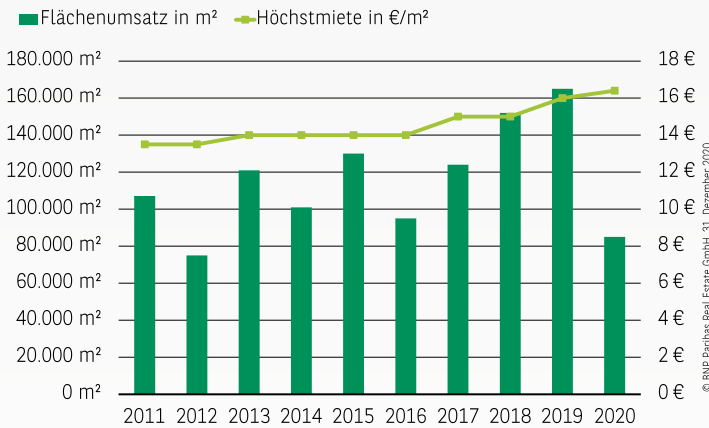




At a Glance **Q4 2020**

BÜROMARKT ESSEN

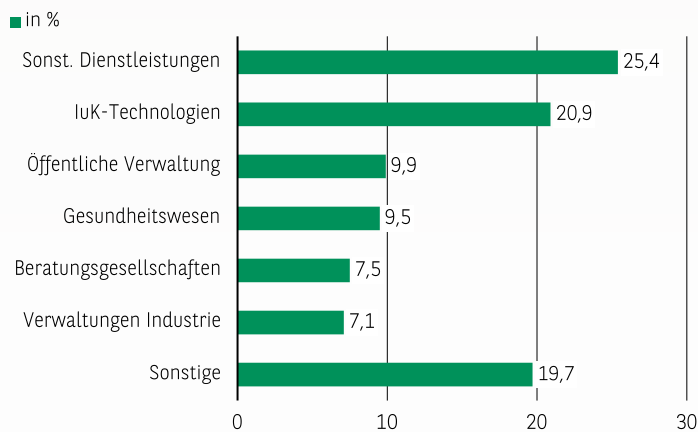
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



➤ UMSATZRÜCKGANG NUR AUF DEN ERSTEN BLICK AKUT

Vor dem Hintergrund, dass das Jahr 2020 im Zeichen der Corona-Krise steht, ist es nicht weiter verwunderlich, dass der Essener Büromarkt mit einem Flächenumsatz von 85.000 m² ein um gut 48 % niedrigeres Ergebnis als im Vorjahr erzielt. So haben deutschlandweit viele Unternehmen im vergangenen Jahr sehr vorsichtig agiert und teilweise geplante Anmietungen vorläufig verschoben. Bedenkt man allerdings, dass 2019 für den Essener Büromarkt ein absolutes Rekordjahr war, relativiert sich der Rückgang etwas. Zwar wurde auch der langjährige Durchschnitt um knapp 27 % unterschritten, jedoch sind solche Schwankungen im Essener Ergebnis nicht ganz ungewöhnlich. In der Vergangenheit wurde auch in „normalen“ Jahren, wie bspw. 2012 oder 2016, gelegentlich die 100.000 m²-Marke deutlich unterschritten. Diese Schwankungen stehen in den meisten Fällen im direkten Zusammenhang mit dem Fehlen von Großabschlüssen. Und so wurde auch 2020 kein Vertrag im Segment größer als 10.000 m² registriert. Lässt man die Großabschlüsse einmal außen vor zeigt sich dann auch, dass das Ergebnis nur leicht (-6 %) unter dem langjährigen Schnitt liegt.

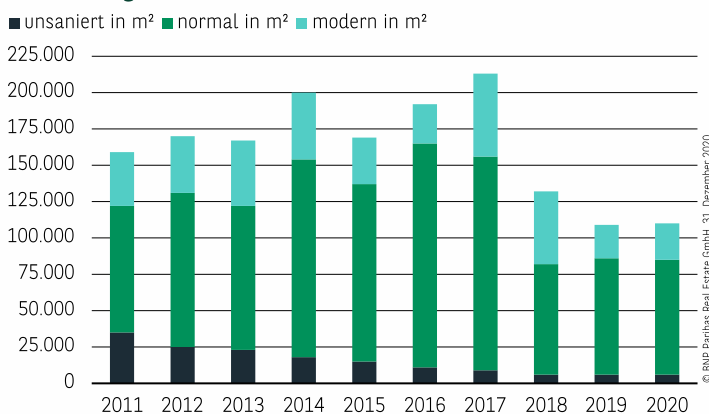
Flächenumsatz nach Branchen 2020



➤ SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN ERSTMALS AN DER SPITZE

Die Analyse der Umsatzverteilung nach Sektoren zeigt auf, dass vor allem zwei Nachfragegruppen das Marktgeschehen in 2020 dominiert haben. Unter anderem durch den größten Abschluss des Jahres, einen Eigennutzerdeal über 10.000 m² durch den TÜV Nord im übrigen Stadtgebiet, nimmt die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen mit einem Umsatzanteil von gut 25 % die Spitzenposition ein. Besonders stark in diesem Jahr präsentieren sich auch Unternehmen aus dem Bereich IuK-Technologien, die mit knapp 21 % und damit im langjährigen Vergleich auf ihr zweitbestes Ergebnis kommen. Dahinter folgen die öffentliche Verwaltung (10 %), das Gesundheitswesen (9,5 %) sowie Beratungsgesellschaften (7,5 %). Die in Essen eigentlich traditionell starken Industrieunternehmen tragen 2020 lediglich 7 % bei.

Entwicklung des Leerstands



➤ LEERSTAND BLEIBT AUF NIEDRIGEM NIVEAU

Trotz der geringeren Nachfrage ist der Leerstand im Jahresverlauf nur minimal um 1 % angestiegen, sodass sich zum Ende des Jahres die vakanten Büroflächen in Essen auf 110.000 m² summieren. Die aktuelle Leerstandsquote von nur 3,6 % verdeutlicht, dass die Angebotssituation auch während des Corona-Jahres weiterhin sehr angespannt ist. Mit knapp 23 % verbleibt der Anteil des Leerstands mit der von den Nutzern präferierten modernen Ausstattungsqualität auf einem ebenfalls niedrigem Niveau.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
3.1	TÜV Nord	10.000
3.1	Opta Data Abrechnungs	7.300
3.1	IuK-Technologieunternehmen	3.100
2.5	Die Autobahn GmbH	2.300
3.1	Verwaltung Industrie- / Bauunternehmen	2.000
3.1	Stadt Essen Staatsangehörigkeits- u. Ausländerbehörde	1.900

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2019	2020	Trend 2021
Flächenumsatz	165.000 m ²	85.000 m ²	↘
Leerstand	109.000 m ²	110.000 m ²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	68.000 m ²	70.000 m ²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	3.000 m ²	9.000 m ²	↗
Höchstmietpreis	16,00 €/m ²	16,40 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

BAUAKTIVITÄT STEIGT LEICHT

Im Vorjahresvergleich ist das Volumen der Flächen im Bau leicht um 3 % angestiegen, sodass sich dieses aktuell auf 70.000 m² beläuft. Hiervon stehen allerdings dem freien Vermietungsmarkt gerade einmal noch 9.000 m² zur Verfügung, wodurch von Seiten der Neubauaktivität kurzfristig mit keiner Entlastung des Angebotes auszugehen ist. Da die Entwickler diesen Engpass allerdings erkannt haben und den Essener Büromarkt weiterhin als attraktiv einschätzen, werden in den kommenden Jahren eine Reihe von Büroprojekten umgesetzt. Folglich hat auch das Volumen der projektierten Flächen noch einmal zugelegt (+3 %) und liegt nun bei etwa 256.000 m².

HÖCHSTMIETE LEGT TROTZ CORONA ZU

Da trotz der Corona-bedingt schwächeren Nachfrage insbesondere der Leerstand von modernen Flächen auf einem sehr niedrigen Niveau verbleibt, verzeichnet das Mietniveau in der Spitze im Jahresverlauf sogar einen leichten Anstieg. Mit 16,40 €/m² liegt die Höchstmiete somit 2,5 % über der des Vorjahres und wird im Citykern erzielt. Die realisierte Durchschnittsmiete hat hingegen leicht nachgegeben und liegt aktuell bei 11,30 €/m².

PERSPEKTIVEN

Die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie haben zwar ihre Spuren auf dem Essener Büromarkt hinterlassen, allerdings halten sich die Folgen insgesamt in Grenzen. Auch wenn das gesamte Winterhalbjahr noch weiter im Zeichen der Pandemie stehen sollte, ist aus heutiger Perspektive für 2021 wieder ein etwas lebhafteres Vermietungsgeschehen zu erwarten. In Kombination mit dem weiterhin sehr eingeschränkten Angebot sollte daher auch das Mietpreinsniveau tendenziell mindestens auf einem stabilen Niveau verbleiben.

Kennzahlen 2020

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	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		16,40	10.500	28.800	5.500	0	0	0	28.800	65.000
2 Cityrand	12,50 -	16,00	27.300	36.500	10.500	0	9.600	9.000	45.500	146.500
3 Nebenlagen		14,50	47.200	44.700	9.000	4.000	60.400	0	44.700	44.500
Total			85.000	110.000	25.000	4.000	70.000	9.000	119.000	256.000

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

** Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2020](#)

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: 31.12.2020

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