

# BÜROMARKT 2023

Zurück zu alter Stärke

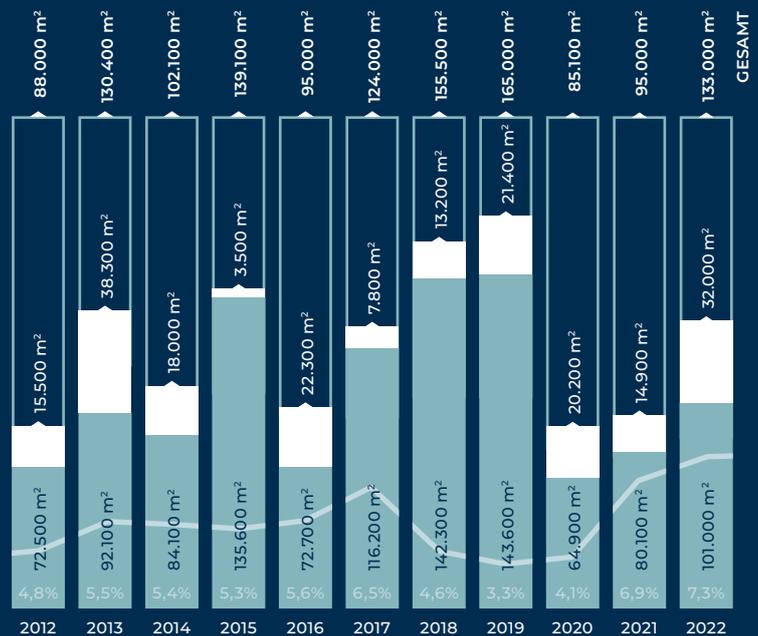


**ESSEN**  
WIRTSCHAFT

# FLÄCHENUMSATZ ÜBERTRIFFT 10-JAHRES-DURCHSCHNITT DEUTLICH

Während die erste Jahreshälfte 2022 noch von Zurückhaltung geprägt war, zeigte der Essener Büromarkt in der zweiten Jahreshälfte eine starke Dynamik. Insgesamt liegt der Büroflächenumsatz in 2022 bei rund 133.000 m<sup>2</sup>. Das bedeutet nicht nur eine Steigerung von über 40% im Vergleich zum Vorjahr. Der Flächenumsatz in 2022 übertrifft sowohl den Durchschnitt der letzten fünf (+8.000 m<sup>2</sup>) als auch der letzten zehn Jahre (+15.000 m<sup>2</sup>) deutlich. Der hohe Flächenumsatz teilt sich dabei in eine Vermietungsleistung von 101.000 m<sup>2</sup> und Eigennutzungen von 32.000 m<sup>2</sup> auf.

■ Fremdvermietung ■ Eigennutzung ■ Leerstand  
Stand: 01/2023 | Quelle: Eigenerhebung der EWG

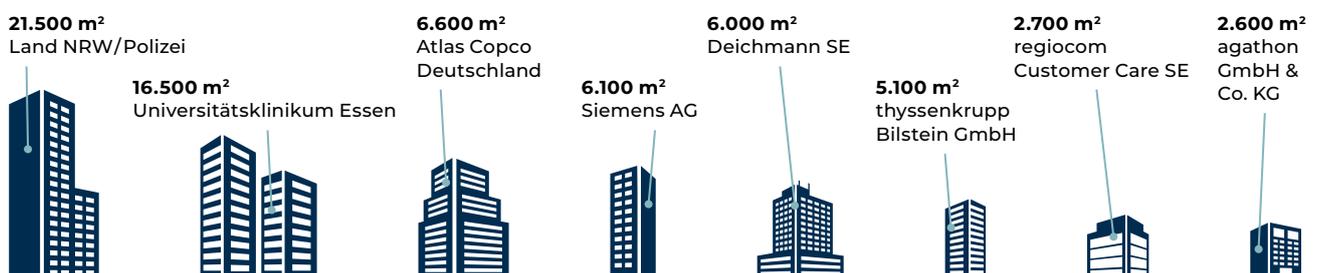


## GROSSABSCHLÜSSE PRÄGEN DAS MARKTGESCHEHEN

Mit 123 Mietabschlüssen wurde im Jahr 2022 eine ähnliche Größenordnung erreicht wie im Vorjahr (126). Dabei haben verschiedene Großabschlüsse zu dem erfreulichen Ergebnis beigetragen. So hat die Polizei Essen rund 21.500 m<sup>2</sup> Bürofläche im Büropark Bredeneu an der Theodor-Althoff-Straße angemietet. Hier entsteht bis 2026 das neue Polizeipräsidentenamt Essen. Mit einem Abschluss über rund 16.500 m<sup>2</sup> wartet das Universitätsklinikum Essen als zukünftiger Eigennutzer einer Büroimmobilie auf, ebenfalls in der Theodor-Althoff-Straße. Darüber hinaus hat Atlas Copco für die neue Deutschlandzentrale einen Mietvertrag über rund 6.600 m<sup>2</sup> Bürofläche in einem Neubauprojekt auf dem Technologiecampus der TÜV NORD Gruppe geschlossen. Einen weiteren bedeutenden Abschluss stellt

die Anmietung von Siemens über rund 6.100 m<sup>2</sup> auf dem thyssenkrupp-Campus dar. Nicht zuletzt erweitert DEICHMANN seinen Firmencampus im Rahmen eines weiteren Neubaus um rund 6.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.

Bei der Branchenverteilung stehen diesmal mit einem Marktanteil von jeweils 23,6% die Bereiche öffentliche Verwaltung/Verbände/Vereine und Verwaltungen von Industrieunternehmen an der Spitze. Nicht weit hinter diesem Spitzenduo ordnet sich mit 19,5% der Bereich Medizin/Gesundheit ein. Hieran schließen sich zudem die sonstigen Dienstleistungen mit 9,2%, der Handel mit 7% und der Bereich IT/Kommunikation/Medien mit einem Marktanteil von 6,5% an.





Der neue Campus von ALDI Nord zeichnet sich durch eine zeitgemäße Architektur aus und bietet Open-Space-Büros, Co-Working-Flächen und verschiedene Kommunikations-Hubs.

## FLÄCHENVERFÜGBARKEIT MODERAT GESTIEGEN

Die Leerstandsquote ist binnen Jahresfrist von 6,9% auf 7,3% leicht angestiegen. Dies entspricht einem kurzfristig verfügbaren Flächenangebot von rund

231.000 m<sup>2</sup>. In erster Linie geht der Anstieg auf Umzüge von Großkonzernen in neu errichtete, eigene Headquarter innerhalb des Stadtgebietes zurück.

---

## MARKTKONFORME BAUTÄTIGKEIT

Mit rund 32.600 m<sup>2</sup> Neubaubürofläche bleibt das Fertigstellungsvolumen auf einem für Essen eher durchschnittlichen Niveau. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von ca. 30%. Neue Projekte werden unter den aktuellen Marktbedingungen i. d. R. nur bei entsprechender Vorver-

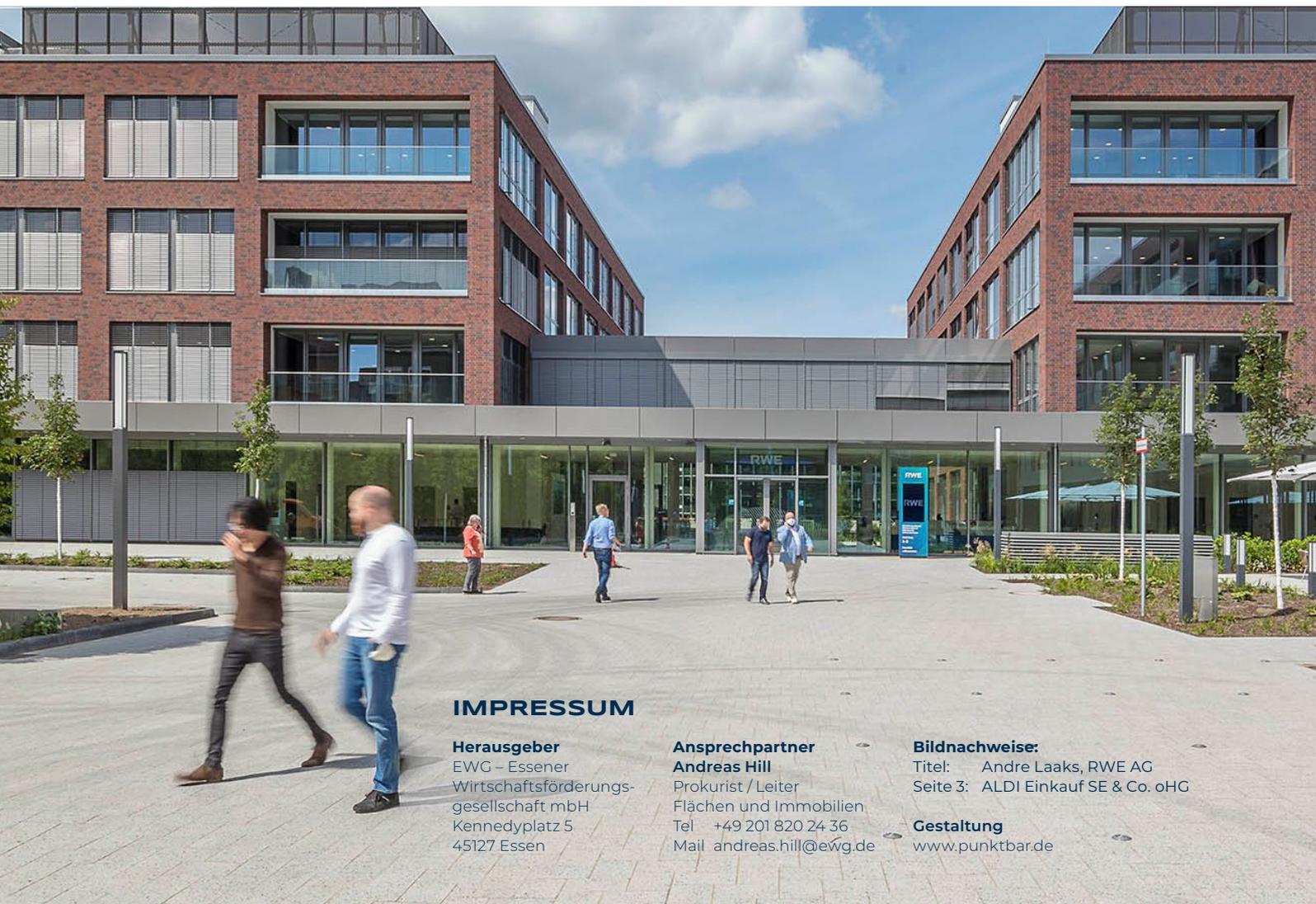
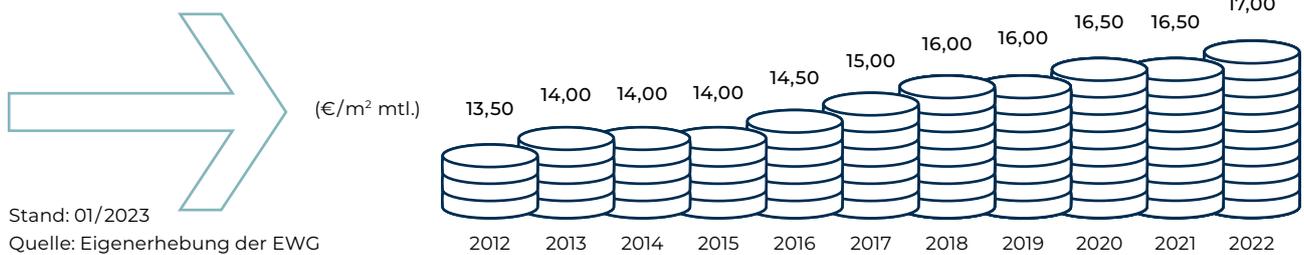
mietungsquote oder von Eigennutzern umgesetzt. Dabei macht der Neubau der Zentrale von ALDI Nord mit rund 17.600 m<sup>2</sup> bereits mehr als 50% der Bautätigkeit aus. Im Jahr 2023 ist von einem Fertigstellungsvolumen von lediglich 23.500 m<sup>2</sup> Bürofläche auszugehen.

---

# MIETPREISNIVEAU MIT WEITERHIN STEIGENDER TENDENZ

Weiterhin positiv entwickelt sich das Mietpreisniveau. Die in Essen realisierte Spitzenmiete stieg auf rund 17,00 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 16,50 EUR/m<sup>2</sup>), worin sich die hohe Nachfrage nach modernen Flächen widerspiegelt. Ebenso hat sich die Durchschnittsmiete erhöht: um 3% auf rund 12,50 EUR/m<sup>2</sup>. Zukünftig ist zu erwarten, dass in Einzelfällen Mietabschlüsse jen-

seits der 20,00 EUR/m<sup>2</sup>-Marke realisiert werden. Allerdings werden ältere und unmoderne Büroflächen mit niedrigen Ausstattungsstandards zukünftig nur sehr eingeschränkt Mieter und nur in Verbindung mit einer geringen Mietpreiserwartung finden, sofern kein Update auf technische, ökologische und klimaneutrale Standards erfolgt.



## IMPRESSUM

**Herausgeber**  
EWG – Essener  
Wirtschaftsförderungs-  
gesellschaft mbH  
Kennedyplatz 5  
45127 Essen

**Ansprechpartner**  
**Andreas Hill**  
Prokurist / Leiter  
Flächen und Immobilien  
Tel. +49 201 820 24 36  
Mail andreas.hill@ewg.de

**Bildnachweise:**  
Titel: Andre Laaks, RWE AG  
Seite 3: ALDI Einkauf SE & Co. oHG

**Gestaltung**  
www.punktbar.de

