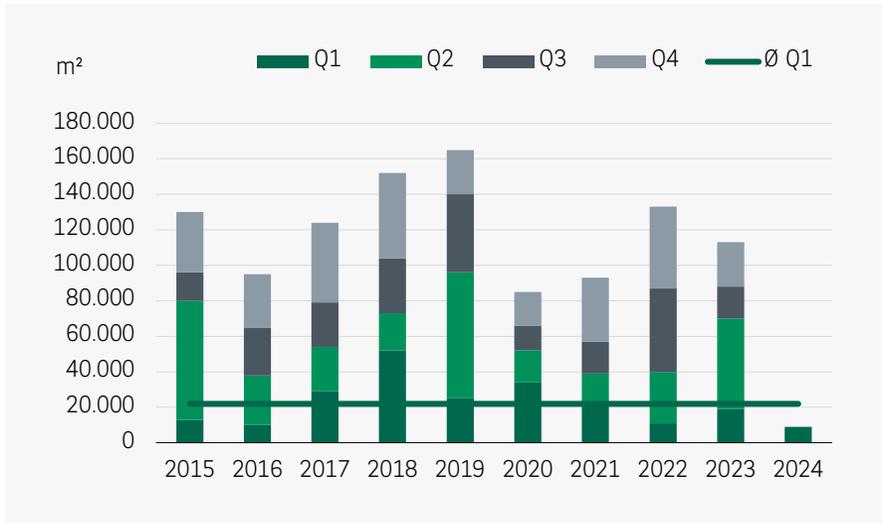


ESSEN

REPORT BÜROMARKT

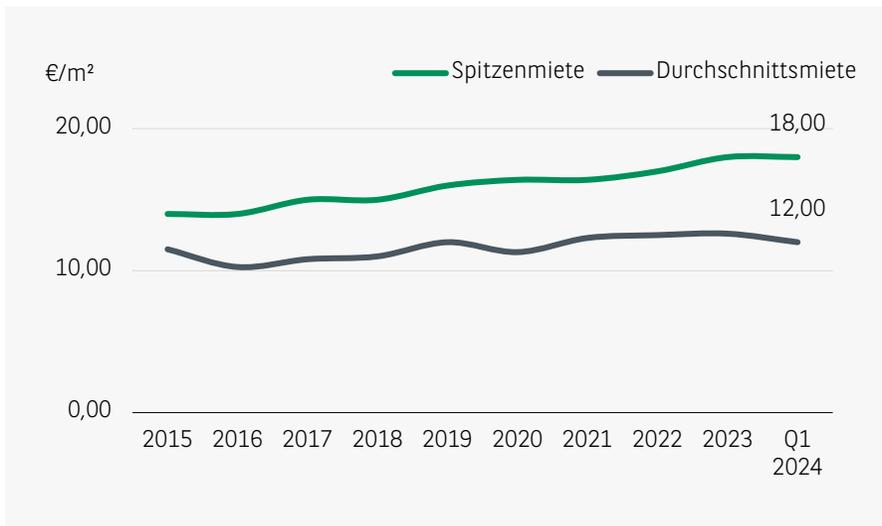
Q1 2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



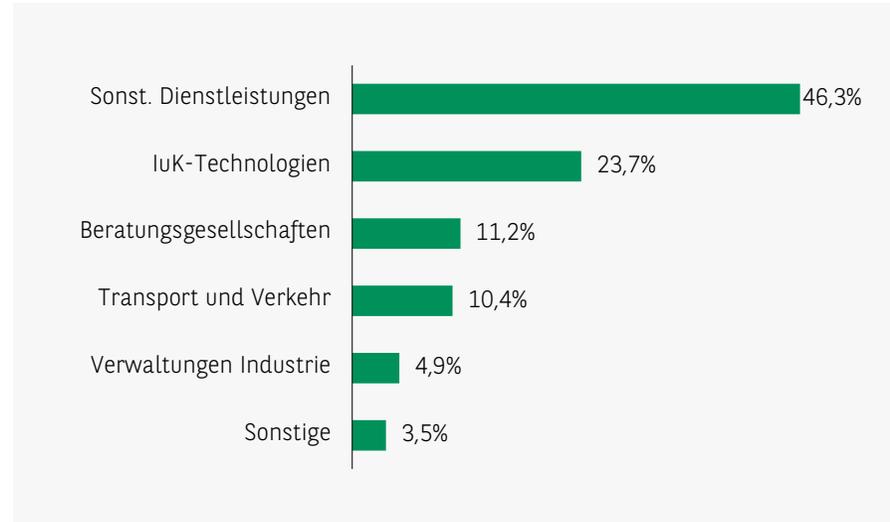
SCHWACHER JAHRESSTART 2024

Spitzen- und Durchschnittsmieten



- Mit einem Flächenumsatz von nur 9.000 m² verzeichnet der Essener Büromarkt den schwächsten Jahresstart seit zwanzig Jahren und erreicht nur knapp die Hälfte des Vorjahresergebnisses. Gerade in kleineren Büromärkten, deren Gesamtergebnis oft von wenigen Großvermietungen bestimmt wird, sind vereinzelte schwache Quartale dennoch keine Besonderheit, sondern eher als Momentaufnahme zu verstehen. Ein Beispiel: 83 % des Flächenumsatzes 2023 wurde in den letzten drei Quartalen des Jahres getätigt.
- Für den Essener Markt ist ein sehr verhaltener Jahresstart mit stark unterdurchschnittlichen Flächenumsätzen keine Seltenheit. So wurde in den Jahren 2015 und 2016 im ersten Quartal sehr wenig Fläche umgesetzt und trotzdem gute bis sehr gute Jahresergebnisse erzielt.
- Die bisher größten Abschlüsse wurden von einem IT-Unternehmen mit 1.700 m² im Teilmarkt übriges Stadtgebiet und dem Personaldienstleister Hays mit 1.400 m² im Citykern getätigt. Darüber hinaus bewegen sich die Abschlüsse hauptsächlich im kleinteiligen Flächensegment, was den geringen Gesamtumsatz erklärt.
- Die Spitzenmiete liegt seit September 2023 unverändert bei 18 €/m² und wird nach wie vor für hochwertige Flächen in den Top-Lagen des Citykerns erzielt. Etwas gesunken ist hingegen die generell volatilere Durchschnittsmiete. Sie notiert aktuell bei 12 €/m² (-4 % ggü. dem Vorjahr).

Flächenumsatz nach Branchen Q1 2024



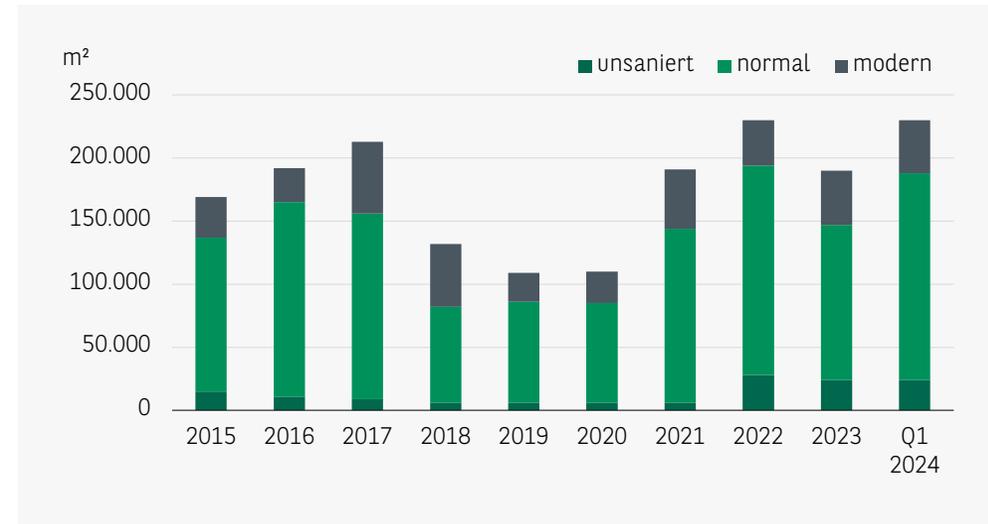
Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1 2024

BMZ	Unternehmen	m²
3.1	IuK-Technologien	1.700
1.1	Hays	1.400
2.3	MCE Consult	900
2.5	Transport und Verkehr	800
3.1	Team Strahltech	500

LEERSTANDSVOLUMEN STEIGT WIEDER

- Das Leerstandsvolumen ist in den letzten drei Monaten wieder angestiegen und notiert mit aktuell 230.000 m² in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Die aus Nutzersicht besonders stark nachgefragten Flächen mit moderner Ausstattungsqualität belaufen sich aktuell auf 42.000 m², was rund 18 % entspricht. Die Leerstandsrate in Essen liegt bei 7,2 % und damit über der Fluktuationsreserve von 5 %. Im bundesweiten Vergleich verzeichnet die Ruhrmetropole damit die dritthöchste Leerstandsrate hinter Düsseldorf und Frankfurt.
- Das Volumen der Flächen im Bau notiert Ende März 2024 bei 50.000 m² und hat im Jahresvergleich um 22.000 m² zugelegt. Die unter Marktgesichtspunkten wichtige Kategorie, der dem Vermietungsmarkt hiervon noch zur Verfügung stehenden Flächen hat sich zwar auch erhöht, allerdings nur marginal um 4.000 m² auf nun insgesamt 12.000 m². Die Vorvermietungsquote liegt damit bei hohen 76 %.

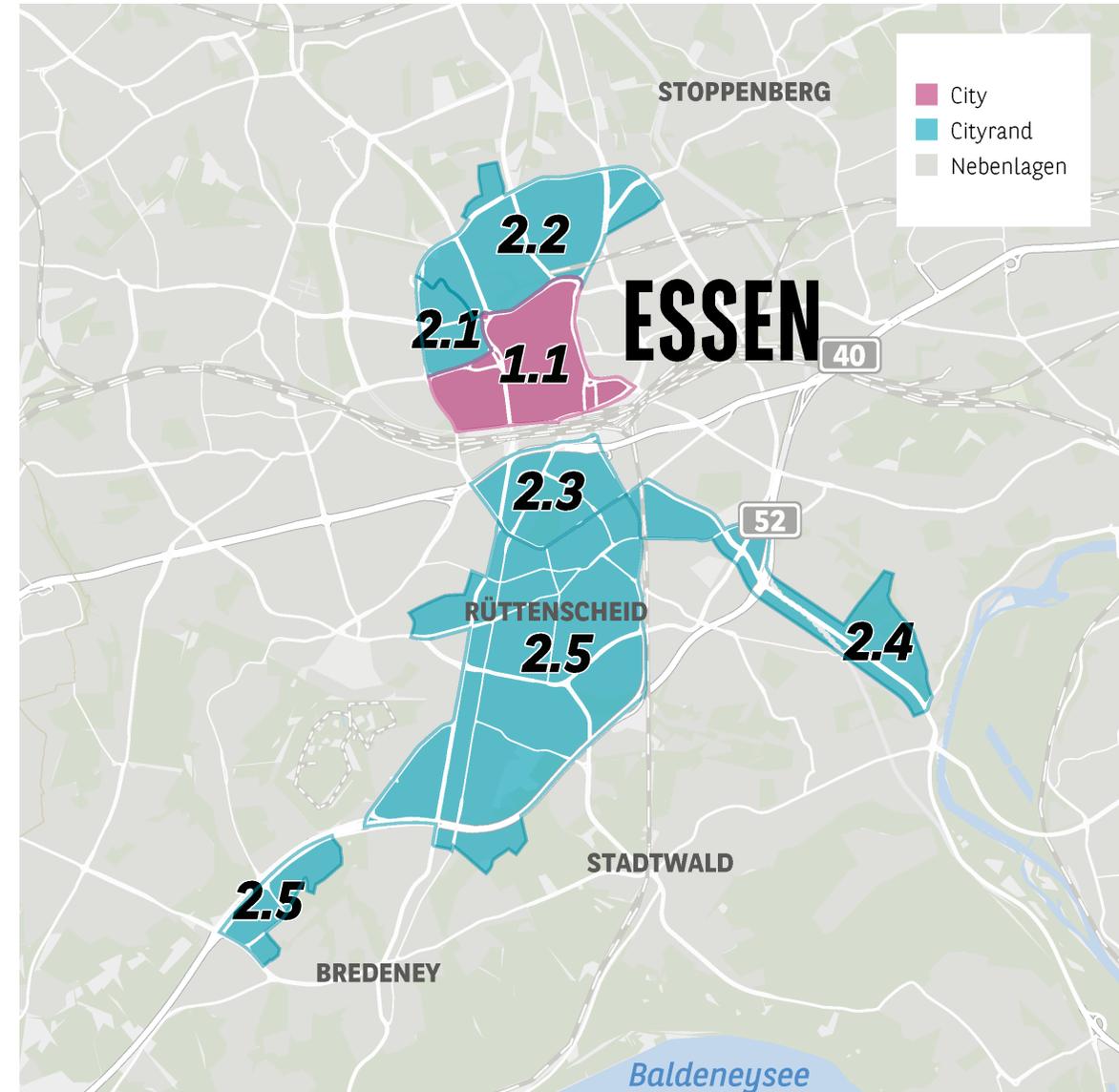
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Essener Büromarkt ist sehr verhalten in das Jahr 2024 gestartet. An das dynamischere Anmietungsgeschehen aus den Vorjahren konnte die Ruhrmetropole in den ersten drei Monaten dieses Jahres nicht anknüpfen. Wie in einigen anderen Büromärkten auch ist es vor allem der Mangel an größeren Abschlüssen, der sich mindernd auf das Quartalsergebnis auswirkt. Bisweilen konnte kein Vertragsabschluss über 2.000 m² verzeichnet werden.
- Allerdings dürfte sich mit zunehmendem konjunkturellen Rückenwind auch in Essen ein Aufwärtstrend beim Umsatz abzeichnen, sodass für das Gesamtjahr ein durchaus respektables Ergebnis wahrscheinlich ist. Ob aber erneut die 100.000-m²-Schwelle überschritten werden kann, bleibt vorerst abzuwarten.
- Der Leerstandsanstieg dürfte sich mit großer Wahrscheinlichkeit in einem moderaten Tempo fortsetzen. Allen voran im Segment der älteren und nur noch bedingt marktgängigen Flächen.
- Die Angebotsknappheit gerade im hochwertigen Flächensegment dürfte aller Wahrscheinlichkeit nach fortbestehen bleiben, da mittel- bis langfristig keine Entlastung durch Neubautätigkeit in Aussicht scheint.
- Beim Mietniveau ist durch das weiterhin geringe Angebot an modernen Flächen in attraktiven Lagen von einem weiteren Anstieg der Spitzenmiete auszugehen.

Büromarktlagen in Essen



Kennzahlen Büromarkt Essen

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1 2024	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	2.500	25.700	2.000	0	15.900	9.800	35.500	27.000
2 Cityrand	13,00 -	16,00	2.800	106.500	14.000	0	10.400	2.200	108.700	146.200
3 Nebenlagen		13,00	3.700	97.800	26.000	0	23.700	0	97.800	1.800
Gesamt			9.000	230.000	42.000	0	50.000	12.000	242.000	175.000

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

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auch auf unserer Website unter „Research“.

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kettwiger Tor | Kettwiger Straße 2-10 | 45127 Essen

Tel. +49 (0)201-820 22-2

Dieser Report 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 Report 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: 31.03.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Essen
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►
ERFAHREN