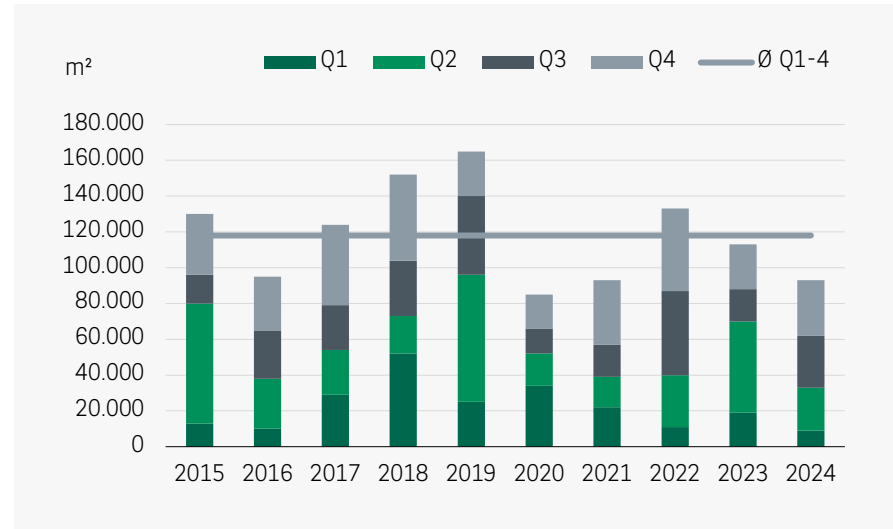


ESSEN

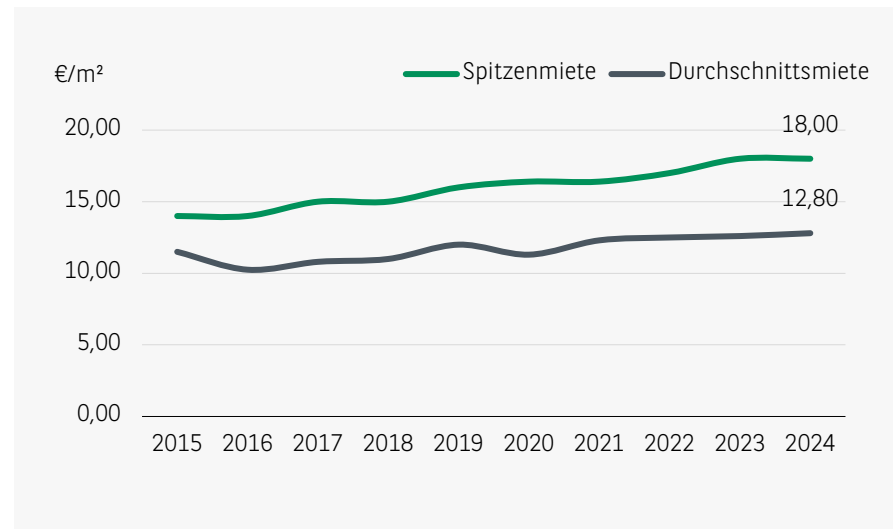
# REPORT BÜROMARKT

2024

## Entwicklung des Flächenumsatzes



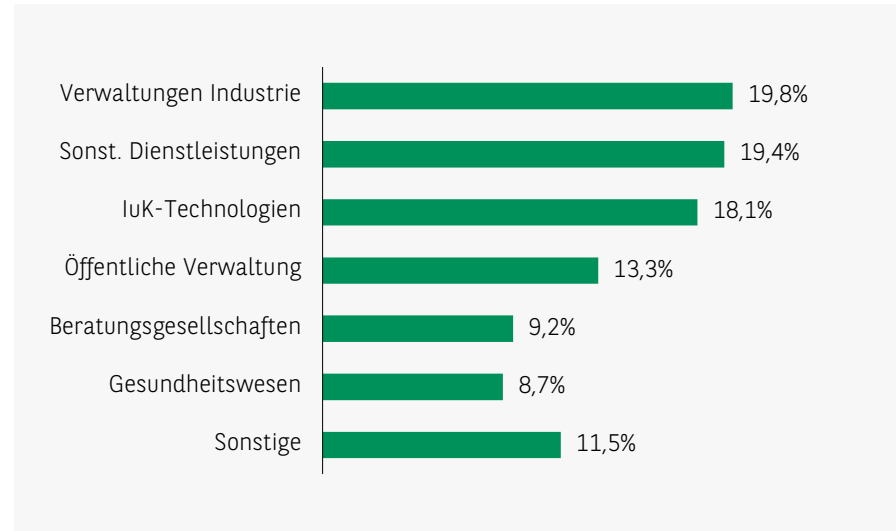
## Spitzen- und Durchschnittsmieten



## BESTES QUARTAL ZUM JAHRESENDE, ERGEBNIS DENNOCH UNTER VORJAHRESRESULTAT

- Auch wenn die Marktdynamik im Jahr 2024 von Quartal zu Quartal und insbesondere in der zweiten Jahreshälfte an Konstanz und Tempo gewann, verzeichnet der Essener Büovermietungsmarkt zum Jahresende nur rund 93.000 m² Flächenumsatz. Damit wurde sowohl das Vorjahresresultat um rund 18 % als auch der langjährige Durchschnitt (-21 %) verfehlt.
- In der ersten Jahreshälfte blieben Großabschlüsse überwiegend aus. Erst ab dem dritten Quartal sorgte die Anmietung durch Telus International über rund 11.000 m² für Aufwind. Verantwortlich für das gute Schlussquartal (31.000 m²), ist, unter anderem, die Anmietung von Evonik über 14.000 m² im Südviertel, die damit nicht nur den größten Vertragsabschluss des Jahres darstellt, sondern auch rund 45 % zum Q4-Ergebnis beisteuert. Zum Jahresende entfallen insgesamt etwa 34 % auf Anmietungen mit einer Flächengröße ab 5.000 m².
- Der umsatzstärkste Teilmarkt bleibt, wie im Vorquartal, das Südviertel, wo zum Jahresende rund 38.000 m² bzw. gut 41 % des gesamten Volumens zu verorten sind. Darüber hinaus steuert auch der Teilmarkt Übriges Stadtgebiet einen nennenswerten Beitrag von rund 26.000 m² (anteilig 28 %) bei.
- Die Spitzenmiete notiert zum Jahresende stabil bei 18,00 €/m². Hervorzuheben ist, dass diese nicht mehr nur im Citykern, sondern auch im Südviertel erzielt wird, wo Druck auf die Miete durch das Zusammenspiel eines gut angebundenen Standorts und der Knappheit moderner Flächen entsteht. Die generell volatilere Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 12,80 €/m² (+2 % ggü. Q4 2023).

## Flächenumsatz nach Branchen 2024



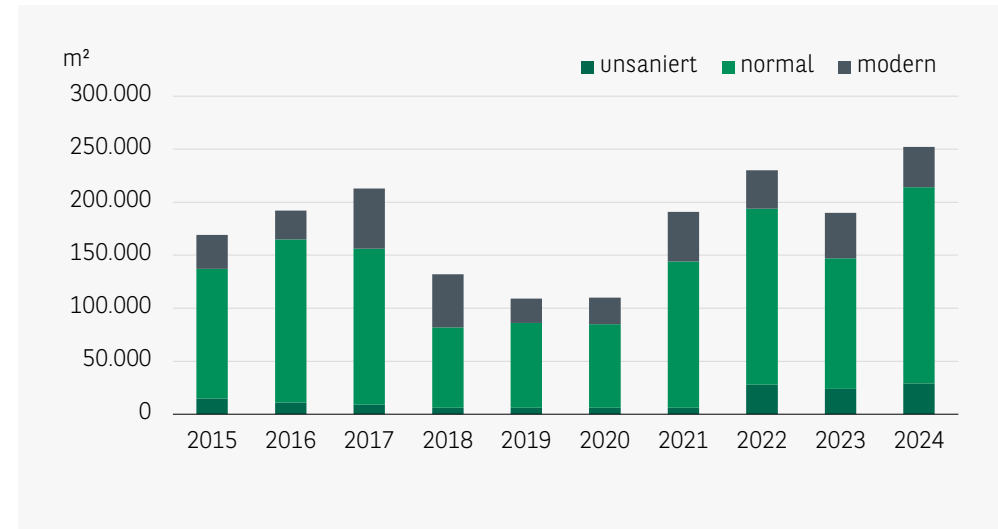
## Bedeutende Vertragsabschlüsse 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q4	2.3	Evonik	14.000
Q3	2.3	Telus International	10.700
Q2	3.1	KFZ Zulassungsstelle Stadt Essen	6.800
Q2	1.1	Stadt Essen Standesamt	4.000
Q3	2.3	Emschergenossenschaft	3.400
Q3	2.3	11880 Solutions	3.300

## VIER BRANCHEN IM ZWEISTELLIGEN PROZENTBEREICH

- Erfreulich ist die breit aufgestellte Nachfragebasis auf dem Essener Büromarkt. Gleich vier Branchen halten zweistellige Marktanteile: Die Verwaltungen von Industrieunternehmen führen das Ranking mit rund 20 %, nicht zuletzt durch den Großabschluss von Evonik, an. Knapp dahinter folgen die durch kleine und mittlere Abschlüsse getriebenen Sonstigen Dienstleistungen (19 %), während die IuK-Technologien insbesondere durch die zweitgrößte Anmietung des Jahres mit 18 %, auf Platz 3 rangieren.
- Das Leerstandsvolumen ist zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum um knapp 33 % auf nun 252.000 m² angestiegen. Gleichzeitig reduzierte sich der Anteil der von Nutzern präferierten modernen Flächen um gut 12 %. Somit weisen nur etwa 38.000 m² (15 %) des Gesamtleerstands eine solche Ausstattungsqualität auf. Dies unterstreicht die anhaltend hohe Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen. Die Leerstandsquote im Essener Marktgebiet notiert aktuell bei 7,9 %.

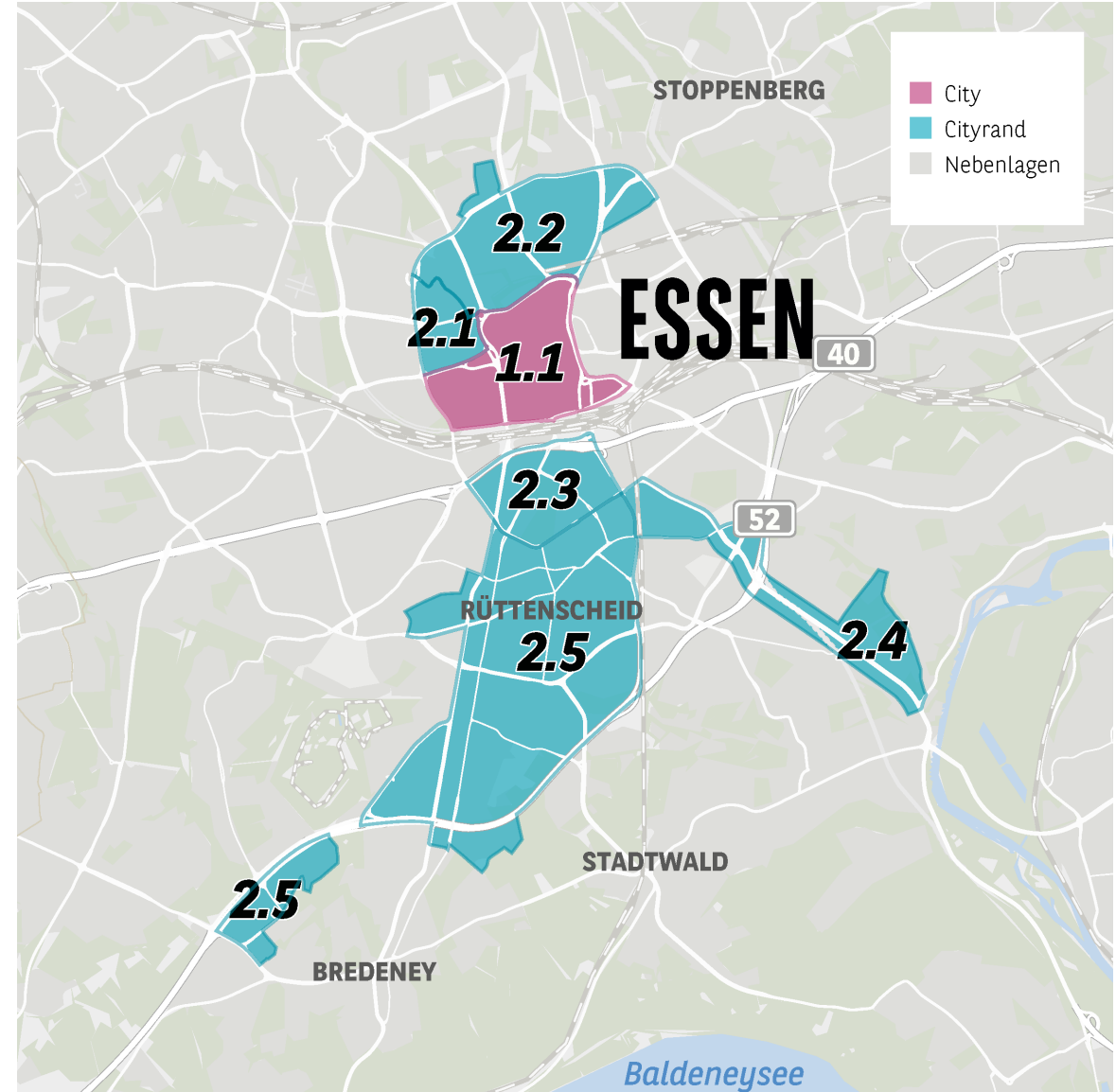
## Entwicklung des Leerstands



## PERSPEKTIVEN

- Trotz der im Jahresverlauf 2024 gestiegenen Marktdynamik blickt der Essener Bürovermietungsmarkt zum Ende des vierten Quartals auf ein Ergebnis unter dem langjährigen Durchschnitt zurück. Auch wenn in der zweiten Jahreshälfte durchaus zwei marktbelebende Großabschlüsse >10.000 m<sup>2</sup> verzeichnet werden konnten, blieben die guten Ergebnisse aus den beiden Vorjahren 2022 und 2023 unerreicht, was nicht zuletzt auf die aktuell herausfordernde wirtschaftliche Lage zurückzuführen ist. Vor diesem Hintergrund und in Erwartung einer sich doch nur langsam erholenden Wirtschaft, ist für das Jahr 2025 eine ähnliche Vermietungsdynamik zu erwarten. Ein Flächenumsatz im Bereich der 100.000 m<sup>2</sup>-Marke stellt ein realistisches Szenario dar.
- Angebotsseitig ist eine konstante bis leicht steigende Entwicklung des Leerstandsvolumens wahrscheinlich. Premiumflächen in Top-Lagen sollten angesichts der anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen für Projektentwickler weiterhin knapp bleiben. Das Bauvolumen beläuft sich aktuell im Marktgebiet auf 33.000 m<sup>2</sup> (-43 % ggü. Vorjahr). Nur etwa 4.000 m<sup>2</sup> stehen hiervon dem Markt noch zur Verfügung, was einem Rückgang der verfügbaren Flächen im Bau von 60 % entspricht und eindrucksvoll die schnelle Absorption von Neubauflächen aufzeigt.
- Im Hinblick auf die Mietpreise sind besonders in gut angebundenen Lagen mit moderner Flächenausstattung weitere Anstiege im kommenden Jahr nicht auszuschließen, sodass sich die Spitzenmiete mit großer Wahrscheinlichkeit in Richtung der 20,00-€/m<sup>2</sup>-Marke bewegen wird.

## Büromarktlagen in Essen



## Kennzahlen Büromarkt Essen

	HÖCHSTMIETE*		FLÄCHENUMSATZ		LEERSTAND		FLÄCHEN IM BAU		FLÄCHENANGEBOT	
	(€/m²)		(m²)		(m²)		(m²)		(m²)	
	von	bis	2024	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6	7	8 = ( 3 + 7 )	9
1 City										
1.1 Citykern		18,00	14.500	25.200	2.200	0	6.000	2.000	27.200	27.000
2 Cityrand	14,00 -	18,00	52.900	117.800	10.100	0	13.400	2.000	119.800	147.000
3 Nebenlagen	15,50 -	15,50	25.600	109.000	25.700	1.000	13.600	0	109.000	2.000
<b>Gesamt</b>			<b>93.000</b>	<b>252.000</b>	<b>38.000</b>	<b>1.000</b>	<b>33.000</b>	<b>4.000</b>	<b>256.000</b>	<b>176.000</b>

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

\*\* Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auch auf unserer Website unter „Research“.

\*\*\* Die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Kennzahlentabelle 2024](#)

## KONTAKT

### BNP Paribas Real Estate GmbH

Kettwiger Tor | Kettwiger Straße 2-10 | 45127 Essen

Tel. +49 (0)201-820 22-2

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Fotografien (analog und/oder digital), Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

**Impressum:** Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH  
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2024  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Essen  
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶  
ERFAHREN