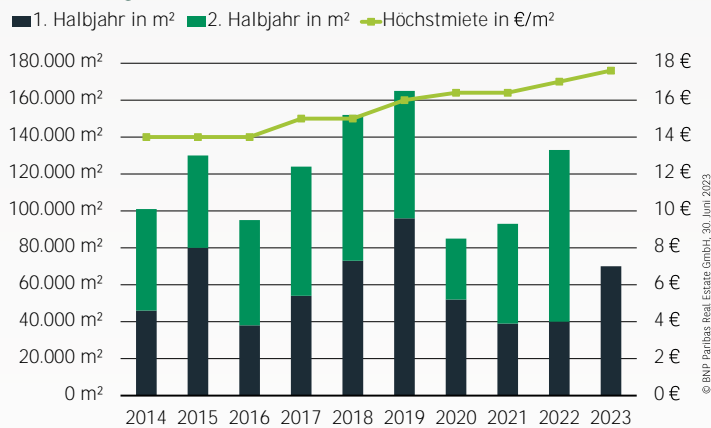




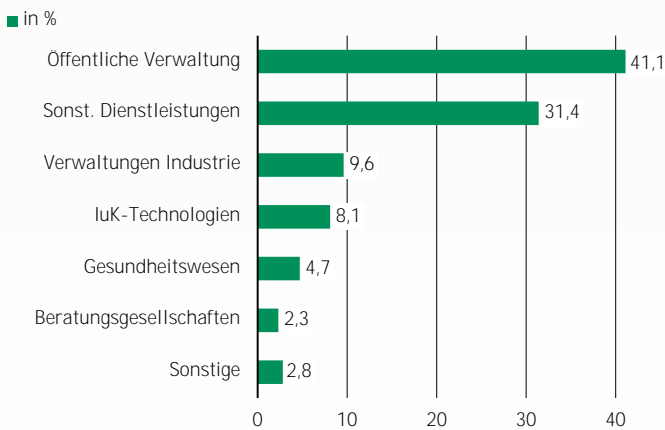
At a Glance **Q2 2023**

# BÜROMARKT ESSEN

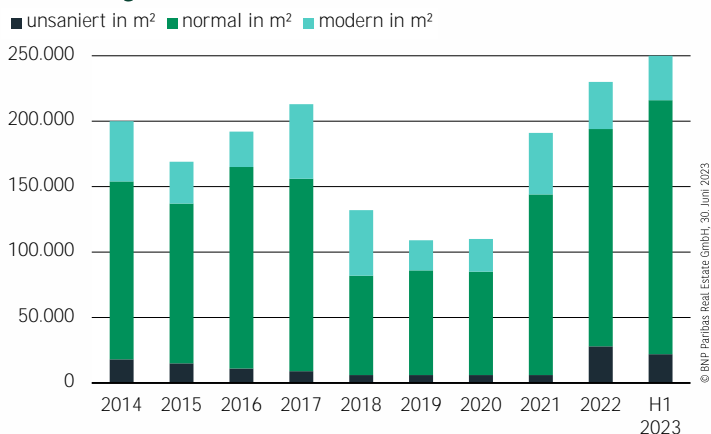
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2023



## Entwicklung des Leerstands



### MARKTDYNAMIK STEIGT IN Q2 DEUTLICH

Während sich die Marktdynamik auf dem Essener Büovermietungsmarkt in der jeweiligen ersten Jahreshälfte der beiden Vorjahre verhalten präsentierte, konnte im aktuellen Halbjahr trotz der aktuellen konjunkturellen Unsicherheiten ein deutlich überdurchschnittliches Ergebnis erzielt werden. Mit einem Flächenumsatz von 70.000 m² wurde sowohl das Vorjahresergebnis um satte 75 % als auch der langjährige Durchschnitt um rund 19 % übertroffen. Nach dem zurückhaltenden Jahresauftakt (19.000 m²) ist das Ergebnis des zweiten Quartals mit 51.000 m² das Umsatzstärkste seit Q2 2019 und sticht im bundesweiten Vergleich deutlich heraus. Beigetragen zum hohen Flächenumsatz haben nicht zuletzt eine Reihe an Großdeals. Der größte Abschluss des bisherigen Jahres ist die Anmietung von 16.000 m² durch die Stadt Essen im Südviertel. Weitere nennenswerte Abschlüsse sind die Anmietungen von E.ON über 9.900 m² sowie die Eigennutzeranmietung der FOM über 8.200 m² im Cityrand. Damit gehen fast 57 % des Q2-Ergebnisses auf das Konto der Mietverträge über der 5.000-m²-Marke.

### GROSSABSCHLUSS DOMINIERT BRANCHENVERTEILUNG

Die öffentliche Verwaltung führt insbesondere durch zwei Großabschlüsse der Stadt Essen mit einem Umsatzanteil von rund 41 % die Branchenverteilung an. Die Sammelkategorie der sonst. Dienstleistungen, die in Q1 keinen Abschluss verzeichnete, präsentierte sich in den vergangenen drei Monaten sehr aktiv und trägt zum Halbjahr fast ein Drittel des kumulierten Flächenumsatzes bei. Mit aktuell 22.000 m² übertreffen sie ihren langjährigen Schnitt um rund 71 %. Die in der Vergangenheit in Essen oftmals sehr stark vertretenen Verwaltungen von Industrieunternehmen präsentieren sich derweil noch vergleichsweise verhalten und tragen nur rund 10 % zum Ergebnis bei. Weitere nennenswerte Umsatzanteile entfallen zudem noch auf Unternehmen aus dem IuK-Sektor (8 %).

### SEHR GERINGES ANGEBOT IM MODERNEN SEGMENT

Der mit der Corona-Pandemie begonnene Leerstandsanstieg hat sich auch im zweiten Quartal 2023 weiter fortgesetzt. Das Volumen der kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen im Essener Markt ist auf 250.000 m² gestiegen, was einem Anstieg von gut 9 % im Vergleich zum Jahresende 2022 entspricht. Die Leerstandsquote beläuft sich aktuell auf 7,9 %. Von den besonders gefragten modernen Flächen stehen zum Halbjahr 34.000 m² und damit gut 6 % weniger als vor sechs Monaten leer. Davon befinden sich nur 1.900 m² im Citykern. Das Angebot an modernen Flächen in attraktiven Lagen ist damit weiterhin knapp.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
2.3	Stadt Essen	16.000
2.2	E.ON	9.900
2.2	FOM	8.200
2.2	RWE	5.600
3.1	Stadt Essen	3.900
1.1	Wohnungsgenossenschaft Essen Nord	2.200

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

**VORVERMIETUNGSQUOTE BEI HOHEN 83 %**

Im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt hat das Volumen der Büroflächen im Bau in Essen deutlich um 45,5 % zugenommen. Somit befinden sich aktuell 48.000 m<sup>2</sup> im Bau. Davon sind 8.000 m<sup>2</sup> noch nicht vorvermietet bzw. von Eigennutzern belegt und stehen somit dem Markt zur Verfügung. Die Vorvermietungsquote steigt damit entsprechend auf hohe 83 %. Ein Großteil dieser Flächen wird erst ab 2024 fertiggestellt. Das prognostizierte Baufertigstellungsvolumen beläuft sich für 2024 aktuell auf einen Wert von 13.600 m<sup>2</sup> und 12.900 m<sup>2</sup> im Folgejahr. Aufgrund der stark gestiegenen Baukosten sowie der aktuell zurückhaltenden Haltung vieler Projektentwickler ist derzeit nicht mit einer umfangreichen Zunahme der Bautätigkeit zu rechnen, was mittelfristig das mangelnde Angebot an Top-Flächen weiterhin verschärfen könnte.

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	H1 2022	H1 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	40.000 m <sup>2</sup>	70.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	219.000 m <sup>2</sup>	250.000 m <sup>2</sup>	↗
Flächen im Bau (gesamt)	33.000 m <sup>2</sup>	48.000 m <sup>2</sup>	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	10.000 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>	↘
Höchstmietpreis	16,50 €/m <sup>2</sup>	17,60 €/m <sup>2</sup>	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

**SPITZENMIETE MIT AKTUELL 17,60 €/M<sup>2</sup> WEITER AUF KURS**

Weiterhin getrieben durch das fehlende Angebot von modernen Flächen ist die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 7 % auf aktuell 17,60 €/m<sup>2</sup> gestiegen und wird nicht mehr in der City, sondern im Südviertel erzielt. Besonders hervorzuheben ist der Anstieg um 3,5 % im Vergleich zum Vorquartal. Die Durchschnittsmiete hat derweil im bisherigen Jahresverlauf leicht um 10 Cent auf 12,60 €/m<sup>2</sup> zugelegt.

**PERSPEKTIVEN**

Dass der Essener Büromarkt trotz des konjunkturellen Rücksetzers im zurückliegenden Winterhalbjahr im zweiten Quartal bereits wieder eine deutlich überdurchschnittliche Dynamik zeigte, stimmt auch für die kommenden Monate positiv. Zwar ist es nicht auszuschließen, dass der Leerstand kurzfristig aufgrund von strukturellen Änderungen der Nachfrage weiterhin leicht ansteigt, allerdings spricht die momentan sinkende Bauaktivität dafür, dass sich dieser Trend mittelfristig wieder umkehren wird. Das Mietniveau dürfte entsprechend des geringen Angebots moderner Flächen in attraktiven Lagen weiter steigen.

**Kennzahlen 1. Halbjahr 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	1. Halbjahr 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		17,00	6.000	42.700	1.900	0	20.000	8.000	50.700	37.500
2 Cityrand	13,00 -	17,60	52.000	98.300	6.100	0	9.900	0	98.300	146.700
3 Nebenlagen		16,50	12.000	109.000	26.000	0	18.100	0	109.000	28.800
Total			70.000	250.000	34.000	0	48.000	8.000	258.000	213.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 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: 30.06.2023

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)