

ESSEN  
WIRTSCHAFT

# IMMOBILIEN MAGAZIN 2024



## WIR BEWEGEN ZUKUNFT IN ESSEN

### BÜROMARKT ESSEN

**Verhaltene Marktdynamik:**  
Essener Büromarkt hat nach schwachem Jahresauftakt im zweiten Quartal 2024 deutlich an Fahrt aufgenommen

Mehr ab Seite 4

### LIGHT INDUSTRIAL IMMOBILIEN

**Ausgeprägte Multifunktionalität:**  
Assetklasse Businessparks bietet flexible und nachhaltige Flächen für kleine und mittlere Unternehmen

Mehr ab Seite 18

# „ WIR BEWEGEN ZUKUNFT IN ESSEN

Essen ist der Top-Wirtschaftsstandort mitten in einem der größten Ballungsräume Europas. Mit global agierenden Konzernen, einem leistungsfähigen Mittelstand und technologieorientierten Start-ups befindet sich Essen klar auf Zukunftskurs. Das haben längst auch Projektentwickler und Investoren aus dem In- und Ausland erkannt. Sie wissen das Potenzial Essens als attraktiver und wachstumsstarker Investmentstandort zu schätzen und realisieren im gesamten Stadtgebiet eine Vielzahl an neuen Immobilienprojekten.

In der Neuauflage unseres Immobilienmagazins möchten wir Ihnen die aktuellen Trends und Entwicklungen auf dem Essener Immobilienmarkt vorstellen. Wir werfen einen Blick auf moderne und nachhaltige Bürokomplexe für neue Arbeitswelten, neuartige Businessparks und zukunftsweisende Innovationsquartiere, die das Potenzial unserer Stadt unterstreichen. Dabei wird deutlich: Essen bietet ein breites Spektrum an Möglichkeiten für Unternehmen, Investoren und Projektentwickler, die Wachstum und Innovation suchen und für die Flexibilität und nachhaltige Lösungen zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Dennoch: Auch Essen bekommt die Herausforderungen des globalen Marktgeschehens zu spüren. Das zeigt sich insbesondere auf dem Essener Büromarkt, dessen Dynamik im ersten Halbjahr 2024 zurückgegangen ist. Hier ist Geduld gefordert. Die langfristigen Perspektiven sind nach wie vor positiv und die zahlreichen vielversprechenden Projekte zeigen auf, wohin sich die Stadt in den kommenden Jahren entwickeln kann. Wir sind überzeugt: Essen ist und bleibt ein hoch attraktiver Standort für die Ansiedlung von Unternehmen.

Unser Antrieb ist, optimale Voraussetzungen für erfolgreiche Investitionen zu schaffen, die nicht nur die Wettbewerbsfähigkeit und Innovationskraft des Standortes Essen weiter vorantreiben, sondern auch die Arbeitswelt und die Lebensqualität der Menschen in unserer Stadt nachhaltig verbessern. Indem wir diese Entwicklungen aktiv fördern und begleiten, tragen wir dazu bei, Essen als dynamischen und lebenswerten Standort zu etablieren. Kurzum: Wir bewegen Zukunft in Essen!

Viel Freude beim Lesen!

**Thomas Kufen**

Oberbürgermeister  
der Stadt Essen

**Andre Boschem**

Geschäftsführer der  
Essener Wirtschaftsförderung



Claudia Anders, EWG

## INHALT

### BÜROMARKT ZAHLEN & FAKTEN

→ Seite 4–7

### HISTORISCHES BÜROGEBÄUDE IN NEUEM GLANZ

→ Seite 8

### DOPPELPAK IN DER WESTSTADT

→ Seite 9

### ADVERTORIAL RUHR REAL

→ Seite 10–11

### DER NEUE OPTA DATA CAMPUS

→ Seite 12

### KONTORHAUSVIERTEL OST

→ Seite 13

### ADVERTORIAL SILVERTON

→ Seite 14–15

### FORSCHUNGS- UND INNOVATIONSCAMPUS THURMFELD

→ Seite 16–17

### LIGHT INDUSTRIAL

→ Seite 18

### BUSINESSPARK CITY DOCK ESSEN ZENTRUM

→ Seite 19

### GREEN BUSINESS PARK II

→ Seite 20

### FLEX SPACE

→ Seite 21

### ADVERTORIAL PANATTONI

→ Seite 22–23

# VERHALTENE NACHFRAGE 1. IM HALB-JAHR

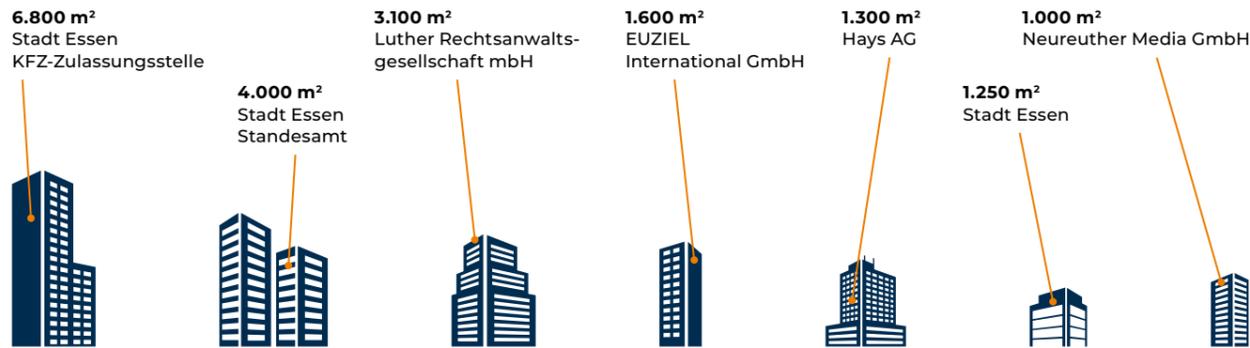
Der Büromarkt Essen verbuchte zum 1. Halbjahr 2024 einen Flächenumsatz von rund 36.500 m<sup>2</sup>. Die EWG ermittelte Vermietungsumsätze mit einem Gesamtvolumen von etwa 25.700 m<sup>2</sup>. Weitere rund 10.800 m<sup>2</sup> wurden durch zwei Eigennutzer belegt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Rückgang des Vermietungsergebnisses um rund 52 % (1. Halbjahr 2023: 53.500 m<sup>2</sup>) sowie einer Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Eigennutzer um rund 32 % (1. Halbjahr 2023: 15.800 m<sup>2</sup>). Für den erheblichen Rückgang des Flächenabsatzes ist das Ausbleiben von Großabschlüssen, die im vergangenen Jahr das Marktgeschehen entscheidend geprägt haben, maßgeblich.



## STADT ESSEN BLEIBT AKTIVSTE AKTEURIN

Im 1. Halbjahr 2024 wurden insgesamt 53 Flächendeals registriert – ein Deal weniger als im Vorjahreszeitraum. Die beiden größten Abschlüsse gehen dabei auf das Konto der Stadt Essen. Mit dem Ankauf des revitalisierten Bürogebäudes „Weststadterrassen“ am westlichen Cityrand belegt die Stadt Essen zukünftig rund 6.800 m<sup>2</sup> für ihre KFZ-Zulassungsstelle. In der Nordcity entsteht bis Ende 2025 das Neubauprojekt WEBER1 der Allbau GmbH. Hier hat die Stadt Essen bereits bei Baubeginn rund 4.000 m<sup>2</sup> für das Standesamt angemietet. Zudem mietete die Stadt Essen im Objekt Gildehof 1

weitere rund 1.250 m<sup>2</sup>. Die größte Anmietung, abgesehen von der öffentlichen Hand, geht auf das Konto der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH. Die international tätige Wirtschaftskanzlei mit mehr als 20 Standorten und insgesamt über 500 Mitarbeitenden wird rund 3.100 m<sup>2</sup> im Turm des Opernplatz Quartiers und damit die höchstegelegenen Büroflächen des Ruhrgebiets beziehen. Außerdem hat der Personaldienstleister Hays im neuen Königshof in der Innenstadt rund 1.300 m<sup>2</sup> angemietet.

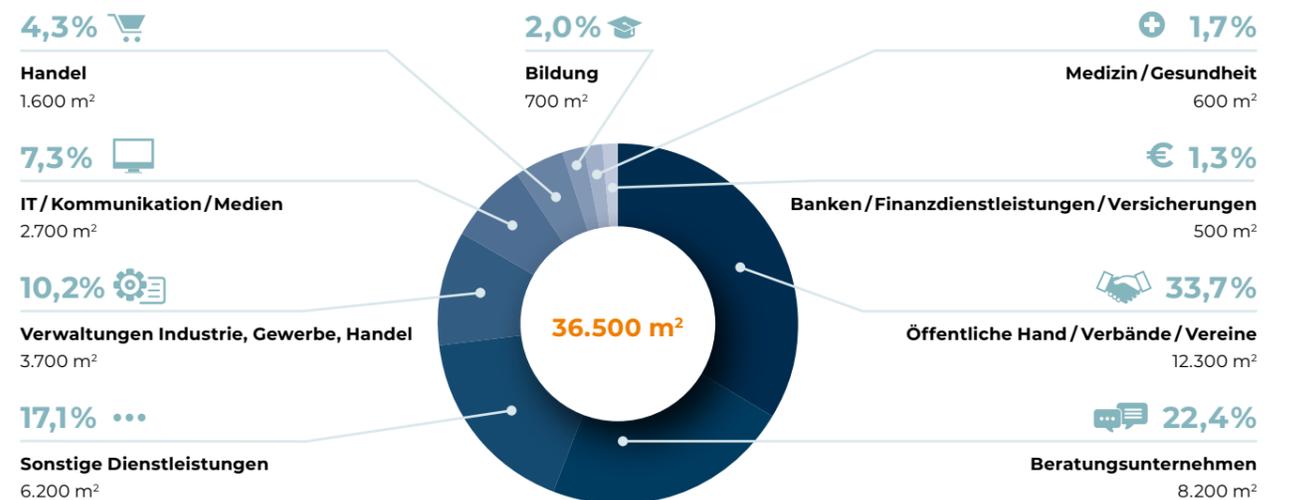


## BRANCHEN UND LAGEN

Durch die drei Abschlüsse der Stadt Essen hat die öffentliche Hand den Büromarkt im 1. Halbjahr entscheidend mitgeprägt. Ihr Anteil am Flächenumsatz beträgt rund 34%. Der Bereich Beratungsunternehmen konnte diesmal rund 22% für sich verbuchen. Dicht dahinter folgen die sonstigen Dienstleistungen mit rund 17%. Das traditionell starke Branchencluster ändern in: Verwaltungen Industrie, Gewerbe, Handel verliert in der Branchenauswertung dagegen mit rund 10% an Boden. Die Branchen IT/Telekommunikation/Medien mit etwa

7% Anteil und der Handel mit rund 4% spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Die beliebteste Lage im Jahresverlauf ist bislang die Büromarktzone Innenstadt/Südviertel. Darauf entfallen rund 37% der gesamten Vermietungsleistung. Es folgen mit großem Abstand die sonstigen Lagen mit rund 22% und die Büromarktzone weststadt mit rund 21%. Die Lage Rüttenscheid/Bredenev kommt auf einen Marktanteil von rund 16%.



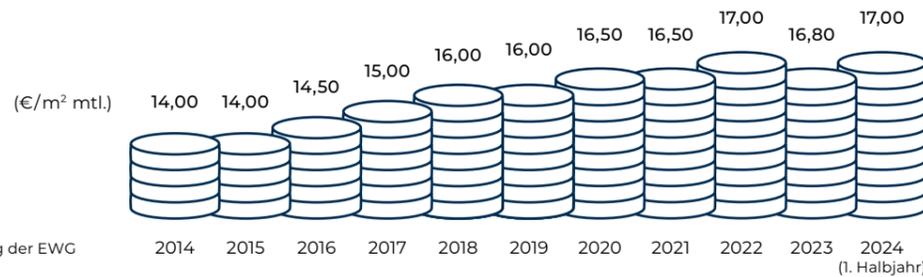


## MIETPREISNIVEAU STABIL

Die realisierte Spitzenmiete liegt im 1. Halbjahr 2024 bei 17,00 EUR/m<sup>2</sup>. Diese wird im Citykern für Büroflächen in guten Lagen mit einer modernen Ausstattungsqualität erzielt. Die am Essener Büromarkt erzielbaren Spitzenmieten für Neubauf Flächen in bester Qualität in den Top-

Lagen liegen allerdings deutlich über 20,00 EUR/m<sup>2</sup>. Die in der Regel stärker schwankende Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 12,10 EUR/m<sup>2</sup>. Damit hat sich die Durchschnittsmiete im Vergleich zum Vorjahr um rund 4% verringert.

### MIETPREISNIVEAU



Stand: 08/2024 | Quelle: Eigenerhebung der EWG

## NEUBAUVOLUMEN STEIGT

Durch Neubau kommen in diesem Jahr Büroflächen in einer Größenordnung von rund 29.000 m<sup>2</sup> auf den Markt. Dies entspricht nahezu dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre. Diese Neubauf Flächen sind bereits zu großen Teilen vergeben. Lediglich rund 6.000 m<sup>2</sup> sind noch im Königshof in zentraler Innenstadtlage verfügbar. Mit der Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts über rund 8.100 m<sup>2</sup> hat der wachstumsstarke Essener Gesundheitsdienstleister opta data seinen Unternehmenscampus am Berthold-Beitz-Boulevard vollendet. Die CFI Conzepte für Immobilien GmbH aus Wiesbaden realisierte in der weststadt das Bürogebäude „Max“ und übergab es fristgerecht an die Bundesgesellschaft für Zwischenlagerung mbH (BGZ). Das Gebäude

bietet eine Mietfläche von rund 9.300 m<sup>2</sup>, inklusive einer Dachterrasse. Von ihrem neuen Hauptsitz wird die BGZ die Zwischenlagerung von nuklearen Abfallstoffen verantwortlich organisieren.

Was den Leerstand betrifft, so hat sich die prognostizierte leichte Zunahme bestätigt. Seit Jahresbeginn ist die Leerstandsquote um 0,2 Prozentpunkte auf 7,1% angestiegen. Das entspricht einem Leerstand von rund 225.000 m<sup>2</sup>. Am Jahresende werden auslaufende Mietverträge mit Großnutzern aus dem Energiesektor absehbar den Leerstand weiter erhöhen.

### VERMIETUNG NACH LAGEN



## AUSBLICK

Sollte sich der Trend des 1. Halbjahres fortsetzen, ist für das Gesamtjahr 2024 mit einem Büroflächenumsatz von insgesamt rund 75.000 m<sup>2</sup> bis 80.000 m<sup>2</sup> zu rechnen. Damit würde der Essener Büromarkt auf das schwächste Ergebnis seit dem Jahr 2004 zusteuern. Zwar zeigt sich, dass einige Unternehmen ihre Bürobeschäftigten wieder verstärkt in das Büro zurückholen, dennoch wird dies keinen entscheidenden Impuls zu einer Nachfragebelebung erzeugen, da sich derzeit kein nachhaltiges Wirtschaftswachstum abzeichnet. Auch bei der Neuannmietung nach Ablauf von Mietverträgen werden Unternehmen aufgrund hybrider Arbeitsmodelle und gemeinschaftlich genutzter Arbeitsbereiche weniger Fläche benötigen.

# HISTORISCHES BÜROGEBÄUDE IN NEUEM GLANZ

Die Essener City zählt seit jeher zu den beliebtesten Bürolagen in Essen. Neben der hervorragenden Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr punktet die Innenstadt mit einem vielfältigen gastronomischen Angebot und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. In Kombination mit einem attraktiven Büroflächenangebot finden sich schnell passende Büromieter. Ein Paradebeispiel hierfür ist das markante Gebäude Lindenallee 29–41 mit einer Gesamtmietfläche von rund 18.000 m<sup>2</sup>.



Der um das Jahr 1900 errichtete denkmalgeschützte Altbau wurde in den Jahren 2020 bis 2022 umfassend revitalisiert und besticht durch eine historische und repräsentative Fassade sowie der Möglichkeit zur Realisierung innovativer und flexibler Raumkonzepte. Im Rahmen der Revitalisierung wurde viel Wert auf eine hochwertige, moderne Ausführung der neu gestalteten

Miet- und Eingangsbereiche sowie auf eine ganzheitliche und detailgetreue Erhaltung des ursprünglichen Gebäudecharakters gelegt.

Nachdem die Deutsche Bank zunächst viele Jahre das Gebäude komplett belegt hatte, wurden nach und nach verschiedene Teilbereiche freigezogen. Dies führte dazu, dass sich in den letzten Jahren namhafte

Mieter für das Gebäude entschieden haben. Neben der Stadt Essen haben unter anderem die Universitätsallianz Ruhr, der Coworking-Spezialist Work Inn und zuletzt der führende Foodvenience-Anbieter VALORA Foodservice Deutschland größere Flächen belegt.



# DOPPELPACK IN DER WESTSTADT



BÜRO-DOPPELPACK:	
Max	Moritz
2021	2024
rund 7.800 m <sup>2</sup> Büromietfläche	rund 9.300 m <sup>2</sup> Büromietfläche + Dachterrasse

Die Essener weststadt wird von Urbanität geprägt – und der neue Büro-Doppelpack „Max und Moritz“ stärkt diesen Charakter weiter. In dem Gebäudebrüderpaar entstanden im Laufe der vergangenen drei Jahre rund 17.000 m<sup>2</sup> moderne und attraktive Büromietflächen für neue Arbeitswelten.

Während „Moritz“ mit einer Büromietfläche von rund 7.800 m<sup>2</sup> bereits Ende 2021 realisiert wurde und der Vonovia SE-Kundenservice hier seine bundesweite Kundenbetreuung mit rund 650 Mitarbeitenden konzentriert hat, wurde das Bürogebäude „Max“ mit rund 9.300 m<sup>2</sup> Büromietfläche sowie einer attraktiven Dachterrasse im Frühjahr 2024 fertiggestellt und an die BGZ Gesellschaft für Zwischenlagerung mbH als Mieterin übergeben.

Die Immobilienbrüder bieten höchste Wohlfühlqualität. Die Verwendung hochwertiger Materialien, eine energiegerechte Ausstattung sowie großflächige, moderne und helle Räume sorgen für eine hervorragende Arbeitsatmosphäre. PKW-Stellplätze mit E-Tankstellenanschluss im Außenbereich und Fahrradstellplätze im Untergeschoss und in den Außenanlagen komplettieren das durchdachte Konzept der CFI – Konzepte für Immobilien GmbH aus Wiesbaden.

# FÜR PIONIERE UND VISIONÄRE: FLEXIBLE ARBEITSWELTEN IM PIONEER BUSINESS CAMPUS



Der Pioneer Business Campus im Essener Norden ist eine flexible Mixed-Use-Immobilie im Loft-Stil, die sich durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auszeichnet. Ursprünglich als Produktionsgebäude konzipiert, wurde das Objekt im Rahmen einer umfassenden Revitalisierung neu gedacht. Heute bietet es individuelle Arbeitswelten, die auf moderne und flexible Nutzungskonzepte zugeschnitten sind.



MIT HOHEN RAUMHÖHEN, NATÜRLICHER BELICHTUNG UND FLEXIBLEN RAUMSTRUKTUREN BIETET DER PIONEER BUSINESS CAMPUS OPTIMALE BEDINGUNGEN FÜR EINE VIELZAHL VON NUTZUNGEN.

Die Immobilie verfügt über kleinere und größere zusammenhängende Flächen, teilweise anfahrbare Mietbereiche sowie Lastenaufzüge und hohe Deckentraglasten. Diese Eigenschaften machen den Campus besonders attraktiv für kreative Arbeitsprozesse, Forschungsarbeit und anspruchsvolle Dienstleistungen.

Der Pioneer Business Campus befindet sich in zentraler Lage des Ruhrgebiets, am Schnieeringshof 10–14 in Essen. Durch die Nähe zu den Autobahnen A40 und A42 sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist der Campus gut erreichbar. Dies macht ihn zu einem attraktiven Standort für Unternehmen, die von der zentralen Rhein-Ruhr-Lage profitieren möchten.

Die moderne Ausstattung des Campus und die grüne Außenumgebung schaffen eine

hohe Aufenthaltsqualität und unterstützen einen effizienten Workflow. Mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup>, die ab 500 m<sup>2</sup> teilbar ist, bietet der Pioneer Business Campus Raum für vielfältige Arbeitskonzepte, von Büros über Labore bis hin zu Serviceflächen.

Der Pioneer Business Campus ist ein idealer Ort für Unternehmen, die flexible und zukunftsorientierte Arbeitswelten im Herzen des Ruhrgebiets suchen. Hier finden Pioniere und solche, die es werden wollen, den Raum, um ihre Ideen zu verwirklichen.

Exklusiv mit der Vermittlung der Flächen des gesamten Gebäudes beauftragt ist das Essener Maklerunternehmen RUHR REAL.



**Christian Hansmann**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter



**Jonas Bruckmann**  
Director Büovermietung  
+49 172 7088870

Die RUHR REAL GmbH ist ein Maklerunternehmen mit dem Fokus auf Gewerbeimmobilien. Das 2018 gegründete Unternehmen berät nationale sowie internationale Kunden bei der Immobilien- und Nutzersuche in den Städten und Kommunen der Metropole Ruhr. Mit seiner Marktkenntnis, einem starken Team und beachtlichen Track Record zählt das Unternehmen inzwischen zu den erfolgreichsten Immobilienberatern der Region und blickt auf mehrere hunderttausend Quadratmeter Gewerbeflächenvermittlung zurück.



**RUHR  
REAL**  
#DieFlächenfinder



**RUHR REAL GmbH**  
info@ruhr-real.de  
www.ruhr-real.de

# DER NEUE OPTA DATA CAMPUS

Mit Eröffnung der neuen Firmenzentrale in Essen setzt die opta data Gruppe ein starkes Zeichen für Verbundenheit mit der Region und die eigene Wachstumsstrategie. Die familiengeführte Unternehmensgruppe mit über 35 Unternehmen aus der Gesundheitsbranche und über 3.000 Mitarbeitenden ist ein führender Anbieter bei der Entwicklung von digitalen Lösungen und Services im Gesundheitswesen. Der neue opta data Campus am Berthold-Beitz-Boulevard 514 steht für modernes Arbeiten mit offenen Bürokonzepten, Innovationsräumen und Gemeinschaftsflächen zur Förderung der Zusammenarbeit. Am 26. September 2024 weihte das Unternehmen offiziell den Komplex mit insgesamt 16.644 m<sup>2</sup> Nutzfläche feierlich ein.



©Jakob Studnar/opta data Gruppe

Der 2019 begonnene Bau erfolgte in zwei Schritten. Bereits 2021 eröffnete die opta data Gruppe den ersten Gebäudeteil und ein Parkhaus, bevor 2022 die Arbeiten

für den zweiten Bauabschnitt starteten. Hier erfolgte der Einzug im Juni 2024.

Eine sehr gute Wärmedämmung der Außenwände, der Bodenplatte und des Dachs, Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung und wärmedämmende Fensterrahmen sowie eine luftdichte Gebäudehülle minimieren konsequent den Energieverbrauch. Gleichzeitig reduziert die opta data Gruppe durch die Minimierung von Wärmebrücken Energieverluste. So ist der Campus nicht nur ein moderner Arbeitsplatz für Mitarbeitende, sondern auch ein Vorzeigeprojekt für energieeffizientes und umweltfreundliches Bauen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt des Nachhaltigkeitskonzepts ist die Nutzung regenerativer Energien. Eine Photovoltaikanlage mit 638 Modulen und einer Leistung von 258 kWp auf dem Dach des neuen Parkhauses sowie eine weitere PV-Anlage mit 224 Modulen und 97 kWp auf dem Dach des zweiten Bauabschnitts versorgen den Campus mit umweltfreundlichem Strom und unterstreichen das Engagement der opta data Gruppe in Richtung Klimaneutralität.



©Jakob Studnar/opta data Gruppe



© Dr. Helmut Greve Bau- und Boden-AG/Rendeffect GmbH

## MODERNER HOTSPOT IN ZENTRALER LAGE

Das Kontorhausviertel repräsentiert in direkter Anbindung an die Essener Innenstadt das Tor zur weststadt. Das Quartier besticht durch ein attraktiv gestaltetes Grünkonzept und großzügige Aufenthaltsbereiche zwischen den Kontorhäusern. Investor und Planer des Kontorhausviertels ist die Dr. Greve Development GmbH aus Hamburg.

In mehreren Bauabschnitten sind bis zu 60.000 m<sup>2</sup> hochflexible Büro-, Wohn-, Hotel- und Nahversorgungsflächen geplant – inklusive eines modernen Mobilitätskonzepts mit Stellplätzen für elektrische Zweiräder, Elektroautos und Carsharing. Die gewählte Architektur ermöglicht die unterschiedlichsten Nutzungsformen der Büroarbeit. Ob Einzel-, Gruppen- oder Open-Space-Büro: Die Flächen des Kontorhausviertels strahlen eine souveräne, großzügige Eleganz aus, die für ein positives Arbeitsklima sorgt.

Die Fassadengestaltung besticht durch einen lebendigen Mix aus geschosshohen Fenstern und Fensterbändern mit hochwertigen Materialien für eine energieeffiziente Nutzung der Gebäude.

Starten wird die Entwicklung mit dem Kontorhausviertel Ost, in dem neben 104 Wohnungen rund 11.000 m<sup>2</sup> hochflexible Büroflächen vorgesehen sind. Das System eines „Haus in Haus-Konzeptes“ ermöglicht eine eigene Adressbildung für die Büronutzer. Die Baugenehmigung für das Kontorhausviertel Ost liegt bereits vor, sodass kurzfristig mit dem Bau gestartet werden kann.

### Hervorragende Anknüpfung an den Nah- und Fernverkehr

Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr wird sich bis Ende 2026 durch das neue oberirdische Straßenbahnkonzept „Citybahn“ mit der Haltestelle „Schwanenkampbrücke“ noch weiter verbessern. In knapp fünf Minuten erreicht man von dort zukünftig den Essener Hauptbahnhof mit einer Vielzahl an regionalen, nationalen und europäischen Direktverbindungen.



© Dr. Helmut Greve Bau- und Boden-AG/Rendeffect GmbH

# HOCH, HÖHER, HIGHFIVE

## REVITALISIERUNGS- PROJEKT KRUPPSTRASSE 5 IN ESSEN



Willkommen im highfive, einer ikonischen Landmarke über den Dächern Essens. Das 1961 erbaute Gebäude diente RWE Deutschland lange als beeindruckender Firmensitz und prägt als eines der höchsten Bauwerke die Skyline der Stadt. Mit 22 Etagen, flexiblen Büroflächen und einer umfassenden Revitalisierung wird das highfive nicht nur ein Hochhaus bleiben, sondern als vertikaler Campus die Transformation des Ruhrgebiets zu einer Technologieregion symbolisieren.

Das Gebäude wurde vom Architekten Hanns Dustmann entworfen und steht für den wirtschaftlichen Aufschwung der Nachkriegszeit. Mit seiner schlichten Eleganz und einer Höhe von 85 Metern war es ein Symbol für das industrielle Wachstum Essens. Heute, nach mehreren Modernisierungen, ist die zeitlose Architektur perfekt auf moderne Anforderungen abgestimmt.

Die flexiblen Raumstrukturen und großzügigen Fensterflächen schaffen helle und anpassbare Arbeitsbereiche. Diese Flexibilität ermöglicht es, die Flächen immer wieder an die sich wandelnden Bedürfnisse der Nutzer anzupassen, ohne den zeitlosen Charakter des Gebäudes zu verlieren. Technisch auf dem neuesten Stand, bleibt das highfive ein Aushängeschild für Innovation und Wandel.

Dank seiner prominenten Lage bietet das highfive eine hervorragende Sichtbarkeit für Unternehmen. Der markante, rotierende Würfel auf dem Dach zieht die Aufmerksamkeit weit über die Stadtgrenzen hinaus auf sich, und die direkte Lage an der A40 sowie die Nähe zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt garantieren optimale Erreichbarkeit und Präsenz.

Das Konzept des vertikalen Campus setzt neue Maßstäbe in Sachen Arbeitswelten. Die zukünftigen Nutzer erwartet mehr als nur Büros: flexible Grundrisse, moderne Arbeitskonzepte und eine inspirierende Um-

gebung stehen im Mittelpunkt. Verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, wie Fitnessräume oder Besprechungszonen, fördern den Teamgeist und stärken die Identifikation der Mitarbeitenden mit dem Unternehmen.

Die offene Raumgestaltung im highfive bietet kurze Kommunikationswege und fördert den Austausch zwischen Teams. Gläserne Wände, offene Arbeitsbereiche und Gemeinschaftsflächen schaffen Raum für Meetings, Brainstormings und persönliche Gespräche. In den oberen Etagen, insbesondere im 19. Stock, werden sowohl ein Restaurant als auch eine Bar einen einzigartigen Ort für After-Work-Events mit einem atemberaubenden Blick über die Stadt und das Ruhrgebiet bieten.



### IM HERZEN GRÜN!

Die gesamte Energiemenge für den Bau eines Gebäudes wird als „graue Energie“ bezeichnet. Bei Neubauten macht sie ca. 50 % der über den Lebenszyklus des Gebäudes verbrauchten Gesamtenergie aus. Wer also eine Bestandsimmobilie einem Neubau vorzieht, hilft neue graue Energie einzusparen, leistet einen aktiven Klimaschutzbeitrag und senkt seinen ökologischen Fußabdruck. Eine umfassende energetische Revitalisierung des Gebäudes führt zur CO<sub>2</sub>-Reduktion und signifikanten Erhöhung der Energieeffizienz. Hierfür wurden von einem erfahrenen Beratungsbüro sowohl eine Energiestudie als auch ein konkretes Maßnahmenpaket erarbeitet.

Auch der angrenzende Gebäudeteil bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, von Single- bis hin zu Open-Office-Konzepten. Desksharing und andere moderne Arbeitsmodelle lassen sich hier ebenso umsetzen wie individuelle Arbeitsplätze. Im highfive steht alles im Zeichen von Flexibilität, Effizienz und einer Arbeitsumgebung, in der sich Mitarbeitende wohlfühlen und entfalten können.



SILVERTON  Asset Solutions



Silverton ist eine Investment- und Asset Management Boutique für gewerbliche Immobilien und immobilienbesicherte Kredite mit Büros in Frankfurt, München, Düsseldorf, Hamburg und New York. Seit 2006 bietet Silverton seinen Investoren mit einem One-Stop-Shop Ansatz Zugang zu attraktiven Investments. Durch kreatives Asset Management hebt Silverton erfolgreich Wertpotenziale über den gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilien und vertritt als Co-Investor und Asset Manager seine Investment Partner auf lokaler Ebene.



Silverton Asset Solutions GmbH   
[www.highfive-essen.de](http://www.highfive-essen.de)   
[highfive@silverton.de](mailto:highfive@silverton.de)   
[www.silverton.de](http://www.silverton.de) 

# FORSCHUNGS- UND INNOVATIONSCAMPUS THURMFELD



**Als urbanes Zentrum für Innovationstransfer setzt der Forschungs- und Innovationscampus Thurmfeld in Essen zukünftig neue Maßstäbe. Die über viele Jahre brachliegende Fläche von rund 5,8 ha im Nordviertel in direkter Nähe zur Universität Duisburg-Essen (UDE) ist für die Ansiedlung von Einrichtungen in Forschung und Technologie geplant.**

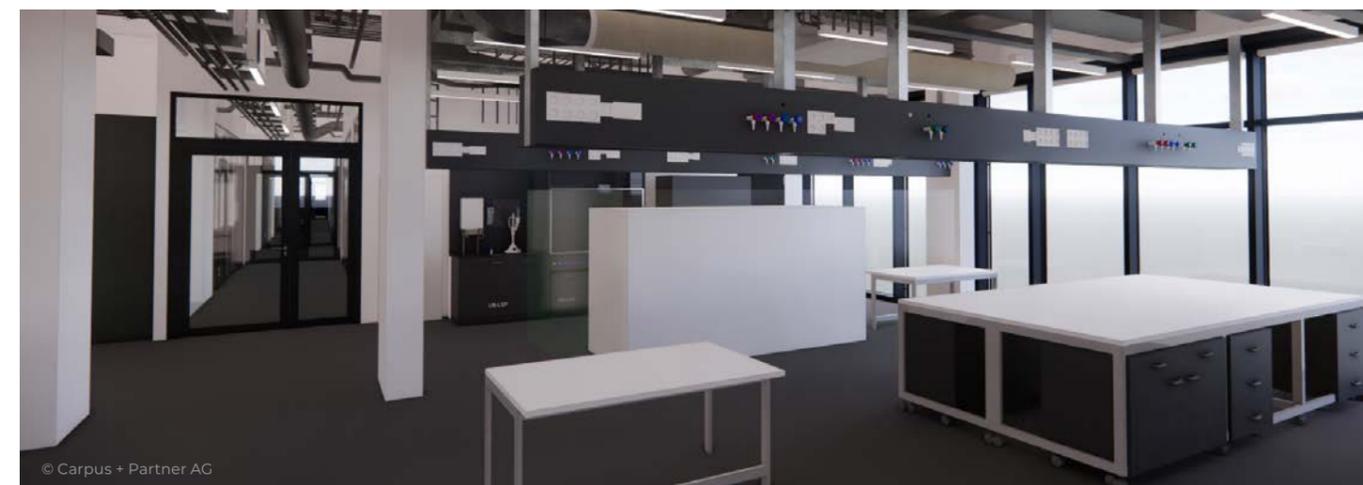
Die direkte Nachbarschaft erlaubt die gemeinsame Nutzung zentraler Infrastruktur. Darüber hinaus erhält der Campus eine räumliche Verbindung zum Universitätsquartier und zur UDE. Damit bietet der Standort ideale Voraussetzungen für den Wissenstransfer und die Gewinnung hochqualifizierter Fachkräfte.

Zwei zukunftssträchtige Forschungseinrichtungen der Universität Duisburg-Essen sind auf einer Grundstücksfläche von ca. 9.400 m<sup>2</sup> im nordöstlichen Bereich des Areals bereits konkret in Planung: „Active Sites – Center for Interdisciplinary Studies of Active Sites in their Functional Aqueous Environment“ und der UDE-Forschungsbau „Future Water Campus“. Der innovative und interdisziplinäre Forschungskomplex „Active Sites“ bildet mit seinen Schwerpunkten um Katalyse-, Protein- und Biofilmbiologie das zukünftige Zentrum

der Fakultät für Chemie. Dafür werden Expertisen aus Chemie, Biologie, Physik und Ingenieurwissenschaften zusammengeführt und kombiniert. Dieser Ansatz, sowohl disziplinübergreifend als auch stoffübergreifend vorzugehen, ist bisher einzigartig. Ab 2027 sollen mehr als 120 nationale und internationale Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler aktiv werden. Das geplante Gebäude wird auf vier Geschossen über rund 4.650 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die überwiegend als Büro- und Laborfläche konzipiert ist, verfügen.

Mit dem geplanten Future Water Campus der UDE entsteht darüber hinaus ein Kompetenzzentrum zur Wasser- und Umweltforschung mit internationaler Strahlkraft. Durch den Future Water Campus werden innovative Infrastrukturen für gemeinsame Forschung von Wissenschaft und Praxis in einer offenen Forschungsumgebung ermöglicht. Der Future Water Campus soll sich dabei in zwei Gebäudeteile gliedern: eine Versuchshalle und ein Bürogebäude „Denkfabrik“.

Auf den weiteren verfügbaren zwölf Baufeldern werden ab 2026 in mehreren Schritten die Sanierungs- und Erschließungsmaßnahmen beginnen. Diese sind zum Teil zur Ansiedlung weiterer Fakultäten und Institute der



Universität Duisburg-Essen vorgesehen. Die zusätzlich geplante Ansiedlung von Technologieunternehmen, Start-ups und studentischem Wohnen macht den Forschungs- und Innovationscampus Thurmfeld zu einem idealen Ort des Wissenstransfers zwischen Wirtschaft und Wissenschaft. Darüber hinaus punktet der Campus mit zahlreichen weiteren Standortvorteilen: von einer hervorragenden Anbindung per Bahn, Bus, Auto und Fahrrad bis hin zu ausgeprägten Einkaufs-, Freizeit-, Gastronomie- und Kulturangeboten im Umfeld.

Das urbane Konzept sieht die Schaffung von Plätzen mit hoher Aufenthaltsqualität für Kommunikation und Erholung vor. Wesentlicher Bestandteil ist dabei eine ca. 1 ha große Grünfläche als zentrale Achse mit Anbindung an den Segerothpark. Der Aspekt Nachhaltigkeit spielt eine wichtige Rolle bei der Entwicklung. Ein Mobilitätskonzept soll dazu beitragen, das Gebiet weitestgehend autofrei zu gestalten. Durch die grüne, weite Spange und den Abstand der Gebäude untereinander wird ein Luftaustausch gefördert. In Anbindung an den Segerothpark trägt diese „Kaltluftschneise“ zur Lufthygiene im näheren Umgebungsbereich des Innovationsquartiers bei.

Darüber hinaus sollen für die zukünftigen Gebäude begrünte Fassaden umgesetzt werden, die neben den intensiv begrünten Dachflächen nicht nur zur Verdunstungskühlung beitragen, sondern auch Habitate für Vögel und Insekten anbieten. Geplant ist zudem, die begrünten Dachflächen mit PV-Anlagen auszustatten, um Strom vor Ort produzieren und nutzen zu können.

Der städtebauliche Entwurf für den Forschungs- und Innovationscampus Thurmfeld stammt aus der Feder von Gerber Architekten und dient als Vorlage und Maßstab für den im Jahr 2025 rechtsgültigen Bebauungsplan.

## FACT-SHEET

### „ACTIVE SITES“



4.500 m<sup>2</sup> Grundstück



4.650 m<sup>2</sup> Büro- und Laborfläche



Forschungseinrichtungen/  
120 nationale und internationale Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler





## „LIGHT INDUSTRIAL“ FLEXIBLE GEWERBEFLÄCHEN FÜR DEN MITTELSTAND

© Panattoni

**Der in Ballungsräumen vorhandene Mangel an Gewerbe- und Industrieflächen hat auch für den Wirtschaftsstandort Essen zunehmende Relevanz. Der Bedarf an Grundstücken von kleinen und mittelständischen Unternehmen aus den verschiedensten Branchen zur eigenen Nutzung übersteigt das aktuelle und zukünftige Angebot um ein Vielfaches. Daher setzt die EWG vermehrt auf Unternehmensimmobilien als komplementäres Segment.**

Unternehmensimmobilien sind gemischt genutzte Gewerbeobjekte mit typischerweise mittelständischer Mieterstruktur. Die Mischung umfasst dabei Büro-, Lager-, Fertigungs-, Forschungs-, Service- und/oder Großhandelsflächen sowie Freiflächen und werden auch als „Light Industrial“ bezeichnet. Anders als Logistikimmobilien, die für großflächige Lagerung und Waren-

umschlag stehen, bedienen sie insbesondere auch die Nachfrage nach kleineren Flächen aus dem Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungssektor.

Projektentwickler und Investoren haben bereits seit längerem auf den akuten Grundstücksmangel reagiert und sich verstärkt diesem Segment zugewandt. Dabei sind moderne Gewerbeparks die begehrteste Kategorie im Segment der Light Industrial-Immobilien. Dieser Trend zeigt sich ebenso in Essen. Nachdem in den letzten Jahren bereits neue und innovative Gewerbeparks in Essen entstanden sind, stehen mit dem Green Business Park II, dem City Dock Essen Zentrum und dem Gewerbepark Flex Spaces weitere Projekte in den Startlöchern oder befinden sich bereits in der Umsetzung.

Moderne Bestandsflächen bleiben bei gleichzeitig hoher Nachfrage knapp und die Neubauflächen werden aufgrund gestiegener Baukosten und höherer Ausstattungsqualität teurer. Aktuell werden Spitzenmieten von bis zu 9,40 Euro/m<sup>2</sup> für Hallen- und Produktionsflächen und bis zu 12,00 Euro/m<sup>2</sup> für Mezzanin-/Büroflächen in Essen erreicht. Die schwierige konjunkturelle Lage wird aber immer mehr Nutzer an ihre Belastungsgrenze bringen, sodass sich der Mietanstieg voraussichtlich leicht abflachen wird.



© EWG

## BUSINESSPARK CITY DOCK ESSEN ZENTRUM

**Nach der erfolgreichen Realisierung des Businessparks City Dock I im Essener Stadthafen steht mit dem City Dock Essen Zentrum das nächste innovative Vorhaben „City Dock by Panattoni“ vor dem Start. Der führende Projektentwickler von Industrie- und Logistikimmobilien in Europa errichtet bis Ende 2025 in Sichtweite des Ruhr Tech Campus Essen von ThyssenKrupp auf einem rund 24.700 m<sup>2</sup> umfassenden Brownfield acht Units mit insgesamt rund 15.600 m<sup>2</sup> Hallen-, Büro-, und Flexflächen nach modernsten Standards.**

Die energieeffiziente Bauweise der City Docks sowie die Drittverwendbarkeit der Baustoffe führen zu einer optimierten Ökobilanz mit geringem CO<sub>2</sub>-Fußabdruck. Eine Vorrüstung für E-Mobilität, eine Photovoltaikanlage sind weitere wichtige Nachhaltigkeitsaspekte. Eine Zertifizierung nach DGNB Standard Gold ist vorgesehen. Ein Grünflächenanteil von rund 20% rundet das Nachhaltigkeitskonzept ab.

Mit dem City Dock Essen Zentrum entsteht in innenstadtnaher Lage mit bester Anbindung an den ÖPNV ein neuartiges und attraktives Angebot an flexibel nutzbaren Gewerbeflächen für kleine bis mittelständische Unternehmen sowie für schnell wachsende Start-ups.

© Panattoni



# GREEN BUSINESS PARK II IM CARNAPERHOF

Nach der erfolgreichen Realisierung des Green Business Park I planen die EWG – Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH und der belgische Projektentwickler BVI.EU einen zweiten Green Business Park im Gewerbepark Carnaperhof.

Auf einem rund 9.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück des Carnaperhofs wird der neue Businesspark mit einer Mietfläche von rund 4.500 m<sup>2</sup> einen städtebaulichen Akzent setzen.

Der Green Business Park II bietet bis zu 18 flexible Units in der Kombination Lager- und Mezzaninfläche. Ergänzend werden vier Büroeinheiten mit Größen von rund 100 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> entstehen.

Besonders Start-ups, Entrepreneurere sowie kleine und mittlere Unternehmen benötigen moderne und flexible Räumlichkeiten und Einrichtungen, um ein Unternehmen zu gründen oder auszubauen. Der Green Business Park II verdient sich seinen Namen durch einen Grünflächenanteil von rund 31%. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und weitere Gebäudebegrünung tragen ebenfalls zur Nachhaltigkeit bei.



© BVI.EU



© BVI.EU

# FLEX SPACE AM TECHNOLOGIE-PARK ESSEN

Der Technologiepark Essen ist ein rund 160.000 m<sup>2</sup> großes Gewerbeareal im östlichen Stadtgebiet direkt an der Auffahrt zur A40. Der TÜV NORD CAMPUS befindet sich dabei auf dem südlichen Teil. Der Flex Space ist Bestandteil des rund 75.000 m<sup>2</sup> großen Technologieparks Nord. Der TÜV NORD entwickelt das Areal zu einem modernen und nachhaltigen Technologie- und Gewerbepark, bei dem Klimaschutz hoch auf der Agenda steht.

Flex Space besteht aus zwei gegenüberliegenden Gebäuden mit jeweils rund 3.500 m<sup>2</sup>, die sich in drei Module, bestehend aus Hallen in Kombination mit Büroeinheiten, gliedern lassen. Das erste Flex Space-Gebäude wurde bereits fertig gestellt und wird seit Jahresbeginn für die neue Trendsportart Padel-Tennis genutzt. Dank einer Deckenhöhe von zehn Metern und gemütlichen Lounge-Bereichen bietet das Flex Space optimale Bedingungen für Sportbegeisterte. Auf insgesamt rund 3.500 m<sup>2</sup> stehen acht Doppel- und zwei Einzelcourts zur Verfügung, was die Halle zu einer der größten Padel-Einrichtungen in Deutschland macht. Ergänzt wird das Angebot durch rund 500 m<sup>2</sup> Büro- und Nebenflächen,

die für Events genutzt werden können. Das zweite Flex Space ist bereits in Planung.

Auf dem Entwicklungsareal wurde mit Jahresbeginn eine TÜV NORD Station für Fahrzeugprüfungen in unmittelbarer Nähe eröffnet. Darüber hinaus wächst aktuell an der Straße „Am Technologiepark“ die neue Deutschlandzentrale für rund 350 Mitarbeitende des schwedischen Industriekonzerns Atlas Copco mit einer Bürofläche von rund 6.600 m<sup>2</sup> und einer Kindertagesstätte. Die Fertigstellung beider Bauvorhaben ist für das Jahr 2025 vorgesehen.



© TÜV NORD Immobilien GmbH &amp; Co. KG

# FLEXIBLE GEWERBE- FLÄCHEN IM HERZEN DES RUHR- GEBIETS

Es ist das zentralste Projekt seiner Art: Nur einen Steinwurf vom Hauptbahnhof entfernt wird sich bald das City Dock Essen Zentrum von Panattoni befinden. Auf dem rund 24.800 m<sup>2</sup> großen Brownfield entstehen acht Units mit Nutzflächen zwischen 1.850 m<sup>2</sup> und 14.800 m<sup>2</sup>, die einer Vielzahl von Mietern ein Zuhause bieten – von Start-ups über Last-Mile-Anbieter bis hin zu kleinen und mittelständischen Unternehmen.

Die flexible Immobilienlösung in der Westendstraße passt sich durch eine effiziente, modulare Bauweise an unterschiedlichste Unternehmensanforderungen an. Insgesamt stehen auf dem Gelände der ehemaligen Kokerei rund 8.800 m<sup>2</sup> Hallenfläche, 3.050 m<sup>2</sup> für Büroräume und 2.950 m<sup>2</sup> Flexfläche zur Anmietung zur Verfügung.

Das City Dock Essen Zentrum wird nach den Nachhaltigkeitskriterien des DGNB-Gold-Standards realisiert. Eine Photovoltaikanlage, LED-Beleuchtung und die Beheizung mit einer Luft-Luft-Wärmepumpe in der Halle und einer Luft-Wasser-Wärmepumpe im Büro bieten bis zu acht Unternehmen exzellente Rahmenbedingungen, um ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen gering zu halten.

Um das Grundstück einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen, sind aufwendige Abbrucharbeiten notwendig, darunter der Gebäuderückbau und die Entgasung eines rund 1.000 m tiefen verschlossenen Bergwerkschachtes. Der Abbruch soll bis Februar 2025 abgeschlossen sein, der Abschluss der Bauarbeiten ist für Februar 2026 geplant.

2,63 Mio. m<sup>2</sup> Brownfield-Flächen hat Panattoni bereits in Deutschland revitalisiert. Mit dem Konzept City Dock trägt Europas größter Industrieentwickler nachhaltig zur Modernisierung von Gewerbegebieten bei. Das City Dock Essen Zentrum ist nach dem Panattoni Park Essen und dem ersten City Dock das dritte Panattoni-Projekt in der Stadt, mit dem ein Mehrwert für eine wirtschaftlich attraktive Region geschaffen wird. Interessierte Unternehmen können bereits jetzt Kontakt aufnehmen, um die Hallen nach ihren individuellen Anforderungen gestalten zu lassen.

← City Dock Essen Zentrum:  
Dank flexibler Mischkonzepte bietet das City Dock Essen Zentrum hybride Nutzungsmöglichkeiten – 1,5 km vom Stadtzentrum und 10 Fahrminuten von der A40 entfernt.



Panattoni ist einer der weltweit größten inhabergeführten Projektentwickler für Industrieimmobilien. Seit dem Markteintritt in Europa im Jahr 2005 bietet das Unternehmen maßgeschneiderte Immobilienlösungen an, darunter Build-to-suit, Panattoni Parks und modulare Business Parks. Mit 60 Niederlassungen weltweit und einem Portfolio von 58,2 Mio. m<sup>2</sup> fertiggestellter Fläche zählt Panattoni zu den führenden Anbietern in Europa. In Deutschland hat das Unternehmen schon mehr als 120 Projekte auf den Weg gebracht, darunter 2,63 Mio. m<sup>2</sup> revitalisierte Brownfield-Flächen. Die deutsche Zentrale befindet sich in Hamburg.

<b>BROWNFIELD:</b>	24.800 m <sup>2</sup>
<b>HALLENFLÄCHE:</b>	8.800 m <sup>2</sup>
<b>BÜORÄUME:</b>	3.050 m <sup>2</sup>
<b>FLEXFLÄCHE:</b>	2.950 m <sup>2</sup>



 **PANATTONI**



Ihre Ansprechpartnerin

**Jill Schmitz**  
Senior Leasing Manager Business Parks West  
☎ +49 151 51 66 75 57  
✉ JSchmitz@panattoni.com



Panattoni Germany Properties GmbH   
www.panattoni.de 



PERSPEKTIVEN FÜR DIE ZUKUNFT  
NACHHALTIG UND DIGITAL

FAMILIE HAT MAN –  
**NACHBARN**  
SUCHT MAN SICH AUS!

WAS FÜR EIN SCHÖNES MIETEINANDER.

---

**ESSEN**  
WIRTSCHAFT

## UNSER IMMOBILIENSERVICE FÜR SIE

### IHRE ANSPRECHPARTNER\*INNEN

#### Andreas Hill

Prokurist/Leiter Flächen und Immobilien

☎ +49 201 820 24 36

✉ andreas.hill@ewg.de

#### Tarek Prause

Büroflächenservice/Investorenberatung

☎ +49 201 820 24 66

✉ tarek.prause@ewg.de

#### Manuela Kaminski

Gewerbeflächenservice/Investorenberatung

☎ +49 201 820 24 25

✉ manuela.kaminski@ewg.de

#### Thomas Sandmann

Büro- und Gewerbeflächenservice/Investorenberatung

☎ +49 201 820 24 26

✉ thomas.sandmann@ewg.de

#### Anika Merda

Gewerbegebietsmanagement

☎ +49 201 820 24 47

✉ anika.merda@ewg.de

#### Jan Trimborn

Büro- und Gewerbeflächenservice/Investorenberatung

☎ +49 201 820 24 19

✉ jan.trimborn@ewg.de

---

### IMPRESSUM

#### Herausgeber

EWG – Essener  
Wirtschaftsförderungs-  
gesellschaft mbH  
Kennedyplatz 5  
45127 Essen

#### Geschäftsführung

Andre Boschem

#### Gestaltung

www.punktbar.de

Titelbild: © Gerber Architekten GmbH

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

