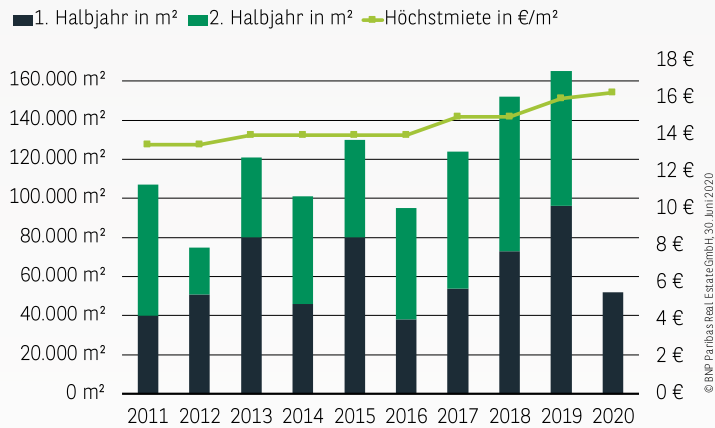




At a Glance **Q2 2020**

# BÜROMARKT ESSEN

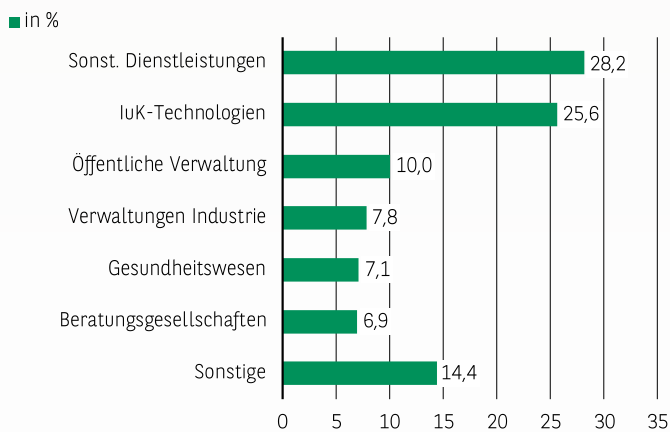
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## ➤ ERGEBNIS UNTERHALB DES LANGJÄHRIGEN DURCHSCHNITTS

Mit einem Flächenumsatz von 52.000 m² verfehlt der Essener Büromarkt den langjährigen Durchschnitt um knapp 15 %. Der nur bedingt als Vergleichswert anzusehende Vorjahresrekord wurde sogar um 46 % unterschritten. Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und dem wochenlangen Lockdown ist dieses Ergebnis jedoch nicht wirklich überraschend. Viele Unternehmen haben in Anbetracht der sich abzeichnenden Rezession und den damit einhergehenden Unsicherheiten geplante Anmietungen vorläufig verschoben, was besonders im zweiten Quartal zu einem Nachfragerückgang auf dem Büromarkt geführt hat. Im Vergleich zu den umsatzstarken Vorjahren fehlt bisher im Jahr 2020 ein Deal mit einem Volumen über 10.000 m². Zwar kann aktuell noch nicht abgesehen werden, wie schnell sich die Konjunktur erholt und damit die temporäre Zurückhaltung bei der Anmietung von neuen Büroflächen endet, aber spürbare Anpassungen der Mieten erscheinen im Laufe des Jahres 2020 aufgrund des historisch geringen Leerstandes als nicht realistisch.

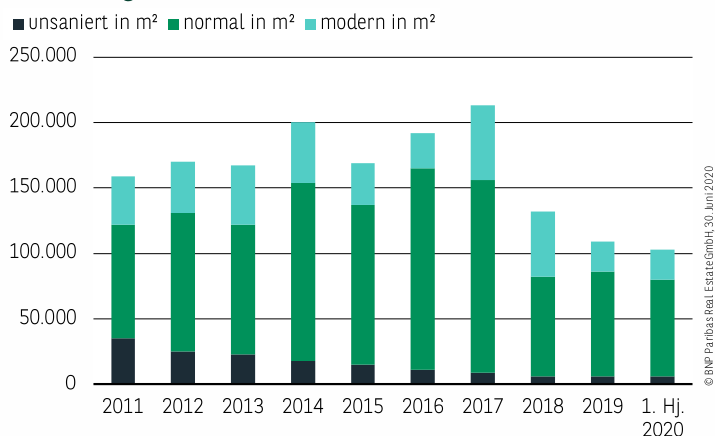
## Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2020



## ➤ SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN AN DER SPITZE

Die Analyse der Umsatzverteilung nach Branchen zeigt zwei wesentliche Nachfragegruppen auf. An der Spitze der Verteilung steht mit einem Beitrag von gut 28 % die Sammelkategorie der sonstigen Dienstleistungen, die zugleich ihren höchsten prozentualen Anteil der letzten zehn Jahre beisteuert. Fast gleichauf positionieren sich die Unternehmen der IuK-Technologien, die mit knapp 26 % ihren Bedeutungszuwachs eindrucksvoll unterstreichen. Profitiert hat dieser Sektor insbesondere durch den Eigenutzer-Deal von 7.300 m² der Opta Data Abrechnungs GmbH in der Büromarktzone „Übriges Stadtgebiet“. Den dritten Platz ergattert die öffentliche Verwaltung mit einem Umsatzanteil von 10 %.

## Entwicklung des Leerstands



## ➤ LEERSTAND WEITERHIN AUF SEHR GERINGEM NIVEAU

Mit aktuell 103.000 m² hat sich der Leerstand auf dem Essener Büromarkt in den letzten zwölf Monaten nochmal um 8 % verringert und befindet sich somit auf einem sehr geringen Niveau. Auch in Folge des Lockdowns sind im Vergleich zum Ende des Q1 die Vakanzen nur geringfügig um 3.000 m² angestiegen. Die dazugehörige Leerstandsquote liegt mit 3,3 % deutlich unterhalb der notwendigen Fluktuationsreserve von 5,0 %. Im Segment der Flächen mit moderner Ausstattungsqualität konnte sogar auch während der Corona-Krise ein weiterer Rückgang um 11,5 % beobachtet werden.

### Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
3.1	TÜV Nord	10.000
3.1	Opta Data Abrechnungs	7.300
3.1	IT-Unternehmen	3.100
2.5	Die Autobahn GmbH des Bundes	2.300
3.1	Industrieunternehmen	2.000
1.1	DAK Gesundheit	1.600

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

### ES WIRD WEITERHIN GEBAUT

Die angespannte Situation auf der Angebotsseite hat auch im 1. Halbjahr 2020 zu einem weiteren Anstieg der Flächen im Bau geführt. Mit aktuell 77.000 m² befinden sich gut 13 % mehr Büroflächen im Entwicklungszustand als noch zum Jahresanfang. Dass eine generell hohe Nachfrage nach modernen Flächen besteht, zeigt sich besonders daran, dass sich gegensätzlich die verfügbaren Flächen im Bau weiter verringert haben und aktuell mit 9.000 m² nur 12 % der neu zu schaffenden Flächen ausmachen. Die Bauaktivität konzentriert sich momentan ausschließlich auf die Büromarktzonen „Übriges Stadtgebiet“ (69.000 m²) sowie Weststadt (8.000 m²).

### MIETEN BLEIBEN STABIL

Trotz des Corona-Pandemie bedingten Rückgangs der Nachfrage sind die Mietpreise auf dem Essener Büromarkt aufgrund der angespannten Angebotssituation stabil geblieben. Die Spitzenmiete konnte sogar wegen Vermietungen von qualitativ hochwertigen Flächen im Vergleich zum Ende des Q1 um weitere 30 Cent ansteigen und notiert aktuell bei 16,30 €/m². Die Durchschnittsmiete liegt bei 12,00 €/m² und somit ungefähr auf dem Jahresanfangsniveau.

### PERSPEKTIVEN

Trotz der Unsicherheiten bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Pandemie konnte in den letzten Wochen des zweiten Quartals eine langsame Belebung der Büromarktaktivität festgestellt werden, sodass ein leichter Anstieg der Nachfrage im weiteren Laufe des Jahres nicht unwahrscheinlich ist. Trotzdem wird zum Jahresende ein deutlich schwächeres Ergebnis als im Rekordvorjahr zu Buche stehen. Aus heutiger Perspektive werden die Leerstände leicht ansteigen, trotzdem ist aufgrund des aktuellen Leerstandniveaus keine wesentliche Mietpreisanpassung zu erwarten.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

### Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2019	1. Hj. 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	96.000 m²	52.000 m²	➔
Leerstand	112.000 m²	103.000 m²	➔
Flächen im Bau (gesamt)	66.000 m²	77.000 m²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	12.000 m²	9.000 m²	➔
Höchstmietpreis	16,00 €/m²	16,30 €/m²	➔

### Kennzahlen 1. Halbjahr 2020

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	1. Halbjahr 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		16,30	4.800	26.400	4.600	0	0	0	26.400	49.000
2 Cityrand	11,50 -	16,00	15.500	40.000	12.600	0	8.000	8.000	48.000	146.400
3 Nebenlagen		14,50	31.700	36.600	5.800	2.000	69.000	1.000	37.600	34.600
<b>Total</b>			<b>52.000</b>	<b>103.000</b>	<b>23.000</b>	<b>2.000</b>	<b>77.000</b>	<b>9.000</b>	<b>112.000</b>	<b>230.000</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

\* 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 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: 30.06.2020

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)