

## Pressemitteilung

Essen, 8. Januar 2024

# BÜROMARKT ESSEN: ATTRAKTIV FÜR UNTERNEHMEN

**Der Büromarkt in Essen erreichte im Jahr 2023 einen Flächenumsatz von insgesamt rund 112.500 m<sup>2</sup>. Laut Analyse der EWG - Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH entfielen davon rund 87.900 m<sup>2</sup> auf Vermietungsumsätze und rund 24.600 m<sup>2</sup> auf von Eigennutzern belegte Flächen. Damit verzeichnet Essen zwar einen Rückgang des Umsatzes um 15,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, kann sich aber weiterhin als attraktiver Bürostandort behaupten.**

„Der Essener Büromarkt hat sich im Jahr 2023 als sehr robust und widerstandsfähig erwiesen. Trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen wie gestiegenen Energie- und Baukosten sowie dem fortgesetzten Trend zu mobiler Arbeit hat sich der Büroimmobilienmarkt behauptet und mit einem Flächenumsatz von insgesamt 112.500 m<sup>2</sup> ein gutes Ergebnis erzielt. Die Zahlen zeigen: Unternehmen setzen bei ihrer Suche nach passenden Büroflächen weiterhin auf den Standort Essen“, sagt Andreas Hill, Prokurist und Leiter Flächen und Immobilien bei der EWG.

### Großabschlüsse sorgen für Flächenumsatz

Im Jahr 2023 gab es 117 Mietabschlüsse, ähnlich wie im Vorjahr (123). Fünf Abschlüsse überstiegen die 5.000 m<sup>2</sup>-Marke und machten gemeinsam etwa 42 Prozent des Gesamtumsatzes aus. Der größte Abschluss ging auf das Konto der Stadt Essen mit der Anmietung von 16.000 m<sup>2</sup> im Objekt "The Brix" in der Kruppstraße, wo zukünftig die Kommunale Ausländerbehörde sowie das Kommunale Integrationszentrum unterkommen werden. Weitere Großabschlüsse sind die Anmietung von E.ON Digital Technology über 9.900 m<sup>2</sup> im "ruhr tech kampus essen" sowie die Eigennutzeranmietungen der FOM Hochschule für Oekonomie & Management über 7.800 m<sup>2</sup> in der Leimkugelstraße und der opta data Gruppe über 8.100 m<sup>2</sup> am Berthold-Beitz-Boulevard. Hinzu kommt eine Anmietung über rund 5.600 m<sup>2</sup> der RWE AG im Nordviertel.

### Knappes Angebot neuer, moderner Flächen

Das Volumen leerstehender und kurzfristig verfügbarer Flächen mit einfachem oder mittlerem Ausstattungsstandard ist von rund 231.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2022 auf rund 210.000 m<sup>2</sup> zum Jahresende 2023 gesunken. Die Leerstandsquote am Essener Büromarkt liegt damit bei aktuell ca. 6,9 Prozent – im Vergleich zu 7,3 Prozent Ende 2022. Maßgeblicher Grund für den Rückgang ist eine Zwischennutzung größerer Flächen, die dem Markt daher temporär nicht zur Verfügung stehen.

Das Angebot an Neubauf Flächen in attraktiven Lagen bleibt jedoch weiterhin sehr knapp. Lediglich der Umbau der ehemaligen Galeria Karstadt Kaufhof-Filiale am Willy-Brandt-Platz zum Königshof sorgt mit rund 7.800 m<sup>2</sup> für neue und moderne Büroflächen, die der Essener Markt dringend benötigt.

#### Kontakt

## Neubauprojekte bereichern den Büromarkt

Aktuell befinden sich rund 48.500 m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau. Diese Flächen verteilen sich auf neun Projekte, darunter Eigennutzerprojekte wie beispielsweise die Erweiterungsbauten der Firmenzentralen von Deichmann und opta data sowie die neuen Verwaltungsgebäude der FOM Hochschule und der Wohngenossenschaft Essen-Nord. Darüber hinaus steht das Bürogebäude "Max" an der Frohnhauser Straße in der weststadt mit rund 9.300 m<sup>2</sup> kurz vor der Fertigstellung und dient zukünftig als Sitz der BGZ Gesellschaft für Zwischenlagerung GmbH.

Mit den projektierten Vorhaben "Essen Zentral" von Aurelis Real Estate mit rund 13.000 m<sup>2</sup> für den ersten Bauabschnitt an der Hachestraße und dem "Kontorhausviertel Ost" von Greve Development mit rund 11.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in der weststadt verfügen bereits zwei Projekte über eine Baugenehmigung und können, sobald ein Ankermieter gefunden ist, zeitnah realisiert werden.

## Spitzenmiete sinkt leicht

Die realisierte Spitzenmiete sank im Vergleich zu 2022 (17,00 EUR/m<sup>2</sup>) leicht auf 16,80 EUR/m<sup>2</sup>, da im Jahr 2023 kein Mietvertrag für eine Neubauläche abgeschlossen werden konnte. Weiterhin sind Neubauten in bester Lage je nach Ausbaustandard aktuell erst bei Mietpreisen ab 20,00 EUR/m<sup>2</sup> oder höher für Projektentwickler rentabel.

## Ausblick

Für das Jahr 2024 erwartet die EWG einen geringeren Gesamtflächenumsatz als im Jahr 2023. Der weiterhin fehlende konjunkturelle Rückenwind in Verbindung mit dem sich fortsetzenden Trend zu mobiler Arbeit und der anhaltende Fachkräftemangel werden unserer Einschätzung nach zu einer insgesamt leicht rückläufigen Nachfrage nach Büroflächen führen. Inwieweit die für den Essener Markt wichtigen Großabschlüsse in diesem Jahr wiederum das Marktgeschehen prägen können, ist nicht absehbar.



Der Neubau des "Kontorhausviertel Ost" in der Essener weststadt steht in den Startlöchern und wird zukünftig rund 11.000 m<sup>2</sup> Bürofläche bieten. Foto: Greve Development GmbH

## Kontakt

EWG - Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH • Ariane Bauer, Leiterin Kommunikation  
Kennedyplatz 5 • 45127 Essen  
• Tel.: +49 201 820 24 83 • E-Mail: [ariane.bauer@ewg.de](mailto:ariane.bauer@ewg.de) • Internet: [www.ewg.de](http://www.ewg.de)