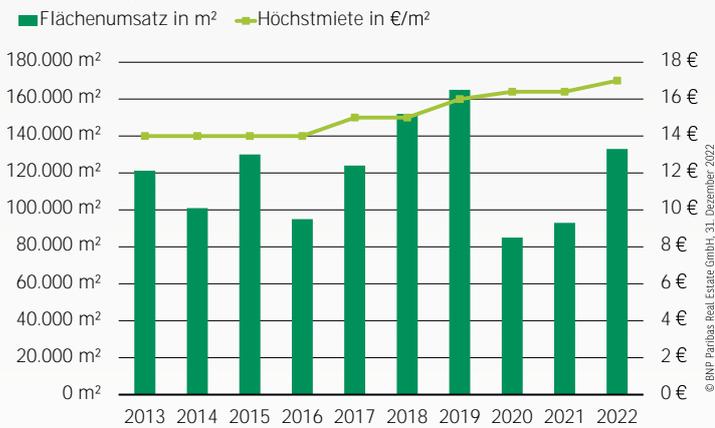




At a Glance **Q4 2022**

# BÜROMARKT ESSEN

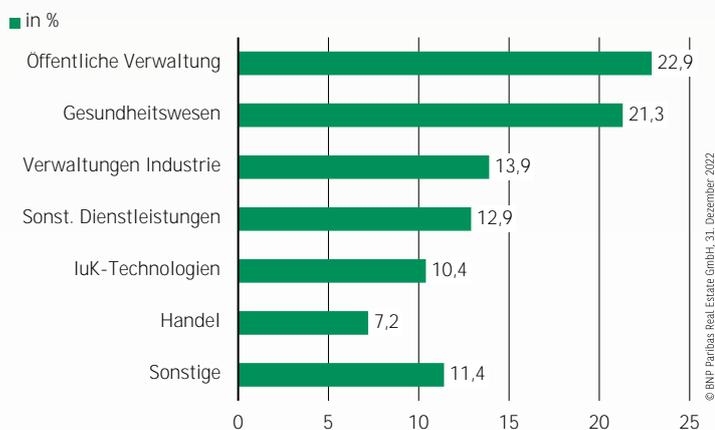
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## ➤ BÜROFLÄCHENUMSATZ ÜBER LANGJÄHRIGEM DURCHSCHNITT

Der Essener Büromarkt blickt zum Ende des Jahres mit insgesamt 133.000 m² Flächenumsatz auf ein moderates Ergebnis zurück. Im Vergleich zu zwei schwachen Vorjahren befindet sich der Markt wieder im Aufwind, sodass das Gesamtvolumen um 43 % zum Vorjahreszeitraum angestiegen ist. Während die Dynamik im ersten Halbjahr verhalten ausfiel, fand in der zweiten Jahreshälfte eine deutliche Marktbelebung statt. Somit wurden rund 70 % und damit das Gros des Gesamtvolumens im dritten (47.000 m²) und vierten (46.000 m²) Quartal generiert. Treiber des Flächenumsatzes waren hierbei Abschlüsse mit mehr als 10.000 m², die erstmals seit 2019 wieder zum Abschluss gebracht werden konnten und auf fast 29 % Marktanteil kommen. Dieses Ergebnis geht zurück auf den Abschluss der Uniklinik Essen (Q3: 16.500 m²) und den jüngsten Deal der Polizei in Rüttenscheid/Bredeneby, der mit 21.500 m² fast die Hälfte zum Quartalsumsatz beisteuern konnte. Weiterhin hat ein Großkonzern rund 6.100 m² in der Weststadt angemietet.

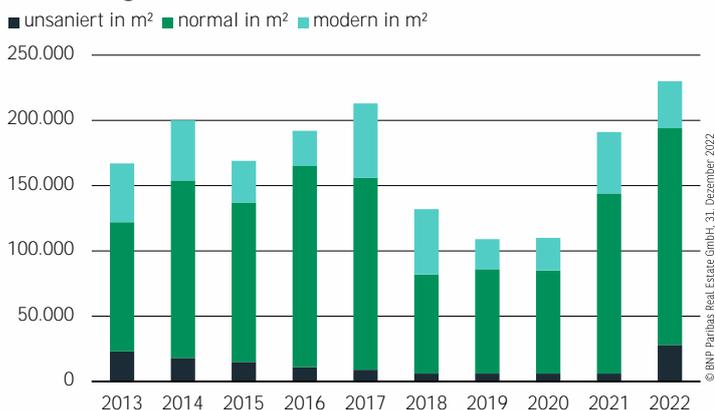
## Flächenumsatz nach Branchen 2022



## ➤ GROSSABSCHLÜSSE DOMINIEREN BRANCHENVERTEILUNG

Mit einem Marktanteil von gut 23 % führt die öffentliche Verwaltung die Branchenverteilung wieder an. Dies ist zurückzuführen auf den oben genannten Vertragsabschluss der Polizei. Dicht hinter dem Branchenprimus folgt das Gesundheitswesen, das mit der Uniklinik den zweitgrößten Vertrag des Jahres abschließen konnte und auf gut 21 % kommt. Auf Platz drei folgen wie im Vorjahr die Verwaltungen von Industrieunternehmen mit fast 14 %. Über 10 % notieren zudem die sonstigen Dienstleistungen (knapp 13 %), die zum Vorjahr deutlich an Umsatz verloren haben, sowie die IuK-Technologien (gut 10 %), die wiederum deutlich Anteile dazugewonnen haben. Insgesamt zeigt die Branchenverteilung im Vergleich zu 2021 aufgrund der getätigten Großabschlüsse ein wesentlich gleichmäßigeres Ergebnis.

## Entwicklung des Leerstands



## ➤ LEERSTAND STEIGT DURCH STANDORTVERLAGERUNGEN

Trotz der gegenüber dem Vorjahr 2021 wesentlich höheren Anmietungstätigkeit ist der Leerstand im Laufe des Jahres 2022 um gut 20 % auf einen neuen Höchstwert von 230.000 m² gestiegen. Allen voran Standortverlagerungen auch innerhalb des Marktgebietes Essen und damit verbundene Freizüge von Großkonzernen haben zu diesem umfangreichen Anstieg beigetragen. Es wurden vor allem Flächen mit einem normalen Ausstattungsstandard freigezogen, sodass bei den modernen Flächen keine Angebotsausweitung stattgefunden hat. Ganz im Gegenteil: Ihr Volumen ist auf 36.000 m² gesunken. Die Leerstandsquote notiert Ende Dezember bei 7,3 %.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
2.5	Land NRW/Polizei	21.500
2.5	Uniklinik Essen	16.500
3.1	Atlas Copco	6.600
2.1	IuK-Technologien	6.100
3.1	Handelsunternehmen	6.000
3.1	Thyssenkrupp Bilstein	5.100

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

**MODERATE BAUAKTIVITÄT**

Projektentwickler agieren auf dem Essener Büromarkt noch immer mit großer Umsicht und prüfen potenzielle Projekte im Hinblick auf die Nachfrage sehr genau. In der Konsequenz sind die Flächen im Bau im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um gut 11 % gesunken. Die geringe Bauaktivität spiegelt sich ebenfalls im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt (63.000 m<sup>2</sup>) wider, der mit aktuell 32.000 m<sup>2</sup> im Bau deutlich verfehlt wird. Das Volumen der projektierten Flächen beläuft sich allerdings auf 157.000 m<sup>2</sup>, was das Vertrauen in die langfristigen Perspektiven des Wirtschaftsstandorts Essen unterstreicht.

**MIETNIVEAU STEIGT IN DER SPITZE UND IM DURCHSCHNITT**

Der Essener Markt blickt in Bezug auf die Spitzenmiete auf ein positives Jahr 2022 zurück, in dem ein nahezu kontinuierlicher Anstieg verzeichnet werden konnte und zum Jahresende im Citykern erstmals 17,00 €/m<sup>2</sup> notiert werden. Treiber des Anstiegs ist die hohe Nachfrage nach modernen Flächen, die auf ein nur sehr begrenztes Angebot treffen. Ein weiteres Indiz für die hohe Attraktivität des Essener Büromarkts und der hohen Nachfrage im modernen Segment ist der Anstieg der Durchschnittsmiete, die im Vorjahresvergleich um fast 2 % auf nun 12,50 €/m<sup>2</sup> gestiegen ist.

**PERSPEKTIVEN**

Der Essener Büromarkt hat sich 2022 wesentlich dynamischer als im Vorjahr präsentiert und verfügt über eine sehr solide Nachfragebasis. Dennoch dürfte sich das Marktgeschehen im Windschatten einer sich abzeichnenden leichten Rezession in den ersten Monaten des Jahres 2023 beruhigen, um dann im zweiten Halbjahr wieder deutlich Fahrt aufzunehmen. Sowohl bei der Durchschnitts- als auch bei der Spitzenmiete ist aufgrund des anhaltend knappen Angebots bei gleichzeitig hoher Nachfrage nach modernen Flächen von einer Fortsetzung des Aufwärtstrends im Jahr 2023 auszugehen.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	2021	2022	Trend 2023
Flächenumsatz	93.000 m <sup>2</sup>	133.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	191.000 m <sup>2</sup>	230.000 m <sup>2</sup>	→
Flächen im Bau (gesamt)	36.000 m <sup>2</sup>	32.000 m <sup>2</sup>	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	10.000 m <sup>2</sup>	9.000 m <sup>2</sup>	→
Höchstmietpreis	16,40 €/m <sup>2</sup>	17,00 €/m <sup>2</sup>	↗

**Kennzahlen 2022**

	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	2022	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	17,00		23.000	34.300	500	0	9.500	9.000	43.300	78.000	
2 Cityrand	13,00 - 16,50		72.000	101.800	9.500	0	10.300	0	101.800	51.000	
3 Nebenlagen	16,50		38.000	93.900	26.000	0	12.200	0	93.900	28.000	
Total			133.000	230.000	36.000	0	32.000	9.000	239.000	157.000	

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

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

\*\* Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2022](#)

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: 31.12.2022

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)