

Colliers



Esslingen am Neckar

# Marktbericht

Bürovermietung 2024 / 2025

## Bürovermietung Esslingen

# Market Overview



**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 Region Stuttgart zeigt sich trotz nationaler und globaler Herausforderungen weiterhin als solider Wirtschaftsstandort, allerdings mit stagnierender Entwicklung. Die schwer einschätzbaren Effekte der weltweiten geopolitischen Spannungen sowie wirtschaftliche und politische Unwägbarkeiten lassen die hiesigen Unternehmen ihre Entscheidungen über zukünftige Investitionen überdenken. Als allgemeines Abwarten und erstes Konsolidieren lässt sich die aktuelle Stimmung quer durchs Handwerk und das verarbeitende Gewerbe beschreiben. Dies wirkt sich wiederum negativ auf die Auftragslage im Dienstleistungssektor aus.

Die globalen Veränderungen unseres Sicherheitsverständnisses durch die Kriege in der Ukraine, dem Nahen und Mittleren Osten und dem Sudan, der Aufstieg populistischer und nationalistischer Strömungen sowie die veränderten politischen Gegebenheiten auch hier in Deutschland wirken sich auf das Zukunftsvertrauen der Unternehmen aus. Der erhoffte wirtschaftliche Aufschwung in der Region lässt weiterhin auf sich warten. Dies verlangt dem Gewerbeflächenmarkt eine besondere Resilienz ab – gewerbliche Nutzungen werden komprimiert, ungenutzte Teilflächen werden untervermietet oder direkt am Markt angeboten. Der Büroflächenmarkt ist von dieser Entwicklung im Besonderen betroffen. Büroimmobilien müssen flexibler und anpassungsfähiger werden, um den geänderten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Dabei beobachten wir, dass die Nachfrage nach Büroflächen in zentralen, gut erreichbaren Lagen weiterhin stabil bleibt, wenn auch weiterhin auf niedrigem Niveau. Die seit einigen Jahren begonnene Verschiebung in den peripheren Lagen und bei älteren Bestandsgebäuden zeigt sich inzwischen deutlich in den Leerstandsquoten einzelner Stadtteile. Je weiter vom städtischen Zentrum oder zentralen ÖPNV-Knoten entfernt, desto höher der Anteil und desto länger die Leerstandsdauer bei Büroflächen.

Trotz der zunehmenden Digitalisierung und der wachsenden Verbreitung hybrider Arbeitsmodelle bleibt die physische Bürofläche für viele Unternehmen ein wichtiger Bestandteil ihrer Unternehmenskultur. Teilweise beobachten wir sogar bereits eine Trendwende hin zu mehr Präsenzzeit. Bürogebäude dienen weiterhin als Orte der Zusammenarbeit, des Austauschs und der Identifikation mit dem Unternehmen. Attraktive, flexible und gesundheitsfördernde Büroflächen, die Begegnung ermöglichen, sind nicht nur ein Vorteil im Wettbewerb um Fachkräfte, sondern tragen auch zur Markenbildung von Unternehmen bei. Der Klimawandel und die Notwendigkeit zur Adaption an veränderte Umweltbedingungen stellen die Immobilienwirtschaft neben gestiegenen Baukosten weiterhin vor Herausforderungen. Insbesondere ältere Gewerbeimmobilien, die aufgrund von Sanierungsrückständen den modernen Anforderungen an Flexibilität und Energieeffizienz nicht mehr gerecht werden, haben im Immobilienmarkt zusehends schlechtere Chancen.

Welche zusätzlichen Auswirkungen die ab diesem Jahr greifende Grundsteuerreform hat, wird sich erst in den kommenden Monaten zeigen. Erste Auswertungen deuten allerdings auf teilweise Entlastungen von Gewerbeimmobilien hin, die den Eigentümer:innen wiederum finanzielle Spielräume für Investitionen ermöglichen könnten.

Die in den letzten Jahren bereits erfolgreich in Esslingen realisierten gewerblichen Entwicklungsprojekte, wie die Fertigstellung des QBus oder der Technologieparks der Fa. Greenfield in der Pliensauvorstadt und den Neckarwiesen sowie die in den nächsten Jahren noch anstehenden Vorhaben, unterstreichen das Potenzial unserer Stadt als wichtiger Gewerbestandort in der Metropolregion Stuttgart. Esslingen bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität und ist damit ein idealer Standort für Fachkräfte, die hier in einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands arbeiten und leben können.

Mit dem Büroflächenmarktbericht liefert Colliers Stuttgart auch in diesem Jahr wieder belastbare Zahlen über die Marktentwicklung in Esslingen. Diese Grundlage ermöglicht uns auch in Zukunft eine nachfrageorientierte Flächenentwicklung und städtebauliche Planung.

### Aktuelle Projekte aus dem Citymanagement

#### Flächenmanagement:

Seit letztem Jahr haben wir gemeinsam mit dem Amt für Wirtschaft der Stadt Esslingen, eine digitale Flächendatenbank. Über die Datenbank können Eigentümer (künftig) leerstehende Flächen erfassen und Gründer oder Gewerbetreibende ein Mietgesuch aufgeben. Wir vermitteln kostenfrei zwischen Eigentümern und potenziellen Nutzern und unterstützen sie bei allen Fragen rund um das Thema Gewerbeflächen.

#### Leerstandsmanagement:

Trotz eines aktiven Flächenmanagements, kommt es natürlich vor, dass einige Gewerbeflächen leer stehen. Dies kann vielfältige Gründe haben. Manche Eigentümer möchten nicht vermieten oder haben andere Pläne mit ihrer Immobilie. Auch kann es vorkommen, dass baurechtliche Vorgaben eine bestimmte Nutzung kompliziert oder gar unmöglich machen. Und natürlich kann es auch vorkommen, dass einfach der passende Mieter für die Fläche fehlt. Mit unserer Schaufensterkampagne bringen wir Kreativität und Leben in die Innenstadt und machen potenzielle Mieter auf die Flächen und ihren Status aufmerksam. Auch leerstehende Flächen können so zu Blickfängen werden.

#### Gründungsförderung:

Mit unserem Mietkostenzuschuss unterstützen wir Gründer im ersten Jahr in der neuen Immobilie mit 250 Euro pro Monat. Gefördert durch den Verband Region Stuttgart, unterstützt die Stadt Esslingen nicht nur finanziell, sondern bietet auch Beratung und Zugang zu einem starken Netzwerk. Das Programm richtet sich an Gründer, deren Unternehmensgründung maximal 24 Monate zurückliegt und die zum ersten Mal eine Gewerbefläche in Esslingen mieten wollen. Der Mietvertrag darf zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht unterschrieben sein. Über unser Formular kommen Gründer in unter zehn Minuten zum Mietkostenzuschuss.



**Louisa Kurrle**  
Projektmanagerin Citymanagement  
Schwerpunkt Flächenmanagement &  
Gründungsförderung

Esslinger Stadtmarketing &  
Tourismus GmbH (EST)  
Marktplatz 16 (im Späth'schen Haus)  
D-73728 Esslingen am Neckar  
www.esslingen.de/flaechenmanagement

# Esslingen

## Facts

City		Bürovermietungen 2024	
Einwohnerzahl	97.046	Flächenbestand	595.900 m <sup>2</sup>
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	41.524	Leerstand	21.000 m <sup>2</sup>
Arbeitslosenquote in %	4,0	Leerstandsquote	3,5 %
Pendlersaldo	5.167	Spitzenmiete	20,00 € / m <sup>2</sup>
		Durchschnittsmiete	13,50 € / m <sup>2</sup>



Das ES!  
Erstklassige Büroflächen in Premiumlage standen im Fokus der Nutzer.

Spitzenmieten  
in € / m<sup>2</sup>



— Stuttgart  
— Esslingen

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



— Stuttgart  
— Esslingen

# Bürovermietung

## Nachfrage und Angebot

Auch im Jahr 2024 spürten die deutschen Bürovermietungsmärkte aufgrund der anhaltend diffizilen ökonomischen Rahmenbedingungen wenig Rückenwind. Hiervon konnte sich auch der Esslinger Bürovermietungsmarkt nicht entkoppeln, so dass das gesamte Jahr von wenig Anmietungsaktivität geprägt war. Insbesondere bei großen Unternehmen ließ sich zudem beobachten, dass sich die neuen Konzepte des Home-Office und Desk-Sharing in den Strukturen weiter etabliert haben, was bei dieser Nutzergruppe zu einer anhaltenden Zurückhaltung bei Neuanmietungen führte. Stattdessen behielten Konsolidierungen und das Zusammenlegen von Standorten und Flächen ihren Stellenwert in den Planungen der Entscheidungsträger.

Dabei zeichnete sich eine Differenzierung der Büroflächennachfrage mit Blick auf die Standort- und Objektqualität ab. Während Eigentümer in peripheren Lagen, insbesondere bei älteren Bestandsobjekten, immer häufiger vor erheblichen Herausforderungen in der Flächenvermarktung standen, konnte weiterhin eine nennenswerte Nachfrage nach modernen und ESG-konformen Flächen mit sehr guter Standortqualität und hervorragender Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur verzeichnet werden.

Einen Bedeutungszuwachs seitens der Nutzer erhielt zudem die möglichst optimale Nahversorgung im direkten Umfeld der Büroflächen.

Dies unterstreicht, dass, obwohl Mitarbeiter mittlerweile mobiler und zum Teil vermehrt im Homeoffice arbeiten, das Büro auch weiterhin der entscheidende Ort für unternehmerischen Erfolg bleiben wird.

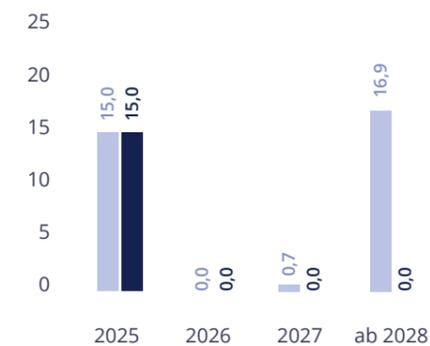
Aufgrund der geringen Vermietungsaktivität erhöhte sich der Leerstand gegenüber dem Vorjahr noch einmal geringfügig. Bei einem Flächenbestand von knapp 600.000 Quadratmetern ließ sich ein verfügbares Angebot von ca. 21.000 Quadratmetern registrieren. Damit stieg die Leerstandsquote zum Ende des Jahres 2024 gegenüber dem Vorjahr um 30 Basispunkte auf 3,5 Prozent. Im Vergleich zu vielen anderen Büromärkten der Region ist dies weiterhin ein niedriger Wert. Auch bei den Untermietflächen konnte nur eine geringe Zunahme verzeichnet werden.

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



■ Leerstand  
— Leerstandsquote

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



■ 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

In einem herausfordernden Umfeld konjunktureller Stagnation konnte der Esslinger Bürovermietungsmarkt des Jahres 2024 nur eine geringe Anzahl an Vermietungen verzeichnen, wodurch sich eine differenzierte Betrachtung der Mietpreisentwicklung erschwert. Dennoch ließ sich beobachten, dass mit einer anhaltenden Nachfrage nach modernen und ESG-konformen Büroflächen – bei einem weiterhin sehr limitierten Angebot in diesem Segment – auch die Zahlungsbereitschaft der Mieter anhielt. So konnte die Spitzenmiete ihr Niveau von 20,00 Euro pro Quadratmeter zum Ende des Jahres bestätigen. Die Durchschnittsmiete stieg geringfügig auf 13,50 Euro pro Quadratmeter, wobei auch hier die Reliabilität der Messung aufgrund der wenigen Anmietungen eingeschränkt ist.

In den kommenden Jahren konzentrieren sich die Projektentwicklungen des Esslinger Bürovermietungsmarktes in erster Linie auf die zentralen Lagen in unmittelbarer Nähe zum städtischen Bahnhof. Darüber hinaus ist bis zum Ende des Jahres mit der Fertigstellung des Landratsamtes in den Pulverwiesen 11 zu rechnen. Das Projekt südöstlich der Neuen Weststadt ist zugleich mit ca. 15.000 Quadratmeter das größte Büroentwicklungsvorhaben der kommenden Jahre in Esslingen. In Summe aller bereits absehbaren Projektentwicklungen der kommenden Jahre wird sich der Büroflächenbestand sukzessive um weitere ca. 30.000 Quadratmeter erhöhen, wovon aber bereits rund 50 Prozent der hinzukommenden Flächen vorvermietet sind.

## Verteilung des Büroflächenbestandes in Esslingen

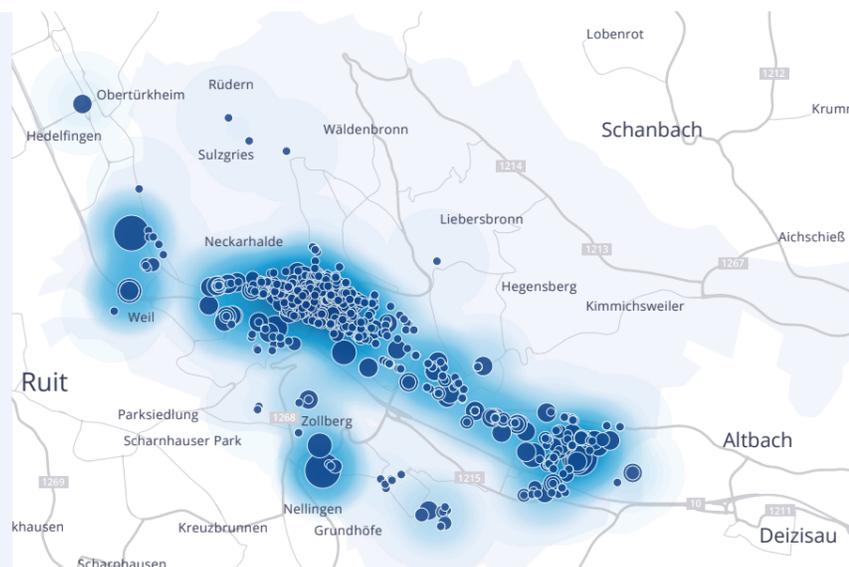
### Büroflächenbestand

#### Flächengröße

- bis 500 m<sup>2</sup>
- bis 1.000 m<sup>2</sup>
- bis 5.000 m<sup>2</sup>
- bis 10.000 m<sup>2</sup>
- über 10.000 m<sup>2</sup>

#### Flächenkonzentration

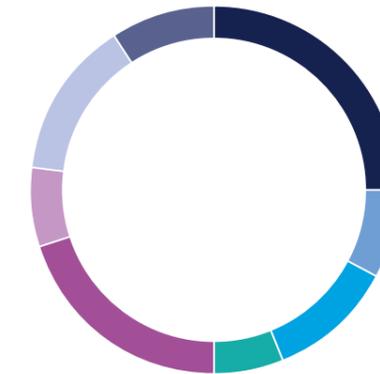
- niedrig
- hoch



## Ausblick

Die Entwicklung des Esslinger Bürovermietungsmarktes spiegelte in den vergangenen Jahren maßgeblich Prozesse wider, die bei der Mehrzahl der deutschen Bürovermietungsmärkte zu beobachten waren und wesentlich auf überregionale Einflüsse zurückzuführen sind. Da geopolitische Unsicherheiten im Zuge neuer Regierungen die gesamtdeutsche Wirtschaft weiterhin belasten werden und auch die Prognosen führender Forschungsinstitute aktuell darauf hindeuten, dass der Beginn einer spürbaren konjunkturellen Erholung nicht vor dem Jahr 2026 absehbar ist, kann auch für den Esslinger Bürovermietungsmarkt zunächst eine gedämpfte Dynamik erwartet werden. Sobald sich die konjunkturellen Rahmenbedingungen jedoch aufklären, ist davon auszugehen, dass der Esslinger Bürovermietungsmarkt von seinen neuen Projektentwicklungen sowie dem weiterhin geringen Leerstandsniveau profitieren wird.

## Büroflächenbestand nach Branchen in %



- 25 % | Verarbeitendes Gewerbe
- 8 % | Gesundheits- und Sozialwesen
- 11 % | Beratungsunternehmen
- 6 % | Information und Telekommunikation
- 20 % | Sonstige Unternehmen
- 7 % | Banken und Finanzen
- 14 % | Öffentliche Verwaltung
- 9 % | Bildungseinrichtungen

## Ausgewählte Projektentwicklungen im Esslinger Stadtgebiet



### Projektentwicklungen

#### Fertigstellung

- 2025
- 2027
- 2028

Projekt	Investor / Projektentwickler	Fläche m <sup>2</sup>	Fertigstellung
1. Neubau Landratsamt	Landkreis Esslingen	15.000	2025
2. Neue Weststadt   Baublock A: Aurora	RVI	700	2027
3. Neue Weststadt   Baublock E: Crystal Rock	RVI	10.000	2028
4. Karstadt-Areal	STRABAG	6.900	2028

## 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 © 2025 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.

© 2025. Alle Rechte vorbehalten.

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



Colliers International Deutschland GmbH

Königstraße 5  
70173 Stuttgart

