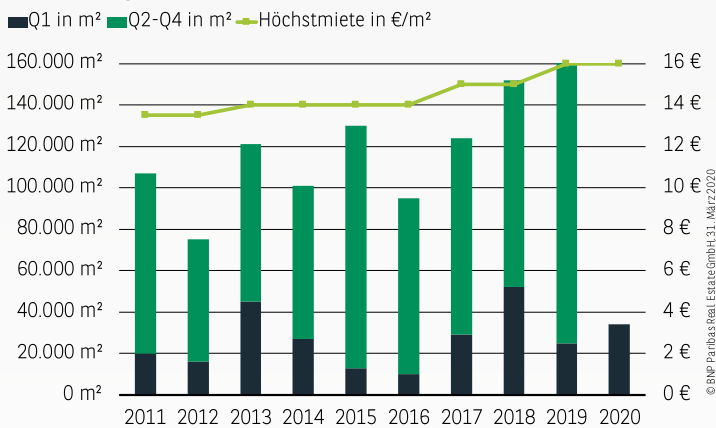




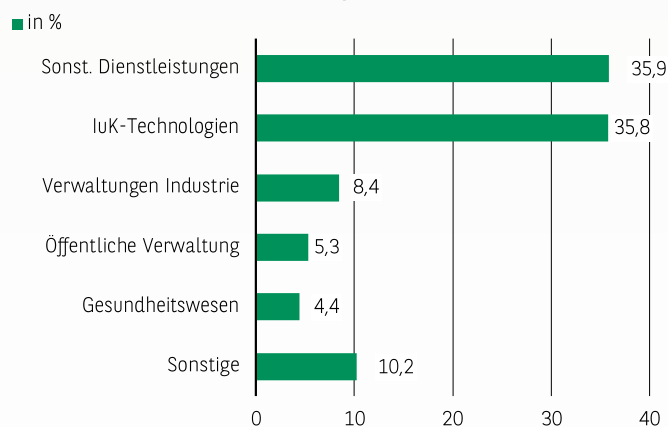
At a Glance **Q1 2020**

BÜROMARKT ESSEN

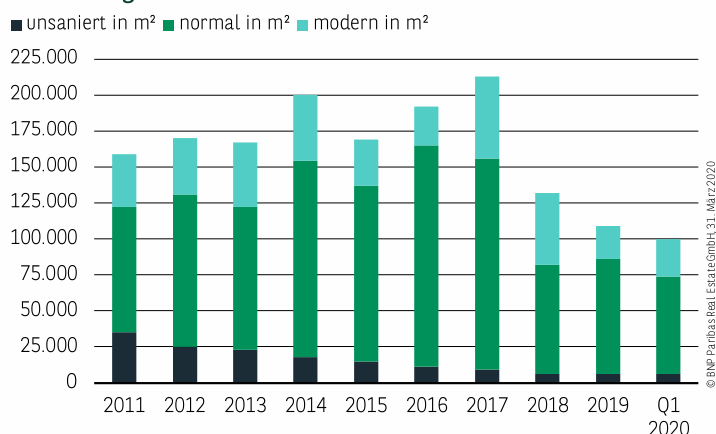
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2020



Entwicklung des Leerstands



ERNEUT STARKER JAHRESAUFTAKT

Der Essener Büromarkt registrierte mit einem Flächenumsatz von 34.000 m² den drittstärksten Jahresauftakt der vergangenen 10 Jahre. Mit einem Resultat von knapp 26 % über dem langjährigen Durchschnitt konnte somit nahtlos an das herausragende Gesamtjahresergebnis von 2019 angeknüpft werden. Da insbesondere die größeren Vertragsabschlüsse bereits mit einigen Monaten Vorlauf verhandelt wurden, hat die Corona-Krise also noch keine deutlich spürbaren Auswirkungen auf das Quartalsergebnis gehabt. Einen Einfluss hat sie jedoch bereits seit Mitte März auf weite Teile des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens, sodass auch der sonst übliche Austausch der BNP Paribas Real Estate zum aktuellen Marktgeschehen mit einigen Eigentümern teilweise nicht möglich war. Es ist daher nicht auszuschließen, dass das Quartalsergebnis real sogar noch um einige hundert Quadratmeter höher liegt.

KOPF-AN-KOPF-RENNEN BEIM BRANCHENRANKING

Im ersten Quartal waren vor allem zwei Branchen hauptverantwortlich für das starke Ergebnis: Mit einem Umsatzanteil von knapp 36 % setzten sich die sonstigen Dienstleistungen an die Spitze des Rankings. Zurückzuführen ist dies unter anderem darauf, dass der bisher größte Deal des Jahres auf diese Branchengruppe entfällt. So errichtet der TÜV Nord aktuell in Kray einen Campus mit etwa 10.000 m² Fläche. Auf dem zweiten Platz folgen nahezu gleichauf die Informations- und Kommunikationstechnologien (etwa 36 %), denen unter anderem die Nutzung von 7.300 m² durch die Opta Data Abrechnungs GmbH zugerechnet werden kann. Die in Essen eigentlich traditionell sehr starken Verwaltungen von Industrieunternehmen landeten mit gut 8 % derweil nur auf dem dritten Rang.

LEERSTAND NÄHERT SICH 3 %-MARKE

Die konstant hohen Flächenumsätze in der jüngeren Vergangenheit haben mittlerweile deutliche Spuren beim Leerstand hinterlassen. Gegenwärtig sind nur noch 100.000 m² vakant, was einem Rückgang von gut 19 % innerhalb eines Jahres entspricht. Mit 3,2 % liegt die Leerstandsquote dabei auf einem so niedrigen Niveau wie zuletzt zu Beginn des Jahrtausends. Gegenläufig zu diesem Gesamttrend hat der Leerstand von besonders stark nachgefragten modernen Flächen im ersten Quartal um gut 13 % auf 26.000 m² zugelegt. Der Großteil dieses Zuwachses beschränkt sich jedoch auf die Nebenlagen, während beispielsweise im Citykern oder in Rüttenscheid/Bredeney weitere Rückgänge zu verzeichnen sind.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
3.1	TÜV Nord	10.000
3.1	Opta Data	7.300
3.1	IT-Unternehmen	3.100
3.1	Verwaltung Industrie- / Bauunternehmen	2.000
1.1	AllDent Zahnzentrum	1.200

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2020

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1 2019	Q1 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	25.000 m ²	34.000 m ²	➔
Leerstand	124.000 m ²	100.000 m ²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	57.000 m ²	78.000 m ²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	14.000 m ²	9.000 m ²	↗
Höchstmietpreis	15,00 €/m ²	16,00 €/m ²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2020

➔ BAUTÄTIGKEIT NIMMT ZU

Mit 78.000 m² befinden sich aktuell deutlich mehr Flächen im Bau als noch vor einem Jahr (+37 %), was als deutliches Zeichen dafür gewertet werden kann, dass der Markt auf den immer weiter sinkenden Leerstand reagiert. Aufgrund des hohen Nachfragedrucks – insbesondere im modernen Segment – ist ein Großteil dieser Flächen jedoch bereits vorvermietet bzw. wird wie etwa im aktuellen Beispiel des TÜV Nord in Kray für Eigennutzer realisiert. Somit stehen dem Markt unter dem Strich lediglich 9.000 m² des Neubauvolumens zur Verfügung, die sich zudem beinahe vollständig auf den Cityrand konzentrieren. Während sich hier gut 8.000 m² des verfügbaren Volumens verorten lassen, kommen die Nebenlagen bei gut 70.000 m² im Bau auf gerade einmal 1.000 m², die noch nicht belegt sind. Noch enger sieht es in der City aus: Hier werden aktuell überhaupt keine Neubauprojekte realisiert.

➔ MIETPREISENTWICKLUNG IM ERSTEN QUARTAL

Die Mietentwicklung im ersten Quartal wurde in weiten Teilen noch nicht durch die Corona-Krise beeinflusst. Nicht zuletzt, da viele, vor allem größere Verträge, bereits länger verhandelt wurden und kurz vor Abschluss standen. Die Spitzenmiete liegt demzufolge bei 16 €/m² und die Durchschnittsmiete bei 12,60 €/m².

➔ PERSPEKTIVEN

Da weite Teile der Wirtschaft zumindest temporär unter den Auswirkungen der Corona-Krise leiden, dürften Mietgesuche und Investitionen teilweise verschoben werden. Vor diesem Hintergrund ist mit einem deutlich niedrigeren Flächenumsatz zu rechnen als 2019. Wie hoch die Veränderung ausfallen wird, ist zum heutigen Zeitpunkt aber noch nicht seriös vorherzusagen. Gleiches gilt für die Mietentwicklung, auch wenn hier aufgrund des im langjährigen Vergleichs relativ geringen Angebots deutliche Rückgänge eher unwahrscheinlich sind.

Kennzahlen Q1 2020

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Quartal 2020	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		16,00	2.600	22.600	3.700	0	0	0	22.600	49.000
2 Cityrand	11,50 -	16,00	5.100	42.300	14.900	0	8.000	8.000	50.300	146.400
3 Nebenlagen		14,50	26.300	35.100	7.400	3.000	70.000	1.000	36.100	34.600
Total			34.000	100.000	26.000	3.000	78.000	9.000	109.000	230.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2020

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

** 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 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: 31.03.2020

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Essen | Telefon +49 (0)201-820 22-2 | www.realestate.bnpparibas.de