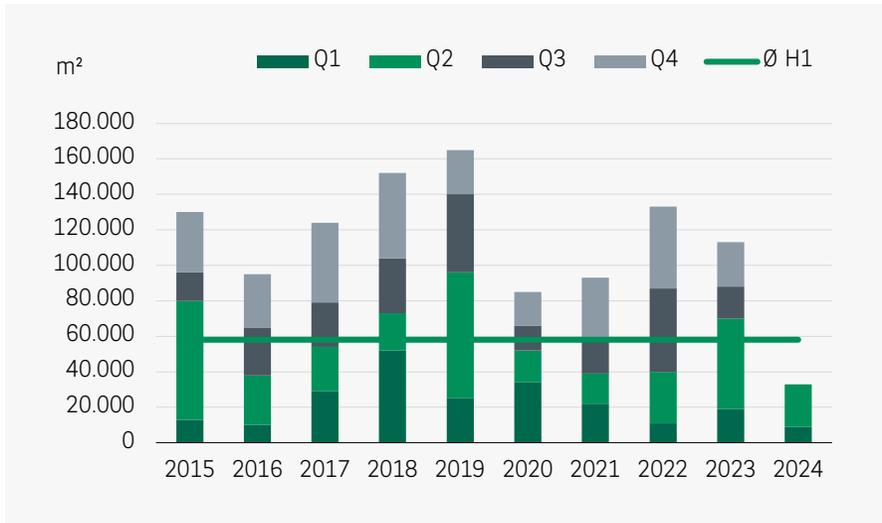


ESSEN

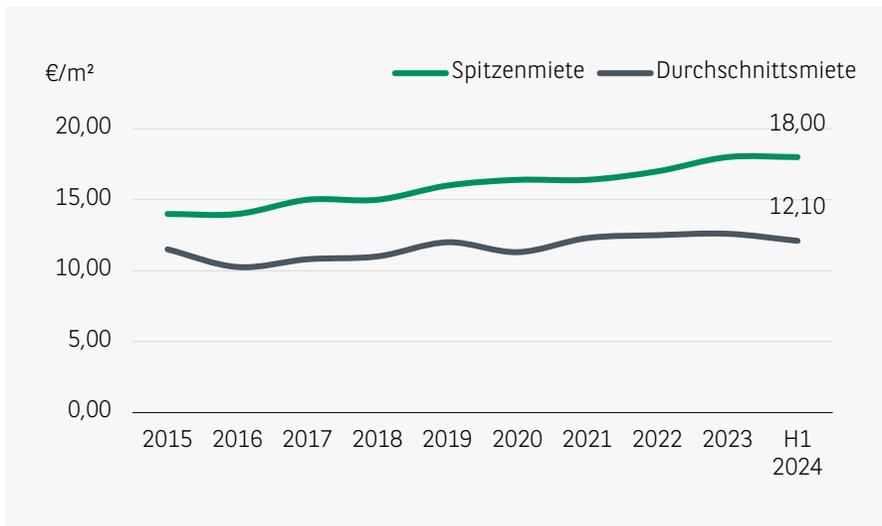
REPORT BÜROMARKT

H1 2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



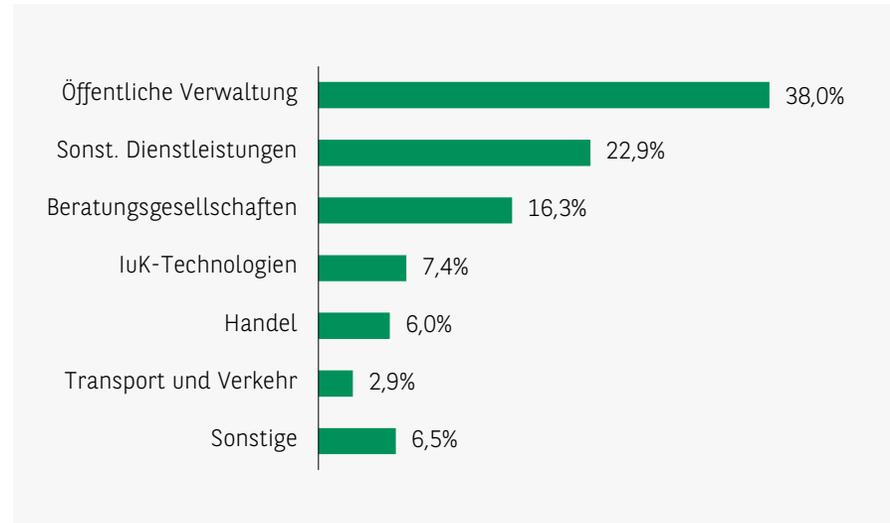
Spitzen- und Durchschnittsmieten



MODERATES ERGEBNIS ZUM HALBJAHR FEHLENDE GROSSABSCHLÜSSE DEUTLICH SPÜRBAR

- Im ersten Halbjahr 2024 konnte auf dem Essener Büromarkt eine insgesamt verhaltene Marktdynamik beobachtet werden. Mit einem Flächenumsatz von 33.000 m² wurde das gute Halbjahresergebnis aus dem Vorjahr (70.000 m²) um knapp 53 % verfehlt und der langjährige Durchschnitt um rund 43 %. Erfreulich ist, dass die Anmietungsdynamik nach einem sehr schwachen Jahresauftakt im zweiten Quartal deutlich Fahrt aufgenommen hat. Allein im zweiten Quartal wurden 24.000 m² Flächenumsatz generiert.
- Mit nur einem Abschluss über 5.000 m² blieben die in den vergangenen Jahren für Essen typischen größeren Verträge im ersten Halbjahr nahezu aus, sodass entsprechend ein unterdurchschnittlicher Flächenumsatz bei den Großabschlüssen zu verzeichnen ist. Demgegenüber präsentiert sich das Marktgeschehen bei den mittelgroßen Abschlüssen zwischen 2.001 und 5.000 m² durchaus lebhaft, und mit einem Marktanteil von knapp 22 % bzw. einem Umsatzvolumen von gut 7.000 m² notiert das Ergebnis hier dann auch über Durchschnittsniveau. Bemerkenswert ist, dass alle Verträge jenseits der 2.001-m²-Grenze sämtlich in Q2 geschlossen wurden und sich die Dynamik auch im kleinen Segment zwischen 501 und 1.000 m² im Frühjahr nachhaltig beschleunigt hat.
- Die Spitzenmiete liegt seit dem dritten Quartal 2023 unverändert bei 18 €/m². Sie wird im Citykern für Büroflächen in guten Lagen mit einer modernen Ausstattungsqualität erzielt. Die traditionell volatilere Durchschnittsmiete wird aktuell bei 12,10 €/m² registriert. Dies entspricht einem leichten Rückgang von rund 4 % zum Vorjahr.

Flächenumsatz nach Branchen H1 2024



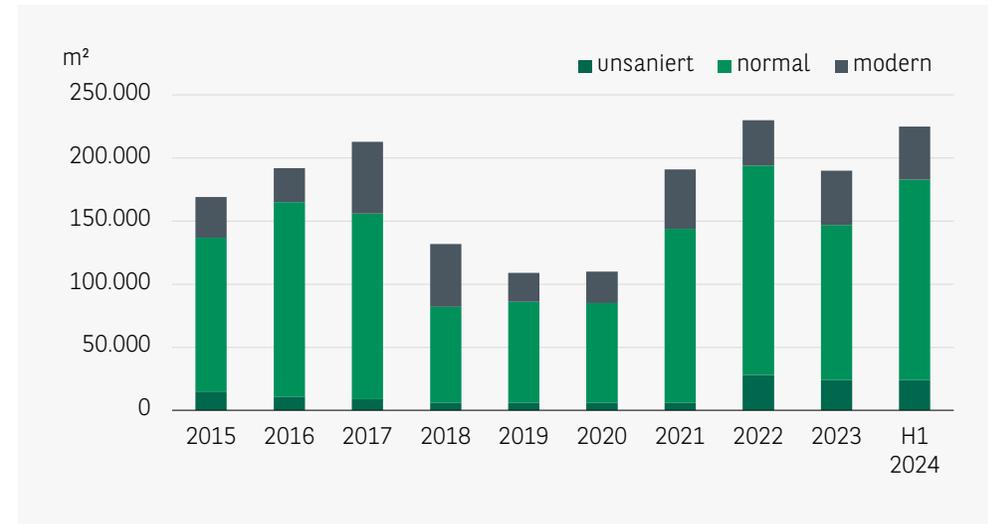
Bedeutende Vertragsabschlüsse H1 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q2	3.1	Stadt Essen, KFZ-Zulassungsstelle	6.800
Q2	1.1	Stadt Essen, Standesamt	4.000
Q2	2.3	Beratungsgesellschaft	3.100
Q1	3.1	IuK-Technologien	1.700
Q2	3.1	EUZIEL International	1.600
Q1	1.1	Hays	1.400

WEITERHIN WENIG MODERNER LEERSTAND

- Die öffentliche Verwaltung führt insbesondere durch die zwei bisher größten Abschlüsse der Stadt Essen mit einem Umsatzanteil von rund 38 % die Branchenverteilung an. Dahinter positionieren sich jeweils mit zweistelligen Ergebnissen die Sammelkategorie der sonstigen Dienstleistungen (23 %) sowie die Beratungsgesellschaften (16 %).
- Zum Ende des ersten Halbjahrs beläuft sich das Leerstandsvolumen im Essener Büromarkt auf rund 225.000 m² und damit im bisherigen Jahresverlauf 2024 wenig verändert. Die Leerstandsrate notiert Ende Juni bei 7,1 %.
- Der Leerstand bei den stark nachgefragten Flächen mit moderner Ausstattungsqualität notiert unverändert bei rund 42.000 m². Auffällig ist der Mangel an modernen Flächen in Essens Top-Lage, dem Citykern, wo nur rund 2.000 m² dieser Qualität kurzfristig zur Verfügung stehen. Neubau-Erstbezugsflächen fehlen im Essener Marktgebiet komplett.

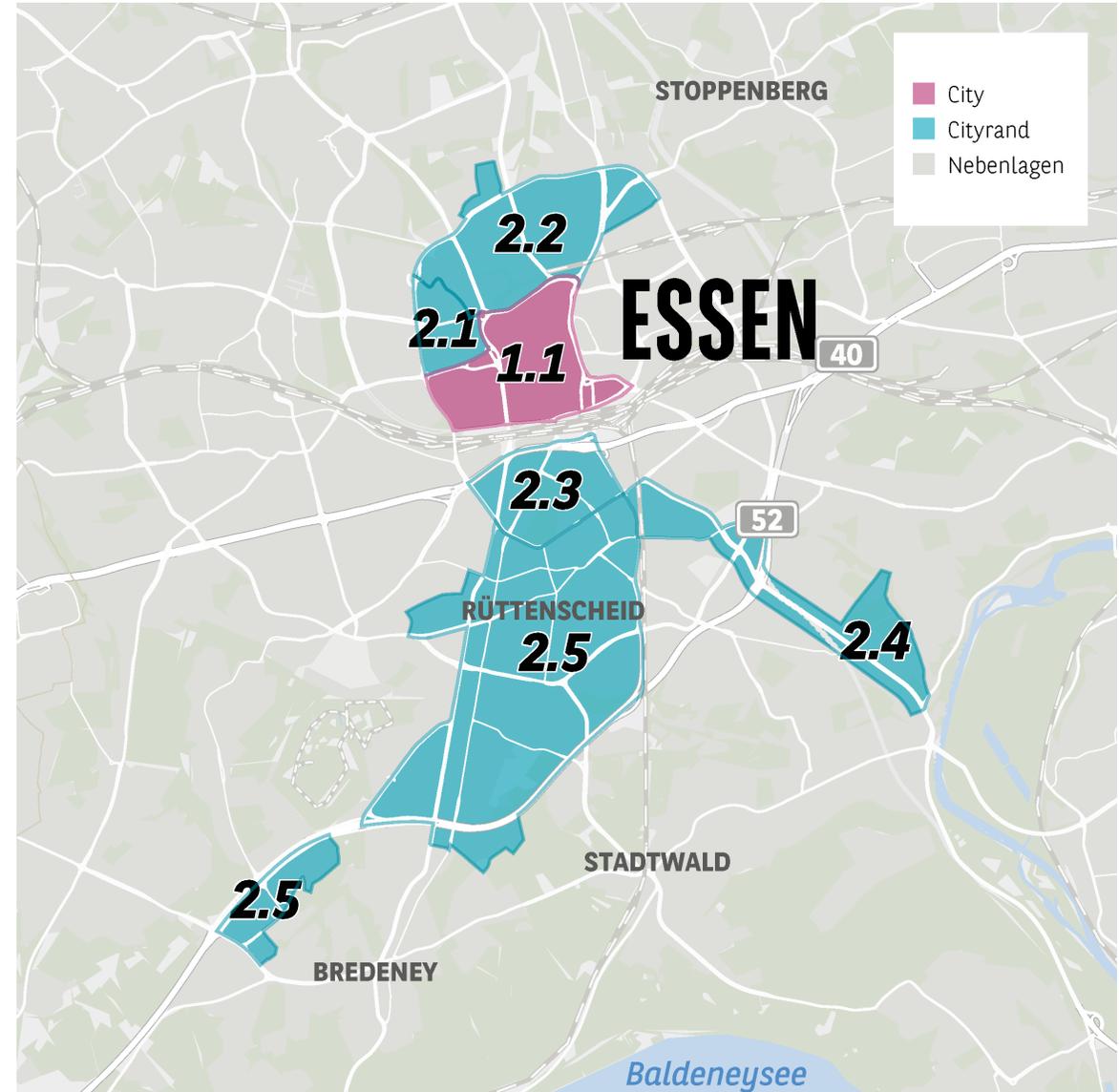
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Essener Büromarkt blickt auf eine zweigeteilte Jahreshälfte zurück. Im ersten Quartal fiel die Marktdynamik insbesondere im mittleren und größeren Flächensegment spürbar unterdurchschnittlich aus. Im zweiten Quartal hat sich das Blatt dann gewendet: Die ersten Abschlüsse jenseits der 2.000 m² wurden erfolgreich verhandelt und haben für eine deutliche Belebung im Markt gesorgt, gestützt von zusätzlicher Dynamik im Segment zwischen 500 und 1.000 m².
- Es sind noch sehr verhaltene aber durchaus positive Signale, die vom Essener Büromarkt aktuell ausgehen. Vieles deutet auf wieder steigende Marktaktivität hin – auch in der Breite und abseits des wichtigen Grundrauschens bei den kleinen Abschlüssen. Vor dem Hintergrund, dass die deutsche Wirtschaft mit großer Wahrscheinlichkeit in den kommenden Monaten zunehmend Wachstumskräfte entfalten dürfte, zeichnet sich bei der Vermietungsleistung eine Fortsetzung des zuletzt steigenden Trends ab. Ob das Momentum reichen wird, um ein Ergebnis um die 100.000 m² zu erzielen, bleibt für den Moment noch abzuwarten. Großabschlüsse, die bis jetzt noch Mangelware im Essener Markt sind, könnten hier am Ende den Unterschied machen.
- Bei der Leerstandsentwicklung zeichnet sich für die kommenden Monate eine Seitwärtsbewegung ab. Moderne Flächen in Top-Lagen dürften dabei knapp bleiben.
- Das begrenzte Angebot an hochwertigen und ESG-konformen Flächen bei weiterhin ungebrochener hoher Nachfrage wird den Druck auf die Spitzenmieten hoch halten. Ein erneuter Anstieg mit Kurs auf die 20,00-€/m²-Marke ist wahrscheinlich.

Büromarktlagen in Essen



Kennzahlen Büromarkt Essen

	HÖCHSTMIETE*		FLÄCHENUMSATZ		LEERSTAND		FLÄCHEN IM BAU		FLÄCHENANGEBOT	
	(€/m²)		(m²)		(m²)		(m²)		(m²)	
	von	bis	H1 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	8.500	21.600	2.000	0	15.600	9.800	31.400	27.000
2 Cityrand	13,00 -	16,80	9.000	105.700	14.200	0	10.400	2.200	107.900	146.800
3 Nebenlagen	13,00 -	13,00	15.500	97.700	25.800	0	23.000	0	97.700	2.200
Gesamt			33.000	225.000	42.000	0	49.000	12.000	237.000	176.000

* 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, Fotografien (analog und/oder digital), 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: 30.06.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Essen
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶
ERFAHREN