



## 3. Bauen und Wohnen

### Wohnen in Esslingen

- Wohnungsstand
- Baufertigstellungen
- Bodenrichtwerte
- Büroflächen





# Bauen und Wohnen

## Baumaßnahmen

Baumaßnahmen umfassen die Neuerrichtung eines Gebäudes (Neubau) und die Änderung bestehender Gebäude durch Umbau, Ausbau, Erweiterung oder Wiederherstellung. Dabei wird der Zustand des Gebäudes vor und nach der Maßnahme erfasst. Dies ist von Bedeutung, da die Veränderung zur notwendigen Anpassung statistischer Werte wie der Zimmeranzahl, Wohnungsgröße oder Wohnungsanzahl führen kann.

## Bautätigkeit

Die Bautätigkeitsstatistik erstreckt sich auf alle genehmigungs- und zustimmungspflichtigen sowie nach der Baufertigstellungsverordnung kenntnisgebepflichtigen Baumaßnahmen und Abgänge im Hochbau, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen, verändert oder der Nutzung entzogen wird. Erfasst werden Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, Abrisse sowie der Bauüberhang (genehmigte, aber noch nicht fertig gestellte Bauvorhaben).

## Bestandserneuerungsquote

Anteil der fertig gestellten Wohnungen eines Jahres an dem Wohnungsbestand des Vorjahres in Promille.

## Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist ein Durchschnittswert von Grundstücken einer Gemeinde, beziehungsweise von einzelnen Gebieten (Richtwertzonen) einer Gemeinde. Er basiert auf den gesammelten Kaufpreisen der regionalen Grundstücke und wird zusätzlich vom Entwicklungszustand der Lage des Grundstücks beeinflusst.

## Gebäude- und Wohnungsbestand

Der Gebäude- und Wohnungsbestand wird zwischen den Gebäuden- und Wohnungszählungen durch die Fortschreibung der Ereignisse mit Hilfe der Bautätigkeitsstatistik (Fertigstellungen und Abgänge) jeweils zum 31.12. eines Jahres ermittelt. Bis 2009 basierte die Fortschreibung auf der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.5.1987, ab 2010 ist die GWZ vom 9.5.2011 maßgebend. In der Vergangenheit waren die Gebäude- und Wohnungszählungen von 1950, 1960/1961 und 1968 die Basis.

## Nichtwohngebäude

Gebäude, die gemessen an der Gesamtnutzfläche überwiegend nicht zu Wohnzwecken dienen. Zu den Nichtwohngebäuden zählen beispielsweise auch Anstaltsgebäude, Schulen oder landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

## Nutzfläche

Als Nutzfläche gilt derjenige Teil der Nettogrundrissfläche (ohne Wohnfläche), welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Bauwerks dient. Zur Nutzfläche gehören die Hauptnutzfläche z.B. für Büroarbeit, Produktion, Lagern, Verkaufen, Unterricht, Kultur, sowie Heilen, Pflegen und Nebennutzflächen (Sanitätsräume und Saunen, Garderoben, Abstellräume, Garagen aller Art), nicht jedoch die Konstruktions-, Funktions- und Verkehrsfläche.

## Wohngebäude

Gebäude, deren Gesamtnutzfläche mindestens zur Hälfte für Wohnzwecke genutzt wird. Wohnheime wurden bei der Fortschreibung des Wohngebäudebestands zwischen 1986 und 2009 nicht berücksichtigt, seit 2010 werden sie miteingerechnet. Zu den Wohngebäuden zählen auch Ferien-, Sommer- und Wochenendhäuser mit einer Mindestgröße von 50m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## Wohnungen

Unter einer Wohnung sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume zu verstehen, die der Haushaltsführung dienen/ zur Haushaltsführung bestimmt sind. Wohnungen haben einen eigenen Eingang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum. Sie müssen nicht notwendigerweise eine Küche oder Kochnische enthalten. Zur Wohnung können aber auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende zu Wohnzwecken ausgebaut Keller- oder Bodenräume (z.B. Mansarden) gehören.

## Wohnfläche

Die Wohnfläche von Wohnungen ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Dazu zählen sowohl die Fläche von Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Nebenräumen (Dielen, Abstellräume, Bäder und dgl.) innerhalb einer Wohnung als auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende Räume (z.B. Mansarden) oder zu Wohnzwecken ausgebaut Keller- und Bodenräume.

## Wohnräume

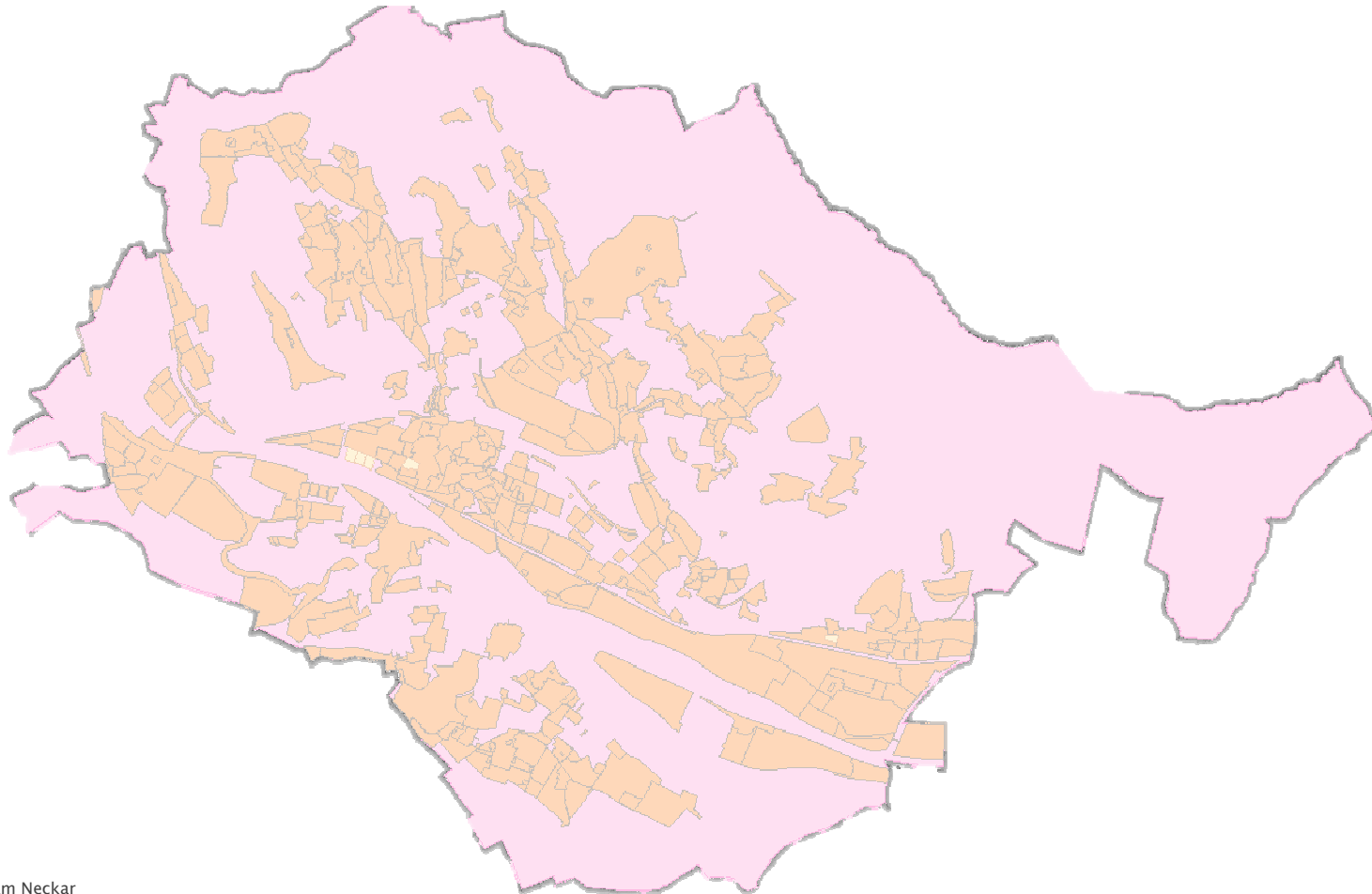
Zu den Wohnräumen zählen Wohn- und Schlafräume (einschl. zweckentfremdeter Räume) mit 6m<sup>2</sup> und mehr, sowie alle Küchen (Unabhängig deren Größe).





## Bebauung in Esslingen am Neckar

Jeder der Esslinger Stadtteile ist durch eine eigene Form der Bebauung geprägt, die sich aus deren Geschichte und Entwicklung herleitet. So wechseln sich traditionelle Wohngebiete, wie Rüdern oder Sulzgries mit freistehenden Wohnhäusern, mit Stadtteilen wie Pliensauvorstadt oder die Innenstadt mit überwiegend Geschossbauten ab. So entsteht ein abwechslungsreiches Bebauungsmuster, das viele unterschiedliche Ansprüche an Leben und Wohnen in einer Stadt wie Esslingen befriedigen kann.



Bebauungsflächen in Esslingen am Neckar  
Stand: 31.12.2019  
Datengrundlage: Karte: GIS Esslingen am Neckar





# Gebäude und Wohnungsbestand 2018 in Esslingen am Neckar

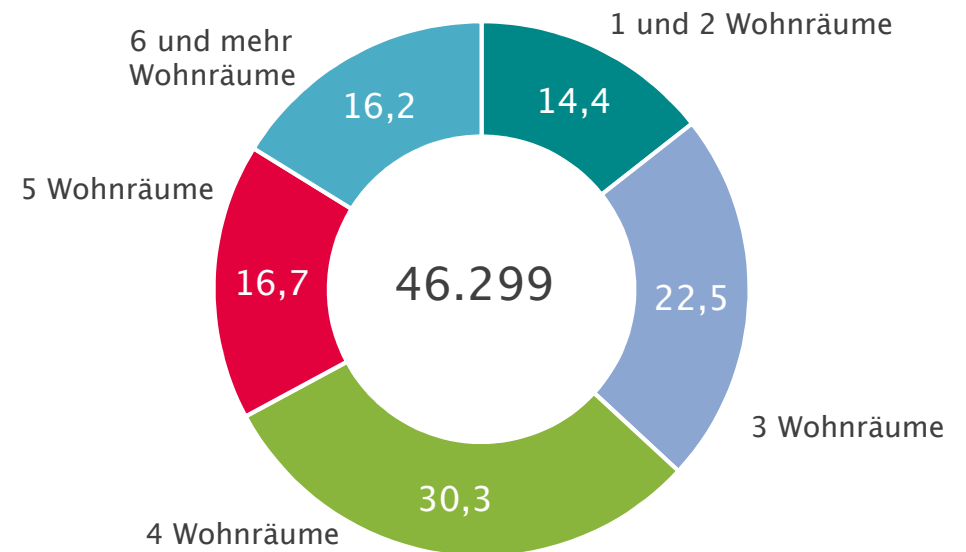
Esslingen hat eine sehr lebhaft entwickelte Bauentwicklung, die notwendig ist, um die unterschiedlichen Ansprüche an Wohnen und Wohnungen der Esslingerinnen und Esslinger zu befriedigen.

Etwas mehr als die Hälfte der über 46.000 Wohnungen in mehr als 15.000 Wohngebäuden in Esslingen verfügen über drei oder vier Wohnräume.

	Wohn- gebäude <sup>2</sup>	Wohnungen <sup>3</sup> insgesamt	Davon mit ... Räumen <sup>4</sup>				
			1 und 2	3	4	5	6 und mehr
1994	13.836	41.058	3.423	8.062	14.826	8.572	6.175
1995	13.908	41.577	3.543	8.264	14.966	8.600	6.204
1996	13.949	41.939	3.579	8.436	15.076	8.631	6.217
1997	14.021	42.298	3.606	8.527	15.219	8.688	6.258
1998	14.076	42.665	3.735	8.622	15.304	8.706	6.298
1999	14.204	43.007	3.751	8.694	15.396	8.805	6.361
2000	14.286	43.252	3.776	8.705	15.469	8.873	6.429
2001	14.365	43.528	3.808	8.751	15.544	8.929	6.496
2002	14.400	43.597	3.777	8.757	15.586	8.960	6.517
2003	14.458	43.778	3.774	8.785	15.660	8.999	6.560
2004	14.516	43.950	3.810	8.794	15.674	9.050	6.622
2005	14.590	44.153	3.839	8.801	15.704	9.113	6.696
2006	14.698	44.410	3.883	8.854	15.723	9.154	6.796
2007	14.760	44.576	3.927	8.873	15.739	9.186	6.851
2008	14.813	44.731	3.911	8.907	15.759	9.252	6.902
2009	14.872	44.856	3.917	8.903	15.769	9.304	6.963
2010	14.683	45.098	6.419	10.220	13.816	7.453	7.190
2011	14.743	45.344	6.530	10.243	13.824	7.494	7.253
2012	14.772	45.488	6.546	10.284	13.860	7.529	7.269
2013	14.799	45.496	6.537	10.294	13.846	7.534	7.285
2014	14.846	45.597	6.559	10.289	13.849	7.545	7.355
2015	14.891	45.785	6.583	10.334	13.884	7.589	7.395
2016	14.951	45.940	6.603	10.343	13.943	7.604	7.447
2017	14.972	46.011	6.616	10.349	13.960	7.624	7.462
2018	15.036	46.299	6.676	10.415	14.011	7.710	7.487

2018

Wohnungen mit... in %



Entwicklung der Anzahl der Wohnungen in Esslingen am Neckar;

Anmerkungen siehe S. 70

Stand: je 31.12.

Datengrundlage: Statistisches Landesamt; Statistik der Baufertigstellungen

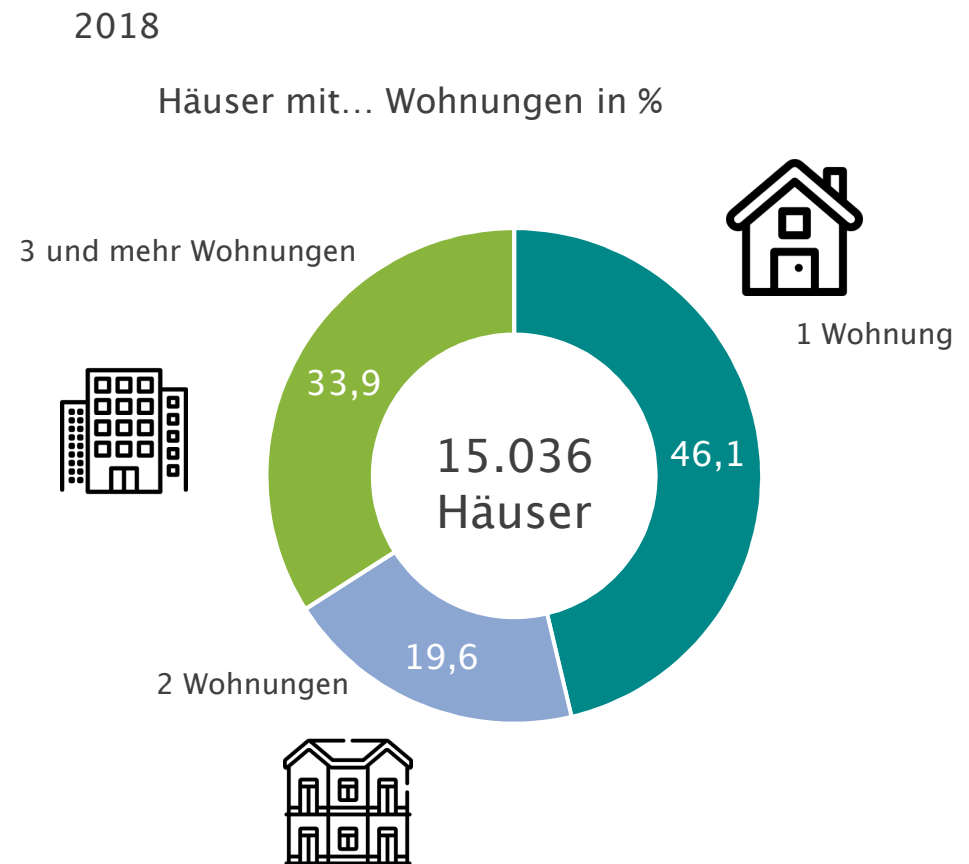




# Wohnungen und Wohngebäude nach Haustyp

Fast die Hälfte der Wohnhäuser in Esslingen am Neckar sind Einfamilienhäuser. Auffällig ist die Entwicklung der letzten Jahre in Hinblick auf Häuser mit mehr als drei Wohnungen: nach einem Rückgang dieser Wohnform vor zehn Jahren, entstanden in den letzten Jahren weitere Neubauten, sodass nun wieder über 30.000 Wohnungen in Häusern mit mehr als 3 Wohnungen zur Verfügung stehen und diese Geschossbauten mehr als ein Drittel der Wohngebäude in Esslingen ausmachen.

	insgesamt	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen	
				Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen
1994	13.836	5.606	3.452	4.778	27.703
1995	13.908	5.620	3.452	4.836	28.207
1996	13.949	5.627	3.451	4.871	28.536
1997	14.021	5.651	3.453	4.917	28.858
1998	14.076	5.676	3.457	4.943	29.158
1999	14.204	5.762	3.463	4.979	29.410
2000	14.286	5.811	3.468	5.007	29.604
2001	14.365	5.861	3.470	5.034	29.803
2002	14.400	5.890	3.466	5.044	29.860
2003	14.458	5.921	3.480	5.057	29.980
2004	14.516	5.957	3.483	5.076	30.107
2005	14.590	6.018	3.483	5.089	30.245
2006	14.698	6.112	3.488	5.098	30.412
2007	14.760	6.157	3.493	5.110	30.541
2008	14.813	6.200	3.489	5.124	30.661
2009	14.872	6.247	3.487	5.138	30.755
2010	14.683	6.695	2.949	4.995	29.203
2011	14.743	6.735	2.952	5.011	29.302
2012	14.772	6.755	2.944	5.028	29.424
2013	14.799	6.777	2.945	5.034	29.429
2014	14.846	6.813	2.946	5.042	29.462
2015	14.891	6.841	2.943	5.062	29.633
2016	14.951	6.890	2.942	5.074	29.735
2017	14.972	6.896	2.948	5.083	29.799
2018	15.036	6.939	2.953	5.098	30.013



Entwicklung der Anzahl der Wohnungen nach Haustyp in Esslingen am Neckar;  
 Anmerkungen siehe Folgeseite  
 Stand: je 31.12.  
 Datengrundlage: Statistisches Landesamt; Statistik der Baufertigstellungen; Alle Icons: www.flaticon.com

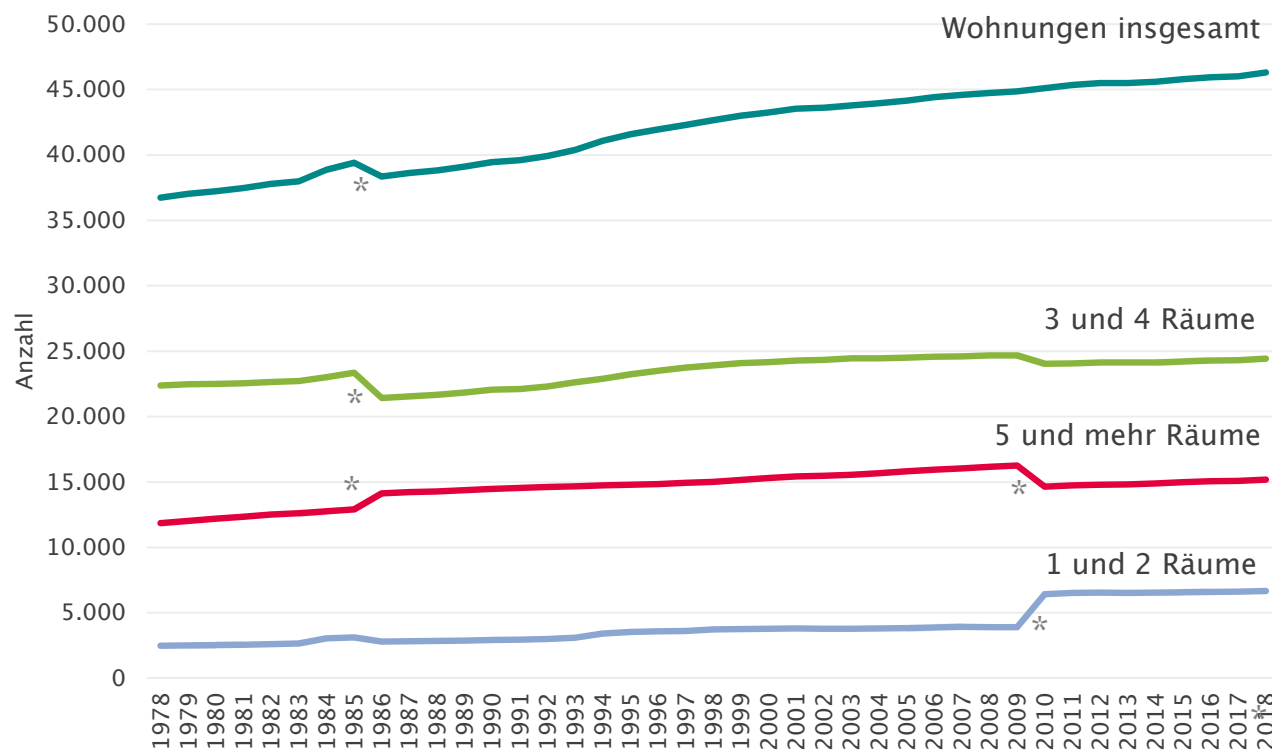




## Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Wohnungsgröße

Der Gesamtwohnungsbestand in Esslingen hat sich in den letzten Jahren nicht gravierend verändert. Dem Mangel an kleinen Wohnungen wurde bereits 2009/10 mit mehreren Bauprojekten begegnet. Aktuell zeichnet sich hingegen ein Ausbau im Bereich der größeren Mehrzimmerwohnungen, in Baumaßnahmen wie die „Neue Weststadt“, ab.

### Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Anzahl der Wohnräume



#### Anmerkung:

- 1) bei den Daten handelt es sich um fortgeschriebene Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg: 1986 zurückgerechneter Bestand basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 1987. 1987 Fortschreibung basierend auf Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 1987. 2010 zurückgerechneter Bestand basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. 2011 Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Die tatsächliche Anzahl von Wohnungen und Häusern werden deutlich unterschätzt.
- 2) Ab 1986 ohne Wohnheime, ab 2010 einschließlich Wohnheime. Bis 2009 einschließlich Wochenend-/Ferienhäuser mit 50 und mehr m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- 3) In Wohn- und Nichtwohngebäuden, ab 2010 werden Sonstige Wohneinheiten als Wohnungen gezählt.
- 4) Räume mit 6m<sup>2</sup> und mehr Wohnfläche einschließlich Küchen.

\* Die auffälligen Knicke entstand vermutlich aufgrund einer Neuorganisation der Datengrundlage und erneuten Hochrechnung des statistischen Landesamtes im Anschluss an die Wohnungszählungen im Zuge der Zensuserhebungen





## Wohnungsbestand in Esslingen 2019 nach Stadtteilen

Bei der Betrachtung des Wohnungsbestands auf Stadtteilebene zeigt sich, dass die Stadtteile sich hinsichtlich der Wohnungsgrößenzusammensetzung und der Einwohner je Wohnung zum Teil deutlich unterscheiden.

### Anmerkung:

Bei diesen Daten handelt es sich um die Fortschreibung der Baufertigstellungen der Stadt Esslingen auf Grundlage der Daten vom Statistischen Landesamt aus dem städtischen Bauplanungsamt. In Esslingen am Neckar existiert keine aktuelle Gebäudedatei, aus der die tatsächlichen Wohneinheiten hervorgehen, d.h. es existiert keine verlässliche kleinräumige Übersicht über alle Gebäude innerhalb der Stadt. Verschiedene Möglichkeiten der Konstruktion einer entsprechenden Datei sind bislang nicht durchführbar. Die tatsächliche Anzahl von Wohnungen wird eher überschätzt.

	1 und 2 Anzahl	3 Anzahl	4 Anzahl	5 Anzahl	6 u. mehr Anzahl	Gesamt Anzahl	Einwohner	
							Anzahl	Ø p. Wohnung
Innenstadt	3.538	3.370	1.797	689	487	9.881	19.369	1,96
Hohenkreuz	628	865	556	173	106	2.328	4.653	2,00
Neckarhalde	88	145	109	83	92	517	934	1,81
Rüdern	201	243	191	119	116	870	1.647	1,89
Sulzgries	628	666	506	310	201	2.311	4.843	2,10
Krummenacker	207	324	193	117	88	929	1.633	1,76
Kennenburg	180	39	28	15	23	285	588	2,06
St. Bernhardt	649	661	432	201	124	2.067	4.125	2,00
Serach	244	223	178	118	121	884	1.671	1,89
Obertal	65	54	34	12	14	179	305	1,70
Wäldenbronn	413	413	231	134	88	1.279	2.544	1,99
Wiflingshausen	147	172	162	107	113	701	1.160	1,65
Liebersbronn	152	208	157	118	134	769	1.578	2,05
Hegensberg	388	488	368	195	131	1.570	2.888	1,84
Kimmichweiler / Oberhof	20	18	28	26	20	112	206	1,84
Oberesslingen	2.114	2.624	1.297	569	364	6.968	13.693	1,97
Sirnau	65	135	94	58	34	386	834	2,16
Pliensauvorstadt	1.033	1.336	613	147	82	3.211	6.974	2,17
Zollberg	629	1.066	648	229	111	2.683	5.407	2,02
Weil	129	222	111	48	17	527	1.153	2,19
Brühl	118	115	58	32	7	330	887	2,69
Mettingen	710	1.095	491	164	75	2.535	5.335	2,10
Berkheim	988	1.253	924	519	321	4.005	8.081	2,02
Zell	664	775	459	274	174	2.346	4.795	2,04
ohne Zuordnung	7	13	17	21	12	70		
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>14.005</b>	<b>16.523</b>	<b>9.682</b>	<b>4.478</b>	<b>3.056</b>	<b>47.744</b>	<b>95303</b>	<b>1,99</b>
Anteil	29,3%	34,6%	20,3%	9,4%	6,4%			

Wohnungsbestand in Esslingen am Neckar  
Stand: 31.12.2018  
Datengrundlage: Baufertigstellung Fortschreibung  
Stadt Esslingen am Neckar





# Baufertigstellungen

Die Bautätigkeit in Esslingen am Neckar ist in den letzten Jahren auf moderatem Niveau.

	Baumaßnahmen						davon	
	insgesamt	Anzahl Wohnungen	darin		Nutzfläche	Veranschlagte Kosten	Errichtung neuer Gebäude	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
			Wohnräume	Wohnfläche				
	Anzahl		in m <sup>2</sup>		in €	Anzahl		
<b>2015</b>	<b>147</b>	<b>428</b>	<b>1.843</b>	<b>42.055</b>	<b>89.397</b>	<b>84.732</b>	<b>57</b>	<b>90</b>
öffentlicher Bauherr	2	0	0		304	440	1	1
Wohnungsunternehmer	42	252	989	22.161	30.992	26.566	31	11
private Bauherren	85	160	786	18.678	8.449	15.735	20	65
Sonstige Bauherren	18	16	68	1.216	49.652	41.991	5	13
<b>2016</b>	<b>178</b>	<b>453</b>	<b>1.949</b>	<b>45.216</b>	<b>111.285</b>	<b>91.306</b>	<b>97</b>	<b>81</b>
öffentlicher Bauherr	2	0	0		9.790	690	0	2
Wohnungsunternehmer	81	220	950	21.736	19.438	43.040	75	6
private Bauherren	77	212	927	21.542	7.608	14.955	17	60
Sonstige Bauherren	18	21	72	1.938	74.449	32.621	5	13
<b>2017</b>	<b>118</b>	<b>603</b>	<b>2.056</b>	<b>46.377</b>	<b>122.245</b>	<b>91.514</b>	<b>50</b>	<b>68</b>
öffentlicher Bauherr	5	0	0	0	3.241	6.975	3	2
Wohnungsunternehmer	37	393	1.343	28.245	14.592	41.136	15	22
private Bauherren	60	145	576	14.871	9.241	17.789	26	34
Sonstige Bauherren	53	458	1.480	31.506	109.763	66.750	21	32
<b>2018</b>	<b>150</b>	<b>565</b>	<b>2.059</b>	<b>49.338</b>	<b>97.499</b>	<b>104.076</b>	<b>83</b>	<b>67</b>
öffentlicher Bauherr	5	0	0		8.417	3.958	2	3
Wohnungsunternehmer	58	304	1.181	26.906	12.310	48.317	46	12
private Bauherren	65	124	566	14.367	5.980	13.577	30	35
Sonstige Bauherren	80	441	1.493	34.971	83.102	86.541	51	29
<b>2019</b>	<b>141</b>	<b>508</b>	<b>2.010</b>	<b>46.307</b>	<b>150.211</b>	<b>109.441</b>	<b>73</b>	<b>68</b>
öffentlicher Bauherr	2	2	8	159	2.376	4.295	1	1
Wohnungsunternehmer	48	297	1.150	25.331	22.358	60.385	43	5
private Bauherren	73	202	816	20.056	8.137	20.562	24	49
Sonstige Bauherren	18	7	36	761	117.340	24.199	1	5
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>829</b>	<b>3.254</b>	<b>12.441</b>	<b>284.444</b>	<b>597.539</b>	<b>570.522</b>	<b>417</b>	<b>400</b>

Baufertigstellungen in Esslingen am Neckar nach Bauträger  
Stand: je 31.12.; Datengrundlage: Baufertigstellungen, Statistisches Landesamt / Bauamt







## Baufertigstellungen nach Bautyp und Anzahl der Wohnräume

### Baufertigstellungen neu errichteter Gebäude nach deren Typ

		2015	2016	2017	2018	2019
Nichtwohngebäude	Büro- und Verwaltungsgebäude	5	4	4	6	6
	landwirtschaftliche Betriebsgebäude	2	1			
	Gebäude der Energiegewinnung	1			1	
	sonstige Fabrik und Werkstattgebäude	5	3	4	5	4
	Einzelhandel/Warenlager	5	6	5	3	6
	Garagengebäude	3	8	6	7	6
	Hotels und Gaststätten mit und ohne Beherberung	0	1	1	2	2
	Kindergarten / Schule	3	3	3	6	4
	Theater / Oper			1		
	Kirchen / Kirchengebäude	1				
	Krankenhäuser / medizinische Behandlungshäuser / Rehaeinrichtungen		2	1		1
	Schwimmbad / Sporthalle	2	1	2		1
	sonstige Nichtwohngebäude	1				
	<b>insgesamt</b>	<b>28</b>	<b>29</b>	<b>27</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
Wohngebäude	ohne Eigentumswohnungen	81	109	75	96	87
	mit Eigentumswohnungen	38	40	15	23	24
	Wohnheime			1	1	
	<b>insgesamt</b>	<b>147</b>	<b>178</b>	<b>118</b>	<b>150</b>	<b>111</b>

### Baufertigstellungen neu errichteter Gebäude von Wohnungen in Esslingen seit 2015 nach Anzahl der Wohnräume

	Anzahl Wohnungen	davon mit... Wohnräumen						
		1	2	3	4	5	6	7 und mehr
2015	428	2	38	144	79	88	46	31
2016	453	10	26	150	102	71	71	23
2017	603	58	96	168	151	105	20	5
2018	565	41	106	111	129	132	21	25
2019	509	16	34	146	159	98	38	18
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2049</b>	<b>111</b>	<b>266</b>	<b>573</b>	<b>461</b>	<b>396</b>	<b>158</b>	<b>84</b>

Baufertigstellungen in Esslingen am Neckar nach Bautyp und Anzahl der Wohnräume  
Stand: je 31.12.  
Datengrundlage: Baufertigstellungen, Statistisches Landesamt / Bauamt

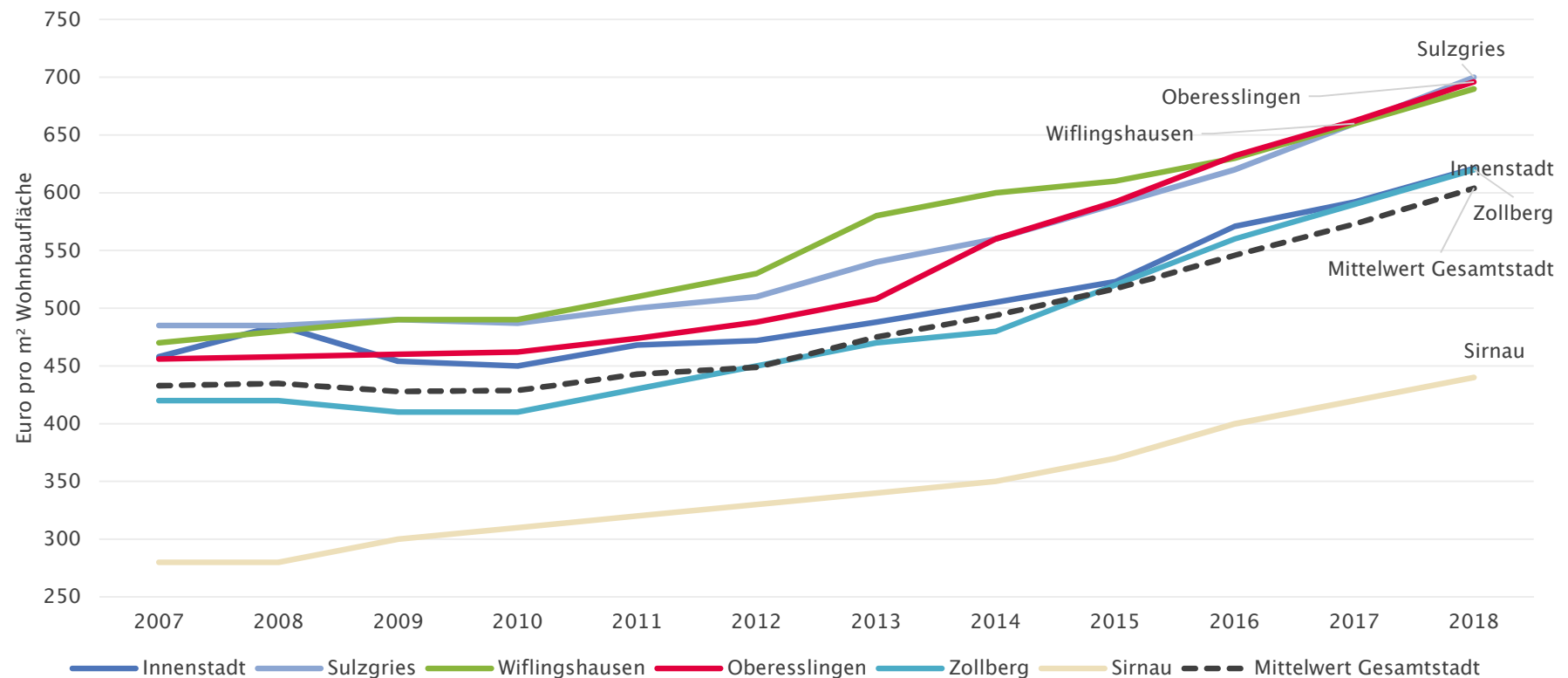




# Bodenrichtwerte

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte verdeutlicht die Teuerung für Wohnbauflächen in Esslingen am Neckar. Die ansteigende Tendenz dieser Entwicklung ist allen Stadtteilen gemein, unterscheidet sich jedoch in ihren Werten (siehe Karte folgende Seite).

Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen in Esslingen in ausgewählten Stadtteilen 2007–2018, Mittelwert pro Jahr



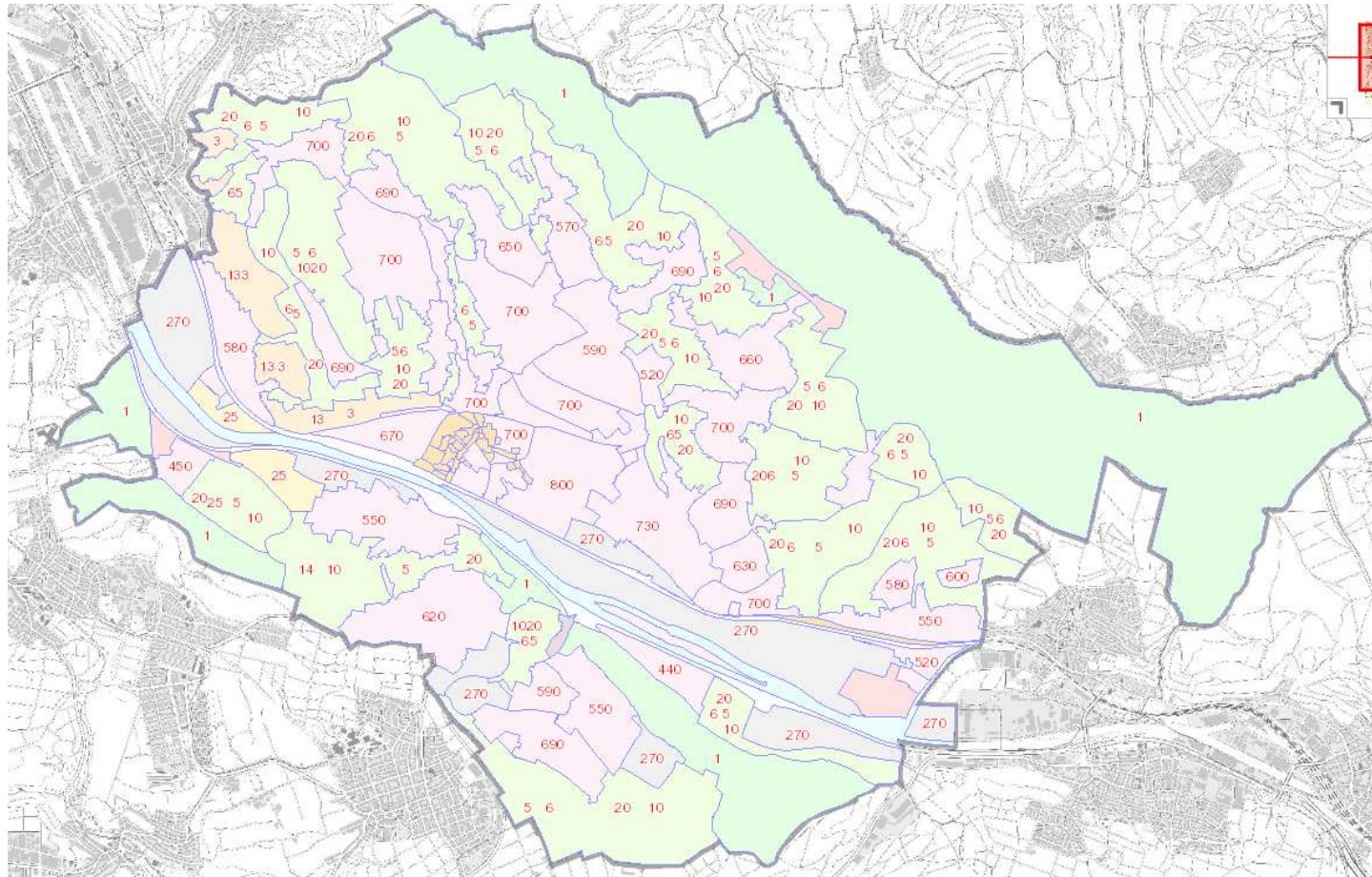
Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen in Esslingen am Neckar 2007–2018; Mittelwert innerhalb jedes Stadtteils und über die Gesamtstadt  
 Stand: je 31.12.  
 Datengrundlage: Bodenrichtwerte Gutachterausschuss Stadt Esslingen am Neckar





## Bodenrichtwerte

Die Karte zeigt deutlich die Unterschiede in den aktuellen Bodenrichtwerte in € / m<sup>2</sup> im Stadtgebiet. Dabei unterscheiden sich die Preise hinsichtlich der Grundstücke enorm. Baureifes Land, also Land, das mit Wohnhäusern bebaut werden darf, oder bereits bebaut ist, ist natürlich sehr viel teurer, als nicht bebaubare Flurstücke wie Wald, oder Ackerland. Zum Teil sind in einer Richtwertzone mehrere Grundstückstypen zusammengefasst – in diesen Fällen beinhaltet die Bodenrichtwertkarte mehrere Preisangaben pro Richtwertzone je nach Grundstückstyp.



Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen in Esslingen am Neckar 2017/2018

Stand: 31.12.2018; Datengrundlage: Bodenrichtwerte Gutachterausschuss Stadt Esslingen am Neckar; Karte: GIS





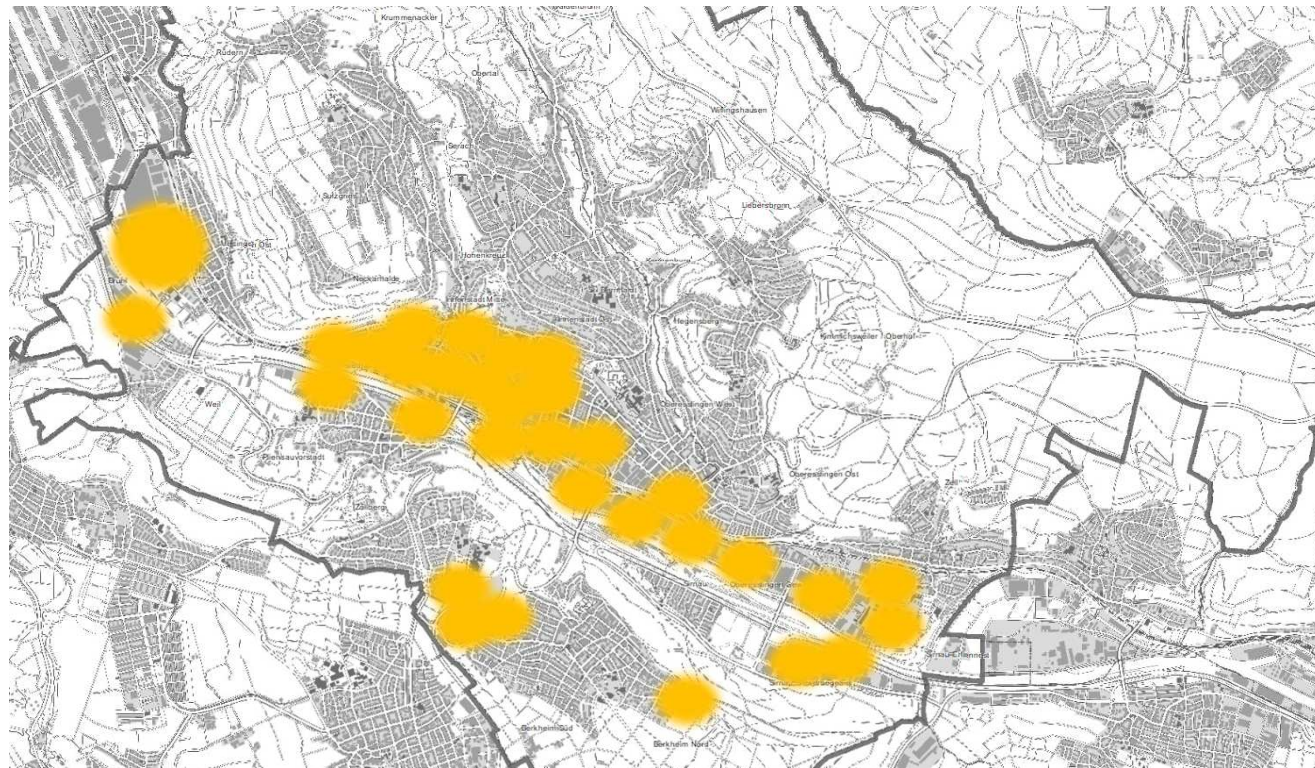


## Gewerbebebauung in Esslingen am Neckar

Esslingen verfügt neben Wohnlagen auch über einen hohen Bestand an Büroflächen. Auch hier zeigt sich eine unterschiedliche Verteilung auf die Stadtvierteln. Große Büroflächen finden sich insbesondere in der Esslinger Innenstadt (ca. 257.000m<sup>2</sup>), in Zell / Neckarwiesen (ca. 69.000m<sup>2</sup>) sowie in Oberesslingen (ca. 61.000m<sup>2</sup>), doch auch in Berkheim und Weil / Brühl / Mettingen.

Der überwiegende Anteil der Büroflächen ist kleinteilig gegliedert, aber es finden sich vor allem außerhalb der Innenstadt auch zusammenhängende Büroeinheiten mit mehr als 5.000m<sup>2</sup>. In den letzten Jahren wurde nur wenig Fläche durch Neubauten hinzugewonnen.

Die Stadt Esslingen hat überregionale Bedeutung als Wirtschaftsstandort für das Verarbeitende Gewerbe, daher sind auch die Büroflächenanteile dieses Sektors mit ca. 31% besonders hoch. Den zweit- und drittgrößten Flächenanteil stellen Bildungseinrichtungen (14%) sowie Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung (14%).



Verteilung des Büroflächenbestandes in Esslingen am Neckar 2019  
Stand: 31.12.2019; Datengrundlage: Colliers Research – Büromarkt Esslingen

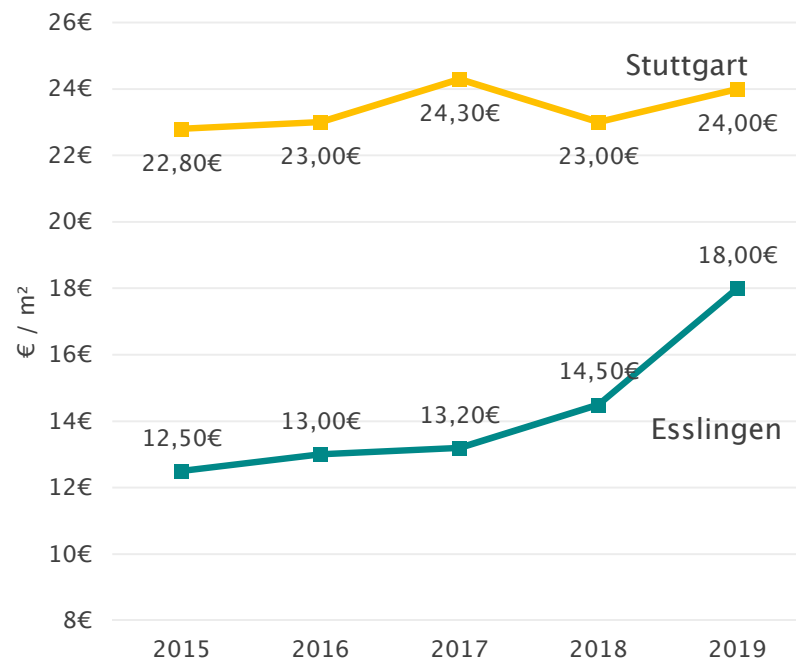




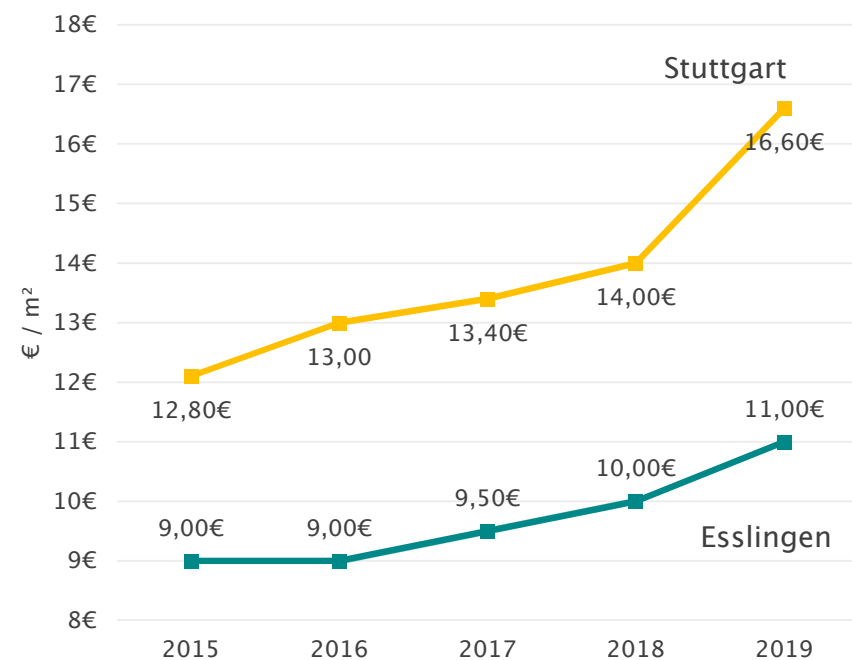
## Gewerbebebauung in Esslingen am Neckar

Die Spitzenmiete konnte in den vergangenen zwei Jahren deutlich zulegen. Allein zwischen 2018 und 2019 stieg sie um 3,50 €/m<sup>2</sup> an, was einer Zunahme von ca. 24 % entspricht. Zurückzuführen ist dieser Anstieg auf neue Büroflächen in Neubauprojekten, welche von Hause aus in der Regel deutlich teuer sind als Mieten in bestehenden Objekten. Hinzu kommt die bevorzugte und repräsentative Lage der Neubauten. So wurden im Jahr 2019 beispielsweise im Wohn- und Geschäftsquartier der RVI, „LOK West“, Flächen zu einem Mietpreis von 18,00 €/ m<sup>2</sup> vermietet. Vergleichbare Spitzenmieten wurden 2019 auch in den schlechteren Bürolagen von Stuttgart erzielt. Auch die Durchschnittsmiete zeigte zuletzt eine deutlich ansteigende Tendenz. So stieg sie allein in den vergangenen zwölf Monaten von ca. 10,00 €/ m<sup>2</sup> auf ca. 11,00 €/ m<sup>2</sup>. Zurückzuführen ist dies einerseits – wie bei der Spitzenmiete – auf die Fertigstellungen einiger Neubauprojekte, zum anderen resultiert der starke Anstieg auch daraus, dass sich die Zahlungsbereitschaft der Mieter dem geringen Angebot anpasst.

Entwicklung der Spitzenmieten in €/m<sup>2</sup>



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



Entwicklung von Spitzenmieten und Durchschnittsmieten für Bürofläche in €/m<sup>2</sup>  
Stand: 31.12.2019; Datengrundlage: Colliers Research – Büromarkt Esslingen

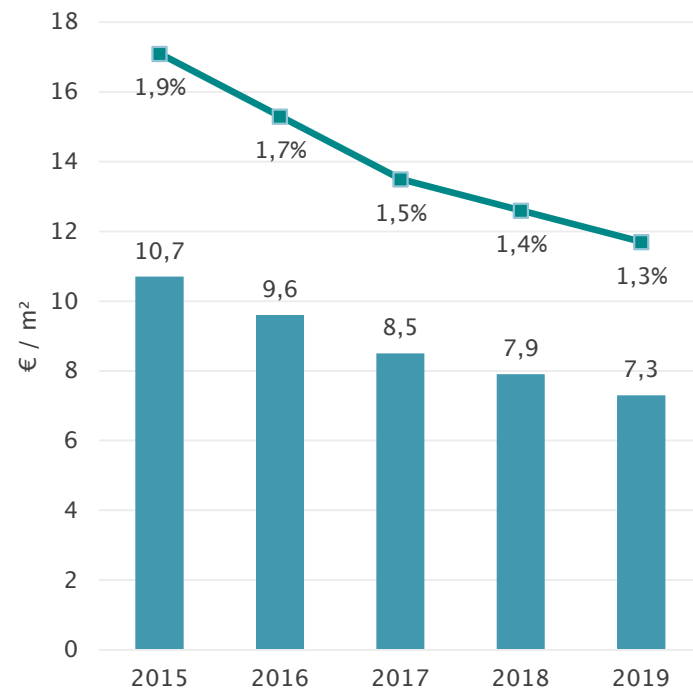




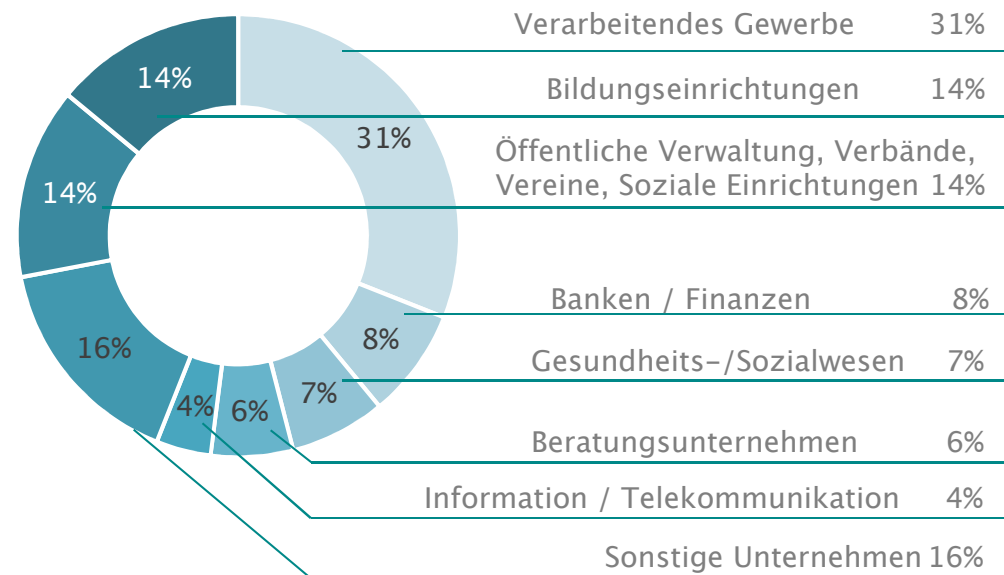
## Büroflächen

Der Leerstand zeigte sich in den vergangenen Jahren tendenziell abnehmend. Bei einem Flächenbestand von rund 576.000 m<sup>2</sup> sowie einem verfügbaren Angebot von circa 7.300 m<sup>2</sup>. Im Zuge einer Vollerhebung zum 31. Dezember 2019 konnte zuletzt ein Leerstandsanteil von lediglich 1,3 % verzeichnet werden. Aufgrund der limitierten Anzahl an Neubauprojekten sowie der hohen Vermietungsquote ist auch in den kommenden Jahren nicht davon auszugehen, dass der Leerstandsanteil merklich steigen wird. Für einen „gesunden“ Büroflächenmarkt – Verfügbarkeit von Bürofläche mit entsprechenden Mietpreisen – müssten stattdessen Bürogebäude gebaut werden.

Flächenleerstand in 1.000m<sup>2</sup> und Leerstandsanteil in %



Büroflächenbestand nach Branchen in %



Links: Flächenleerstand in 1.000m<sup>2</sup> (Balken) und Leerstandsquote in % (Linie) im Bereich der Büroflächen in Esslingen  
 Rechts: Büroflächenbestand nach Branchen  
 Stand: 31.12.2019  
 Datengrundlage: Colliers Research – Büromarkt Esslingen

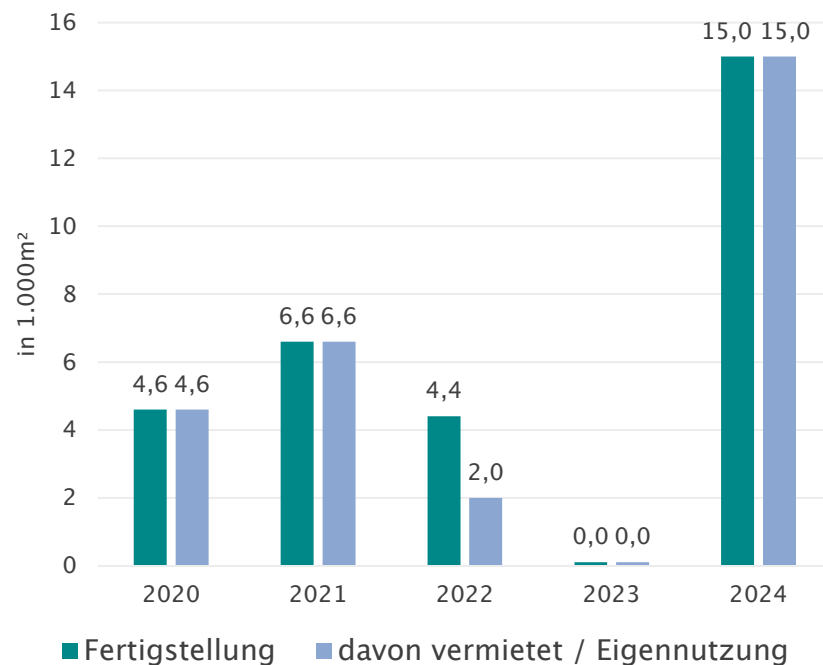




## Geplante Büroprojekte

Esslingen reagiert auf die ansteigenden Mieten und die zunehmende Verknappung von Bürofläche bereits seit einigen Jahren mit der Ausweisung entsprechender Neubauflächen. Bereits zwischen 2015 und 2019 wurden rund 43.000 m<sup>2</sup> neue Bürofläche zur Vermietung fertiggestellt. Bis 2024 werden weitere rund 36.000 m<sup>2</sup> Bürofläche hinzukommen, wodurch der Flächenbestand auf über 600.000 m<sup>2</sup> ansteigen wird. Dazu tragen wesentlich der Neubau des Landratsamtes in den Pulverwiesen mit ca. 15.000 m<sup>2</sup> und das aktuell in Bau und Planung befindliche Quartier „Neue Weststadt“ mit mehr als 8.500 m<sup>2</sup> Büroflächen bei, die bis 2024 fertiggestellt sein sollen.

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



Geplante Baufertigstellungen in Esslingen am Neckar  
Stand: 31.12.2019  
Datengrundlage: Colliers Research – Büromarkt Esslingen

Projekt	Investor / Projektentwickler	Bürofläche in m <sup>2</sup> MFG	Fertigstellung
Firmenzentrale IT Dienstleister	Allesco Immobilien GmbH	2.700	2020
Festo - Umbau und Erweiterung	Festo AG	1.000	2020
Neue Weststadt: Baublock C Citadis	RVI GmbH	920	2020
Neue Weststadt: Baublock D Desiro	RVI GmbH	2.300	2021
AOK (Hengstenberg Bauteil K2)	Esslinger Wohnungsbau	4.300	2021
Das ZOB Esslingen	LBBW Immobilien	2.000	2022
Stadtwerke-Schwertmühle	Stadtwerke Esslingen	2.000	2022
Stadtwerke Areal	MEGO GmbH	k.A.	2024
Neubau Landratsamt	Landkreis Esslingen	15.000	2024
Neue Weststadt: Baublock E Crystal Rock	RVI GmbH	5.200	k.A.

