BNP PARIBAS REAL ESTATE

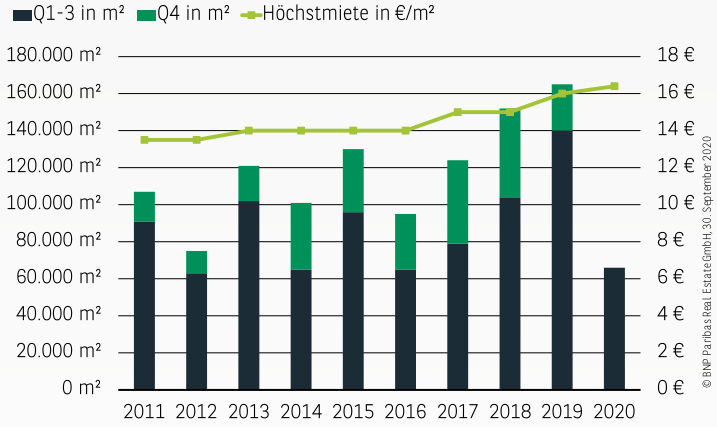
Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

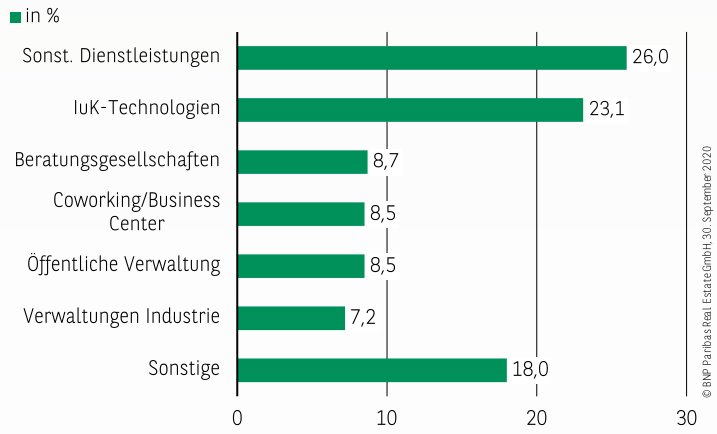
At a Glance Q3 2020

BÜROMARKT ESSEN

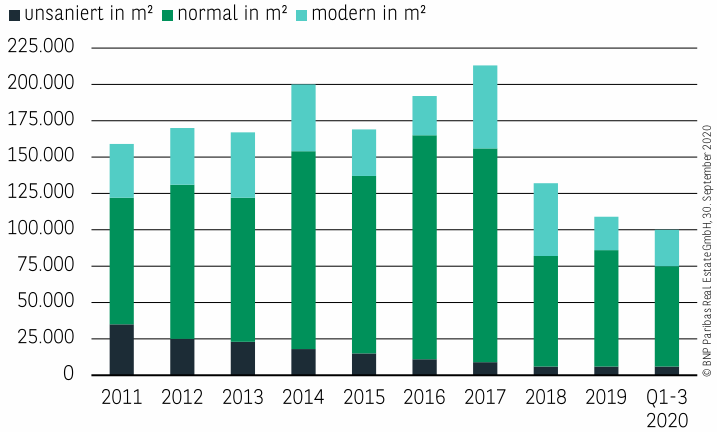
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2020



Entwicklung des Leerstands



CORONA PRÄGT DIE MARKTENTWICKLUNG

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie überrascht es nicht, dass der Essener Büromarkt mit einem Flächenumsatz von 66.000 m² zum Ende des dritten Quartals den langjährigen Durchschnitt um rund 24 % verfehlt hat. Auch in den Monaten von Juli bis September haben viele Unternehmen immer noch vorsichtig agiert und geplante Anmietungen vorläufig verschoben. Dass jedoch gewisse Schwankungen im Essener Ergebnis nicht ganz ungewöhnlich sind, zeigt sich daran, dass in 2012 und 2016 ebenfalls geringere Volumina zum Ende des dritten Quartals erzielt wurden. Im Vergleich zu den umsatzstarken Vorjahren fehlt weiterhin ein Deal in der Größenklasse über 10.000 m². Wird nur das Größensegment bis 2.000 m² betrachtet, konnte in den ersten neun Monaten des Jahres sogar ein überdurchschnittliches Volumen festgestellt werden. Der Eigennutzerdeal des TÜV Nord über 10.000 m² im übrigen Stadtgebiet stellt den bisher größten Umsatzbeitrag dar.

TECH-SEKTOR AUCH IN DER KRISE STARK

Die Analyse der Umsatzverteilung nach Sektoren zeigt auf, dass zwei Nachfragegruppen die bisherige Entwicklung prägen. Auf dem ersten Platz verbleibt die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen mit einem Ergebnisbeitrag von 26 %, die insbesondere vom schon erwähnten TÜV Nord-Deal profitiert. Dies stellt den höchsten Anteil der letzten zehn Jahre dar. Besonders stark in diesem Jahr präsentieren sich die Unternehmen der IuK-Technologien, die mit 23 % den zweithöchsten Beitrag zum Gesamtergebnis leisten und bisher für gleich zwei der drei größten Deals verantwortlich zeichnen. Im langjährigen Vergleich erzielt die Tech-Branche damit ihren zweitbesten Ergebnisanteil. Dahinter folgen Beratungsgesellschaften (9 %) sowie Coworking/Business Center und die öffentliche Verwaltung (jeweils 8,5 %) auf einem vergleichbaren Niveau.

LEERSTAND HAT SICH WEITER VERRINGERT

Trotz der geringeren Nachfrage konnte auch im Laufe des Jahres ein weiterer Rückgang des Leerstands beobachtet werden. Zum Ende des dritten Quartals summieren sich die vakanten Büroflächen in Essen auf nur noch 100.000 m². Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Rückgang von weiteren 6 %. Die aktuelle Leerstandsquote von nur noch 3,2 % verdeutlicht die angespannte Angebotssituation. Mit 25 % verbleibt der Anteil des Leerstands mit der von den Nutzern präferierten modernen Ausstattungsqualität auf einem ebenfalls niedrigen Niveau.

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. September 2020

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2019	Q1-3 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	140.000 m²	66.000 m²	↗
Leerstand	106.000 m²	100.000 m²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	77.000 m²	53.000 m²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	8.000 m²	8.000 m²	↘
Höchstmietpreis	16,00 €/m²	16,40 €/m²	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

FLÄCHEN IM BAU AKTUELL RÜCKLÄUFIG

Trotz der geringen Leerstände ist aufgrund von Fertigstellungen im Verlauf des dritten Quartals ein Rückgang bei den Flächen im Bau festzustellen. Aktuell summiert sich das Volumen auf 53.000 m², wovon jedoch lediglich 8.000 m² dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund ist durch Neubauaktivität kurzfristig von keiner Entlastung für die Angebotsseite auszugehen. Ein Blick auf die angestiegenen projektierten Flächen (+7 % zum Vorjahr) zeigt auf, dass jedoch in den nächsten Jahren eine Reihe von neuen Büroprojekten umgesetzt wird und somit die Entwickler den Essener Büromarkt weiterhin als attraktiv einstufen.

SPITZENMIETE SOGAR LEICHT GESTIEGEN

In Folge der weiteren Verknappung des Leerstands konnte sogar bei der Corona-bedingten schwächeren Nachfrage das Mietniveau in der Spitze ansteigen. Zum Ende des dritten Quartals notiert die Spitzenmiete bei 16,40 €/m² und folglich 2,5 % über dem Level zum Jahresbeginn. Die realisierte Durchschnittsmiete hat leicht um 30 Cent nachgegeben und liegt aktuell bei 11,70 €/m².

PERSPEKTIVEN

Die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie haben auch im dritten Quartal des Jahres ihre Spuren auf dem Essener Büromarkt hinterlassen. Trotz der weiterhin bestehenden Unsicherheit ist aus heutiger Perspektive ein etwas lebhafteres Viermietungsgeschehen im letzten Quartal des Jahres zu erwarten. Nichtsdestotrotz dürfte am Ende des Jahres ein unterdurchschnittliches Ergebnis zu Buche stehen. Vor dem Hintergrund des geringen Angebots sollten die Mietpreisniveaus jedoch tendenziell auch in den letzten Monaten des Jahres stabil bleiben.

Kennzahlen Q1-3 2020

		Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
		von	bis	Q1-3 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		16,40	7.000	27.300	4.500	0	0	0	27.300	79.000
2	Cityrand	11,50 -	16,00	20.800	36.900	13.300	0	8.000	8.000	44.900	146.000
3	Nebenlagen		14,50	38.200	35.800	7.200	4.000	45.000	0	35.800	21.000
	Total			**66.000**	**100.000**	**25.000**	**4.000**	**53.000**	**8.000**	**108.000**	**246.000**

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.
** 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: 30.09.2020

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