

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Büromarktzahlen für das vierte Quartal 2020

Umsatzrückgang auf dem Essener Büromarkt nur auf den ersten Blick akut

Mit einem Flächenumsatz von rund 85.000 m² zum Ende des vierten Quartals verfehlt der Essener Büromarkt den langjährigen Durchschnitt um knapp 48 %. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Deutschlandweit haben viele Unternehmen im vergangenen Jahr sehr vorsichtig agiert und teilweise geplante Anmietungen vorläufig verschoben. Bedenkt man allerdings, dass 2019 für den Essener Büromarkt ein absolutes Rekordjahr war, relativiert sich der Rückgang etwas. Zwar wurde auch der langjährige Durchschnitt um knapp 27 % unterschritten, jedoch sind solche Schwankungen im Essener Ergebnis nicht ganz ungewöhnlich“, sagt Amedeo Augenbroe, Essener Niederlassungsleiter der BNP Paribas Real Estate GmbH. In der Vergangenheit wurde auch in „normalen“ Jahren, wie bspw. 2012 oder 2016, gelegentlich die 100.000 m²-Marke deutlich unterschritten. Diese Schwankungen stehen in den meisten Fällen im direkten Zusammenhang mit dem Fehlen von Großabschlüssen. Und so wurde auch 2020 kein Vertrag im Segment größer als 10.000 m² registriert. Lässt man die Großabschlüsse einmal außen vor zeigt sich dann auch, dass das Ergebnis nur leicht (-6 %) unter dem langjährigen Schnitt liegt.

Sonstige Dienstleistungen erstmals an der Spitze

Die Analyse der Umsatzverteilung nach Sektoren zeigt auf, dass vor allem zwei Nachfragegruppen das Marktgeschehen in 2020 dominiert haben. Unter anderem durch den größten Abschluss des Jahres, einen Eigennutzerdeal über 10.000 m² durch den TÜV Nord im übrigen Stadtgebiet, nimmt die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen mit einem Umsatzanteil von gut 25 % die Spitzenposition ein. Besonders stark in diesem Jahr präsentieren sich auch Unternehmen aus dem Bereich IuK-Technologien, die mit knapp 21 % und damit im langjährigen Vergleich auf ihr zweitbestes Ergebnis kommen. Dahinter folgen die



PRESSEMITTEILUNG

öffentliche Verwaltung (10 %), das Gesundheitswesen (9,5 %) sowie Beratungsgesellschaften (7,5 %). Die in Essen eigentlich traditionell starken Industrieunternehmen tragen 2020 lediglich 7 % bei.

Trotz der geringeren Nachfrage ist der Leerstand im Jahresverlauf nur minimal um 1 % angestiegen, sodass sich zum Ende des Jahres die vakanten Büroflächen in Essen auf 110.000 m² summieren. Die aktuelle Leerstandsquote von nur 3,6 % verdeutlicht, dass die Angebotssituation auch während des Corona-Jahres weiterhin sehr angespannt ist. Mit knapp 23 % verbleibt der Anteil des Leerstands mit der von den Nutzern präferierten modernen Ausstattungsqualität auf einem ebenfalls niedrigen Niveau.

Im Vorjahresvergleich ist das Volumen der Flächen im Bau leicht um 3 % angestiegen, sodass sich dieses aktuell auf 70.000 m² beläuft. Hiervon stehen allerdings dem freien Vermietungsmarkt gerade einmal noch 9.000 m² zur Verfügung, wodurch von Seiten der Neubauaktivität kurzfristig mit keiner Entlastung des Angebotes auszugehen ist. Da die Entwickler diesen Engpass allerdings erkannt haben und den Essener Büromarkt weiterhin als attraktiv einschätzen, werden in den kommenden Jahren eine Reihe von Büroprojekten umgesetzt. Folglich hat auch das Volumen der projektierten Flächen noch einmal zugelegt (+3 %) und liegt nun bei etwa 256.000 m².

Höchstmiete legt trotz Corona zu

Da trotz der Corona-bedingt schwächeren Nachfrage insbesondere der Leerstand von modernen Flächen auf einem sehr niedrigen Niveau verbleibt, verzeichnet das Mietniveau in der Spitze im Jahresverlauf sogar einen leichten Anstieg. Mit 16,40 €/m² liegt die Höchstmiete somit 2,5 % über der des Vorjahres und wird im Citykern erzielt. Die realisierte Durchschnittsmiete hat hingegen leicht nachgegeben und liegt aktuell bei 11,30 €/m².

Perspektiven

„Die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie haben zwar ihre Spuren auf dem Essener Büromarkt hinterlassen, allerdings halten sich die Folgen insgesamt in Grenzen. Auch wenn das gesamte Winterhalbjahr noch weiter im Zeichen der Pandemie stehen sollte, ist aus heutiger Perspektive für 2021 wieder ein etwas lebhafteres Vermietungsgeschehen zu erwarten. In Kombination mit dem weiterhin sehr



PRESSEMITTEILUNG

eingeschränkten Angebot sollte daher auch das Mietpreisniveau tendenziell mindestens auf einem stabilen Niveau verbleiben“, fasst Amedeo Augenbroe die weiteren Aussichten zusammen.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2019 einen Umsatz von 1,01 Mrd. €. Das Unternehmen ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Viktorija Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktorija.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

