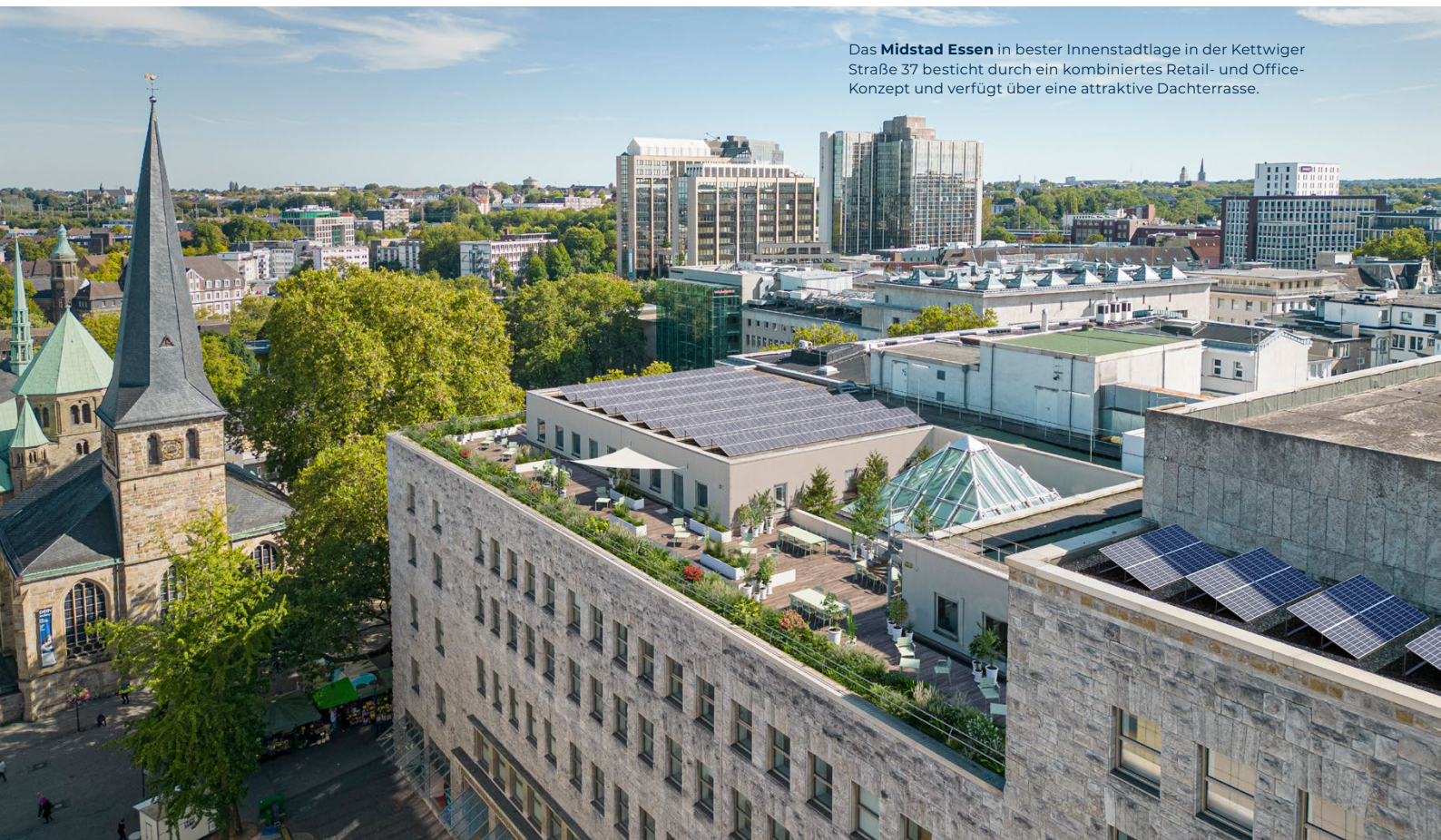
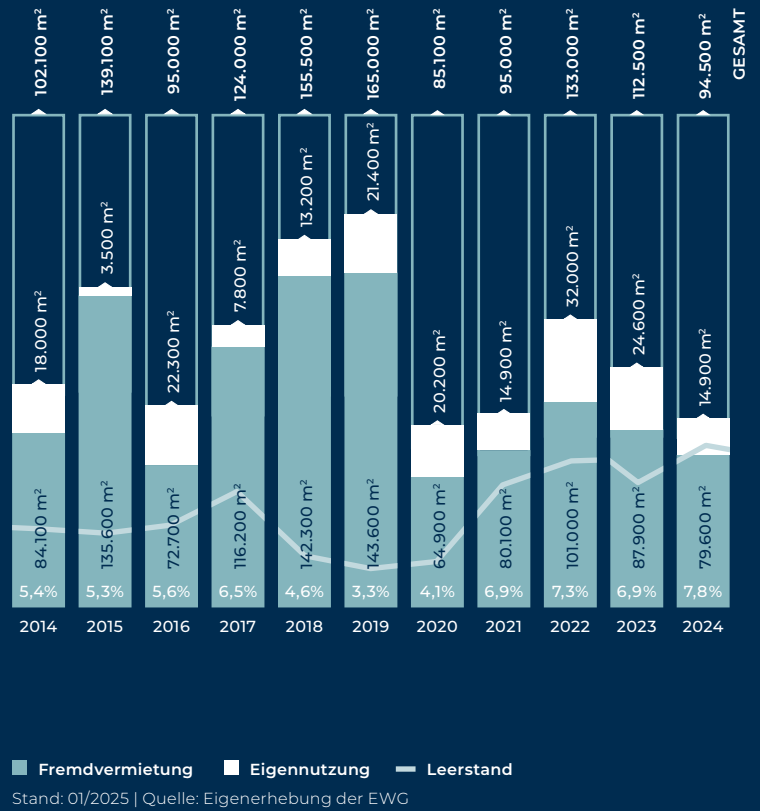


BÜROMARKT 2025

ESSEN
WIRTSCHAFT

FLÄCHENUMSATZ AUF SOLIDEM NIVEAU

Der Essener Büromarkt hat sich im Jahr 2024 trotz der herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie gestiegenen Energie- und Baukosten, der globalen politischen Situation und dem weiterhin anhaltenden Trend zur mobilen Arbeit, behauptet. Mit einem Flächenumsatz von insgesamt 94.500 m² wurde ein erfreuliches Ergebnis erzielt, das jedoch 16 % unter dem hohen Niveau des Jahres 2023 und 21,7 % unter dem 10-jährigen Durchschnitt liegt. Davon entfallen rund 79.600 m² auf Vermietungsumsätze und rund 14.900 m² auf von Eigennutzern belegte Flächen. Ein starker Zuwachs ist bei den Fertigstellungen von Neubauprojekten zu beobachten. Sie stiegen von 4.900 m² im Vorjahr auf 28.800 m² im Jahr 2024. Somit verzeichnet der Büromarkt wieder ein höheres Neubauvolumen, das sich dem 10-jährigen Durchschnitt von ca. 39.900 m² annähert.

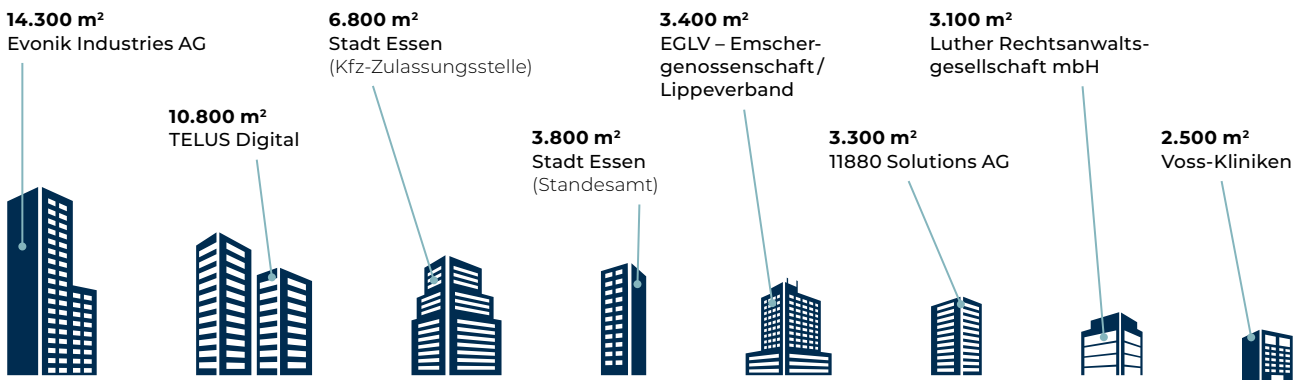


Das **Midstad Essen** in bester Innenstadtlage in der Kettwiger Straße 37 besticht durch ein kombiniertes Retail- und Office-Konzept und verfügt über eine attraktive Dachterrasse.

MEHRERE GROSSABSCHLÜSSE PRÄGEN DAS MARKTGESCHEHEN

Mehrere herausragende Großabschlüsse prägten den Essener Büromarkt im letzten Jahr maßgeblich. Der größte Abschluss des Jahres 2024 ging mit der Anmietung von 14.300 m² am Opernplatz 1 im Südviertel auf das Konto des Essener MDax-Unternehmens Evonik Industries AG, das dem Standort Essen damit langfristig verbunden bleibt. Einen weiteren bedeutenden Mietvertrag schloss das Technologieunternehmen TELUS Digital ab, das 10.800 m² im Südviertel belegt. Die Stadt Essen war mit gleich zwei großen Abschlüssen vertreten und wird insgesamt 10.600 m² belegen: 6.800 m² für die Kfz-Zulassungsstelle im revitalisierten Gebäude Weststadt-Terrassen im Krupp-Gürtel sowie 3.800 m² für das Standesamt im Neubauprojekt Weber 1 in der Innenstadt. Allein diese fünf Abschlüsse machen zusammen über ein Drittel der Gesamtvermietungen aus.

Auch die Emschergenossenschaft/Lippeverband trug mit ihrem Neubau über 3.400 m² in der Mozartstraße zu dem positiven Ergebnis bei. Die Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH sicherte sich insgesamt 3.100 m² Bürofläche am Opernplatz 1. Darüber hinaus mieteten die Voss-Kliniken 2.500 m² in der Kettwiger Straße 37. Ab Sommer 2025 beziehen sie hier die renovierten Flächen des ehemaligen P&C-Hauses – ein wichtiger Baustein zur Transformation des zukünftig gemischt genutzten Gebäudes Midstad Essen. Die EUZIEL International GmbH bildet den Abschluss der Top-Mieter des Jahres 2024 – mit der Anmietung von 1.600 m² im nördlichen Stadtgebiet in der Johanniskirchstraße. Hier errichtet der internationale Projektentwickler Hillwood einen Neubau mit 38.200 m² Logistik-, 2.400 m² Mezzanine- und 1.600 m² Büroflächen.



Stand: 01/2025 | Quelle: Eigenerhebung der EWG

BRANCHENVERTEILUNG UND LAGEN

Mit einem Umsatzanteil von rund 21,7 % führt das Segment „Verwaltungen/Industrie“ die Branchenverteilung an. An zweiter Stelle des Branchenrankings stehen die Unternehmen aus „IT/Kommunikation/Medien“ (20 %), gefolgt von „Öffentliche Hand/Verbände/Vereine“ (14,1 %), „Sonstigen Dienstleistungen“ (11,6 %) und Beratungsunternehmen (11,3 %). Die beliebteste Lage 2024 war wie im Vorjahr Innenstadt/Südviertel mit 54,2 % des Umsatzes. Es folgen die wieder beliebter gewordene Bürolage Rüttenscheid/Bredeney (11,7 %) und der Krupp-

Gürtel (8,7 %). Weitere Lagen wie die Weststadt und Helbingstraße/Ruhrallee verzeichneten zusammen 18,7 %. In Bezug auf Größenklassen entfielen fast 30 % des Umsatzes auf Flächen über 10.000 m², 24,8 % auf Abschlüsse zwischen 2001 und 10.000 m² und 20,4 % auf Abschlüsse bis 500 m². 76 Mietverträge in dieser Größenklasse verdeutlichen den bereits seit mehreren Jahren zu verzeichnenden Nachfragetrend hin zu kleineren Flächen. Insgesamt wurden 117 Mietverträge abgeschlossen, was nahezu der Marktaktivität des Jahres 2023 entspricht.

MIETPREISENTWICKLUNG

Die Durchschnitts- und die Spitzenmiete entwickelten sich in Essen 2024 stabil bis leicht steigend. Während die Durchschnittsmiete mit 12,50 €/m² auf Vorjahresniveau bleibt, verzeichnet die realisierte Spitzenmiete einen Anstieg auf 18,50 €/m² (zum Vergleich: 2023 lag sie bei 16,80 €/m²). Trotz dieser Entwicklung werden Neubauprojekte für den Markt im Gegensatz zu Eigennutzungen weiterhin kaum umgesetzt, da die für die meisten Büroneubauten erforderliche Nettomiete von über 24 €/m² am Essener Markt noch nicht realisierbar ist.



Stand: 01/2025 | Quelle: Eigenerhebung der EWG



WACHSENDES FLÄCHENANGEBOT

Die Angebotsreserve auf dem Essener Immobilienmarkt ist im Vergleich zum Vorjahr wie erwartet deutlich gestiegen – von 218.000 m² im Jahr 2023 auf 247.300 m² im Jahr 2024. Die Leerstandsrate notiert damit bei 7,8 %. Nach dem Auszug des Energiedienstleisters Westenergie ist der markante Büroturm am Opernplatz 1 durch die Anmietungen der Evonik Industries AG und der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH wieder vollvermietet. Allerdings kommen weitere Bestandsflächen auf den Markt, die das Angebot an anderer Stelle erhöhen und die in der Regel mit gezielten Umbaumaßnahmen an energetische Standards und zur Umsetzung moderner Bürokonzepte angepasst werden müssen.

In prominenter Lage in der Essener Innenstadt am Kennedyplatz wird das ehemalige Sportscheck-Haus kernsaniert und mit einem neuen Konzept für mehrere Mieter entwickelt. Während die unteren beiden Ebenen im Like25 den Themen Shopping und Gastronomie vorbehalten bleiben und durch Kultur und Fitness ergänzt werden, entstehen im Rahmen eines Umbaus flexibel aufteilbare und moderne Arbeitswelten für Büronutzer auf drei Etagen in einer Größe von 4.600 m². Vom Einzelbüro bis Open-Space-Lösungen sind verschiedenste Varianten darstellbar, die sich auch für hybride Arbeits- und Desk-Sharing-Modelle bestens eignen. Ein begrünter Innenhof ergänzt das neue Konzept des Like25.

NEUBAUFLÄCHEN BLEIBEN RAR

Das vielversprechende Neubauprojekt RÜ325 eines Essener Projektentwicklers setzt hierzu einen positiven Akzent. Trotz des schwierigen Marktes könnte das Projekt durch seine Top-Lage und Ausstattung die Nachfrage ankurbeln und einen wichtigen Impuls für den Markt geben. Das RÜ325 profitiert von einer attraktiven Lage nahe der Messe Essen und nahe internationaler Unternehmen wie E.ON, HOCHTIEF, Brenntag, ista und KPMG. Die U-Bahn-Anbindung an den Essener Hauptbahnhof und die

A52 sorgen für gute Erreichbarkeit. Mit 13.300 m² Bruttogeschossfläche und 6.700 m² vermietbarer Fläche, verteilt auf 4.900 m² Büro und 1.800 m² Einzelhandel, sowie einer Tiefgarage und zahlreichen Fahrradstellplätzen bietet das Projekt ein modernes Arbeitsumfeld zwischen Rüttenscheid und Brede-ney. Die Fertigstellung ist für 2028 geplant. Aktuell bietet lediglich der neue Königshof in bester Citylage attraktive Neubauf Flächen in einer Größenordnung von insgesamt 6.000 m².



In bester Lage im Essener Süden entsteht auf einem 3.000 m² großen Grundstück das Büro- und Geschäftshaus RÜ325.

AUSBLICK

Für 2025 wird aufgrund der weiterhin schwierigen wirtschaftlichen Lage eine ähnliche Vermietungsdynamik erwartet. Die Forderung zahlreicher Unternehmen nach einer Rückkehr ihrer Mitarbeitenden ins Büro könnte jedoch einen positiven Einfluss auf die Nachfrage nach Büroflächen haben, wodurch der Gesamtflächenumsatz wieder in den Bereich

von 100.000 m² steigen könnte. Bei einem weitgehend gleichbleibenden Zins- und Baukostenniveau sollte die Neubautätigkeit für den Mietmarkt wieder anziehen und damit die Spitzenmiete mit erhöhter Wahrscheinlichkeit über die 20 €/m²-Marke steigen. Die Angebotsreserve sollte ihren Höhepunkt erreicht haben oder nur noch leicht ansteigen.

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

Thomas Sandmann

Büro- und Gewerbeflächenservice/Investorenberatung

☎ +49 201 820 24 26

✉ thomas.sandmann@ewg.de

Manuela Kaminski

Gewerbeflächenservice / Investorenberatung

☎ +49 201 820 24 25

✉ manuela.kaminski@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

www.ewg.de

Bildnachweise:

Titel: EWG/Christoph Fein

Seite 2: Midstad

Seite 4: concarus REAL ESTATE INVEST GMBH

Seite 5: schwarzgold Architekten

