



ESSLINGEN

MARKTBERICHT

BÜROVERMIETUNG

2020/2021



GESCHÄFTSIDEEN RAUM GEBEN



Marc Grün

Stadt Esslingen am Neckar
 Amt für Wirtschaft

Rathausplatz 2
 D-73728 Esslingen am Neckar

Tel.: +49 711 3512-2603
 Fax: +49 711 3512-552914
 wirtschaft@esslingen.de

Die Corona-Pandemie hat in den vergangenen Monaten das wirtschaftliche Geschehen in Atem gehalten. Doch nicht alles, was durch das globale Virus anders wurde, ist wirklich neu. Corona wirkte vielmehr als Veränderungstreiber, der sich schon vorher abzeichnende Transformationsprozesse intensiviert und dramatisch beschleunigt hat. So sind die Nutzung des Homeoffice und der Online-Handel durch die Pandemie und ihre Begleiterscheinungen in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Dies blieb auch für den gewerblichen Immobilienmarkt nicht ohne Folgen.

In Esslingen wurde im Corona-Jahr der traditionelle Nachfrageüberhang nach Büroflächen abgebaut, sodass sich Angebot und Nachfrage inzwischen wieder die Waage halten. Die ursprünglich anhaltend hohe Nachfrage nach großen Büroflächen mit mehreren Hundert Quadratmetern ist seit dem Frühjahr 2020 stark zurückgegangen. Durch die flächendeckende Einführung von mobilen Arbeitsformen und Kurzarbeit sind bei großen Industrieunternehmen mit mehreren Standorten Konsolidierungstendenzen ihrer Büroflächen zu beobachten. Im Gegensatz zu früheren Jahren sind daher aktuell einige wenige größere Büroflächen auf dem Esslinger Markt verfügbar. Auch die Nachfrage nach kleinen Büroflächen hat merklich nachgelassen, allerdings war hier der Rückgang nicht so stark wie bei Büroräumlichkeiten mit über 200 Quadratmetern Fläche.

Es bleibt abzuwarten, ob dieser Trend auch in den kommenden Jahren anhalten wird. Prognosen, dass die Pandemie durch Einführung wirksamer Vakzine und flächendeckender Impfungen eingedämmt werden kann, sagen einen Aufschwung für die kommenden Jahre voraus. Welche der neuen Gewohnheiten dann Bestand haben werden, muss sich zeigen.

Bei aller aktuell gebotenen Vorsicht hinsichtlich Prognosen lässt sich festhalten: Der nun in weiten Teilen beschrittene Weg hin zu mobileren Arbeitsformen dürfte mittelfristig zu einem Anstieg der Nachfrage nach flexibel und temporär nutzbaren Büroeinheiten führen. Gute Anbindungen an neue Formen der Mobilität und den öffentlichen Nahverkehr sind dabei essenziell, um die mobilen Arbeitsangebote auch flexibel nutzen zu können. Diese Anforderung wurde in Esslingen z. B. bei der baulichen Entwicklung der Neuen Weststadt konsequent berücksichtigt. Das neue, CO₂-neutrale Stadtquartier in unmittelbarer Bahnhofsnähe wird auf 12 Hektar Fläche Raum für Wohnungen, junge Unternehmen sowie den neuen Innenstadtcampus der Hochschule Esslingen bieten. Projekte wie der QBUS, das Tor zur Neuen Weststadt, zeigen, wie durch die Umnutzung bestehender Areale neue Verbindungen von Wohnen, Arbeiten und Mobilität gelingen können.

Um auch zukünftig als Standort für innovative Betriebe attraktiv zu bleiben, muss die Stadt Esslingen auch in den kommenden Jahren Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Die aktuellen Bauvorhaben sind dabei wichtige Schritte, um auch für neue Bedarfe passende Lösungen bereitzustellen.

Der diesjährige Büroflächen-Sachstandsbericht von Colliers umfasst eine detaillierte und strukturierte Erfassung vorhandener Büroflächen aller Größenordnungen im Esslinger Stadtgebiet. Mit der fortlaufenden Analyse des Esslinger Büroflächenpotenzials erfasst Colliers Veränderungen in der Flächenverteilung und identifiziert Ansatzpunkte für zukunftsweisende, stadtplanerische Weichenstellungen. Der Beitrag unterstützt die Stadt Esslingen dabei, die Entwicklungsbedingungen für Unternehmen am Standort Esslingen bedarfsgerecht zu optimieren. Hierfür wie für die wiederum sehr gute Zusammenarbeit bei der Erstellung des Berichtes bedanken wir uns sehr herzlich.

MARC GRÜN

Wirtschaftsförderer, Esslingen am Neckar



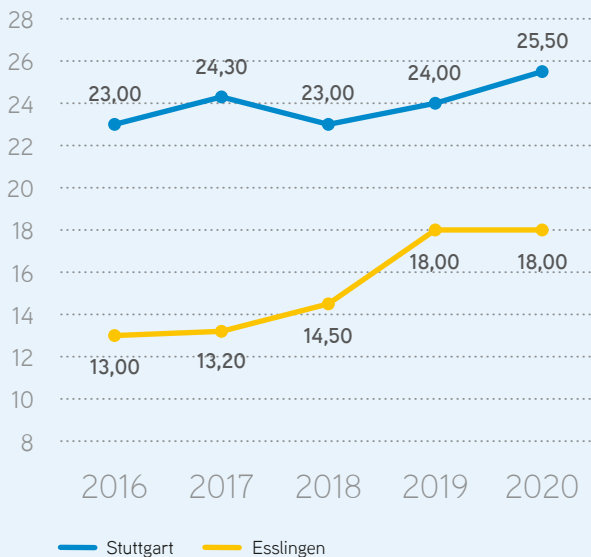
CITY FACTS ESSLINGEN

Einwohnerzahl in 1.000	94
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	50
Arbeitslosenquote	5,5 %
Verfügbares Einkommen/Kopf	26.300 €

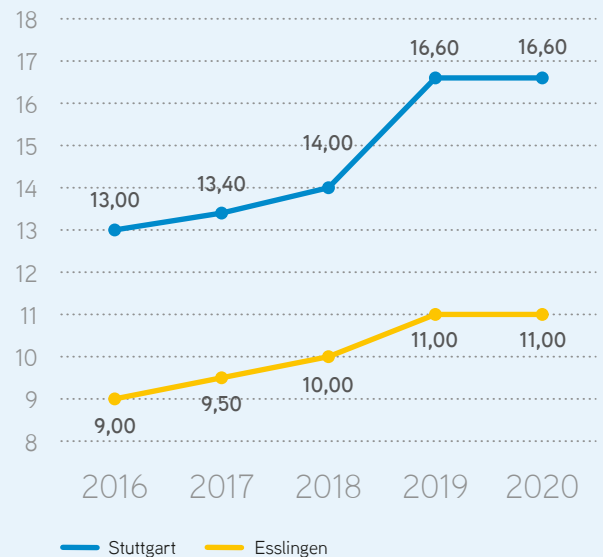
Fast Facts

Bürovermietung Esslingen	2020
Flächenbestand	580.600 m ²
Leerstand	13.000 m ²
Leerstandsquote	2,2 %
Spitzenmiete	18,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	11,00 €/m ²

GRAFIK 1: Spitzenmieten
in €/m²



GRAFIK 2: Durchschnittsmieten
in €/m²



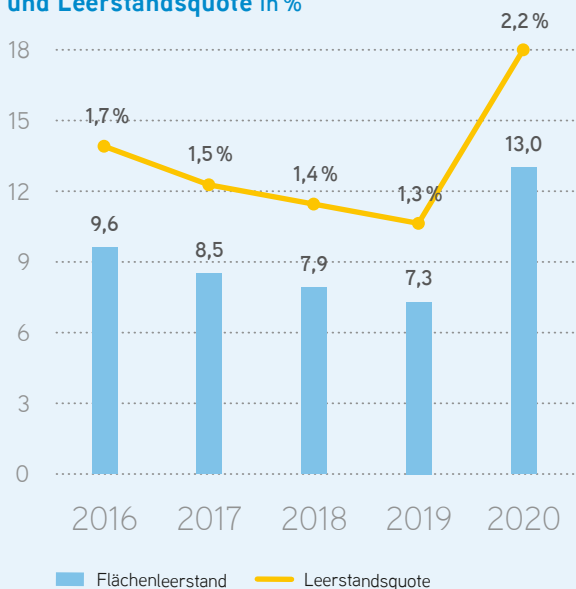
BÜROVERMIETUNG

Mieten und Leerstand

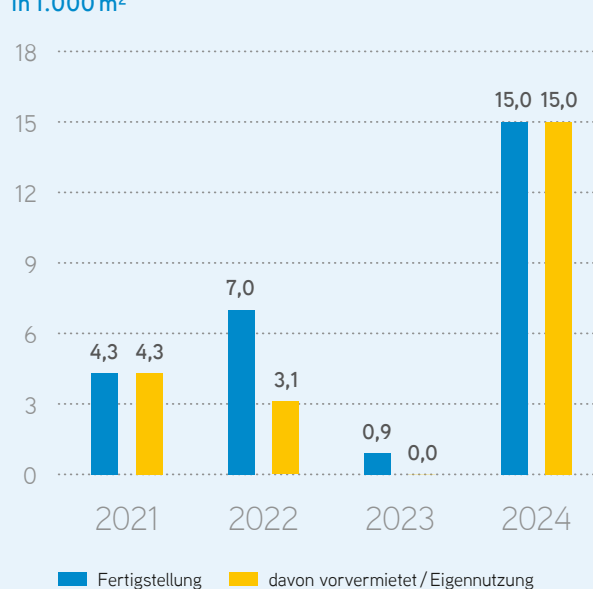
Die Mietpreise auf dem Esslinger Bürovermietungsmarkt zeigten in den vergangenen fünf Jahren eine ansteigende Entwicklung. Insbesondere die Spitzenmiete legte im Jahr 2019 deutlich zu, was auf die Vermietung hochpreisiger Flächen in Neubauprojekten zurückzuführen war. Dieses Niveau konnte trotz der Corona-Krise auch im Jahr 2020 gehalten werden. So bestätigte die Spitzenmiete den bereits zum Ende des Vorjahres verzeichneten Wert von 18,00 €/m². Zurückzuführen ist dies – wie im Jahr 2019 – auf Anmietungen im neu entstehenden Wohn- und Geschäftsquartier der RVI, dem „LOK West“. Vergleichbare Spitzenmieten wurden 2020 auch in den peripheren Teilmärkten von Stuttgart erzielt. Auch die Durchschnittsmiete konnte mit einem Wert von 11,00 €/m² das Niveau des Vorjahres bestätigen. Dies zeigt, dass die Zahlungsbereitschaft der Mieter trotz der Corona-Krise nicht nachgelassen hat.

Die Entwicklung des Leerstandes folgte bis zum Ende des Jahres 2019 einem rückläufigen Trend. Dies führte zu einer äußerst geringen Flächenreserve und einem Mangel insbesondere an größeren Büroflächen. Dieser erhebliche Nachfrageüberhang konnte im Corona-Jahr 2020 deutlich reduziert werden, wobei dies weniger auf die Erhöhung des Angebotes – wie beispielsweise die neu entstandenen Flächen in der Neuen Weststadt – als vielmehr auf einen Rückgang der Nachfrage zurückzuführen ist. Dabei ist insbesondere die Nachfrage nach größeren Einheiten mit mehreren Hundert Quadratmetern seit dem Frühjahr 2020 spürbar gesunken. So konnte zum Ende des Jahres 2020 bei einem Flächenbestand von rund 580.600 m² sowie einem verfügbaren Angebot von circa 13.000 m² eine Leerstandsquote von 2,2 % verzeichnet werden.

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



Alexander Rutsch

Senior Consultant | Research
 +49 711 22733-395
 alexander.rutsch@colliers.com

Büroflächenbestand

Zum Ende des Jahres 2020 stieg der Büroflächenbestand leicht auf ca. 580.600 m² an. Große Flächenbestände finden sich insbesondere in der Esslinger Innenstadt (ca. 257.900 m²), in Zell/Neckarwiesen (ca. 71.700 m²) sowie in Oberesslingen (ca. 61.000 m²). Der überwiegende Anteil der Büroflächen ist kleinteilig. Zusammenhängende Einheiten mit mehr als 5.000 m² finden sich im Wesentlichen nur außerhalb der Innenstadtlagen. Der Bestand zeichnet sich zudem durch einen geringen Anteil an Neubauflächen aus. 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. Den zweit- und drittgrößten Flächenanteil stellen Bildungseinrichtungen (14 %) sowie Einrichtungen der Öffentlichen Verwaltung (14 %).

Projektentwicklungen

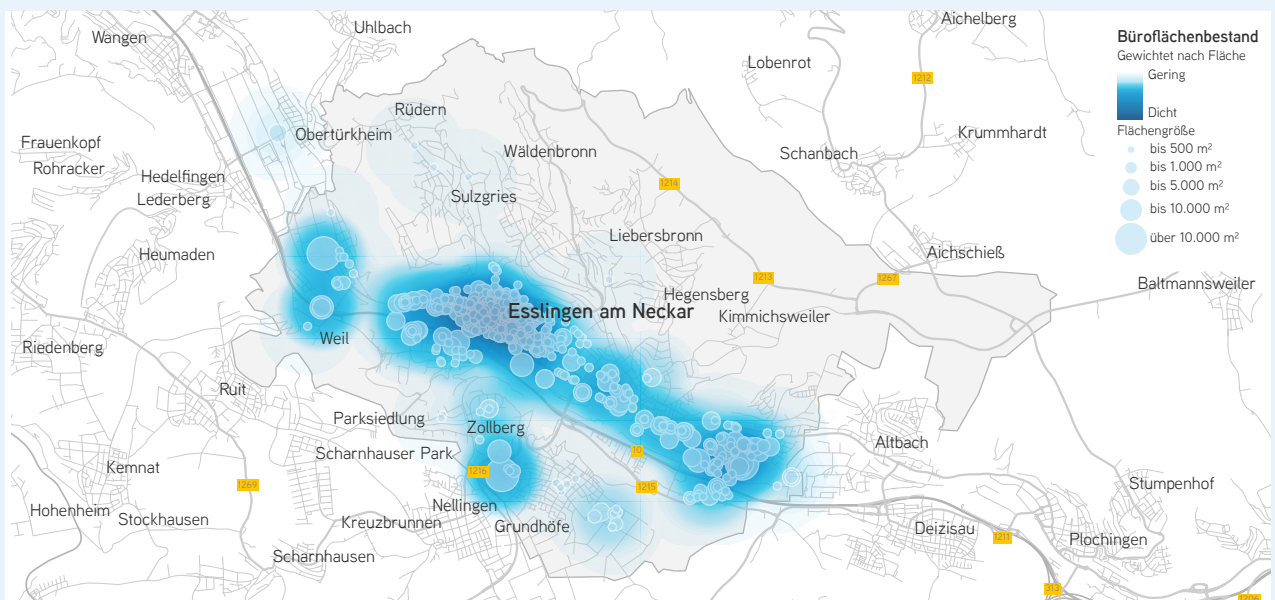
Die aktuellen Projektentwicklungen auf dem Esslinger Bürovermietungsmarkt konzentrieren sich insbesondere auf die

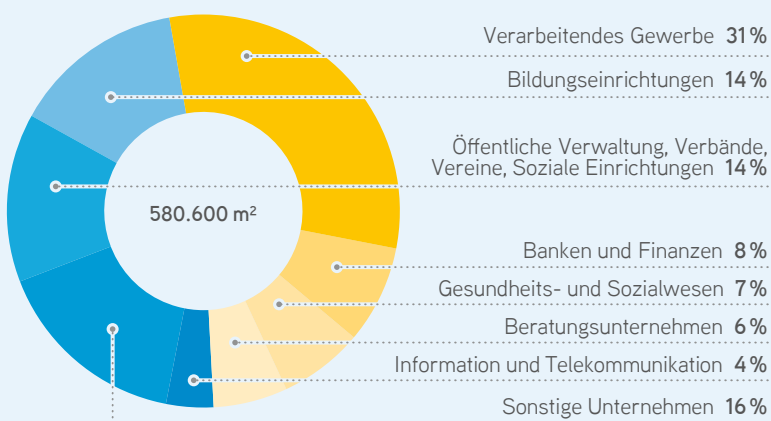
zentralen Lagen im oder um den Bereich der Neuen Weststadt. Hiervon südöstlich gelegen entsteht mit ca. 15.000 m² Bürofläche zudem der Neubau des Landratsamtes in den Pulverwiesen 11, das bis zum Jahr 2024 größte Projekt auf dem Esslinger Bürovermietungsmarkt. Insgesamt wird sich bis zum Jahr 2024 der Büroflächenbestand um rund 33.000 m² erhöhen, wodurch der Flächenbestand auf über 610.000 m² ansteigen wird.

Fazit

Die Auswirkungen der Corona-Krise auf den Esslinger Bürovermietungsmarkt waren im Jahr 2020 deutlich zu spüren und zeigten sich insbesondere in einer nachlassenden Nachfrage sowie einem Anstieg des Leerstandes. Davon weitgehend unberührt zeigte sich die Entwicklung der Mietpreise, die im Wesentlichen das hohe Niveau des Vorjahres bestätigen konnten. Wir gehen für das Jahr 2021 unter der Voraussetzung einer abflachenden Corona-Krise wieder von einer ansteigenden Flächennachfrage und einem sinkenden Leerstandsniveau aus.

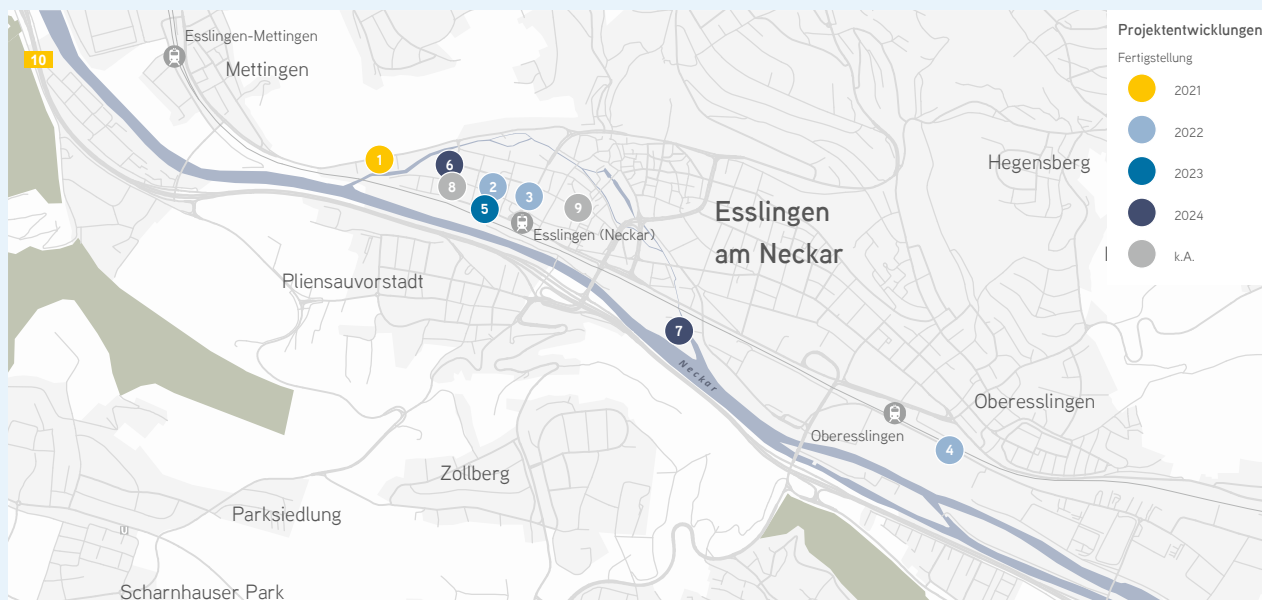
GRAFIK 5: Verteilung des Büroflächenbestandes in Esslingen



GRAFIK 6: Büroflächenbestand nach Branchen in %


Projektentwicklungen bis 2024

Projekt	Investor/Projektentwickler	Bürofläche m ² MFG	Fertigstellung
1 AOK (Hengstenberg Bauteil K2)	Esslinger Wohnungsbau	4.300	2021
2 Neue Weststadt: Baublock D: Desiro	RVI	2.300	2022
3 QBUS	LBBW Immobilien	2.670	2022
4 Stadtwerke – Schwertmühle	Stadtwerke Esslingen	2.000	2022
5 Neue Weststadt: Baublock A	RVI	900	2023
6 Stadtwerke Areal	MEGO	k. A.	2024
7 Neubau Landratsamt	Landkreis Esslingen	15.000	2024
8 Neue Weststadt: Baublock E: Crystal Rock	RVI	5.200	k. A.
9 Karstadt Areal	BPI Esslingen	500	k. A.

GRAFIK 7: Projektentwicklungen im Esslinger Stadtgebiet


ANSPRECHPARTNER

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

Alexander Rutsch
Senior Consultant | Research
+49 711 22733-395
alexander.rutsch@colliers.com

Bildnachweis

Titelseite: Projekt QBUS, LBBW Immobilien
Innenseite: Stadtansicht Esslingen, Wirtschaftsförderung Esslingen

Copyright © 2021 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.

© 2021. Alle Rechte vorbehalten.

Colliers International
Deutschland GmbH
Königstraße 5
70173 Stuttgart

