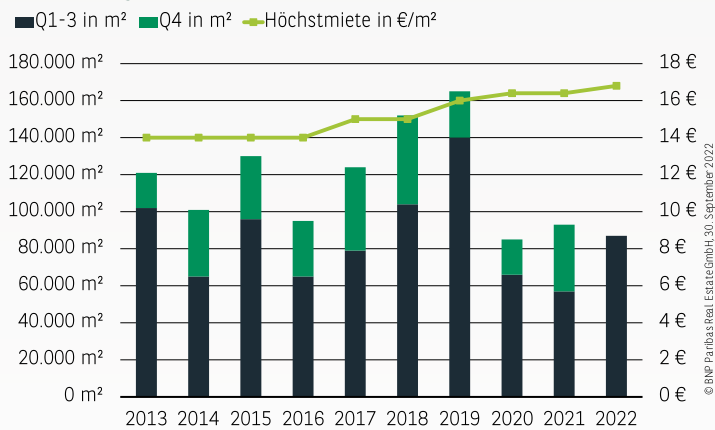




At a Glance **Q3 2022**

# BÜROMARKT ESSEN

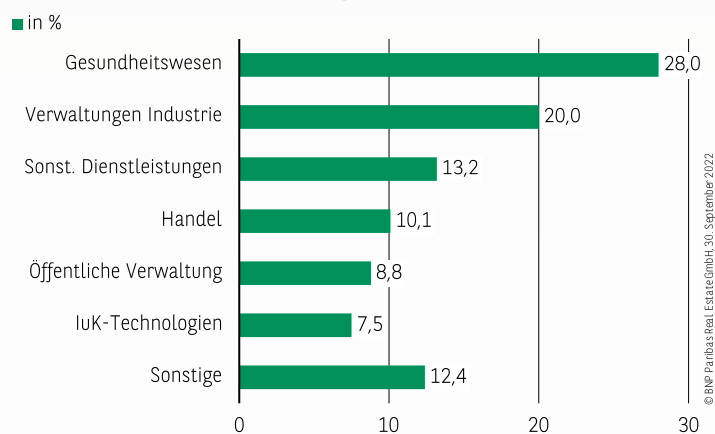
### Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



### ➤ BÜROFLÄCHENUMSATZ DEUTLICH GESTIEGEN

Nach einem verhaltenen ersten Halbjahr 2022 hat der Essener Büromarkt im dritten Quartal merklich Gas gegeben und erzielte mit 47.000 m² alleine in den letzten drei Monaten über die Hälfte des aktuellen Flächenumsatzes. Mit einem Gesamtergebnis von 87.000 m² bis Ende September liegt das Resultat knapp über dem langjährigen Durchschnitt und gut 53 % über dem enttäuschenden Vorjahreswert. Ausschlaggebend für die überdurchschnittlichen Resultate sind oftmals Großabschlüsse jenseits der 10.000-m²-Marke, die auf dem Essener Büromarkt nicht nur zur Jahresmitte, sondern auch in den Corona-Jahren 2020 und 2021 komplett gefehlt haben. Demgegenüber konnte im dritten Quartal 2022 mit dem Eigennutzerdeal des Uniklinikums Duisburg Essen (16.500 m²) wieder ein Großvertrag registriert werden.

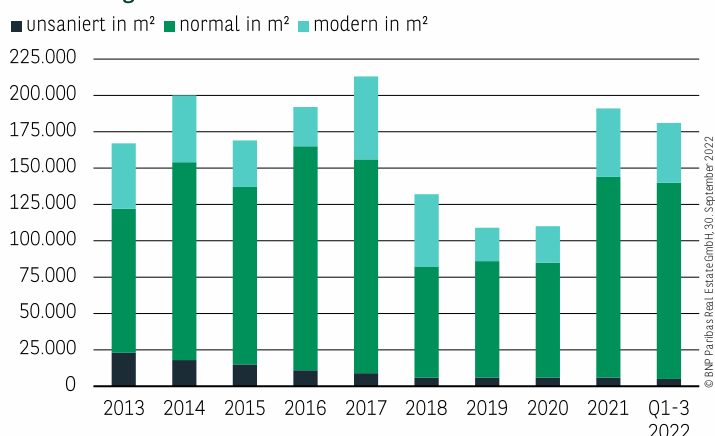
### Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2022



### ➤ GROSSABSCHLUSS DOMINIERT BRANCHENVERTEILUNG

Der oben genannte Großabschluss spiegelt sich auch in der Branchenverteilung wider. Mit 28,0 % und rund 24.000 m² des Umsatzes liegt das Gesundheitswesen klar an der Spitze. Knapp dahinter siedeln sich die Industrie-Unternehmen mit einem Marktanteil von 20,0 % (17.400 m²) an. Die im dritten Quartal abgeschlossenen Deals von Atlas Copco (6.600 m²) sowie Thyssenkrupp (5.100 m²) sind hier an erster Stelle zu nennen. Auch die Sammelkategorie der sonstigen Dienstleistungen und die Handelsunternehmen erzielen mit knapp 13,0 % und etwa 10,0 % zweistellige Umsatzanteile. Etwas abgeschlagen folgen die öffentliche Verwaltung (9,0 %) und IuK-Unternehmen (7,5 %).

### Entwicklung des Leerstands



### ➤ LEERSTANDSABBAU SETZT SICH FORT

Das aktuelle Leerstandsvolumen beläuft sich auf rund 181.000 m² und ist damit in den letzten neun Monaten um etwa 5 % gesunken. Auch die stark nachgefragten Flächen mit einer modernen Ausstattungsqualität sind im Jahresverlauf um gut 13 % zurückgegangen und summieren sich somit auf nur noch 41.000 m². Lediglich knapp ein Viertel des aktuellen Angebots verfügt damit über einen von den meisten Mietern präferierten, hochwertigen Ausstattungsstandard. Der Großteil, circa 15.000 m² (-32 % ggü. Vorjahr), der kurzfristig zur Verfügung stehenden modernen Büroflächen ist im Teilmarkt Rüttescheid/Bredeney zu finden. Das aktuell bereits wieder rückläufige Angebot spiegelt sich auch in der Leerstandsrate wider, die ebenfalls spürbar nachgegeben hat und mit 5,7 % mittlerweile wieder fast auf dem Niveau der Fluktuationsreserve liegt.

## Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
2.5	Uniklinik Duisburg Essen	16.500
3.1	Atlas Copco	6.600
3.1	Handelsunternehmen	6.000
2.2	Thyssenkrupp Billstein	5.100
1.1	SNT	2.700
1.1	Stadt Essen	2.100

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

## BAUAKTIVITÄTEN STARK RÜCKLÄUFIG

Das Volumen der Flächen im Bau hat sich in den letzten zwölf Monaten deutlich verringert. Aktuell befinden sich wie schon im Vorquartal rund 33.000 m<sup>2</sup> Büroflächen im Bau, was im 12 Monatsvergleich einem Rückgang von knapp 45 % entspricht. Mit etwa 40 % bzw. rund 13.000 m<sup>2</sup> wird ein Großteil des Neubauvolumens im Teilmarkt übriges Stadtgebiet errichtet. Die Vorvermietungsquote liegt bei hohen 73 %. In den Teilmärkten Cityrand und Nebenlagen stehen aktuell keine Flächen zur Verfügung, so dass sich das Neubausegment momentan ausschließlich auf den Citykern konzentriert.

## MIETEN LEICHT GESTIEGEN

Im Vorjahresvergleich ist die Spitzenmiete um 2 % auf nun 16,80 €/m<sup>2</sup> angestiegen. Sie wird weiterhin im Citykern erzielt. Auch die Durchschnittsmiete konnte in den letzten zwölf Monaten um gute 2,5 % zulegen und ist von 12,20 €/m<sup>2</sup> (Q3 2021) auf nun mehr 12,50 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Damit notiert die Durchschnittsmiete stabil auf Vorquartalsniveau.

## Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2021	Q1-3 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	57.000 m <sup>2</sup>	87.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	170.000 m <sup>2</sup>	181.000 m <sup>2</sup>	↘
Flächen im Bau (gesamt)	60.000 m <sup>2</sup>	33.000 m <sup>2</sup>	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	0 m <sup>2</sup>	9.000 m <sup>2</sup>	↘
Höchstmietpreis	16,40 €/m <sup>2</sup>	16,80 €/m <sup>2</sup>	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

## PERSPEKTIVEN

Der Essener Büromarkt konnte trotz eines verhaltenen ersten Halbjahres 2022 spürbar Fahrt aufnehmen. Nicht zuletzt wurde mit dem Abschluss des Uniklinikums Duisburg Essen erstmals seit 2019 ein Vertrag jenseits der 10.000-m<sup>2</sup>-Marke registriert. Trotz der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten ist ein Jahresergebnis im langjährigen Durchschnitt durchaus möglich. Das Leerstandsvolumen dürfte bei sich abzeichnender stagnierender bis sinkender Bautätigkeit mit großer Wahrscheinlichkeit in etwa auf dem aktuellen Niveau verharren. Auch das Mietpreisniveau wird sich aller Voraussicht nach entsprechend stabil präsentieren.

## Kennzahlen Q1-3 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	Q1-3 2022	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City										
1.1 Citykern		16,80	17.500	41.700	8.000	3.000	9.500	9.000	50.700	78.000
2 Cityrand	13,00 -	16,00	38.800	71.600	27.500	0	10.300	0	71.600	51.000
3 Nebenlagen		15,60	30.700	67.700	5.500	0	13.200	0	67.700	28.000
<b>Total</b>			<b>87.000</b>	<b>181.000</b>	<b>41.000</b>	<b>3.000</b>	<b>33.000</b>	<b>9.000</b>	<b>190.000</b>	<b>157.000</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

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

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: 30.09.2022

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)