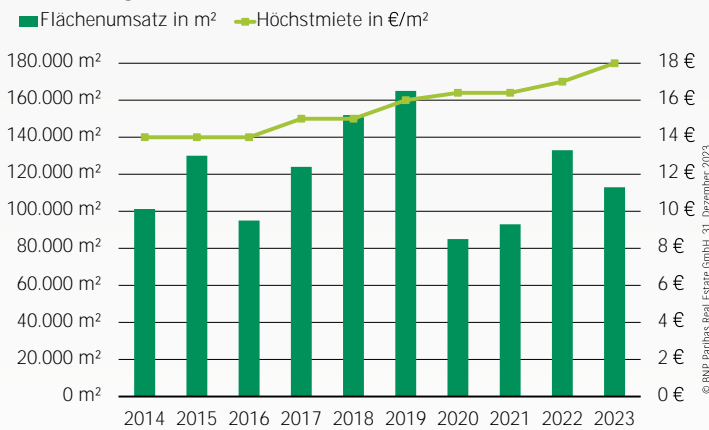




At a Glance **Q4 2023**

# BÜROMARKT ESSEN

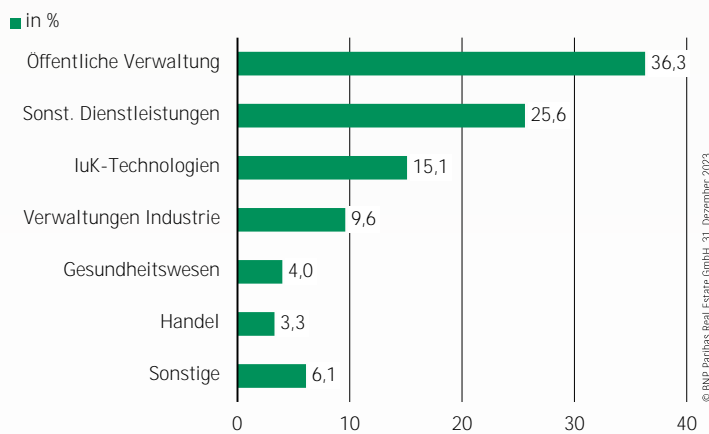
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## ➤ ERGEBNIS LEICHT UNTER 10-JAHRES DURCHSCHNITT

Zum Jahresende blickt der Essener Büromarkt mit insgesamt 113.000 m² Flächenumsatz auf ein Ergebnis zurück, das rund 5 % unter dem langjährigen Durchschnitt notiert. Der Büromarkt konnte nicht an das solide Vorjahresvolumen anknüpfen und verzeichnet damit rund 15 % weniger Flächenumsatz als noch 2022. Nachdem die erste Jahreshälfte von einem starken Q2 und den drei größten Vermietungen des Jahres getragen wurde, blieben große Vertragsabschlüsse im zweiten Halbjahr weitestgehend aus, bis im jüngsten Quartal 8.100 m² durch einen Eigennutzerabschluss von Opta Data in den Nebenlagen sowie 4.500 m² durch das Schulamt der Stadt Essen im Citykern angemietet wurden. Rückblickend auf das Gesamtjahr war der größte Treiber des Flächenumsatzes die Größenklasse zwischen 5.001-10.000 m², die mit rund 28 % Marktanteil ein weitaus überdurchschnittliches Ergebnis verzeichnet.

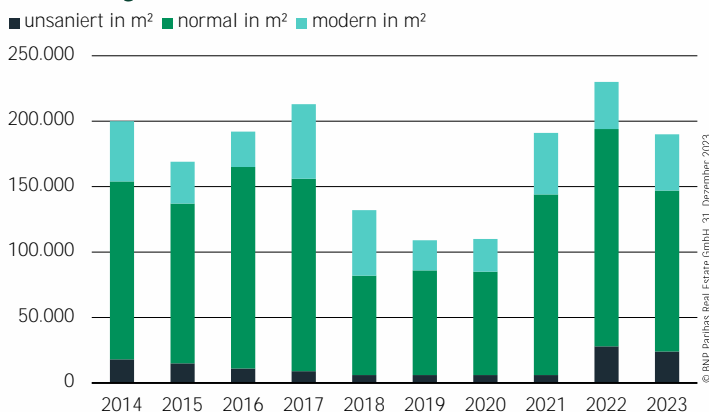
## Flächenumsatz nach Branchen 2023



## ➤ ÖFFENTLICHE VERWALTUNG AUF RANG 1

Mit einem überdurchschnittlichen Marktanteil von rund 36 % ist der Branchenprimus des Jahres 2023 einmal mehr die öffentliche Verwaltung, die sich neben den oben genannten 4.500 m² im letzten Quartal ebenfalls für den größten Abschluss des Jahres (16.000 m²) verantwortlich zeichnet. Mit fast 26 % auf Platz zwei rangieren die sonstigen Dienstleistungen, die zum Vorjahr um knapp 69 % zulegten. Auf Rang drei folgen die IuK-Technologien, die sich mit gut 15 % noch einen Platz auf dem Treppchen sicherten. Mit Anteilen unter der 10%-Marke folgen die Verwaltungen von Industrieunternehmen auf Rang 4 (9,6 %), deren Ergebnis rund 50 % unter dem Durchschnitt liegt. Auch das Gesundheitswesen konnte nicht an das sehr gute Vorjahresergebnis anknüpfen. Über weite Strecken zeichneten 2023 die in Essen getätigten Großabschlüsse für die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen und entsprechend deren Marktanteile verantwortlich.

## Entwicklung des Leerstands



## ➤ LEERSTANDSVOLUMEN AUF NIVEAU DES JAHRES 2021

Das Leerstandsvolumen im Marktgebiet belief sich Ende des Jahres 2023 auf 190.000 m². Es bewegt sich damit weiterhin auf einem deutlich erhöhten Niveau, das dem des Jahres 2021 entspricht. Insbesondere in den Nebenlagen ist der Leerstand mit rund 105.000 m² auf einem Hochniveau. Ganz anders die Situation im Citykern, wo der Leerstand im zweiten Jahr in Folge rückläufig ist und nur noch bei 25.500 m² notiert. Insbesondere bei den nachgefragten hochwertigen Flächen herrscht Leerstandsmangel. Nur 2.000 m² verfügen über modernen Standard, großflächige Erstbezugsflächen stehen kurzfristig nicht zur Verfügung.

**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
3.1	Opta Data	8.100
2.2	RWE	5.600
1.1	Stadt Essen Schulamt	4.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

**BAUAKTIVITÄT NUR KNAPP UNTER 10-JAHRESSCHNITT**

Auch wenn das Zinsniveau Projektentwickler noch immer vor Herausforderungen stellt, deutet vieles darauf hin, dass die Akteure des Essener Büromarkts im Hinblick auf potenzielle Projekte nun etwas mutiger agieren. In Konsequenz befinden sich aktuell 58.000 m<sup>2</sup> Flächen im Bau, was einer Steigerung zum Vorjahr von rund 81 % entspricht. Damit notiert das Ergebnis nur etwa 4 % unter dem langjährigen Durchschnitt. Insgesamt sind rund 10.000 m<sup>2</sup> noch nicht vorvermietet und stehen dem Markt zur Verfügung. Die Vorvermietungsquote liegt damit bei sehr hohen 83 %, was eindrucksvoll die hohe Nachfrage nach modernen Flächen im Essener Büromarkt verdeutlicht.

**MIETNIVEAU WEITER STEIGEND**

Auch in Essen hat die Spitzenmiete ihren Aufwärtstrend 2023 fortgesetzt. In der Spitze werden aktuell bis zu 18,00 €/m<sup>2</sup> im Citykern erzielt, was einer Steigerung zum Vorjahr von gut 6 % entspricht. Treiber des Mietanstiegs ist weiterhin die hohe Nachfrage nach modernen Flächen, die insbesondere in den zentralen Lagen auf ein nur sehr reduziertes Angebot trifft. Die Durchschnittsmiete präsentierte sich im Vorjahresvergleich insgesamt stabil und notiert aktuell bei 12,60 €/m<sup>2</sup>.

**PERSPEKTIVEN**

2023 machten sich konjunkturelle Unsicherheiten auch auf dem Essener Büromarkt bemerkbar. Die Dynamik am Markt fiel damit geringer aus als noch 12 Monate zuvor. Der Konjunkturmotor sollte 2024 allerdings wieder Anspringen und im weiteren Jahresverlauf auch in Essen für eine Belebung des Anmietungsgeschehens sorgen. Aufgrund großflächiger auslaufender Mietverträge zeichnet sich beim Leerstand ein weiterer Anstieg ab, wobei die Entwicklung der Spitzenmiete hiervon unberührt bleiben dürfte. Die Angebotsknappheit im hochwertigen Flächensegment wird auch trotz jüngst gestiegener Bautätigkeit fortbestehen.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	2022	2023	Trend 2024
Flächenumsatz	133.000 m <sup>2</sup>	113.000 m <sup>2</sup>	➔
Leerstand	230.000 m <sup>2</sup>	190.000 m <sup>2</sup>	➔
Flächen im Bau (gesamt)	32.000 m <sup>2</sup>	58.000 m <sup>2</sup>	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	9.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	➔
Höchstmietpreis	17,00 €/m <sup>2</sup>	18,00 €/m <sup>2</sup>	➔

**Kennzahlen 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	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	19.100	25.500	2.000	0	15.900	10.000	35.500	27.000
2 Cityrand	13,00	- 17,60	62.400	59.000	15.000	0	18.200	0	59.000	147.000
3 Nebenlagen		15,00	31.500	105.500	26.000	0	23.900	0	105.500	2.000
Total			113.000	190.000	43.000	0	58.000	10.000	200.000	176.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

\* 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 2023](#)

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: 31.12.2023

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)