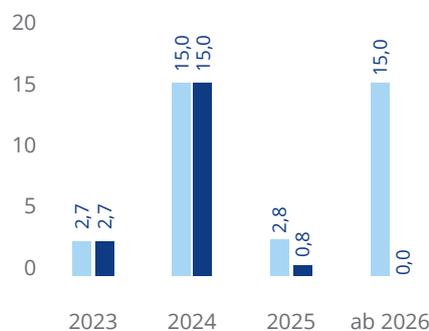


Leerstand | Leerstandsquote  
in 1.000 m<sup>2</sup> | in %



■ Leerstand  
— Leerstandsquote

Geplante Baufertigstellungen  
in 1.000 m<sup>2</sup>



■ Fertigstellungen  
■ vorvermietet/Eigennutzung

**3,0 %**  
Leerstandsquote

**17.500 m<sup>2</sup>**  
Leerstand

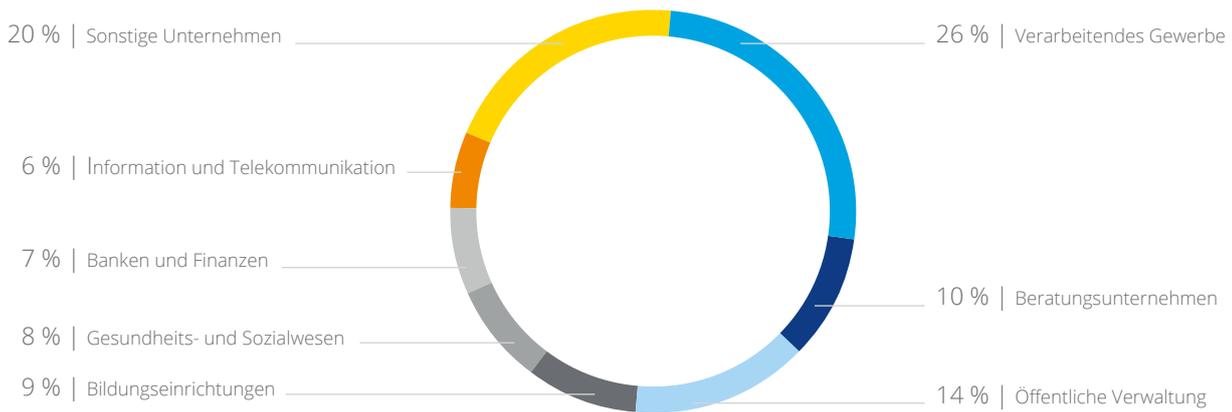
Nach drei krisenbehafteten Jahren weiterhin sehr geringes Flächenangebot

## Fazit

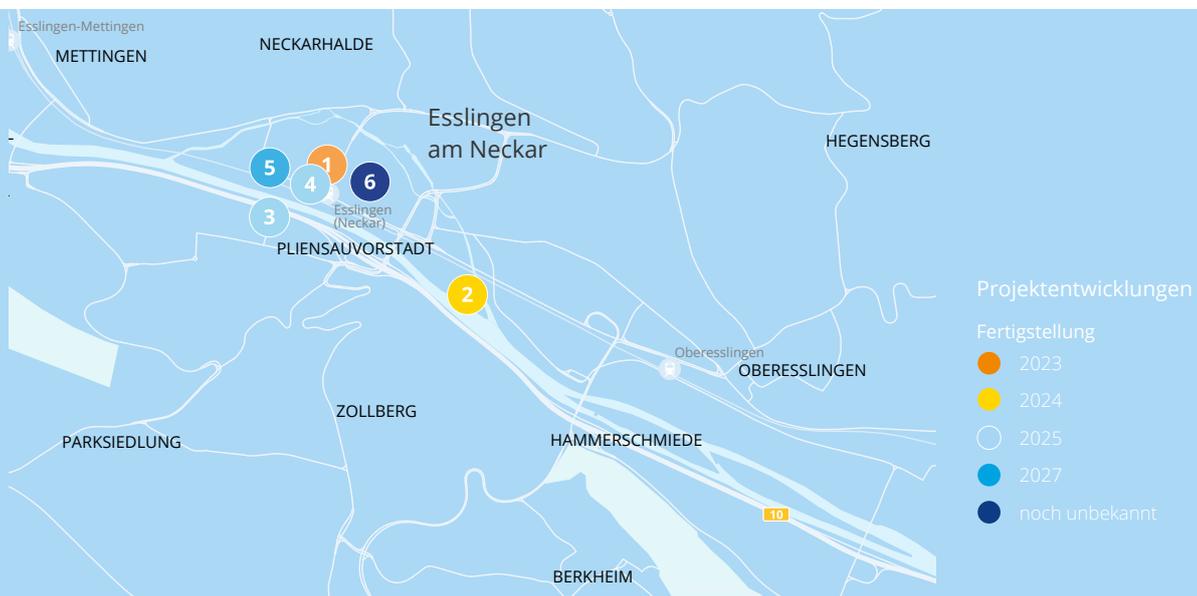
Das krisengeprägte Jahr 2022 ging auch am Esslinger Bürovermietungsmarkt nicht spurlos vorbei. Hieraus resultierten eine geringe Vermietungsaktivität sowie ein signifikanter Anstieg des Leerstandes, der sich jedoch weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau befindet. Die Mietpreise stiegen hingegen im Vergleich zum Vorjahr an. Angesichts einer bevorstehenden, wenn auch vermutlich milden Rezession, ist für das Jahr 2023 eine anhaltende Zurückhaltung auf den deutschen Büromärkten absehbar. Es ist daher auch für den Esslinger Bürovermietungsmarkt – insbesondere in der ersten Hälfte des Jahres 2023 – eine geringere Dynamik erwartbar. Eine mögliche konjunkturelle Aufklärung in der zweiten Jahreshälfte und die Rückkehr der Wirtschaft auf den Wachstumspfad sollten dann auch wieder mit einer zunehmenden Aktivität auf dem Esslinger Bürovermietungsmarkt einhergehen.

Projekt	Investor/Projektentwickler	Fläche m <sup>2</sup>	Fertigstellung
1 QBUS	LBBW Immobilien	2.670	2023
2 Neubau Landratsamt	Landkreis Esslingen	15.000	2024
3 Hedelfingerstraße 32	Hedelfinger GbR	2.100	2025
4 Neue Weststadt: Baublock A: Aurora	RVI	700	2025
5 Neue Weststadt: Baublock E: Crystal Rock	RVI	10.000	2027
6 Karstadt-Areal	Baupost Group	5.000	nicht bekannt

Büroflächenbestand nach Branchen  
in %



Ausgewählte Projektentwicklungen im Esslinger Stadtgebiet bis 2027



# Die Stadt

**94.000**  
Einwohner

**46,43**  
Quadratkilometer

**48.500**  
Sozialvers. Beschäftigte

**7.000**  
Studenten

**110,0**  
Umsatzkennziffer

Denkmalgeschützte  
Gebäude

Touristen pro Jahr

**3 Mio.**

**800**

Bevölkerungsprognose 2040

95.100

Patentanmeldungen  
pro Jahr

350

+8.996  
Berufspendlersaldo

Einzelhandels-  
betriebe

624

Besucher auf dem mittelalterlichen  
Weihnachtsmarkt

1 Mio.

108,0  
Kaufkraftkennziffer

# Neueröffnung Ambulantes Reha-Zentrum im **QBUS**

## **Warum hat sich ZAR für den Standort Esslingen entschieden? Warum dieses Objekt?**

Unsere Philosophie ist es, Reha, Therapie und Gesundheitsleistungen dorthin zu bringen, wo Menschen sie benötigen. Die gute Erreichbarkeit, unsere Vernetzung zu Kliniken und Ärzten der Region und aufeinander abgestimmte Angebote sind beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Therapie für die Patienten. In Esslingen können wir all dies umsetzen. Das Objekt direkt am Bahnhof ist für Patienten der Region der ideale Standort, weil bestens erreichbar. Wir schließen hier eine Lücke zwischen unseren ZAR Standorten Göppingen und Bad Cannstatt. Aus den Erfahrungen dieser beiden Standorte heraus wissen wir, dass der Bedarf an Rehabilitations-, Therapie- und Präventionsleistungen in dieser Region groß ist.

Dies waren die Hauptgründe für unsere Entscheidung pro Esslingen. Charmant ist natürlich, dass sich hier für das Unternehmen Nanz ein Kreis schließt. Einst begann die Erfolgsgeschichte der Handelskette Nanz um 1900 mit einem kleinen Lebensmittelladen in der Esslinger Innenstadt. Es war das erste Geschäft des Gründers, Theodor Nanz. Nun bringen wir mit unserem ZAR Esslingen, welches unter dem Dach der

Nanz medico GmbH & Co. KG steht, nicht mehr Lebensmittel, sondern Gesundheitsdienstleistungen an diesen Standort. Gesundheit ist ein ebenso lebenswichtiges Gut für die Menschen. Wir freuen uns darauf, unser Know-how an diesem für die Gründerfamilie Nanz so geschichtsträchtigen Standort einbringen zu können.

## **Welche Fachbereiche haben wir an diesem Standort?**

Das Spektrum unserer Rehazentren im Bundesgebiet reicht von der mehrwöchigen Rehabilitation im Heilverfahren, etwa aufgrund akuter oder chronischer Beschwerden, über Anschlussheilbehandlungen nach dem Krankenhaus bis hin zur medizinisch-beruflich orientierten Reha. Darüber hinaus garantieren wir mit Nachsorgeprogrammen, Therapie auf Rezept, Rehasport sowie Präventionsprogrammen langfristige Begleitung und individuelle Therapie für Patienten. Das gesamte Leistungsspektrum möchten wir auch in Esslingen etablieren. Um diese Leistungen anbieten zu können, durchlaufen wir zuvor Genehmigungsverfahren von Krankenkassen und der Deutschen Rentenversicherung. Unsere Schwerpunkte sollen die Indikationen Orthopädie und Neurologie sein.



Nanz medico  
GmbH & Co.

2.160 m<sup>2</sup>  
Fläche

# Top Deals



## Wie viele Mitarbeiter arbeiten an diesem Standort?

Der Standort Esslingen ist erst im Aufbau. Die Arbeitsstellen sind bereits ausgeschrieben. Wie in unseren anderen Rehazentren werden wir auch in Esslingen Ärzte, Physio- und Ergotherapeuten, Logopäden, Sporttherapeuten, Psychologen, Sozialdienstmitarbeitende, Pflegekräfte und Mitarbeitende für die Organisation beschäftigt haben.

## Wer ist ZAR, was macht ZAR?

Die Zentren für ambulante Rehabilitation ZAR gehören zur Nanz medico GmbH & Co. KG. Wir sind ein

Familienunternehmen, gegründet von der Familie Nanz. Der Sitz unserer Zentrale ist in Stuttgart. Als größter Anbieter ambulanter Reha- und Therapieleistungen Deutschlands betreiben wir mehr als 30 Zentren für ambulante Rehabilitation in ganz Deutschland. Je nach Standort liegen die Indikationsschwerpunkte in der Orthopädie, Neurologie, Kardiologie, Onkologie und Psychosomatik. Wir beschäftigen rund 2.700 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verschiedener Berufsgruppen in ganz Deutschland und engagieren uns aktiv an der Weiterentwicklung der Rehabilitation sowie an der Aus- und

Weiterbildung in Gesundheitsberufen. Weitere Informationen auch unter: [www.zar.de](http://www.zar.de)

## Ausbildungen am Standort Esslingen

Wie in unseren anderen Zentren wird es auch in Esslingen die Möglichkeit für folgende Ausbildungen geben:

- Duales Studium Gesundheitsmanagement
  - Kaufleute im Gesundheitswesen
- In Zusammenarbeit mit den Fachschulen bzw. Hochschulen für Physio, Ergotherapie, Sporttherapie bieten wir mehrmonatige in die Ausbildung integrierte Praxiszeiten für die Absolventen.

Bezug

01.04.2023



# Top Deals

## Neueröffnung der Radiologie im **QBUS**

### Wie lange ist die Radiologie schon in Esslingen ansässig?

Seit 1949 gibt es die Radiologie am Wehrneckar.

### Warum das Objekt QBUS?

Auf der Suche nach einem neuen Standort sind wir auf das QBUS-Projekt gestoßen, welches sich sowohl als Neubau mit neuen Geräten für uns als radiologische Praxis als auch in der Lage perfekt für unsere PatientInnen eignet.

### Wann ist die Eröffnung?

Wir planen am 02.01.2024 die Eröffnung und freuen uns jetzt schon sehr.

### Wie sieht das Leistungsangebot der Radiologie in Esslingen aus?

Neben den gängigen radiologischen Untersuchungen wie MRT, CT, Röntgen, Mammographie und

Ultraschall sind wir auch eine Mammographie-Screening-Ersteller-Einheit im Rahmen des Brustkrebsvorsorgeprogrammes.

### An welchen Standorten ist die Radiologie noch vertreten?

Zusätzlich zum Standort in Esslingen haben wir noch in Kirchheim unter Teck zwei weitere Standorte.

### Wie viele Mitarbeiter arbeiten am Standort Esslingen?

Täglich arbeiten in der Radiologie 50 MitarbeiterInnen, davon 20 in Esslingen.

### Schafft die Radiologie Ausbildungsplätze in Esslingen?

Wir bemühen uns stets jedes Jahr mindestens 2-3 Ausbildungsplätze zu schaffen und freuen uns über jeden Auszubildenden in unserer Radiologie.



MVZ Diagnostikzentrum Esslingen GbR  
Praxis für Radiologie und Nuklearmedizin

Seit 1949  
in Esslingen



## Mettinger Straße 115-133

Mieter  
Donner + Partner GmbH

Mieter  
fact GmbH

Fläche  
450 m<sup>2</sup>

Fläche  
538 m<sup>2</sup>

Bezug  
01.05.2022

Bezug  
01.06.2022

## Fritz-Müller-Straße 115



Mieter  
Beratungsunternehmen

Fläche  
79 m<sup>2</sup>

Bezug  
01.08.2022

## Berliner Straße 1

Mieter  
Nanz medico  
GmbH & Co. KG

Mieter  
MVZ Diagnostikzentrum  
Esslingen GbR

Fläche  
2.160 m<sup>2</sup>

Fläche  
510 m<sup>2</sup>

Bezug  
01.04.2023

Bezug  
02.01.2024



# Zukunft bewegen



## Alles rund ums Bike

Mit der Neuen Weststadt entsteht ein moderner, zukunftsorientierter Lebensmittelpunkt, der alle Annehmlichkeiten modernen Wohnens auf einem repräsentativen Areal vereint. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangebote und Büroflächen befinden sich direkt vor Ort. Alles, was man sonst zum Leben braucht, ist fußläufig oder per Rad bzw. E-Bike schnell erreichbar.

### Flexible Mobilität für maximalen Komfort

Das QBUS avanciert mit einer Mobilitätsstation, die vom Fahrradparkhaus mit Ladestationen bis zu abschließbaren Boxen bestens ausgestattet ist, zum mobilen Hotspot in der City. Umliegende Ziele wie Plochingen oder Denkendorf sind per Bike gut erreichbar – für weitere Distanzen ist der Bahnhof nur wenige Schritte entfernt. Mit Verbindung zum benachbarten Parkhaus für Pkws verfügen nicht nur die Bewohner der Neuen Weststadt über mehrere komfortable Mobilitätsoptionen für jede Situation und verschiedenste individuelle Anforderungen.

### Mobile Optionen neu denken

Im Zuge eines sich rasant wandelnden Innenstadtverkehrs, der mehr Räume für Fahrradfahrer und Fußgänger schafft, setzt die Stadt Esslingen mit der geplanten Mobilitätsstation ein wichtiges Zeichen. Verfügbare Verkehrsflächen werden neu strukturiert – deren Nutzung weg von der Fokussierung auf das Auto neu geordnet.

Das Fahrrad bietet vor allem im täglichen Nahbereich eine Vielzahl von Vorteilen, die immer mehr Menschen überzeugen. Die Palette reicht hier von der nachhaltigen Energieeinsparung über die reduzierte Lärmbelastung und Luftverschmutzung bis hin zum Wegfallen lästigen Parkplatzsuchens und dem nicht zu vernachlässigenden Wohlfühlfaktor durch die körperliche Bewegung.

### QBUS setzt Trends

Die Mobilitätsstation im QBUS ist eine wichtige Investition in eine zukunftsweisende Mobilitätsstrategie, die sich an den Bedürfnissen der Menschen orientiert. Wo praktische Lösungen für die Herausforderungen unserer Zeit gefragt sind, geht Esslingen einen Schritt voraus.



Abschließbare  
**Fahrradboxen**

**E-Lademöglichkeit**

Fahrradstellplätze

# Ausblick

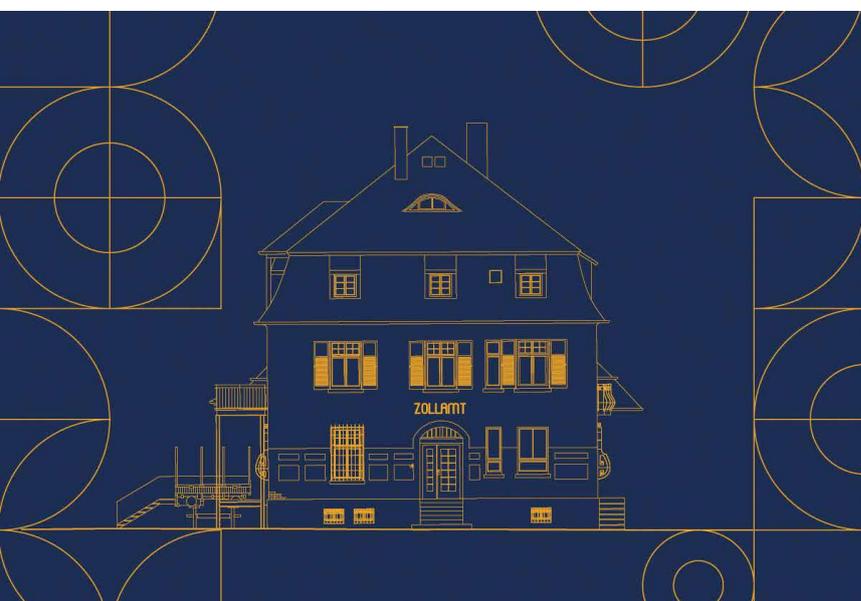
Hedelfinger Straße 32

Fertigstellung 2025



# Berliner Straße

Haus Aurora, Fertigstellung 2025



# Fleischmannstraße 9

Altes Zollamt, Fertigstellung 2025

# Milchstraße 2

sofort bezugsfertig



## Ansprechpartner

**Katja Beck**

Associate Director | Office Letting

+49 711 22733-386

[katja.beck@colliers.com](mailto:katja.beck@colliers.com)

**Alexander Rutsch**

Associate Director | Market Intelligence & Foresight

+49 711 22733-395

[alexander.rutsch@colliers.com](mailto:alexander.rutsch@colliers.com)

Copyright © 2023 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.

© 2023. Alle Rechte vorbehalten.

[colliers.de](https://colliers.de)



Colliers International Deutschland GmbH

Königstraße 5

70173 Stuttgart

