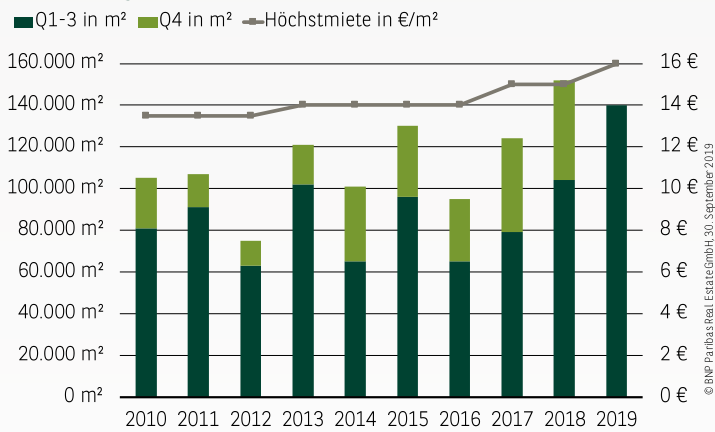




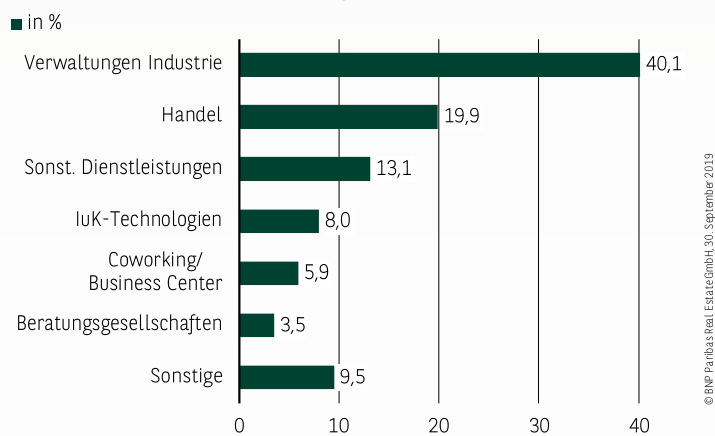
At a Glance **Q3 2019**

# BÜROMARKT ESSEN

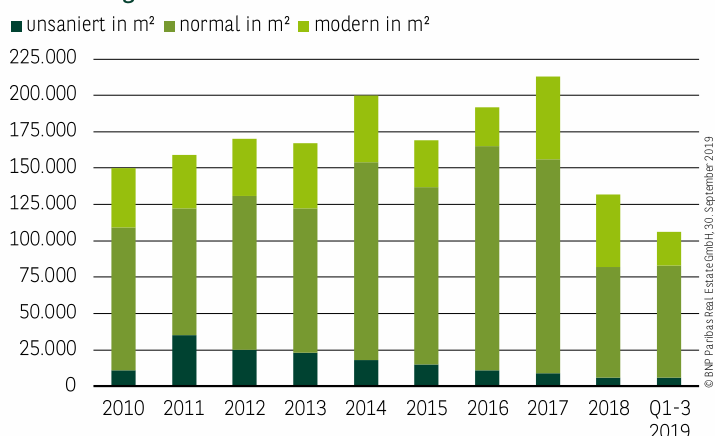
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2019



## Entwicklung des Leerstands



### ➤ BÜROMARKT AUF REKORDKURS

Was sich bereits zum Halbjahr angedeutet hat, wird durch ein starkes drittes Quartal nun immer wahrscheinlicher: Der Essener Büromarkt steuert auf ein nie dagewesenes Rekordjahr zu. Mit einem Volumen von 140.000 m², dem höchsten je zu diesem Zeitpunkt registrierten Wert, liegt der Flächenumsatz zum 3. Quartal nur noch 16.000 m² unter der Gesamtjahresbestmarke von 2007. Das bereits starke Vorjahresergebnis wurde dabei um gut ein Drittel übertroffen, der langjährige Schnitt sogar um satte 57 %. Trotz dreier Deals jenseits der 10.000-m²-Marke ist das gute Ergebnis jedoch nicht allein auf Großabschlüsse zurückzuführen, sondern fußt auf einer lebhaften Nachfrage in allen Marktsegmenten.

### ➤ INDUSTRIEVERWALTUNGEN MIT GROSSEM ABSTAND VORNE

Die in Essen traditionell stark vertretenen Verwaltungen von Industrieunternehmen präsentieren sich auch in der aktuellen Bilanz als herausragende Umsatzbringer am Büromarkt. So entfallen gut 40 % des Volumens auf diese Branche, was nicht zuletzt auf die Großanmietungen von Hochtief Engineering (15.800 m²) sowie eines Energieversorgers (15.000 m²) zurückzuführen ist. Der bisher größte Abschluss des Jahres, ein Eigennutzer-Deal über 17.600 m² der Aldi Einkauf GmbH, ist der Handelsbranche zuzuordnen, sodass diese mit einem Gesamtumsatzanteil von einem Fünftel auf dem zweiten Platz des Rankings liegt. Komplettiert wird das Siegertreppchen von den sonstigen Dienstleistungen auf die gut 13 % entfallen, gefolgt von Unternehmen aus den IuK-Technologien (8 %). Unter anderem durch die Anmietung von Design Offices über 7.000 m² im Ruhr Tower erzielen erstmals auch Coworking/Business Center mit knapp 6 % nennenswerte Umsatzanteile in Essen.

### ➤ LEERSTAND NÄHERT SICH 100.000-M²-MARKE

Die hohe Dynamik beim Flächenumsatz macht sich mittlerweile auch in der Entwicklung des Leerstands deutlich bemerkbar. So ist dieser innerhalb eines Jahres um gut ein Drittel gesunken und hat mit aktuell 106.000 m² einen Tiefpunkt im langjährigen Vergleich erreicht, was einer Leerstandsquote von nur noch 3,4 % entspricht. Dabei lohnt es sich, noch einen Blick auf die Ausstattungsqualität der am Markt verfügbaren Flächen zu werfen. So entfallen nur knapp 22 % des Leerstands auf die besonders marktgängigen modernen Flächen. In diesem Segment stehen somit kurzfristig also nur noch 23.000 m² zur Disposition. Vor einem Jahr lag das Volumen knapp doppelt so hoch.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m²
3.1	Aldi Einkauf	17.600
2.5	Hochtief Engineering	15.800
3.1	Energieversorger	15.000
2.5	Karstadt Warenhaus	8.000
2.3	Design Offices	7.000
3.1	Energieversorger	6.200

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	Q1-3 2018	Q1-3 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	104.000 m²	140.000 m²	↗
Leerstand	159.000 m²	106.000 m²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	66.000 m²	77.000 m²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	11.000 m²	8.000 m²	↘
Höchstmietpreis	15,00 €/m²	16,00 €/m²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

**➤ GESTIEGENE BAUTÄTIGKEIT SORGT KAUM FÜR ENTLASTUNG**

Mit aktuell 77.000 m² im Bau befindlicher Fläche hat sich das Volumen im Vergleich zum Vorjahr um knapp 17 % erhöht. Am Markt verfügbar sind hiervon jedoch gerade einmal 8.000 m², da die übrigen Flächen bereits durch Vorvermietung und Eigennutzer vergeben sind. Da also nur rund 10 % des gesamten Bauvolumens auch dem Vermietungsmarkt zur Verfügung stehen, ist davon auszugehen, dass es insbesondere im modernen Segment in naher Zukunft zu keiner Entspannung kommt. Darüber hinaus wird der Großteil der Neubauflächen im Citykern realisiert, weshalb in einigen Büromarktzonen überhaupt kein Neubauangebot zur Verfügung steht.

**➤ MIETEN AUF REKORDNIVEAU**

In Folge der beschriebenen Marktlage haben sich im Vergleich zum Vorjahr auch die Mietpreise nach oben entwickelt. Die Spitzenmiete zog um knapp 7 % an, sodass für hochwertige Büroflächen in den begehrten Lagen nun 16 €/m² erzielt werden. Auch die Durchschnittsmiete hat um gut 7 % zugelegt und stieg um 80 Cent auf 12 €/m² an. Beides sind neue Bestmarken für den Essener Büromarkt.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Vor dem Hintergrund der herausragenden Bilanz zum 3. Quartal ist es äußerst wahrscheinlich, dass selbst bei einem schwachen Schlussquartal zum Gesamtjahr ein neuer Flächenrekord auf dem Essener Büromarkt erreicht wird. Die 160.000-m²-Marke könnte demnach also erstmals geknackt werden. Durch den rapiden Abbau des Leerstands ist es ebenfalls realistisch, dass die Mieten zumindest in den gefragten Lagen bis zum Jahresende noch einmal leicht zulegen.

**Kennzahlen Q1-3 2019**

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	Q1-3 2019	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		15,00	12.000	18.500	2.200	0	8.800	4.500	23.000	49.000
2 Cityrand	10,50 -	16,00	72.000	48.600	16.500	1.000	3.200	0	48.600	154.300
3 Nebenlagen		14,50	56.000	38.900	4.300	0	65.000	3.500	42.400	27.700
<b>Total</b>			<b>140.000</b>	<b>106.000</b>	<b>23.000</b>	<b>1.000</b>	<b>77.000</b>	<b>8.000</b>	<b>114.000</b>	<b>231.000</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

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

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: 30.09.2019

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