



Colliers

Esslingen am Neckar

Marktbericht

Bürovermietung 2023 / 2024

Markt- situation



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

Die Nachfrage nach und Anforderungen an Büro- und Gewerbeimmobilien wurden in den letzten Jahren stark von der Corona-Pandemie, den gestiegenen Energiepreisen infolge des Ukraine Krieges sowie den gesetzlichen Anforderungen des Erneuerbaren Energiegesetzes (EEG 2023) sowie des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) beeinflusst. Flexible, zentrale Bürolösungen und die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten und Energieeffizienz haben stark an Bedeutung gewonnen.

Im Esslinger Stadtgebiet ließ die Nachfrage nach Immobilien zur reinen Büronutzung in Summe nach. In den Gewerbegebieten sind vermehrt kombinierte Gewerbeimmobilien (z.B. Büro- in Kombination mit Produktionsflächen) nachgefragt. Die Nachfrage nach reinen Büroflächen konzentriert sich in der Mehrzahl auf kleinere Büroflächen in zentraler Lage. Die Ansprüche an technische Ausstattung, die ÖPNV-Anbindung sowie Möglichkeiten zur Pausengestaltung für die Mitarbeitenden spielen zunehmend eine wichtige Rolle und bieten Unternehmen Standortvorteile bei der Fachkräftegewinnung. Ebenso gewinnen Mixed-Use-Konzepte an Bedeutung, sowohl bei größeren Gewerbeflächen in der Innenstadt als auch bei der Ausgestaltung von Quartieren und Neubauprojekten.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen seit Ende der Corona Pandemie wieder stark angestiegen ist und sich auf einem hohen Niveau stabilisiert hat.

In Folge der gestiegenen Baupreise haben Gewerbeflächen zur Miete wieder an Bedeutung gewonnen – insbesondere wenn es sich um moderne und energieeffiziente Gebäude handelt.

Die aktuellen Trends und Anforderungen an Gewerbeflächen spiegeln sich auch in Projekten in Esslingen wider – z.B. mit Konzepten zur verbesserten Mobilität und der multimodalen Nutzung von Verkehrsmitteln sowie der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten bei Bau- und Sanierungsprojekten.

Die Stadt Esslingen hat sich zum Ziel gesetzt bis zum Jahr 2040 die Klimaneutralität zu erreichen. Dieses Ziel soll u.a. durch einen Mobilitätsaktionsplan und die Erarbeitung eines regenerativen Energiekonzeptes in Esslingens größtem Gewerbegebiet erreicht werden.

Vor dem Hintergrund der eingetrübten Erwartungen an die deutsche Wirtschaft für die kommenden Monate, ist die Entwicklung am Immobilienmarkt nicht nur ein relevanter Frühindikator, sondern sendet auch wichtige Stimmungsimpulse, die in die gesamte Wirtschaft hineinwirken. Der jährliche Büroflächen-sachstandsbericht von Colliers International Stuttgart hilft uns mit seinen aktuellen Erkenntnissen und Zahlen die lokale Entwicklung im Bereich der Gewerbeimmobilien besser zu deuten und dadurch die Standortpolitik für Esslingens als Wirtschaftsstandort anzupassen.

Interview

Markus Diers | Union Investment

1. Herr Markus Diers, Sie haben zu Beginn des Jahres 2015 das Shopping-Center „DAS ES!“ in Esslingen erworben. Warum haben Sie sich damals für diese Assetklasse entschieden?

Union Investment investiert seit über 40 Jahren in Einzelhandelsimmobilien. Dabei steht die gesamte Bandbreite von Immobilientypen im Fokus: Geschäftshäuser in innerstädtischen 1A-Lagen, Mixed-Use-Immobilien, Nahversorgungs- und Fachmarktzentren sowie markt-dominante Shopping-Center. Als klassisches Nahversorgungszentrum vereint DAS ES! in 23 Shops unterschiedlichste Einkaufsangebote unter einem Dach: von Mode- und Textilhändlern über Drogerie- und Arzneimittelgeschäften bis hin zu einem Elektronikanbieter und einem Ärztezentrum. Das Angebot ist optimal abgestimmt auf die Nachfragestruktur vor Ort. Für den Ankauf sprachen insbesondere die dominante Marktposition, die zentrale Lage und die ausgezeichneten Zukunftschancen, unter anderem durch den Bau der „Neuen Weststadt“.

2. Können Sie sagen, was die Mittelstadt Esslingen als Investitionsstandort damals attraktiv erscheinen ließ?

Esslingen ist ein integraler Bestandteil der wachsenden Metropolregion Stuttgart. Die Stadt verfügt über eine hohe Verweilqualität mit ihrer wunderschönen historischen Altstadt, inklusive Burg.

Die Weinberge sind malerisch und ein touristischer Anziehungspunkt, zumal es ein großes Angebot an Wander- und Radrouten rundum die Weinberge und den Hessenstein gibt. Esslingen ist zudem verkehrstechnisch sehr gut angebunden: Es gibt einen eigenen Bahnhof mit ICE-Haltestelle, S-Bahn und Bus und auch der Flughafen Stuttgart ist nicht weit entfernt. Somit ist DAS ES! mit seiner zentralen Lage für Touristen und Einheimische die Anlaufstelle für die verschiedenen Bedürfnisse.

3. Welchen Stellenwert (bzw. welche Funktion) hat „DAS ES!“ aktuell und in der Zukunft für Esslingen?

DAS ES! hat für die Stadt und das Stadtmarketing eine sehr große Bedeutung. Durch viele Schließungen im Einzelhandel, insbesondere von Traditionsgeschäften wie Karstadt, des Modehaus Kögel, Wäsche Mehl und Hut Bühler, hat Esslingen eine hohe Leerstandsquote in der Innenstadt. Das 2002 eröffnete DAS ES! sorgt hier für Stabilität und Kontinuität. Es weist aktuell nur einen minimalen Leerstand von 70 m² auf. Mit seinem attraktiven Ladenmix, einem ebenso attraktiven Ärztezentrum und seiner Lage direkt gegenüber des Bahnhofs zieht das Einkaufszentrum auch Kunden aus der Region an und bringt wichtige Frequenz in die Stadt. DAS ES! ist das Zentrum der Einkaufslandschaft in Esslingen.

4. Wie sehen die zukünftigen Entwicklungen für „DAS ES!“ aus?

Wir entwickeln das Einkaufszentrum kontinuierlich weiter, damit der gute Strategie das Ziel gesetzt, mit dem globalen Immobilienportfolio bis 2050 klimaneutral zu sein. Mieter- und Branchenmix erhalten bleibt und für die Kunden langfristig attraktiv bleibt. Beispielsweise zieht mit ALDI voraussichtlich im ersten Quartal 2025 ein wichtiger Lebensmitteleinzelhändler in DAS ES! ein. Auch nachhaltig wird die Immobilie kontinuierlich optimiert, um den Pariser Klimazielen gerecht zu werden. Union Investment hat sich ja bereits im Jahr 2018 mit der Manageto-Green-Strategie das Ziel gesetzt, mit dem globalen Immobilienportfolio bis 2050 klimaneutral zu sein.

Esslingen

Facts

City		Bürovermietungen 2023	
Einwohnerzahl	95	Flächenbestand	593.800 m ²
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	48	Leerstand	19.000 m ²
Arbeitslosenquote in %	3,8	Leerstandsquote	3,2 %
Verfügbares Einkommen / Kopf in €	30.632	Spitzenmiete	20,00 € / m ²
		Durchschnittsmiete	13,00 € / m ²



Spitzenmieten
in €/m²



— Stuttgart
— Esslingen

Durchschnittsmieten
in €/m²



— Stuttgart
— Esslingen

Bürovermietung

Nachfrage und Angebot

Der Esslinger Bürovermietungsmarkt stand wie der gesamte deutsche Bürovermietungsmarkt im Jahr 2023 unter dem Einfluss der eingetrübten konjunkturellen Lage und verzeichnete nur wenig Aktivität im Bürovermietungssegment. Zudem limitierten die mit Beginn der Corona-Krise sich weiter etablierenden New-Work-Konzepte sowie höhere Homeoffice-Quoten spürbar die Flächennachfrage.

So konnte über das gesamte Jahr hinweg beobachtet werden, dass Mieter ihre Belegungskonzepte überdachten respektive restrukturierten und Flächen-erweiterungen sowie Neuanmietungen verschoben wurden. Im Fokus der wenig aktiven Nachfrageseite standen hierbei insbesondere kleinere, moderne und ESG-konforme Mieteinheiten mit einer optimalen Anbindung und einer zentrumsnahen Lage.

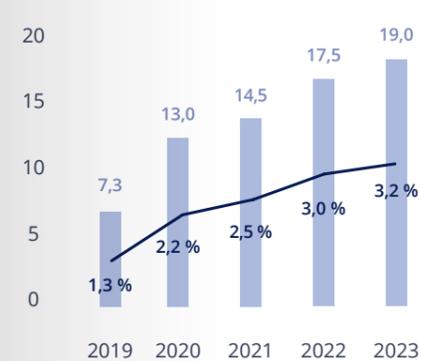
Diese finden sich aber nur in geringem Maß im Flächenangebot wieder. Zwar zeichnet sich das Gros des Büroflächenbestands durch eine kleinteilige Struktur mit einem wesentlichen Schwerpunkt in der Esslinger Innenstadt aus, der Anteil der Neubaufflächen liegt jedoch weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Hieraus folgte, dass die Vorstellungen von Mietern und Eigentümern nur selten konform gingen, was im Laufe des Jahres zu einem geringfügig ansteigenden Leerstands-niveau auf ca. 19.000 Quadratmeter führte. Bei einem Büroflächenbestand von ca. 593.800 Quadratmeter ergab sich hieraus eine Leerstandsquote von ca. 3,2 Prozent und somit eine Zunahme um rund 20 Basispunkte gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Dabei konnte einerseits beobachtet werden, dass die Herausforderungen im Zuge der

Nachvermietung von Büroflächen insbesondere für Eigentümer in peripheren Lagen wie Zel / Neckarwiesen oder Oberesslingen spürbar zunahm, andererseits sondierten Mieter vermehrt die Möglichkeit einer Untervermietung.

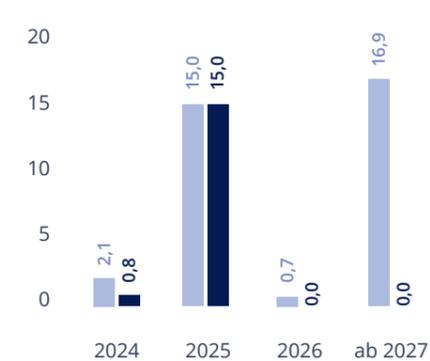
Dennoch kann im Vergleich zum gesamtdeutschen Markt konstatiert werden, dass der Esslinger Bürovermietungsmarkt auch nach vier Krisen-jahren einen weiterhin geringen Büroflächen-leerstand aufweist.

Leerstand | Leerstandsquote
in 1.000 m² | in %



■ Leerstand
— Leerstandsquote

Geplante Baufertigstellungen
in 1.000 m²



■ Fertigstellungen
■ vorvermietet / Eigennutzung

Bürovermietung

Projekt- und Mietpreiswicklung



Katja Beck
Associate Director
Office Letting
+49 711 22733-386
katja.beck@colliers.com



Alexander Rutsch
Associate Director
Market Intelligence & Foresight
+49 711 22733-395
alexander.rutsch@colliers.com

Die größte Projektentwicklung der kommenden Jahre ist die Fertigstellung des Landratsamtes in den Pulverwiesen 11. Die voraussichtlich bis zum Jahr 2025 errichtete Immobilie ist bereits komplett vorvermietet. Darüber hinaus ist bereits im Jahr 2024 mit der Fertigstellung des Neubauprojektes in der Hedelfingerstraße 32 zu rechnen. Ab dem Jahr 2026 befinden sich die Entwicklungen des nahezu klimaneutralen Stadtquartiers „Neue Weststadt – Klimaquartier“ in der Pipeline. Hier realisiert die RVI auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände im Westen der Stadt ein nachhaltiges Vorzeigequartier mit ca. 480 Wohnungen sowie rund 10.700 Quadratmeter Bürofläche in den Bauabschnitten „Aurora“ und „Crystal Rock“. Allein durch die Projektentwicklungen der kommenden drei Jahre werden dabei auf dem Esslinger Bürovermietungs-

markt knapp 18.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt, wovon aber bereits knapp 16.000 Quadratmeter vorvermietet sind.

Die zunehmende Nachfrage nach modernen Büroflächen ließ bei einem weiterhin limitierten Angebot in diesem Segment die Spitzenmiete zum Ende des Jahres 2023 mit rund 20,00 Euro pro Quadratmeter auf einen neuen Höchstwert steigen. Damit kann die Zahlungsbereitschaft für Flächen im Premiumsegment mit dem Mietpreisniveau für äquivalente Flächen in den peripheren Stuttgarter Teilmärkten durchaus mithalten.

Auch die Durchschnittsmiete bestätigte mit 13,00 Euro pro Quadratmeter den Höchststand des Vorjahres.

Verteilung des Büroflächenbestandes in Esslingen

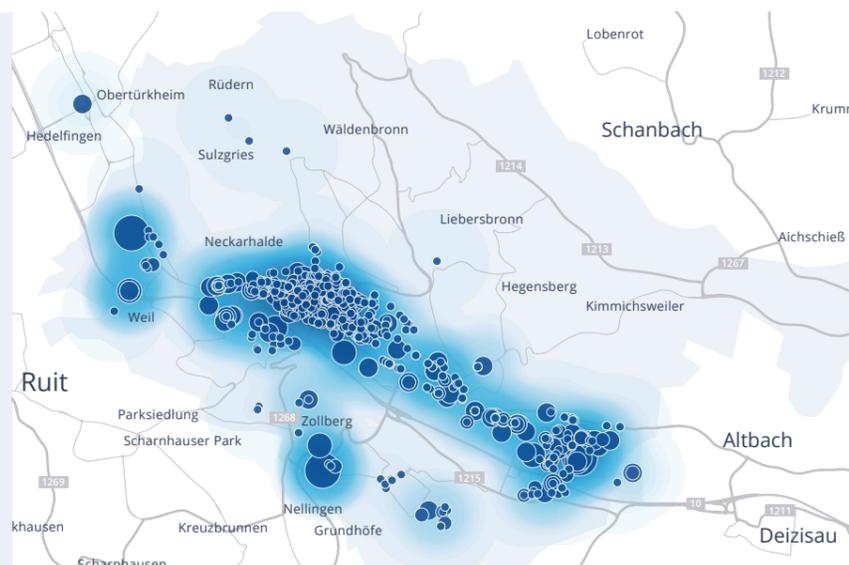
Büroflächenbestand

Flächengröße

- bis 500 m²
- bis 1.000 m²
- bis 5.000 m²
- bis 10.000 m²
- über 10.000 m²

Flächenkonzentration

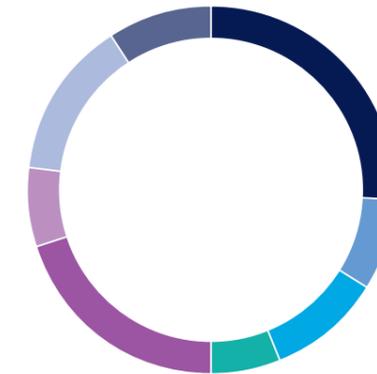
- niedrig
- hoch



Ausblick

Mit Blick auf das Jahr 2024 ist für den Esslinger Bürovermietungsmarkt sowohl aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als auch wegen der anhaltend hohen Homeoffice-Quoten ein spürbarer Gegenwind für das Anmietungsgeschehen zu erwarten. Dieser dürfte erst mit einer konjunkturellen Aufklärung und einer Rückkehr der Wirtschaft auf den Wachstumspfad im Laufe der zweiten Jahreshälfte etwas nachlassen. Für gut angebundene und moderne Büroflächen ist aufgrund des insgesamt überschaubaren Flächenangebotes auch im Jahr 2024 nicht zu erwarten, dass das Mietpreisniveau abnehmen wird.

Büroflächenbestand nach Branchen in %



- 26 % | Verarbeitendes Gewerbe
- 8 % | Gesundheits- und Sozialwesen
- 10 % | Beratungsunternehmen
- 6 % | Information und Telekommunikation
- 20 % | Sonstige Unternehmen
- 7 % | Banken und Finanzen
- 14 % | Öffentliche Verwaltung
- 9 % | Bildungseinrichtungen

Ausgewählte Projektentwicklungen im Esslinger Stadtgebiet



Projektentwicklungen

Fertigstellung

- 2024
- 2025
- 2026
- nicht bekannt

Projekt	Investor / Projektentwickler	Fläche m ²	Fertigstellung
1 Hedelfingerstraße 32	Hedelfinger GbR	2.100	2024
2 Neubau Landratsamt	Landkreis Esslingen	15.000	2025
3 Neue Weststadt Baublock A: Aurora	RVI	700	2026
4 Neue Weststadt Baublock E: Crystal Rock	RVI	10.000	k.A.
5 Karstadt-Areal	Baupost Group	6.900	k.A.

Ansprechpartner

Katja Beck

Associate Director | Office Letting

+49 711 22733-386

katja.beck@colliers.com

Alexander Rutsch

Associate Director | Market Intelligence & Foresight

+49 711 22733-395

alexander.rutsch@colliers.com

Copyright © 2024 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.

© 2024. Alle Rechte vorbehalten.

colliers.de



Colliers International Deutschland GmbH

Königstraße 5
70173 Stuttgart

