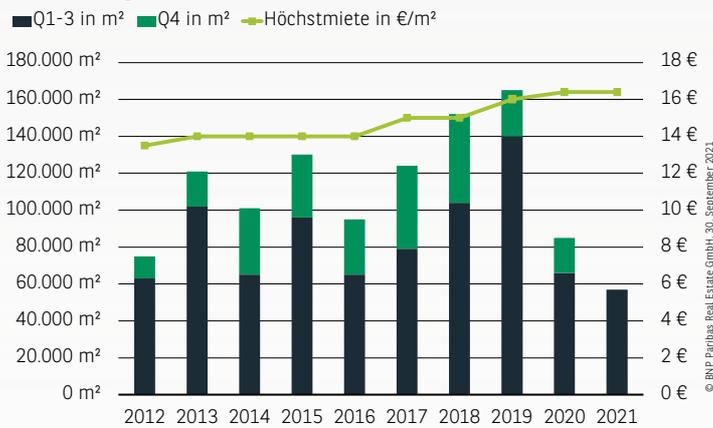




At a Glance **Q3 2021**

# BÜROMARKT ESSEN

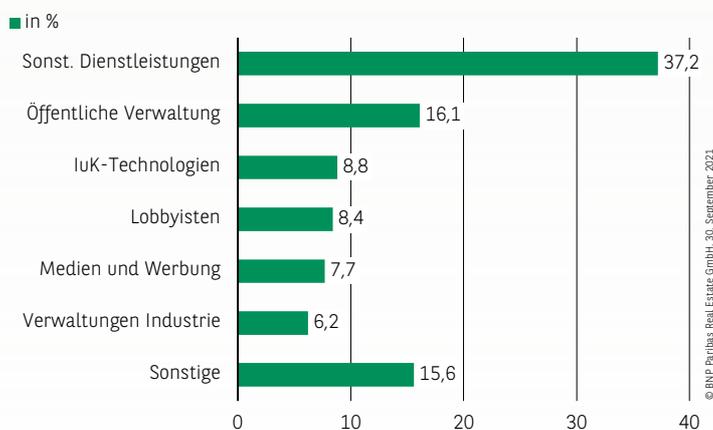
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## MODERATE MARKTAKTIVITÄT AUCH IM DRITTEN QUARTAL

Wie schon im ersten Halbjahr 2021 war auf dem Büromarkt Essen auch im dritten Quartal eine eher verhaltene Marktaktivität zu beobachten. Mit rund 57.000 m² Flächenumsatz bis Ende September wurde das Vorjahresergebnis um etwa 14 % verfehlt und liegt zugleich knapp ein Drittel unter dem langjährigen Durchschnitt. Dieses Resultat ist besonders auf das bisherige Fehlen von Großabschlüssen zurückzuführen. Bis Ende September konnte nur ein Deal im Flächensegment über 5.000 m² registriert werden. Demgegenüber konnte in den kleinen bis mittelgroßen Kategorien ein dynamisches Anmietungsgeschehen beobachtet werden. Mit einem Ergebnis von rund 27.000 m² wurde bei Abschlüssen von 200 bis 1.000 m² sogar ein überdurchschnittliches Volumen registriert.

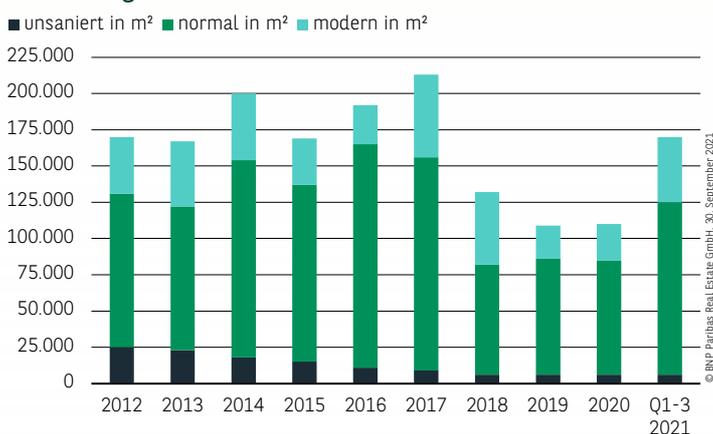
## Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2021



## SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN DOMINIEREN

Die Marktaktivität auf dem Essener Büromarkt wurde in den ersten neun Monaten des Jahres 2021 von der Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen geprägt (37 %). Im langjährigen Vergleich ist dies der höchste Ergebnisbeitrag dieses Sektors. Ebenso einen zweistelligen Anteil steuert die öffentliche Verwaltung (16 %) zum Gesamtvolumen bei. Bei den sonst so anmietungsstarken Industrieunternehmen (6 %) kann ein deutlich unterdurchschnittlicher Flächenumsatz festgestellt werden. Dies ist nicht zuletzt auf die zum Teil bestehenden Lieferengpässen bei den industriellen Vorprodukten und der damit verbundenen verlangsamt wirtschaftlichen Erholung der Industrieunternehmen zurückzuführen.

## Entwicklung des Leerstands



## TROTZ LEERSTANDSANSTIEG MODERATE ANGEBOTSLAGE

Im Jahresverlauf konnte ein kontinuierlicher Leerstandsanstieg beobachtet werden. Im Vergleich zum Jahresende hat das Volumen von vakanten Büroflächen um knapp 55 % zugelegt und summiert sich aktuell auf 170.000 m². Das Gros des Leerstandsanstiegs ist auf die BMZs 2.5 Rüttenscheid/Bredeney sowie 3.1 Übriges Stadtgebiet zurückzuführen. Trotz dieser Zunahmen liegt das Leerstandsvolumen immer noch niedriger als in den Jahren vor 2018. Die Leerstandsquote für das gesamte Marktgebiet liegt bei 5,5 % und somit leicht über der Fluktuationsreserve. Weiterhin bleibt der Anteil des Leerstands mit der von Nutzern präferierten modernen Ausstattungsqualität gering (26,5 %).

## Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
2.1	Vonovia	8.700
3.1	Stadt Essen	3.300
2.3	Alex & Gross	2.200
1.1	Stiftung	1.600
3.1	DICON	1.100
1.1	Stadt Essen	1.100

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

## Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2020	Q1-3 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	66.000 m <sup>2</sup>	57.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	100.000 m <sup>2</sup>	170.000 m <sup>2</sup>	↗
Flächen im Bau (gesamt)	53.000 m <sup>2</sup>	60.000 m <sup>2</sup>	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	8.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	↘
Höchstmietpreis	16,40 €/m <sup>2</sup>	16,40 €/m <sup>2</sup>	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

## ➤ KEINE NEUBAUFLÄCHEN VERFÜGBAR

Im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt ist ein leichter Anstieg der Bauaktivität ersichtlich. Aktuell sind rund 60.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau, was einem Wachstum von 13 % entspricht. Mit etwa 92 % wird fast das gesamte Volumen der neu geschaffenen Büroflächen in der Büromarktzone 3.1 übriges Stadtgebiet errichtet. Die weiterhin sehr hohe Nachfrage nach modernen Büroflächen zeigt die Verfügbarkeit der Flächen im Bau: Zum Ende des dritten Quartals 2021 sind sämtliche Neubauf Flächen entweder schon vermietet oder werden von Eigennutzern errichtet.

## ➤ DURCHSCHNITTSMIETE LEGT LEICHT ZU

Trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der geringeren Marktaktivität seit Beginn der Corona-Pandemie erweisen sich die Mieten auf dem Essener Büromarkt als äußerst stabil. Die Spitzenmiete liegt unverändert bei 16,40 €/m<sup>2</sup> und wird weiterhin für hochwertige Flächen im Citykern erzielt. Bei der Durchschnittsmiete konnte sogar ein leichter Anstieg beobachtet werden, sie notiert aktuell bei 12,20 €/m<sup>2</sup> und damit gut 4 % über dem Vorjahreswert.

## ➤ PERSPEKTIVEN

Trotz der auch in 2021 geringeren Marktaktivität in Essen, kann vor dem Hintergrund positiver Wirtschaftsprognosen von einer zunehmenden Nachfragebelebung in den nächsten Quartalen ausgegangen werden. Aus heutiger Perspektive ist dennoch von einem unterdurchschnittlichen Flächenumsatz und einem weiteren, wenn auch verlangsamten, Leerstandsanstieg zum Jahresende auszugehen. Die Mietpreise dürften trotzdem, aufgrund des immer noch gesunden Verhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage, stabil bleiben.

## Kennzahlen Q1-3 2021

	Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )			Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )		Flächenangebot (m <sup>2</sup> )	
	von	bis	Q1-3 2021	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzone**	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City										
1.1 Citykern		16,40	10.200	35.600	6.500	3.400	0	0	35.600	65.000
2 Cityrand	12,70 -	16,00	29.700	64.800	29.200	0	4.800	0	64.800	142.500
3 Nebenlagen		14,70	17.100	69.600	9.300	2.600	55.200	0	69.600	30.500
<b>Total</b>			<b>57.000</b>	<b>170.000</b>	<b>45.000</b>	<b>6.000</b>	<b>60.000</b>	<b>0</b>	<b>170.000</b>	<b>238.000</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

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

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

At a Glance 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, 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 Bericht 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: 30.09.2021

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Essen | Telefon +49 (0)201-820 22-2 | [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)