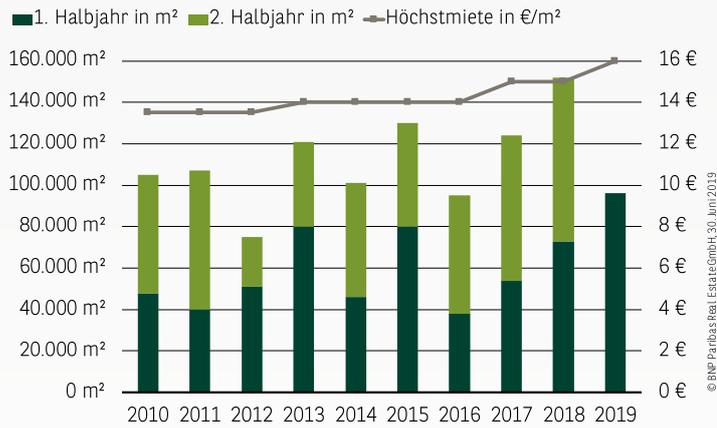




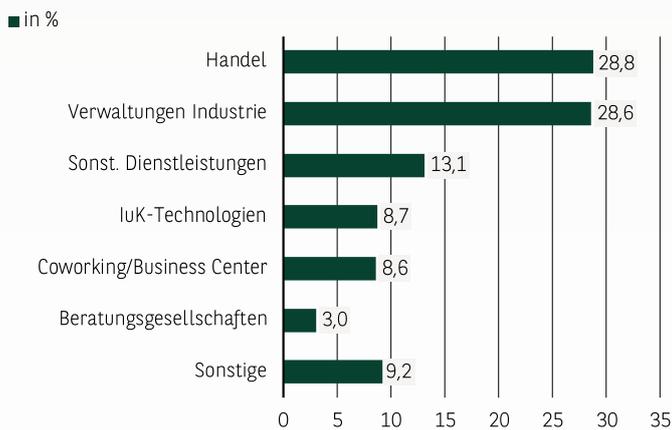
At a Glance **Q2 2019**

BÜROMARKT ESSEN

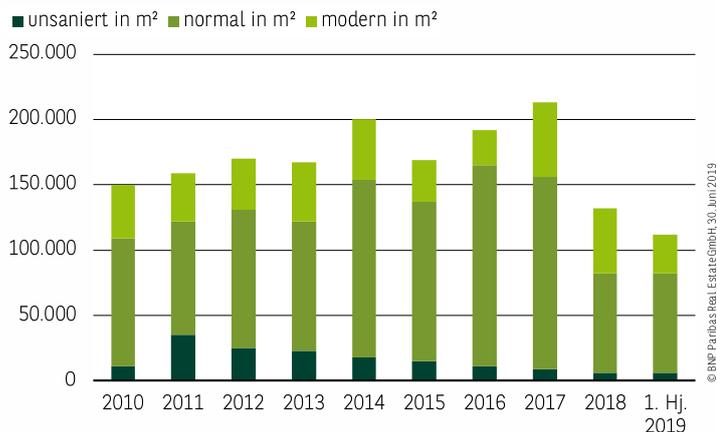
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2019



Entwicklung des Leerstands



FULMINANTES ZWEITES QUARTAL

Nach einem relativ verhaltenen Jahresauftakt hat der Essener Büromarkt im zweiten Quartal gewaltig Gas gegeben und mit 71.000 m² den besten jemals registrierten Quartalswert aufgestellt. Mit einem Flächenumsatz von 96.000 m² konnte als Folge auch ein neuer Halbjahresrekord erzielt werden, der das bereits gute Vorjahresergebnis um knapp ein Drittel und den zehnjährigen Durchschnitt um fast 60 % übertrifft. Wie üblich sind für so herausragende Resultate auch immer Großabschlüsse nötig, die in den ersten drei Monaten noch komplett gefehlt hatten. Dagegen konnten im zweiten Quartal mit dem Eigennutzer-Deal der Aldi Einkauf GmbH (17.600 m²) und einer Anmietung der Hochtief Engineering GmbH (15.800 m²) gleich zwei große Abschlüsse registriert werden. Trotzdem fällt der Anteil großflächiger Verträge im langfristigen Vergleich nicht überproportional aus, was dafür spricht, dass eine lebhaftere Nachfrage in allen Marktsegmenten zu diesem außergewöhnlichen Umsatzvolumen beigetragen hat.

GROSSABSCHLÜSSE DOMINIEREN BRANCHENVERTEILUNG

Die beiden genannten Großabschlüsse spiegeln sich auch in der Branchenverteilung wider. Mit jeweils knapp 29 % liegen der Handel und die Verwaltungen von Industrieunternehmen nahezu gleichauf an der Spitze. Vervollständigt wird das Führungstrio von den in Essen traditionell starken sonstigen Dienstleistungen, die weitere gut 13 % zum Gesamtumsatz beisteuern. Auf Rang vier folgen Kopf an Kopf Unternehmen aus den IuK-Technologien sowie Coworking/Business Center mit jeweils knapp 9 %. Damit setzen Anbieter von flexible Workspaces, die bislang vor allem in A-Standorten sehr dynamisch agiert haben, ihre Expansionsstrategie jetzt auch in weiteren Großstädten in beeindruckender Weise fort.

LEERSTAND FÄLLT WEITER DEUTLICH

Der Leerstandsabbau hat sich auch in den vergangenen zwölf Monaten rasant entwickelt. Mit 112.000 m² liegt er knapp 31 % niedriger als noch ein Jahr zuvor. Noch dramatischer vollzog sich der Rückgang im aus Mietersicht wichtigsten Marktsegment. Nur noch 30.000 m² des Gesamtvolumens verfügen über eine moderne und damit von den Nutzern nachgefragte Ausstattungsqualität. Damit liegt dieses Flächenangebot um über die Hälfte unter dem Vorjahreswert und macht nur noch rund ein Viertel des Gesamt-leerstands aus. Diese Entwicklung zeigt sich natürlich auch in der Leerstandsquote, die mit 3,6 % den niedrigsten Wert seit 2001 aufweist.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
3.1	Aldi	17.600
2.5	Hochtief Engineering	15.800
2.5	Karstadt Warenhaus	8.000
2.3	Design Offices	7.000
2.3	RWE	5.400
2.1	Stadt Essen Jobcenter	2.700

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2018	1. Hj. 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	89.000 m ²	96.000 m ²	↓
Leerstand	162.000 m ²	112.000 m ²	↓
Flächen im Bau (gesamt)	61.000 m ²	66.000 m ²	↑
Flächen im Bau (verfügbar)	14.000 m ²	12.000 m ²	↓
Höchstmietpreis	15,00 €/m ²	16,00 €/m ²	↑

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

KAUM ANGEBOTSAUSWEITUNG DURCH FLÄCHEN IM BAU

Das Volumen der Flächen im Bau hat sich zwar leicht um gut 8 % auf aktuell 66.000 m² erhöht, liegt aber immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau. Dies gilt insbesondere für die Flächen, die weder vorvermietet noch durch Eigennutzer belegt sind. Dieses Marktsegment hat sich im Vorjahresvergleich sogar um gut 14 % auf nur noch 12.000 m² verringert. Damit stehen nur noch 18 % des gesamten Bauvolumens dem Vermietungsmarkt zur Verfügung. Anzumerken bleibt weiterhin, dass hiervon lediglich knapp 5.000 m² auf die zentralen innerstädtischen Lagen entfallen. Der Angebotsengpass, gerade an modernen Büroflächen, wird vor diesem Hintergrund auch im weiteren Jahresverlauf anhalten.

MIETEN ZIEHEN IN ALLEN BEREICHEN AN

Die skizzierte Angebots-/Nachfragesituation findet ihren Niederschlag auch in der Mietpreisentwicklung. Die Spitzenmiete ist um knapp 7 % auf 16 €/m² gestiegen und stellt damit ein neues Allzeithoch auf. Vergleichbar stellt sich die Situation bei der Durchschnittsmiete dar, die bereits seit längerem anzieht. Im Vorjahresvergleich hat auch sie noch einmal um knapp 3 % zugelegt und erreicht mit 11,90 €/m² ebenfalls eine neue Bestmarke.

PERSPEKTIVEN

Vor dem Hintergrund des sehr guten ersten Halbjahrs zeichnet sich auch für das Gesamtjahr ein Flächenumsatz weit jenseits der 130.000 m² ab. Etwas limitierend könnte sich allerdings das weiter viel zu geringe Angebot, gerade in den präferierten zentralen Lagen, auswirken. Bei weiter sinkenden Leerständen und unverändert moderater Bautätigkeit dürfte sich der Angebotsengpass eher noch verschärfen. Als Konsequenz hieraus spricht alles für weiter anziehende Mietpreinsniveaus.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2019

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Halbjahr 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		4.800	23.700	4.600	0	8.700	4.900	28.600	49.000
2 Cityrand	10,50	- 16,00	65.200	50.600	21.100	1.000	3.500	0	50.600	154.300
3 Nebenlagen	14,50		26.000	37.700	4.300	0	53.800	7.100	44.800	27.700
Total			96.000	112.000	30.000	1.000	66.000	12.000	124.000	231.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 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: 30.06.2019

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