

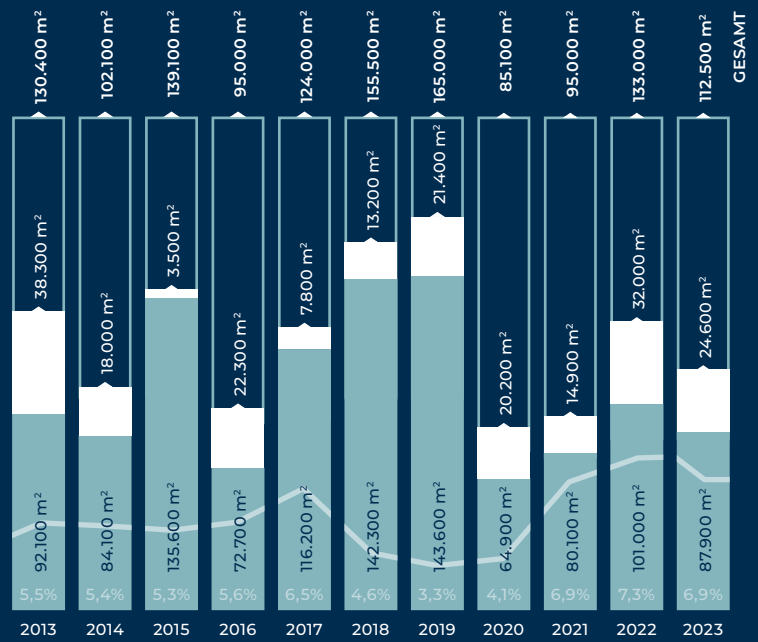
# BÜROMARKT 2024



**ESSEN**  
WIRTSCHAFT

# HÖCHSTER FLÄCHENUMSATZ IN DER METROPOLE RUHR

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. Davon entfallen rund 87.900 m<sup>2</sup> auf Vermietungsumsätze und rund 24.600 m<sup>2</sup> auf von Eigennutzern belegte Flächen. Damit liegt der Umsatz zwar um 8,1 % unter dem 10-jährigen Durchschnitt und 15,4 % unter dem starken Ergebnis von 2022 – im Vergleich zu den anderen Großstädten in der Metropole Ruhr verzeichnet Essen dennoch den mit Abstand höchsten Flächenumsatz.



■ Fremdvermietung ■ Eigennutzung ■ Leerstand  
Stand: 01/2024 | Quelle: Eigenerhebung der EWG

## GROSSABSCHLÜSSE SORGEN FÜR UMSATZ

Beigetragen zum hohen Flächenumsatz haben nicht zuletzt eine Reihe an Großabschlüssen. Der größte Abschluss des Jahres geht 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 Eigennutzer-

anmietungen 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. Allein diese fünf Abschlüsse jenseits der 5.000 m<sup>2</sup>-Marke machen rund 42 % des Gesamtumsatzes aus – bei insgesamt 117 registrierten Mietabschlüssen.

16.000 m<sup>2</sup>  
Stadt Essen



9.900 m<sup>2</sup>  
E.ON Digital Technology



8.100 m<sup>2</sup>  
opta data Gruppe



7.800 m<sup>2</sup>  
FOM Hochschule



5.600 m<sup>2</sup>  
RWE AG





## BRANCHENVERTEILUNG UND LAGEN

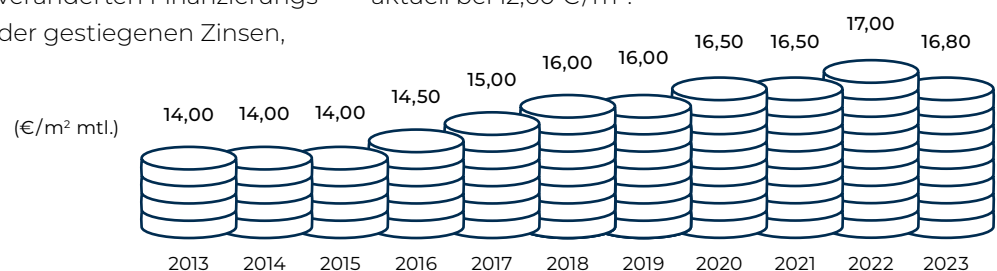
Das Segment „Öffentliche Verwaltung/Verbände/Vereine“ führt, insbesondere durch mehrere, größere Abschlüsse der Stadt Essen, mit einem Umsatzanteil von rund 34 % die Branchenverteilung an. Die traditionell in Essen sehr stark vertretenen Verwaltungen von Industrieunternehmen tragen als zweitstärkste Branche rund 19 % zum Ergebnis bei. Weitere nennenswerte Umsatzanteile entfallen zudem noch auf Unternehmen aus den Branchen Medizin/Gesundheit (12 %) und Bildung (11 %).

Beliebteste Lage im Jahr 2023 war der Bereich Innenstadt/Südviertel. Auf diese entfallen etwa 36 % der gesamten Vermietungsleistung. Es folgen mit 26 % die Bürozentren Nord, die insbesondere von vier größeren Abschlüssen profitieren, sowie mit 19 % die sonstigen Lagen. Die Büromarktlage Rüttenscheid/Bredeney – im Jahr 2022 noch die begehrteste Lage – kommt mangels attraktiver Flächenangebote im Jahr 2023 auf einen Marktanteil von lediglich 6,2 %.

## 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 Neubaufäche abgeschlossen wurde. Durch das weiterhin hohe Baupreisniveau und die veränderten Finanzierungsbedingungen aufgrund der gestiegenen Zinsen,

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. Die Durchschnittsmiete bleibt auf konstantem Niveau und liegt aktuell bei 12,60 €/m<sup>2</sup>.





## KNAPPES ANGEBOT NEUER, MODERNER FLÄCHEN

Der seit der Corona-Pandemie kontinuierliche Anstieg von kurzfristig verfügbaren Flächen hat sich zum Jahresende 2023 abgeschwächt und liegt bei ca. 6,9 %. Grund dafür ist eine temporäre Zwischenutzung von Flächen größeren Umfangs im Opernplatz Quartier, die bislang zur Untervermietung angeboten wurden. Somit hat sich das Volumen der kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen auf rund 218.000 m<sup>2</sup> reduziert, was einem Rückgang von 0,4 Prozentpunkten im Vergleich zum Jahresende 2022 entspricht. Allerdings ist davon auszugehen, dass gegen Ende des Jahres 2024 diese Flächen dem Essener Büromarkt wieder zugeführt werden.

Im Jahr 2023 wurde lediglich ca. 5.000 m<sup>2</sup> neue Bürofläche fertig gestellt und damit 88,2 % weniger als im langjährigen Durchschnitt (Ø 2013–2022: 42.200 m<sup>2</sup>). Aktuell befinden sich rund 50.100 m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau – verteilt auf 11 Projekte. Davon werden in diesem Jahr 30.800 m<sup>2</sup> fertig gestellt. Im Bau befindlich sind insbesondere Eigennutzerprojekte wie die Erweiterungsbauten der Firmenzentralen von Deichmann und opta data sowie die neuen Verwaltungsgebäude der FOM Hochschule und der Wohngenossenschaft Essen-Nord. Darü-

ber hinaus wurde das Bürogebäude „Max“ mit rund 9.300 m<sup>2</sup> kürzlich fertig gestellt und dient zukünftig als Sitz der BGZ Gesellschaft für Zwischenlagerung GmbH. Lediglich der Neu-/Umbau des Königshofs am Willy-Brandt-Platz sorgt für neue und moderne Büroflächen, die dem Markt noch in einer Größenordnung von rund 5.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Das Angebot an modernen Flächen mit Neubaugqualität in attraktiven Lagen bleibt damit weiterhin sehr knapp.

Abhilfe versprechen die projektierten Vorhaben „Essen Zentral“ von Aurelis Real Estate mit rund 13.000 m<sup>2</sup> für den ersten Bauabschnitt an der Hachestraße und „Kontorhausviertel Ost“ von Greve Development mit rund 11.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in der weststadt. Beide Projekte verfügen bereits über eine Baugenehmigung und können, sobald ein Ankermieter gefunden ist, zeitnah realisiert werden. Darüber hinaus plant die RAG-Stiftung auf dem Areal des UNESCO-Welterbes Zollverein mit dem „KoA Campus“ einen attraktiven Büroneubau mit rund 7.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

# AUSBLICK

Für das Jahr 2024 ist ein geringerer Gesamtflächenumsatz als im Jahr 2023 zu erwarten. Der weiterhin fehlende konjunkturelle Rückenwind in Verbindung mit dem sich fortsetzenden Trend zu mobiler Arbeit und der anhaltende Fachkräftemangel werden voraussichtlich zu einer insgesamt rückläufigen Nachfrage nach Büroflächen führen. Inwieweit die für den Essener Markt wichtigen Großabschlüsse in diesem Jahr wiederum das Marktgeschehen positiv beeinflussen können, ist nicht absehbar. Hochwertige Flächenangebote für Großgesuche stehen mit projektierten Büroquartieren wie beispielsweise

ESSEN EINS, Kontorhausviertel, Essen Zentral und dem ruhr tech kampus essen in den Startlöchern. Die kurzfristige Realisierung hängt insbesondere davon ab, dass sich der abzeichnende Trend zu einer Normalisierung des Zins- und Baukostenniveaus im Verlauf des Jahres weiter fortsetzt. Was die Angebotsreserve betrifft, so könnte sich diese gegen Ende des Jahres wieder erhöhen, da verschiedene Verträge mit Großmietern enden. Auswirkungen auf die Entwicklung der Spitzenmiete sind aufgrund dessen allerdings nicht zu erwarten.



## IMPRESSUM

### Herausgeber

EWG – Essener  
Wirtschaftsförderungs-  
gesellschaft mbH  
Kennedyplatz 5  
45127 Essen

### Geschäftsführung

Andre Boschem

### Ansprechpartner

Andreas Hill  
Prokurist / Leiter  
Flächen und Immobilien  
☎ +49 201 820 24 36  
✉ andreas.hill@ewg.de

### Bildnachweise:

Titel: krischerfotografie  
Seite 3: EUROPA-CENTER AG  
Seite 4: combine Consulting GmbH  
Seite 5: ifm electronic gmbh

### Gestaltung

www.punktbar.de

[www.ewg.de](http://www.ewg.de)

