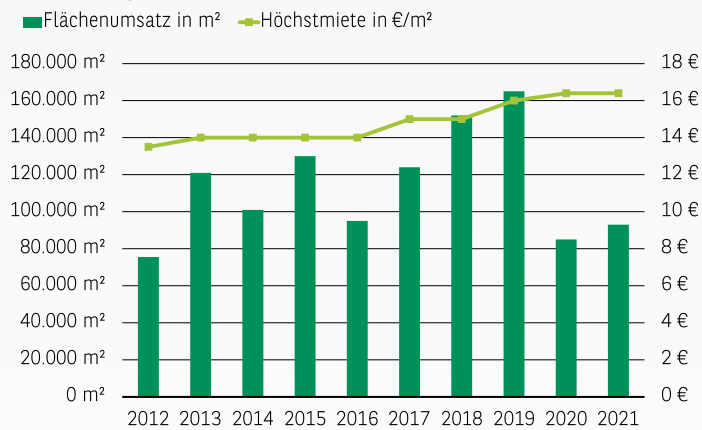




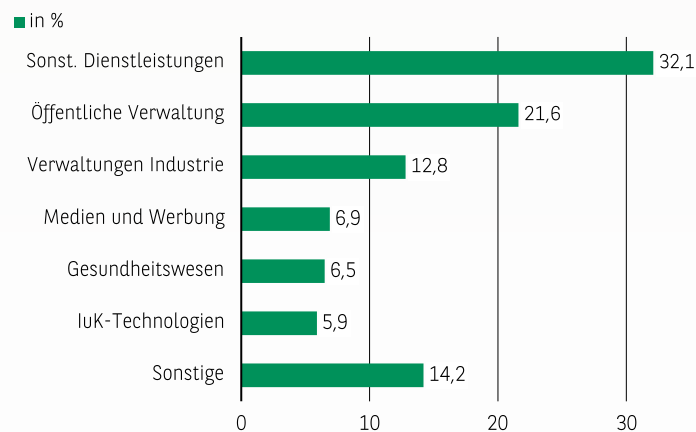
At a Glance **Q4 2021**

BÜROMARKT ESSEN

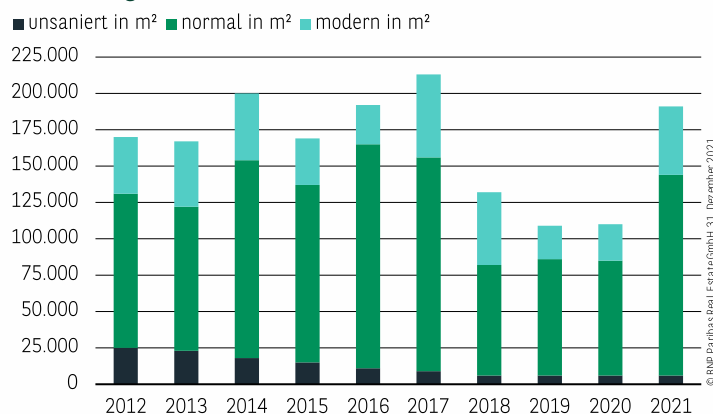
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 2021



Entwicklung des Leerstands



DEUTLICH STEIGENDE DYNAMIK IM VIERTEN QUARTAL

Hinter dem Essener Büromarkt liegt ein insgesamt herausforderndes Jahr 2021. Die ersten drei Quartale waren jeweils von unterdurchschnittlichen Flächenumsatz zwischen 17.000 m² und 22.000 m² geprägt, und erst am Jahresende ist die Marktdynamik deutlich gestiegen. Im Jahresschlussquartal konnte ein Umsatz von 36.000 m² registriert werden, sodass sich ein Gesamtjahresresultat von 93.000 m² ergibt (inklusive Eigennutzer). Damit wurde das pandemiebedingt schwache Vorjahresergebnis zwar um gut 9 % übertroffen, allerdings verfehlt das jüngste Resultat den 10-Jahresdurchschnitt um 18,5 %. Erfreulich fällt die Bilanz bei den Abschlüssen zwischen 2.000 und 5.000 m² aus, für die eine Steigerung um 153 % gegenüber 2020 verzeichnet werden kann und die damit ein Ergebnis im langjährigen Durchschnitt vorlegen konnten. Dass der Markt in der Breite Fahrt aufgenommen hat, bestätigt auch das überdurchschnittliche Ergebnis im Segment unter 1.000 m². Weiterhin fehlen Abschlüsse über 10.000 m². Im zweiten Jahr in Folge fehlt eine solche Transaktion in Essen.

ÖFFENTLICHE VERWALTUNG BESONDERS ANMIETUNGSSTARK

Mit einem Marktanteil von gut 32 % führen die sonstigen Dienstleistungen die Rangliste der nachfragestärksten Branchen mit weitem Abstand an. Auf dem zweiten Platz reiht sich die öffentliche Verwaltung ein, die mit einem Flächenumsatz von rund 20.000 m² ein Ergebnis einfahren konnte, das 139 % über dem Vorjahres- und stattliche 68 % über dem 10-Jahresdurchschnitt notiert. Es war dann auch die öffentliche Verwaltung, die den größten Abschluss des Jahres mit 9.100 m² getätigt hat. Der Flächenumsatz der drittplatzierten Verwaltungen von Industrieunternehmen hat sich mit knapp 12.000 m² zwar gegenüber 2020 fast verdoppelt, dennoch verharrt er 50 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Abschlüsse im kleineren und mittleren Größensegment zeichnen für dieses Ergebnis verantwortlich.

LEERSTAND STEIGT DEUTLICH, NOTIERT ABER NUR BEI 6,1 %

Das insgesamt schwache Anmietungsgeschehen seit Beginn der Corona-Pandemie in Kombination mit leicht erhöhten Baufertigungszahlen im spekulativen Neubausegment hat in den vergangenen Monaten zu einer deutlichen Ausweitung des Leerstands geführt. Im Jahresverlauf 2021 ist der Leerstand um knapp 74 % auf aktuell 191.000 m² gestiegen. Insbesondere bei Flächen mit normalem Ausstattungsstandard ist das Leerstandswachstum beträchtlich. Die Leerstandsquote notiert dennoch bei insgesamt moderaten 6,1 % und auch für Essen gilt, dass hochwertige Flächen im stark nachgefragten Citykern weiterhin sehr knapp sind.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
2.1	Öffentliche Verwaltung	9.100
2.1	Vonovia	8.700
3.1	Optek-Danulat	4.000
2.3	Regionalverband Ruhr RVR	3.400
3.1	Stadt Essen	3.300
2.3	Bildungsträger	2.600

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2020	2021	Trend 2022
Flächenumsatz	85.000 m²	93.000 m²	↗
Leerstand	110.000 m²	191.000 m²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	70.000 m²	36.000 m²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	9.000 m²	10.000 m²	→
Höchstmietpreis	16,40 €/m²	16,40 €/m²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

BAUVOLUMEN STARK GESUNKEN

Projektentwickler agieren im Essener Marktgebiet aktuell mit großer Umsicht. Sie prüfen neue Projekte vor dem Hintergrund einer insgesamt schwachen Nachfrage sehr genau. Entsprechend ist das Volumen der Flächen im Bau 2021 um fast 49 % auf nur noch 36.000 m² gesunken ist. Diese Flächen sind bereits jetzt überwiegend vom Markt absorbiert worden. Aufgrund des insgesamt sehr begrenzten Angebots an modernen Flächen, insbesondere im Citykern und in den Nebenlagen, dürften Projektentwickler weiterhin den Essener Markt nach Chancen sondieren und sehr selektiv neue Projekte anstoßen. Aktuell befinden sich für die Jahre nach 2023 keine Flächen im Bau.

MIETPREISNIVEAU STABIL

In der Entwicklung von Durchschnitts- und Spitzenmiete kommt der Mangel an modernen Flächen in diesem präferierten Flächensegment klar zum Ausdruck. Die Spitzenmiete notiert wie bereits im Vorjahr bei 16,40 €/m². Die Durchschnittsmiete hat trotz des moderaten Flächenumsatzes und des vergleichsweise umfangreichen Leerstandsanstiegs ein Plus von fast 9 % gegenüber 2020 zu verzeichnen. Sie notiert aktuell bei 12,30 €/m² und ist ein Zeichen dafür, dass sich die Nachfrage im Essener Marktgebiet aktuell ganz klar auf moderne Flächen konzentriert.

PERSPEKTIVEN

Im Windschatten einer sich weiter erholenden deutschen Wirtschaft und den zu erwartenden Nachholeffekten auf Nutzerseite sollte sich der Essener Büroflächenumsatz im Jahresverlauf 2022 deutlich beleben und die 100.000-m²-Marke wieder überspringen. Der Leerstand hat seinen Scheitelpunkt vermutlich noch nicht erreicht, dennoch sollte das Mietpreisniveau, insbesondere bei modernen Flächen, hiervon insgesamt unberührt bleiben und im Citykern ist ein Anstieg der Spitzenmiete nicht ausgeschlossen.

Kennzahlen 2021

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	2021	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		16,40	11.500	44.200	7.700	3.200	10.000	10.000	54.200	71.000
2 Cityrand	12,70	- 16,00	46.100	75.500	34.500	0	5.000	0	75.500	151.500
3 Nebenlagen		15,00	35.400	71.300	4.800	1.800	21.000	0	71.300	30.500
Total			93.000	191.000	47.000	5.000	36.000	10.000	201.000	253.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.

** Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2021](#)

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 Speicherung 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: 31.12.2021

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