

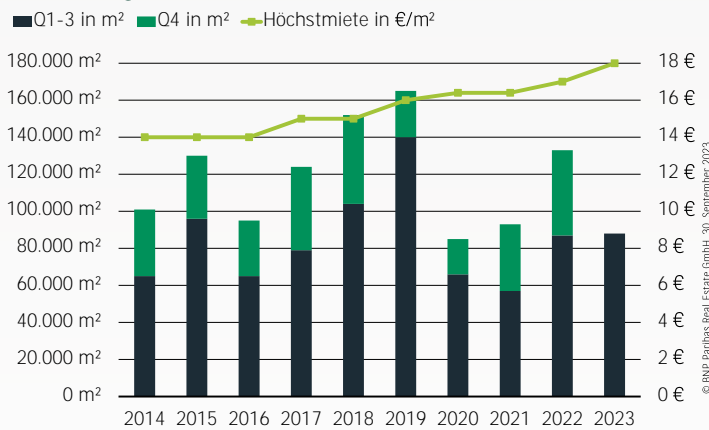


**RESEARCH**

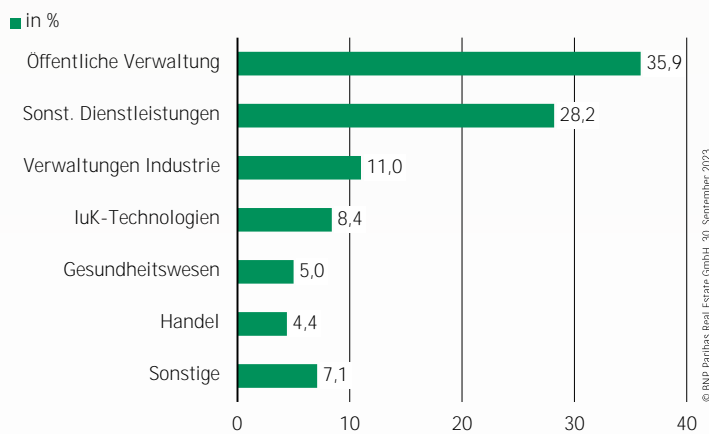
At a Glance **Q3 2023**

# BÜROMARKT ESSEN

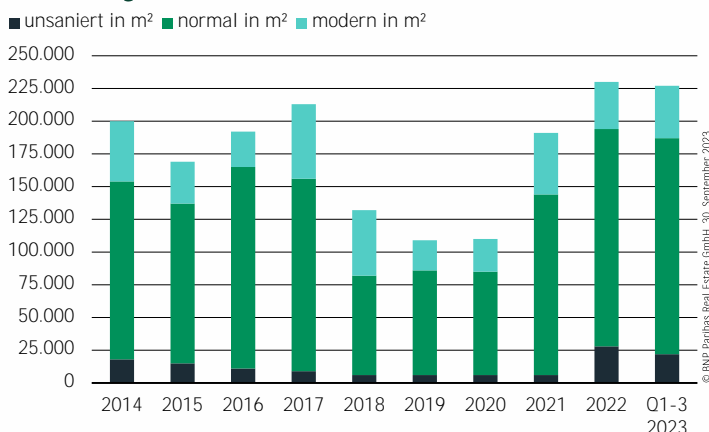
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2023



## Entwicklung des Leerstands



### ➤ EINZIGER STANDORT MIT POSITIVER UMSATZENTWICKLUNG

Im laufenden Jahr nimmt Essen eine Sonderstellung unter den deutschen Bürostädten ein. Mit einem Umsatz von 88.000 m² ist die Ruhrmetropole der einzige Standort mit einer positiven Entwicklung. Der Vorjahreswert wurde trotz des konjunkturellen Gegenwinds um 1 % gesteigert und der zehnjährige Schnitt konnte um 4 % übertroffen werden. Mitverantwortlich für diese Entwicklung ist eine Reihe größerer Mietvertragsabschlüsse, die gerade in B-Standorten nicht regelmäßig vorkommen und häufig den Unterschied zwischen schwächeren und starken Resultaten ausmachen. Der bedeutendste Abschluss des laufenden Jahres ist eine Anmietung der Stadt Essen über rund 16.000 m² im Südviertel. Weitere große Verträge, die das gute Ergebnis mitgetragen haben, sind ein Mietvertragsabschluss von E.ON über 9.900 m² in der Weststadt sowie ein Eigennutzer-Deal der FOM mit 8.200 m² im Cityrand. Damit entfallen etwa 47 % des bisherigen Umsatzes auf Abschlüsse jenseits der 5.000-m²-Marke. Dies ist der mit Abstand höchste Wert aller Standorte, der gleichzeitig rund zehn Prozentpunkte über dem langjährigen Durchschnitt notiert.

### ➤ ALTE BEKANNTE AUF DEN VORDEREN PLÄTZEN

Bei der Branchenverteilung des Umsatzes zeigt sich ein gewohntes Bild, bei dem die traditionell wichtigsten Branchen erneut die vorderen Plätze belegen. Auf Rang eins, bedingt nicht zuletzt durch die erwähnte Großanmietung, liegt die öffentliche Verwaltung mit einem Anteil von knapp 36 %. Auf Rang zwei folgen die sonstigen Dienstleistungen mit gut 28 %, die traditionell stark vertreten sind, da sich ein Großteil des Marktgeschehens in der Regel im eher kleinteiligen Flächensegment abspielt. Aber auch die besonders wichtigen Verwaltungen von Industrieunternehmen steuern mit 11 % einen zweistelligen Umsatzanteil bei.

### ➤ KEINE LEERSTANDSZUNAHME IM MODERNEN SEGMENT

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hat der Leerstand insgesamt um rund ein Viertel auf aktuell 227.000 m² zugelegt. Bemerkenswert ist allerdings, dass im für die Mieter besonders wichtigen Marktsegment der modernen Leerstände gleichzeitig sogar ein leichter Rückgang um gut 2 % zu verzeichnen war. Mit 40.000 m² verfügen nur knapp 18 % aller Leerstände über eine moderne Ausstattungsqualität. Dies ist der mit Abstand niedrigste Anteil in allen großen Bürostandorten, was unterstreicht, dass hochwertige Flächen in Essen weiter Mangelware sind. In der Leerstandsquote von 7,2 % spiegeln sich demzufolge auch viele ältere, nur noch bedingt marktgängige Büroflächen wider.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
2.3	Stadt Essen	16.000
2.1	E.ON	9.900
2.2	FOM	8.200
2.2	RWE	5.600
2.2	Stadt Essen	3.900
3.1	Stadt Essen Jugendhilfe	2.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

**BAUTÄTIGKEIT HAT ERFREULICHERWEISE ANGEZOGEN**

Die Bautätigkeit hat im Vorjahresvergleich um fast 64 % auf jetzt 54.000 m<sup>2</sup> zugenommen. Unter Marktgesichtspunkten ist dies eine erfreuliche Entwicklung, da dem Vermietungsmarkt dringend benötigte Neubauangebote zugeführt werden. Dass die Nutzer darauf warten, wird dadurch unterstrichen, dass die für eine Vermietung noch zur Verfügung stehenden Flächen sich im gleichen Zeitraum sogar um 11 % auf aktuell 8.000 m<sup>2</sup> verringert haben. Damit stehen lediglich knapp 15 % des Bauvolumens noch für den Vermietungsmarkt bereit. Ähnlich wie beim modernen Leerstand ist dies der mit weitem Abstand niedrigste Wert aller Standorte.

**MIETPREISE WEITER IM AUFWIND**

Die Mieten in Essen haben in den letzten zwölf Monaten weiter zugelegt. Die Spitzenmiete stieg um gut 7 % auf aktuell 18,00 €. Der Zuwachs der Durchschnittsmiete, die bei 12,80 €/m<sup>2</sup> notiert, fiel mit gut 2 % allerdings geringer aus. Verantwortlich hierfür ist nicht zuletzt das nach wie vor vergleichsweise geringe Angebot an modernen und hochwertig ausgestatteten Büroflächen. Dies gilt insbesondere in den von den Mietern präferierten zentralen innerstädtischen Lagen.

**PERSPEKTIVEN**

Auch für den restlichen Jahresverlauf deutet aus heutiger Sicht alles darauf hin, dass der Essener Büromarkt sich im schwierigen konjunkturellen Umfeld gut behaupten kann. Ein Jahresumsatz um die 120.000 m<sup>2</sup>, und damit auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts, liegt durchaus im Bereich der Möglichkeiten. Der Leerstand dürfte weiter leicht steigen, insbesondere im Segment der älteren, nur noch bedingt marktgängigen Flächen. Dagegen wird sich die Bautätigkeit voraussichtlich rückläufig entwickeln. Bei den Mieten sollte der Aufwärtstrend anhalten, vor allem im hochpreisigen Segment moderner Neubaufächen.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	87.000 m <sup>2</sup>	88.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	181.000 m <sup>2</sup>	227.000 m <sup>2</sup>	↗
Flächen im Bau (gesamt)	33.000 m <sup>2</sup>	54.000 m <sup>2</sup>	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	9.000 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>	↘
Höchstmietpreis	16,80 €/m <sup>2</sup>	18,00 €/m <sup>2</sup>	↗

**Kennzahlen Q1-3 2023**

	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 2023	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	11.200	35.600	2.000	0	19.500	8.000	43.600	37.500
2 Cityrand	13,00	- 17,60	57.600	84.200	12.000	0	18.000	0	84.200	146.700
3 Nebenlagen		16,50	19.200	107.200	26.000	0	16.500	0	107.200	28.800
Total			88.000	227.000	40.000	0	54.000	8.000	235.000	213.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.  
 \*\* Die entsprechende Büromarktzonenkarte 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: 30.09.2023

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)