At a Glance Q1 2020

IMMobilienberatung
für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT ESSEN

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 Einfuss 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 Marktgesehens 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 Teil 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 Kommunikationsbranchen (etwa 36 %), denen unter anderem die Nutzung von 7.300 m² durch die Opta Data Abrechnungs GmbH zugeordnet werden kann. Die in Essen eigentlich traditionell sehr starken Verwaltungen von Industrieunternehmen landen 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 Gesamtrend 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

<table>
<thead>
<tr>
<th>BMZ</th>
<th>Unternehmen</th>
<th>m²</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>3.1 TÜV Nord</td>
<td></td>
<td>10.000</td>
</tr>
<tr>
<td>3.1 Opta Data</td>
<td></td>
<td>7.300</td>
</tr>
<tr>
<td>3.1 IT-Unternehmen</td>
<td></td>
<td>3.100</td>
</tr>
<tr>
<td>3.1 Verwaltung Industrie- / Bauunternehmen</td>
<td></td>
<td>2.000</td>
</tr>
<tr>
<td>1.1 AllDent Zahnzentrum</td>
<td></td>
<td>1.200</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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 Nords 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.

Trend wichtiger Marktindikatoren

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Q1 2019</th>
<th>Q1 2020</th>
<th>Trend Rest Jahr</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Flächenumsatz</td>
<td>25.000  m²</td>
<td>34.000  m²</td>
<td>→</td>
</tr>
<tr>
<td>Leerstand</td>
<td>124.000 m²</td>
<td>100.000 m²</td>
<td>→</td>
</tr>
<tr>
<td>Flächen im Bau (gesamt)</td>
<td>57.000 m²</td>
<td>78.000 m²</td>
<td>→</td>
</tr>
<tr>
<td>Flächen im Bau (verfügbar)</td>
<td>14.000 m²</td>
<td>9.000 m²</td>
<td>→</td>
</tr>
<tr>
<td>Höchstmietsatz</td>
<td>15.00 €/m²</td>
<td>16.00 €/m²</td>
<td>→</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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 bis 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 Mietscensuche 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 langsamen Vergleich relativ geringen Angebots deutliche Rückgänge eher unwahrscheinlich sind.

Kennzahlen Q1 2020

<table>
<thead>
<tr>
<th>Büroräume</th>
<th>Höchstmiete* (€/m²)</th>
<th>Flächenumsatz (m²)</th>
<th>Leerstand (m²)</th>
<th>Flächen im Bau (m²)</th>
<th>Flächenangebot (m²)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>von</td>
<td>bis</td>
<td>1. Quartal 2020</td>
<td>gesamt</td>
<td>modern</td>
</tr>
<tr>
<td>City</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Citykern</td>
<td>16.00</td>
<td>2.600</td>
<td>22.600</td>
<td>3.700</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>Cityrand</td>
<td>11.50</td>
<td>16.00</td>
<td>5.100</td>
<td>42.300</td>
<td>14.900</td>
</tr>
<tr>
<td>Nebenlagen</td>
<td>14.50</td>
<td>26.300</td>
<td>35.100</td>
<td>7.400</td>
<td>3.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Total</td>
<td>14.00</td>
<td>26.000</td>
<td>30.000</td>
<td>78.000</td>
<td>9.000</td>
</tr>
</tbody>
</table>

* Der Höchstmietsatz umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.
** Die entsprechende Büroräumzählpunkte finden Sie auf unserer Website unter „Research“.


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)209820 22-2 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE
Immobilienberatung für eine Welt im Wandel