



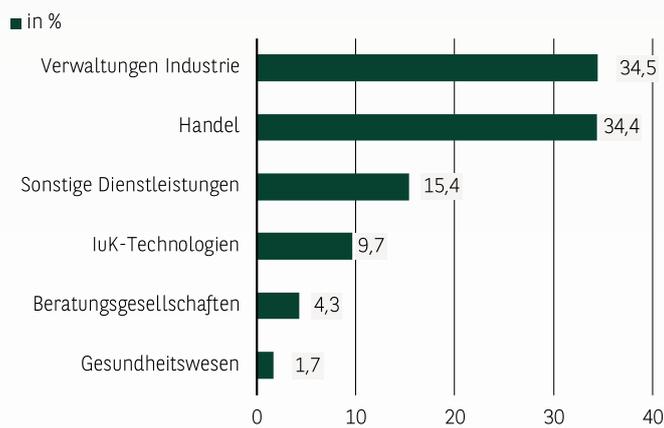
At a Glance **Q1 2019**

BÜROMARKT ESSEN

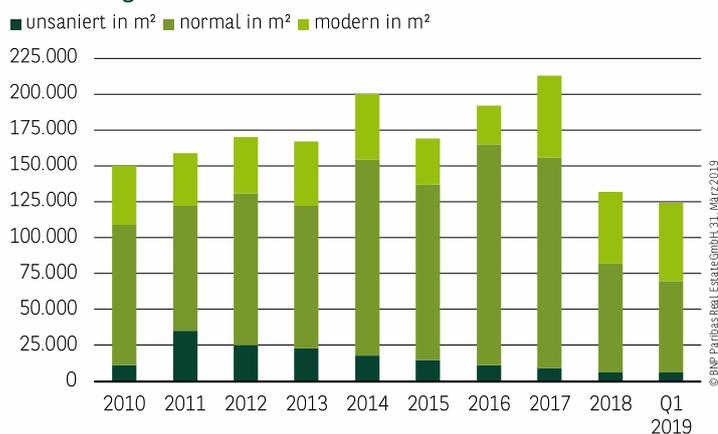
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten in Essen



Flächenumsatz nach Branchen in Essen Q1 2019



Entwicklung des Leerstands in Essen



ORDENTLICHER START INS JAHR

Der Essener Büromarkt kann zum Jahresauftakt zwar nicht nahtlos an das herausragende Vorjahr anknüpfen, erzielt aber dennoch ein ordentliches Ergebnis. So wurde mit 25.000 m² rund 52 % weniger Fläche als im Rekordvorjahresquartal umgesetzt, jedoch liegt das Volumen damit nur etwa 4 % unter dem langjährigen Schnitt. Ein erneut überdurchschnittliches Ergebnis wurde vor allem durch das Fehlen von Großabschlüssen über 10.000 m² verpasst. Die größte Anmietung des ersten Quartals stellt der Abschluss von Karstadt über rund 8.000 m² dar. Durch diese Transaktion setzt sich die Cityrandlage Rüttenscheid/Bredenei mit einem Anteil von knapp 41 % erneut an die Spitze des Rankings der Teilmärkte, dicht gefolgt vom Südviertel (ca. 40 %).

INDUSTRIEUNTERNEHMEN ZURÜCK AN DER SPITZE

Die Aktivitäten auf dem Essener Büromarkt beschränken sich zum Jahresauftakt auf ein eher schmales Branchenspektrum. Hat im gesamten Vorjahr noch die öffentliche Verwaltung die Umsatzverteilung dominiert, so kämpfen sich zum Jahresauftakt 2019 die in der Stadt traditionell sehr stark vertretenen Industrieunternehmen mit einem Flächenanteil von rund 34,5 % zurück an die Spitze. Dicht dahinter folgt mit einem ungewöhnlich guten Ergebnis die Handelsbranche (ca. 34 %), welche im Vergleich zum Vorjahresquartal hauptsächlich durch den Karstadt-Abschluss einen Zuwachs von satten 31 Prozentpunkten verbuchen kann. An dritter Stelle liegen die sonstigen Dienstleistungen (ca. 15 %), gefolgt von den Informations- und Kommunikationstechnologien (ca. 10 %) sowie den Beratungsgesellschaften (ca. 4 %). Mit einem Anteil von rund 2 % platziert sich das Gesundheitswesen auf dem letzten Rang.

LEERSTANDSQUOTE RUTSCHT UNTER 4 %-MARKE

Durch das Rekordvermietungsergebnis im Vorjahr lag das Leerstandsvolumen bereits Ende 2018 auf einem sehr niedrigen Niveau. Da zudem nur wenig neue Flächen zum Jahresauftakt fertiggestellt wurden, ist das Leerstandsvolumen im ersten Quartal 2019 mit rund 124.000 m² auf einem langjährigen Tiefpunkt angelangt, der zuletzt 2008 erreicht wurde. Innerhalb der vergangenen zwölf Monate reduzierte sich das Volumen um rund 31 %, sodass die Leerstandsquote nunmehr bei 3,9 % liegt. Im Vergleich der bedeutendsten deutschen Büromärkte weist Essen damit noch vor Städten wie Hamburg, Frankfurt oder Düsseldorf die viertniedrigste Quote auf.

Bedeutende Vertragsabschlüsse in Essen

BMZ	Unternehmen	m ²
2.5	Karstadt	8.000
2.3	RWE	5.400
2.3	Brenntag	2.600
2.3	BITMARCK Software	1.100
2.3	O2O-EPOS	700

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

➤ MEHR NEUBAU IN DEN NEBENLAGEN

Die Bautätigkeit liegt mit einem sich im Bau befindlichen Büroflächenvolumen von 57.000 m² nur leicht unter dem Niveau des Vorjahresquartals (60.000 m²). Durch hohe Vorvermietungsquoten sowie Eigennutzer erscheinen jedoch lediglich 14.000 m² am Markt. In Kombination mit der rückläufigen Leerstandsquote führt dies zu einem Absinken des insgesamt verfügbaren Flächenangebots von 193.000 m² im Vorjahresquartal auf nur noch 138.000 m² zum Jahresauftakt 2019. Während sich in der nahen Vergangenheit die Bauaktivität auf die stark nachgefragte City bzw. den Cityrand konzentrierte, ist aktuell eine deutliche Verschiebung in Richtung des übrigen Stadtgebiets erkennbar. Rund 78 % der Flächen im Bau lassen sich momentan dort verorten.

Trend wichtiger Marktindikatoren in Essen

	Q1 2018	Q1 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	52.000 m ²	25.000 m ²	↗
Leerstand	179.000 m ²	124.000 m ²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	60.000 m ²	57.000 m ²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	14.000 m ²	14.000 m ²	→
Höchstmietpreis	15,00 €/m ²	15,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

➤ SPITZENMIETE WEITER STABIL

Die Spitzenmiete liegt nun seit bereits zwei Jahren stabil bei 15,00 €/m² und wird weiterhin im Südviertel sowie durch einen Anstieg um rund 0,50 €/m² im Vergleich zum Vorjahresquartal mittlerweile auch in den sehr guten Lagen des Citykerns erzielt. Da im ersten Quartal nur rund 4 % des Vermietungsvolumens auf Flächen mit moderner Ausstattungsqualität entfallen, hat die Durchschnittsmiete für den Gesamtmarkt hingegen leicht nachgegeben und liegt nun bei rund 10,30 €/m².

➤ PERSPEKTIVEN

Der Essener Büromarkt wird aller Voraussicht nach nicht das Rekordergebnis aus dem Vorjahr wiederholen können, jedoch besteht durch den ordentlichen Jahresstart dennoch eine realistische Chance in 2019 erneut die 100.000-m²-Grenze zu durchbrechen. Aktuell kann die Bautätigkeit den Leerstandsabbau kaum bremsen. Dies wird sich im weiteren Jahresverlauf auf die Preisentwicklung auswirken, sodass wieder mit einer wachsenden Durchschnittsmiete zu rechnen ist. Bei einem Rückgang der verfügbaren Flächen mit moderner Ausstattungsqualität hat auch die Spitzenmiete voraussichtlich noch Luft nach oben.

Kennzahlen Essen Q1 2019

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Quartal 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	1.400	27.700	7.800	0	8.800	4.500	32.200	49.000
2 Cityrand	10,50	- 15,00	22.500	59.500	41.900	0	4.000	800	60.300	186.600
3 Nebenlagen		13,50	1.100	36.800	4.300	0	44.200	8.700	45.500	49.400
Total			25.000	124.000	54.000	0	57.000	14.000	138.000	285.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

* 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: 31.03.2019

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