

ImmobilienCenter  
Gewerbeimmobilien  
Bahnhofstraße 8  
73728 Esslingen  
Telefon 0711 398-44314  
[www.ksk-es.de/gewerbeimmobilien](http://www.ksk-es.de/gewerbeimmobilien)

**Paul Kleinheins**  
Leiter ImmobilienCenter  
Gewerbeimmobilien  
Region Esslingen/Neckar Fils  
Telefon 0711 398-44367  
[paul.kleinheins@ksk-es.de](mailto:paul.kleinheins@ksk-es.de)

**Frank Pohlmann**  
Gewerbeimmobilienmakler  
Region Nürtingen/Kirchheim  
Telefon 0711 398-44371  
[frank.pohlmann@ksk-es.de](mailto:frank.pohlmann@ksk-es.de)

**Michel Brenner**  
Gewerbeimmobilienmakler  
Region Filder  
Telefon 0711 398-44858  
[michel.brenner@ksk-es.de](mailto:michel.brenner@ksk-es.de)

**Doris Nemet**  
Assistenz  
Telefon 0711 398-44314  
[doris.nemet@ksk-es.de](mailto:doris.nemet@ksk-es.de)

 **Kreissparkasse**  
**Esslingen-Nürtingen**

2022



# MIETSPIEGEL FÜR GEWERBEIMMOBILIEN

inklusive Bodenwerte für Gewerbegrundstücke  
im Landkreis Esslingen

# UNSERE EXPERTEN

Sie suchen eine Gewerbeimmobilie zum Kauf oder zur Miete? Sie möchten Ihre Gewerbeimmobilie veräußern oder vermieten?

Wir unterstützen Sie mit unserem Know-how und besten Kenntnissen des regionalen Markts dabei, in einer der wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands das passende gewerbliche Objekt bzw. einen geeigneten Käufer oder Mieter zu finden.

Dabei profitieren Sie nicht nur von unserer jahrzehntelangen Erfahrung im gewerblichen Immobilienvermittlungsgeschäft, sondern auch von unseren engen Kontakten zu Handel, Handwerk und Industrie sowie zu Dienstleistern und Kommunen.

Bei Bedarf bieten wir Ihnen außerdem maßgeschneiderte Lösungen in den Bereichen Finanzierungen und Versicherungen. Unsere Unternehmenskundenberater und Fachspezialisten sind täglich für über 12.000 Unternehmenskunden im Einsatz.

Willkommen beim Marktführer im Landkreis Esslingen!



**Paul Kleinheins**  
Leiter ImmobilienCenter  
Gewerbeimmobilienmakler  
Region Esslingen / Neckar-Fils  
„Wir sind stets am Puls des Marktes – nutzen Sie unsere Erfahrung und Expertise!“



**Frank Pohlmann**  
Gewerbeimmobilienmakler  
Region Nürtingen / Kirchheim  
„Ihre Wünsche und Anforderungen stehen bei uns an oberster Stelle. Das ist die Basis unseres Erfolgs.“



**Michel Brenner**  
Gewerbeimmobilienmakler  
Region Filder  
„Ob Kauf, Verkauf, Miete oder Vermietung – wir unterstützen Sie persönlich und individuell.“

## Impressum

**Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen**  
Bahnhofstraße 8  
73728 Esslingen

**Verantwortlich:** Paul Kleinheins  
**Gestaltung:** Marianne Kaschel-Gohla  
**Bildnachweis:** istockphoto  
**Fotografen:** Fotoatelier Ebinger (Nürtingen),  
Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen,  
Object Carpet GmbH (Denkendorf)

**Druck:** F & W Mayer, Esslingen

Die in dieser Broschüre angegebenen Preise sind Richtwerte, die je nach Lage, Ausstattung und Zustand der Objekte variieren können (Stand 10/2021). Die Angaben dienen lediglich als Orientierungshilfe. Für eine genaue Markteinschätzung stehen Ihnen unsere Immobilienberater gerne zur Verfügung.

**Auswirkungen der Covid-19-Pandemie:**  
Der veröffentlichte Mietpreisspiegel basiert auf unseren Erfahrungen bei der täglichen Vermarktung. Der Preisspiegel wurde per Oktober 2021 erstellt. Mögliche weitere Auswirkungen der Pandemie, die sich zukünftig noch ergeben können, sind dagegen nicht berücksichtigt.

# SHORTFACTS

**Über  
35.000**

versendete Exposés  
pro Jahr

**200.000**

Privatkunden  
als potenzielle  
Immobilieninteressenten

**Messe  
ExpoReal**

Jährliche Teilnahme an  
Europas größter Immobili-  
enmesse in München

**Über  
1.800**

Besichtigungen pro Jahr

Die Kreissparkasse –  
Ihr Partner rund um  
das Thema gewerbliche  
Immobilien

**ca. 140,3  
Mio. EUR**

Verkaufsvolumen  
im Jahr 2020

**Über  
12.000**

gewerbliche Kunden als  
potenzielle Immobilien-  
interessenten

**Seit 1973**

Vermittlung gewerb-  
licher Immobilien

**39**

Mitarbeiter in den  
ImmobilienCentern  
vor Ort

**Über  
1.000**

täglich mit dem Thema  
Immobilien beschäftigte  
Mitarbeiter

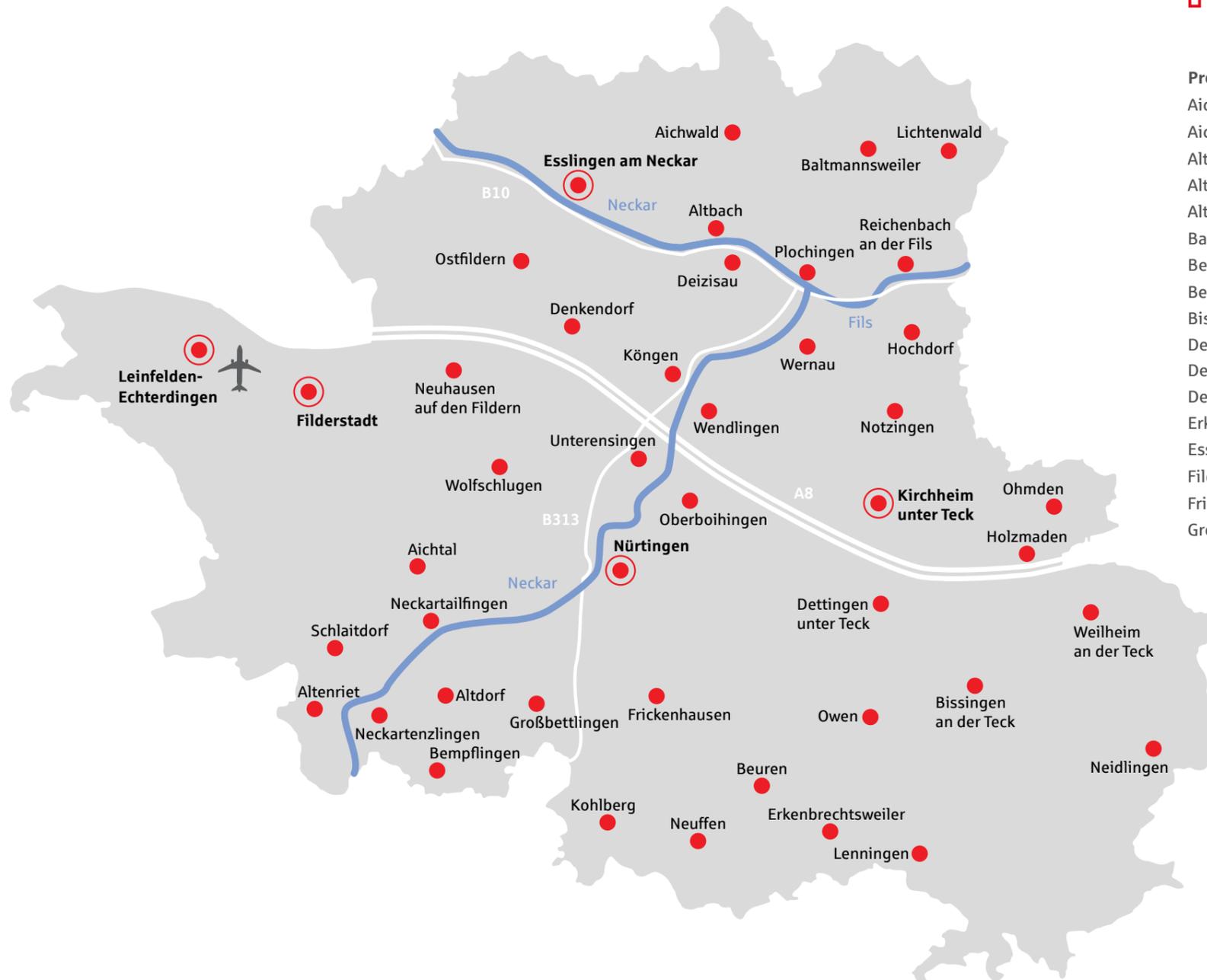
**6**

ImmobilienCenter im  
Landkreis Esslingen

**Rund  
1.000**

registrierte Gewerbeim-  
mobilien-Interessenten

# KAUFPREISSPIEGEL



Preise Gewerbegrundstücke (in Euro/m <sup>2</sup> )*	von	bis			
Aichtal	200	200	Hochdorf	180	180
Aichwald	150	150	Holzmaden	140	150
Altbach	160	200	Kirchheim unter Teck	150	250
Altdorf	140	140	Köngen	210	210
Altenriet	140	140	Kohlberg	125	125
Baltmannsweiler	130	130	Leinfelden-Echterdingen	230	660
Bempflingen	120	145	Lenningen	70	120
Beuren	130	130	Lichtenwald	135	135
Bissingen unter Teck	75	145	Neckartailfingen	150	150
Deizisau	230	250	Neckartenzlingen	170	220
Denkendorf	205	310	Neidlingen	115	145
Dettingen unter Teck	200	200	Neuffen	145	145
Erkenbrechtsweiler	75	75	Neuhausen auf den Fildern	300	300
Esslingen am Neckar	270	270	Notzingen	170	170
Filderstadt	230	440	Nürtingen	155	300
Frickenhausen	160	160	Oberboihingen	160	160
Großbettlingen	130	155	Ohmden	130	130
			Ostfildern	275	300
			Owen	120	120
			Plochingen	150	160
			Reichenbach an der Fils	170	170
			Schlaitdorf	140	140
			Unterensingen	160	160
			Weilheim an der Teck	110	165
			Wendlingen am Neckar	170	190
			Wernau	150	190
			Wolfslugen	280	280

\*Gewerbliche Mischnutzung (Lager-, Produktionsflächen inkl. Büro- und Sozialräumen mit 1.500 bis 5.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche); gemäß Auskünften der Kommunen.

## Investment/Kapitalanlage

Aufgrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus ist die Nachfrage nach Immobilien als Kapitalanlage extrem hoch. Vor allem langfristig vermietete Liegenschaften mit bonitätsstarken Mietern sowie Wohn- und Geschäftshäuser in zentralen Lagen sind gefragt. Die Heterogenität der Liegenschaften erfordert eine individuelle Einschätzung und Vermarktung. Gerne stehen wir Ihnen dabei zur Verfügung.

Sowohl die Lage als auch die Einflussfaktoren wirken auf Mietpreise ein. Sprechen Sie uns gerne an, damit wir Ihnen eine präzise, auf Ihre Immobilie abgestimmte, Rückmeldung geben können. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

# MIETPREISSPIEGEL

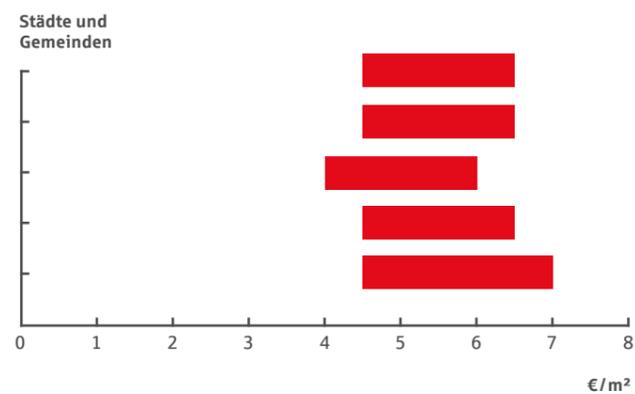
## Investment / Kapitalanlage

Aufgrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus ist die Nachfrage nach Immobilien als Kapitalanlage extrem hoch. Vor allem langfristig vermietete Liegenschaften mit bonitätsstarken Mietern sowie Wohn- und Geschäftshäuser in zentralen Lagen sind gefragt. Die Heterogenität der Liegenschaften erfordert eine individuelle Einschätzung und Vermarktung. Gerne stehen wir Ihnen dabei zur Verfügung.

### Lager- und Produktionsflächen<sup>2</sup>

Mietpreise <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup>	von	bis
Esslingen am Neckar	4,5	6,5
Wendlingen am Neckar	4,5	6,5
Nürtingen	4,0	6,0
Kirchheim unter Teck	4,5	6,5
Leinfelden-Echterdingen/Filderstadt/Ostfildern	4,5	7,0
Weitere Städte und Gemeinden	auf Anfrage	

<sup>2</sup> 200 bis 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, ebenerdig

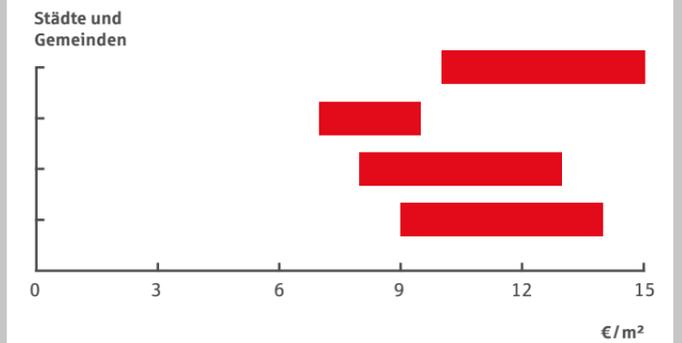


<sup>1</sup> Alle Mietpreise verstehen sich als Nettomiete in Euro/m<sup>2</sup> zzgl. USt. und Nebenkosten.

### Büroflächen (Stadtzentrum)<sup>4</sup>

Mietpreise <sup>1</sup> €/m <sup>2</sup>	von	bis
Esslingen am Neckar	10,0	15,0
Wendlingen am Neckar/Nürtingen	7,0	9,5
Kirchheim unter Teck	8,0	13,0
Filderstadt/Leinfelden-Echterdingen/Ostfildern	9,0	14,0
Weitere Städte und Gemeinden	auf Anfrage	

<sup>4</sup> 100 bis 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche

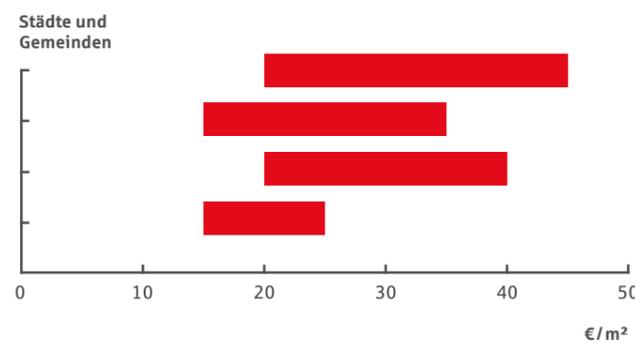


**Mögliche Einflussfaktoren auf den Mietpreis:** Nähe zu wichtigen Verkehrsadern, Hallenhöhe, Bodentragfähigkeit, Andienung (ebenerdig/Rampe), Ausstattung (Kranbahn, Stromanschlusswert etc.)

### Einzelhandelsflächen<sup>3</sup>

Mietpreise <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup>	von	bis
Esslingen am Neckar	20,0	45,0
Nürtingen	15,0	35,0
Kirchheim unter Teck	20,0	40,0
Leinfelden-Echterdingen/Filderstadt/Ostfildern	15,0	25,0
Weitere Städte und Gemeinde	auf Anfrage	

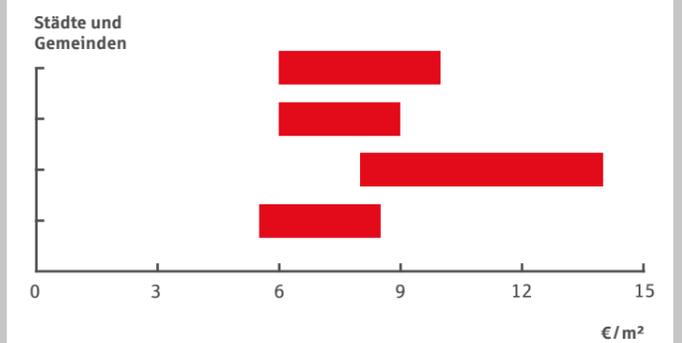
<sup>3</sup> 1-a-Lage mit gehobener Ausstattung, 100 bis 200 m<sup>2</sup>



### Büroflächen (Gewerbegebiet)<sup>5</sup>

Mietpreise <sup>1</sup> €/m <sup>2</sup>	von	bis
Esslingen am Neckar	6,0	10,0
Kirchheim unter Teck	6,0	9,0
Filderstadt/Leinfelden-Echterdingen	8,0	14,0
Wendlingen am Neckar/Nürtingen	5,5	8,5
Weitere Städte und Gemeinden	auf Anfrage	

<sup>5</sup> 200 bis 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche



**Mögliche Einflussfaktoren auf den Mietpreis:** Mikrolage, Passantenfrequenz, Werbewirksamkeit, Schaufensterfront, die Nettoverkaufsfläche, barrierefreier Zugang, Stellplätze

**Mögliche Einflussfaktoren auf den Mietpreis:** Ausbaustandard (EDV, Doppelboden, energetischer Standard/Zertifizierung), Flexibilität des Grundrisses, Anzahl Stellplätze, Barrierefreiheit, ÖPNV und Nahversorgung, Repräsentativität

# UNSERE LEISTUNGEN

## Objektanalyse

- » Gemeinsame Besichtigung
- » Beschaffung eines Energieausweises
- » Einschätzung von Preis und Marktgängigkeit
- » Einholen von Informationen bei Behörden
- » Zusammenstellen und Aufbereiten von Unterlagen

## Besichtigungen und Verhandlungen

- » Durchführung von Besichtigungen
- » Begleitung bei und Führen von Vertragsverhandlungen
- » Anforderung von Unterlagen zur Bonitätsprüfung
- » Regelmäßige Rückmeldungen an Sie

## FÜR EIGENTÜMER

Ihre Gewerbeimmobilie ist bei uns in guten Händen. Ob Verkauf oder Vermietung – wir managen die komplette Vermittlung für Sie!

## Vermarktung

- » Entwicklung eines individuellen Vermarktungskonzepts unter Einbezug Ihrer Vorstellungen
- » Erstellen eines individuellen Exposé
- » Direktansprache vorgemerakter Interessenten
- » Bewerben auf Immobilienportalen und unserer Homepage
- » Kooperation mit den Nachbarsparkassen: [www.s-gewerbeimmo.de](http://www.s-gewerbeimmo.de)
- » Aussteller auf der jährlichen EXPO REAL, Europas größter Immobilienmesse

## Vertragsabwicklung

- » Unterstützung vom Entwurf bis zum Abschluss des Miet- oder Kaufvertrages
- » Begleitung der Übergabe (Übergabeprotokoll)
- » Nach Kaufpreiszahlung: Unterstützung bei der Geldanlage

## FÜR INTERESSENTEN

Ihre Anforderungen sind unsere Richtschnur. Wir finden die passende Gewerbeimmobilie für Sie!

## Umfangreiches Informationsangebot

- » Aktuelle Gewerbeimmobilien-Angebote unter [www.ksk-es.de/gewerbeimmobilien](http://www.ksk-es.de/gewerbeimmobilien)
- » Miet- und Kaufpreisspiegel
- » Unterlagen zur Objektfinanzierung
- » Marktberichte
- » Beratung zu den Themen Objektfinanzierung, Leasing und Versicherungen

## Ihre Wünsche – unser Auftrag

- » Detaillierte Erfassung Ihrer Suchkriterien
- » Abgleich mit unserer Objektdatenbank
- » Aufnahme in unsere Interessentenkartei
- » Zu Ihren Wünschen passende Angebote
- » Abstimmung mit Verkäufern oder Vermietern bei besonderen Anforderungen
- » Immer für Sie erreichbar per Telefon, E-Mail oder über Ihren Berater

## Verhandlungen und Vertragsabwicklung

- » Gemeinsame Besichtigung der Immobilie
- » Professionelle Begleitung von den Vertragsverhandlungen bis zur Übergabe
- » Bei Finanzierungsbedarf: Betreuung durch Spezialisten der Kreissparkasse

# PARTNER DES MITTELSTANDS



Vermögensberatung

Finanzierungslösungen

Auslandsgeschäft (SIBWN)

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Unternehmensübergabe und -nachfolge

Existenzgründung

Electronic-Banking

Risikoabsicherung

Egal ob es um Immobilien, die Finanzen Ihres Unternehmens oder Ihr eigenes Vermögen geht – wir betreuen Sie mit Engagement und Kompetenz und entwickeln für Sie eine maßgeschneiderte Lösung auf höchstem Niveau. Darauf können Sie sich verlassen.

#### Ihre Finanzierung – flexibel und individuell:

- » Finanzierungsform ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen
- » Immobilienfinanzierung
- » Öffentliche Fördermittel
- » Factoring
- » Bürgschaften und Garantien
- » Beteiligungskapital
- » Mezzanine-Finanzierung

Vereinbaren Sie gleich einen Termin für die Finanzierung Ihrer Investition! Mehr Informationen finden Sie auf unserer Homepage:  
[www.ksk-es.de/firmenkunden](http://www.ksk-es.de/firmenkunden)

# REFERENZENZEN



↑ **Objektart:** Büro- und Produktionsflächen  
**Größe:** ca. 15.000 m<sup>2</sup>  
**Lage:** Denkendorf  
**Unsere Leistung:** Vermietung

**Objektart:** Wohn- und Geschäftshaus  
**Größe:** ca. 650 m<sup>2</sup>  
**Lage:** Esslingen  
↓ **Unsere Leistung:** Verkauf



↑ **Objektart:** Büro- und Lagerflächen  
**Größe:** ca. 4.833 m<sup>2</sup>  
**Lage:** Ostfildern  
**Unsere Leistung:** Vermietung, Verkauf

**Objektart:** Wohn- und Geschäftshaus  
**Größe:** ca. 530 m<sup>2</sup>  
**Lage:** Denkendorf  
↓ **Unsere Leistung:** Verkauf





↑ **Objektart:** Lagerflächen  
**Größe:** ca. 3.659 m<sup>2</sup>  
**Lage:** Wendlingen  
**Unsere Leistung:** Verkauf

**Objektart:** Gewerbegrundstück  
**Größe:** ca. 6.000 m<sup>2</sup>  
**Lage:** Weilheim an der Teck  
↓ **Unsere Leistung:** Vermietung



↑ **Objektart:** Wohn- und Geschäftshaus  
**Größe:** ca. 216 m<sup>2</sup>  
**Lage:** Nürtingen  
**Unsere Leistung:** Verkauf

**Objektart:** Büroflächen  
**Größe:** ca. 675 m<sup>2</sup>  
**Lage:** Kirchheim unter Teck  
↓ **Unsere Leistung:** Vermietung





↑ **Objektart:** Einzelhandelsflächen  
**Größe:** ca. 210 m<sup>2</sup>  
**Lage:** Plochingen  
**Unsere Leistung:** Vermietung

**Objektart:** Wohn- und Geschäftshaus  
**Größe:** ca. 540 m<sup>2</sup>  
**Lage:** Esslingen  
 ↓ **Unsere Leistung:** Verkauf



↑ **Objektart:** Lager und Grundstück  
**Größe:** ca. 1.500 m<sup>2</sup>  
**Lage:** Altbach  
**Unsere Leistung:** Verkauf

**Objektart:** Lager- und Büroflächen  
**Größe:** ca. 3.480 m<sup>2</sup>  
**Lage:** Aichwald  
 ↓ **Unsere Leistung:** Verkauf





↑ **Objektart:** Büroflächen  
**Größe:** ca. 5.200 m<sup>2</sup>  
**Lage:** Esslingen  
**Unsere Leistung:** Vermietung

**Objektart:** Wohn- und Geschäftshaus mit Büroflächen  
**Größe:** ca. 960 m<sup>2</sup>  
**Lage:** Esslingen  
 ↓ **Unsere Leistung:** Vermietung, Verkauf



↑ **Objektart:** Wohn- und Geschäftshaus  
**Größe:** ca. 1.000 m<sup>2</sup>  
**Lage:** Esslingen  
**Unsere Leistung:** Verkauf

**Objektart:** Büro-, Praxis- und Ladenflächen  
**Größe:** ca. 450 m<sup>2</sup>  
**Lage:** Kirchheim unter Teck  
 ↓ **Unsere Leistung:** Vermietung



