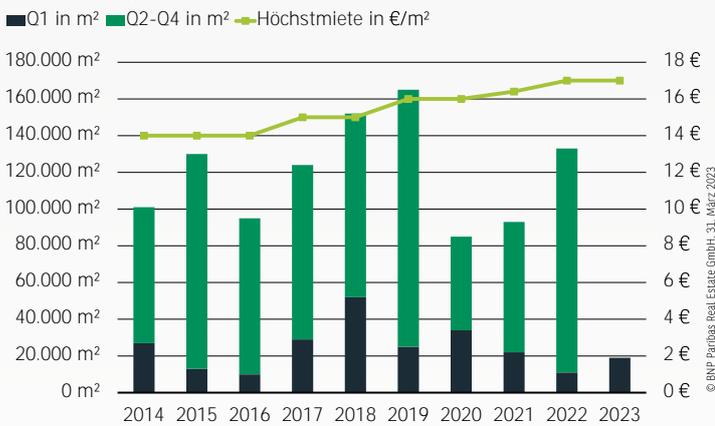




At a Glance **Q1 2023**

# BÜROMARKT ESSEN

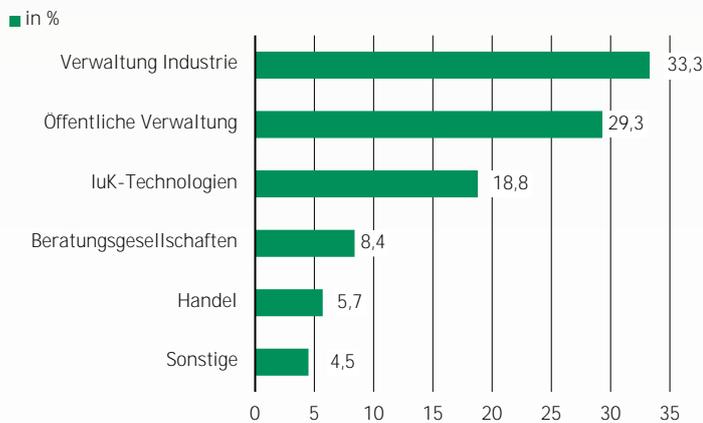
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## ➤ VERBESSERTER JAHRESAUFTAKT

Der Jahresauftakt des Essener Büromarkts fällt trotz der schwachen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen besser aus als im Vorjahr und kann sich damit vom bundesweiten Trend etwas lösen. Mit einem Flächenumsatz von 19.000 m² wurde der langjährige Schnitt zwar um etwa 21 % verfehlt, der sehr schwache Vorjahreswert allerdings um rund 73 % übertroffen. Der Vergleich mit dem Jahresauftakt 2022 zeigt eindrucksvoll, dass sich die Anmietungstätigkeit insbesondere im Segment der Flächen jenseits der 1.000 m² maßgeblich beschleunigt hat. Eine Handvoll Verträge hat den Flächenumsatz im Größensegment zwischen 1.000 m² und 2.000 m² auf rund 6.800 m² steigen lassen; ein Wert, der doppelt so hoch ausfällt wie der 10-Jahresdurchschnitt. Bemerkenswert ist darüber hinaus, dass anders als im Vorjahr ein Abschluss mit mehr als 5.000 m² Mietfläche ins Ergebnis eingeflossen ist: RWE wird rund 5.600 m² im Nordviertel beziehen.

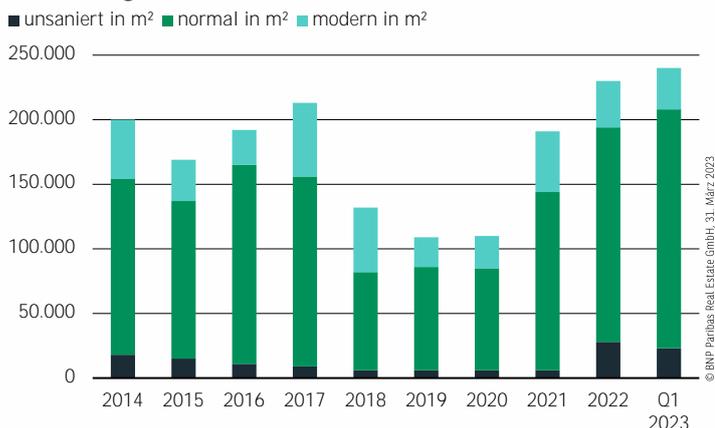
## Flächenumsatz nach Branchen Q1 2023



## ➤ ESSENS LEITBRANCHEN TRAGEN DEN MARKT

Essens Leitbranchen sind auch zum Jahresbeginn 2023 die tragenden Säulen im Markt. An die Spitze der Branchenverteilung haben sich einmal mehr die Verwaltungen von Industrieunternehmen gesetzt. Sie haben ein Drittel zum jüngsten Flächenumsatz beigetragen, wobei vor allem der genannte Abschluss von RWE ins Gewicht fiel. Mit geringem Abstand folgt die öffentliche Verwaltung mit gut 29 % Marktanteil, darunter der Abschluss der Universitätsallianz Ruhr mit gut 1.600 m², der ein starkes Signal für den Wissenschaftsstandort ist. IuK-Technologien komplettieren das Führungstrio. Neben der knapp 1.600-m²-Anmietung der Real Core Group war die Dynamik hier bei Verträgen mit einer Fläche zwischen 300 und 700 m² besonders ausgeprägt.

## Entwicklung des Leerstands



## ➤ MODERNER LEERSTAND SINKT

Das Leerstandsvolumen im Essener Marktgebiet ist im Jahresverlauf um gut 7 % auf aktuell 240.000 m² gestiegen, allerdings hat sich das Tempo des Anstiegs im ersten Quartal deutlich verlangsamt. In den ersten drei Monaten des Jahres 2023 hat eine Ausweitung um nur noch 10.000 m² stattgefunden. Die Analyse des Leerstands nach Flächenqualitäten unterstreicht eindrucksvoll, dass moderne Flächen zunehmend knapp werden. Nur noch 32.000 m² stehen dem Markt kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung, was einem Rückgang um knapp 43 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Hiervon sind nur rund 1.900 m² im Citykern und 3.700 m² im Cityrand (Nordviertel) verortet. Die üblichen modernen Leerstandsflächen befinden in den Nebenlagen. Die Leerstandsquote notiert im Marktgebiet bei 7,6 %, was für Essen ein ungewöhnlich hoher Wert ist.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m²
1.1	RWE	5.600
3.1	Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord	2.200
1.1	Universitätsallianz Ruhr	1.600
3.1	Real Core Group	1.600
1.1	Caritas SKF Essen	1.400

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

**UNVERÄNDERTE BAUAKTIVITÄT**

Die Bauaktivität verharrt im Marktgebiet Essen auf Vorjahresniveau, und damit beläuft sich das Volumen der Flächen im Bau auf 28.000 m². Hiervon stehen dem Markt nur noch 8.000 m² zur Anmietung zur Verfügung. Die Vorvermietungsquote notiert entsprechend bei hohen 71 %. Kombiniert mit dem modernen Leerstand sind am Essener Büromarkt aktuell nur 40.000 m² an modernen Flächen vakant. Das insgesamt verfügbare Flächenangebot (Leerstand und verfügbare Flächen im Bau) ist im Vorjahresvergleich um gut 6 % auf nun 248.000 m² gestiegen. Mit rund 10.000 m² befindet sich der Großteil der Bauaktivität in der Büromarktzone Citykern, wo mit 8.000 m² auch noch ein nennenswerter Teil zur Anmietung zu Verfügung steht.

**SPITZENMIETE TENDIERT NACH OBEN**

Die Spitzenmiete notiert wie im vierten Quartal 2022 bei 17,00 €/m² (+3,0 % gegenüber Q1 2022), tendiert aber weiter nach oben, denn die Nachfrage nach modernen Flächen ist hoch, während das Leerstandsvolumen in diesem Qualitätssegment begrenzt ist. Demgegenüber wird die Durchschnittsmiete im Vorjahresvergleich bei unveränderten 12,50 €/m² registriert.

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	Q1 2022	Q1 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	11.000 m²	19.000 m²	↗
Leerstand	224.000 m²	240.000 m²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	28.000 m²	28.000 m²	↔
Flächen im Bau (verfügbar)	10.000 m²	8.000 m²	↘
Höchstmietpreis	16,50 €/m²	17,00 €/m²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

**PERSPEKTIVEN**

Der Essener Büromarkt ist zwar mit einem unterdurchschnittlichen Ergebnis in das neue Jahr gestartet, doch entgegen dem bundesweiten Trend ist die Marktdynamik im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Verhalten optimistisch stimmt, dass eine Vielzahl von Verträgen das breite Fundament für dieses Ergebnis bildet. Mit großer Wahrscheinlichkeit dürfte sich die Anmietungstätigkeit im Windschatten einer sich im Jahresverlauf erholenden deutschen Wirtschaft weiter beleben. Ob ein Flächenumsatz auf Niveau des langjährigen Durchschnitts erreicht wird, bleibt abzuwarten. Die Spitzenmiete wird aufgrund des geringen Leerstands im modernen Flächensegment weiter unter Aufwärtsdruck stehen.

**Kennzahlen Q1 2023**

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	1. Quartal 2023	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		17,00	4.500	38.400	1.900	0	9.500	8.000	46.400	78.000
2 Cityrand	13,00 -	16,50	5.500	102.300	3.700	0	10.300	0	102.300	52.000
3 Nebenlagen		16,50	9.000	99.300	26.400	0	8.200	0	99.300	28.000
Total			19.000	240.000	32.000	0	28.000	8.000	248.000	158.000

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

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: 31.03.2023

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)

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023