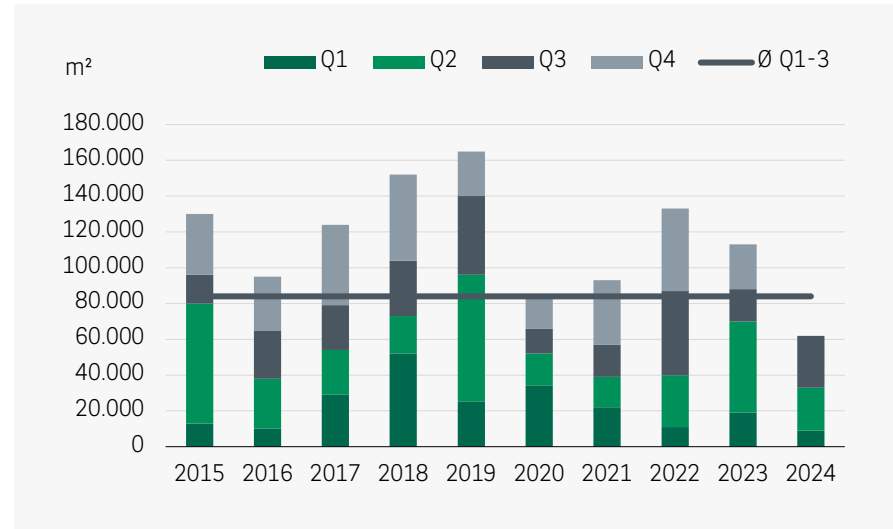


ESSEN

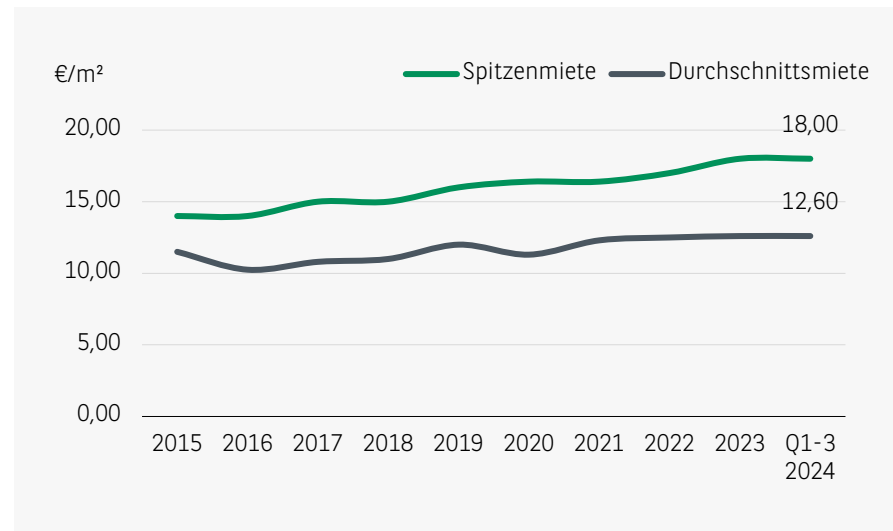
REPORT BÜROMARKT

Q1-3 2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



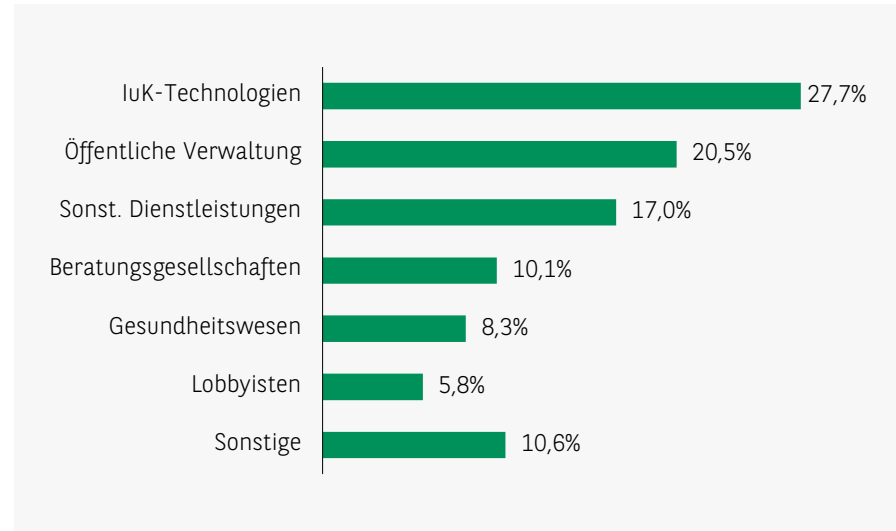
Spitzen- und Durchschnittsmieten



FLÄCHENUMSATZ DEUTLICH UNTER VORJAHRESNIVEAU

- Obgleich die Marktdynamik in Essen im Jahresverlauf 2024 von Quartal zu Quartal gestiegen ist, enttäuscht das bis Ende September erzielte Ergebnis. Mit rund 62.000 m² liegt der Büroflächenumsatz in Essen deutlich unter dem vergleichbaren Vorjahresresultat (-30 %) und auch der langjährige Durchschnitt wird um rund 26 % unterschritten.
- Verantwortlich hierfür ist in erster Linie, dass bislang lediglich zwei Großabschlüssen ab 5.000 m² registriert werden konnten. Telus International bezieht knapp 11.000 m² im Südviertel und die Stadt Essen wird für die städtische KFZ-Zulassungsstelle etwa 7.000 m² Bürofläche nutzen. Gerade auf kleineren Märkten wirkt sich das Fehlen dieser Abschlüsse sehr schnell in spürbar geringeren Flächenumsätzen aus. Mehr als zwei Drittel des Umsatzes basieren aktuell auf kleineren und mittleren Anmietungen bis 5.000 m².
- Der umsatzstärkste Teilmarkt ist derzeit das Südviertel, wo rund 23.000 m² bzw. gut 37 % des bisherigen Volumens zu verorten sind. Darüber hinaus steuern die Nebenlagen einen nennenswerten Beitrag von gut 18.000 m² (anteilig 29 %) bei.
- Bei den Mieten sind aktuell kaum Veränderungen zu beobachten. Die Spitzenmiete, die für Flächen mit einer modernen Ausstattungsqualität im Citykern anzusetzen ist, verharrt derzeit bei 18,00 €/m². Die volatilere Durchschnittsmiete hat im Jahresverlauf leicht nachgegeben und notiert momentan bei 12,60 €/m² (-1,6 % ggü. Q3 2023).

Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2024



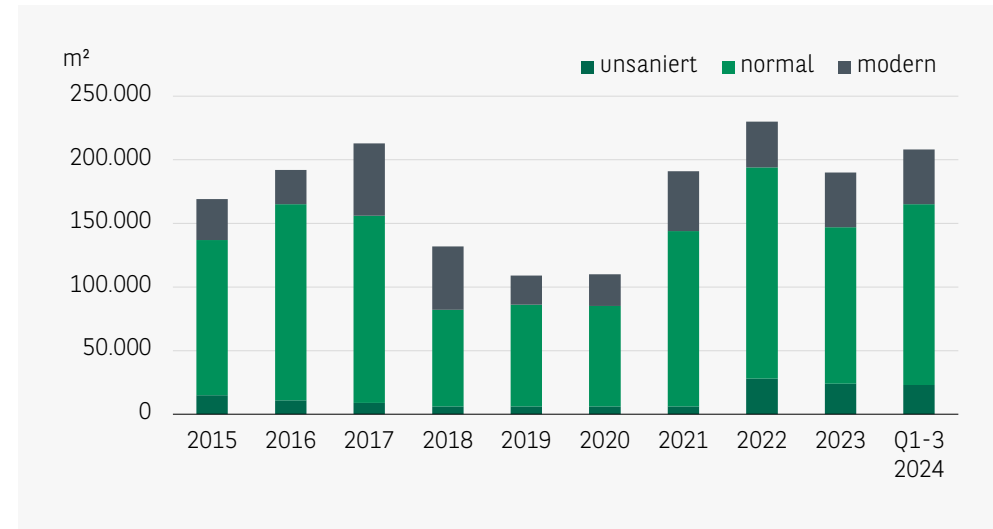
Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1-3 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q3	2.3	Telus International	10.700
Q2	3.1	KFZ Zulassungsstelle Stadt Essen	6.800
Q2	1.1	Stadt Essen Standesamt	4.000
Q3	2.3	Emschergenossenschaft/Lippeverband	3.400
Q3	2.3	11880 Solutions AG	3.300
Q2	2.3	Luther Rechtsanwälte	3.100

LEERSTANDSVOLUMEN LEICHT RÜCKLÄUFIG

- Erfreulich ist die breite Nachfragebasis ganz unterschiedlicher Nutzergruppen: Gleich vier Branchen halten Anteile im zweistelligen Prozentbereich. Der IuK-Sektor führt das Ranking nicht zuletzt durch den Großabschluss von Telus International an. Gegenüber dem Vorjahr kann er hohe Zuwächse von gut 19 Prozentpunkten verbuchen und erzielt damit überdurchschnittliche 28 % des Ergebnisses. An zweiter Position folgt die öffentliche Verwaltung, die mit einem Anteil von rund 21 % am Umsatz repräsentiert ist.
- Mit 208.000 m² liegt das aktuelle Leerstandsvolumen etwa 8 % unter dem vergleichbaren Vorjahreswert. Leicht erhöht hat sich der Anteil moderner Flächen am Leerstand (+7,5 % ggü. Q3 2023). Bezogen auf den Gesamt leerstand entspricht dies dennoch nur einem Anteil von niedrigen 21 %. Zurückzuführen ist dies hauptsächlich auf fertiggestellte, aber noch nicht vollvermietete Neubauf Flächen. Die Leerstandsrate notiert weiterhin leicht über der Fluktuationsreserve von 5 % und liegt aktuell bei 6,5 %.

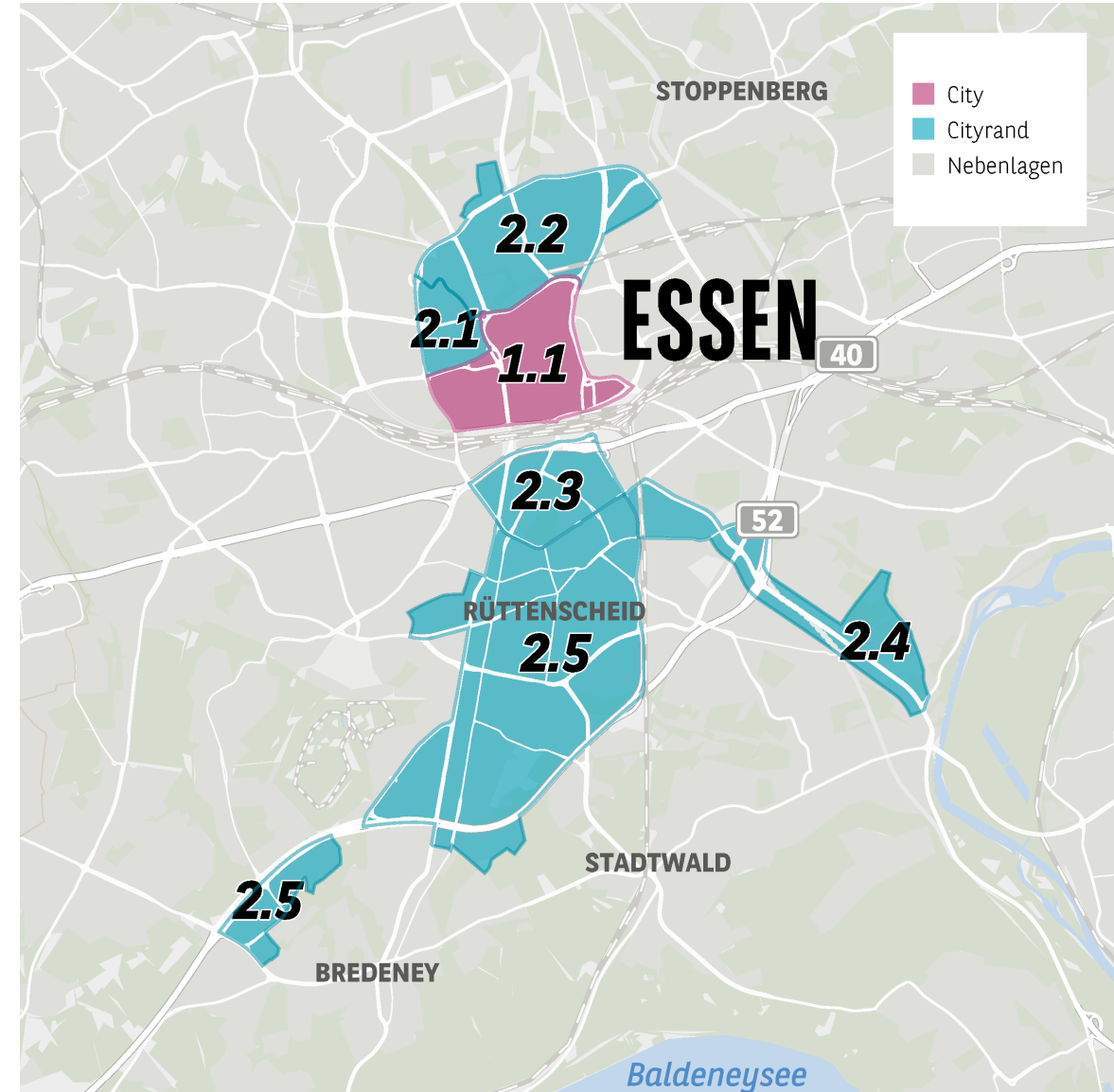
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Essener Büovermietungsmarkt blickt auf ein verhaltenes Dreivierteljahr zurück. Trotz einer Steigerung von Quartal zu Quartal bleibt das aktuelle Resultat deutlich unter dem langjährigen Schnitt. Gerade die Marktdynamik im größeren Flächensegment bleibt weiterhin verhalten. Bis dato konnten nur zwei Abschlüsse jenseits der 5.000-m²-Marke registriert werden. Dennoch sollte sich die leichte Belebung im Markt, gestützt von einer zusätzlichen Dynamik im kleinen und mittleren Segment bis 5000 m², auch im Schlussquartal fortsetzen. Ob ein Ergebnis auf Vorjahresniveau (113.000 m²) zu erzielen ist, bleibt für den Moment noch abzuwarten.
- Angebotsseitig stellt eine Seitwärtsbewegung das wahrscheinlichste Szenario für die weitere Entwicklung des Leerstandsvolumens in den kommenden Monaten dar. Dabei ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich gerade im Segment der älteren Bestandsgebäude der Anstieg leicht fortsetzt. Moderne Flächen in den begehrtesten Lagen dürften aber weiterhin knapp bleiben. Gleichzeitig führen die nach wie vor herausfordernden Rahmenbedingungen für Projektentwickler zu einem Rückgang der Neubautätigkeit.
- Im Mietpreissegment sind vor allem bei Top-Flächen in Premiumlagen weitere Anstiege in den kommenden Monaten nicht auszuschließen, sodass die 20,00-€/m² (+)-Marke in erreichbare Nähe rückt.

Büromarktlagen in Essen



Kennzahlen Büromarkt Essen

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1-3 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	13.000	20.900	2.500	0	16.000	9.800	30.700	27.000
2 Cityrand	13,00 -	17,80	31.000	85.800	13.900	0	13.800	2.200	88.000	147.000
3 Nebenlagen	15,50 -	15,50	18.000	101.300	26.600	0	22.200	0	101.300	2.000
Gesamt			62.000	208.000	43.000	0	52.000	12.000	220.000	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: 30.09.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Essen
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►
ERFAHREN