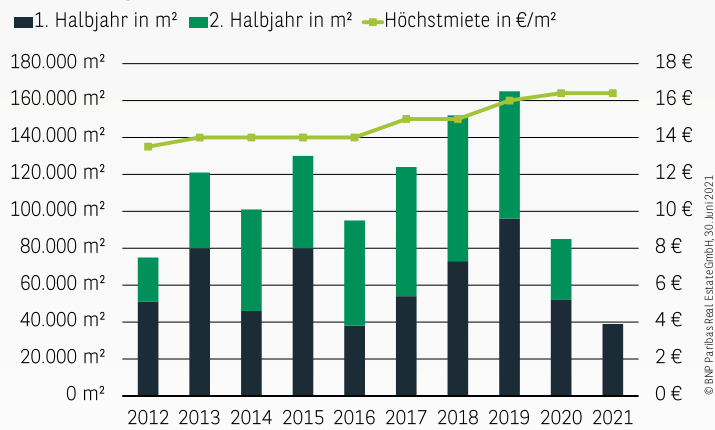




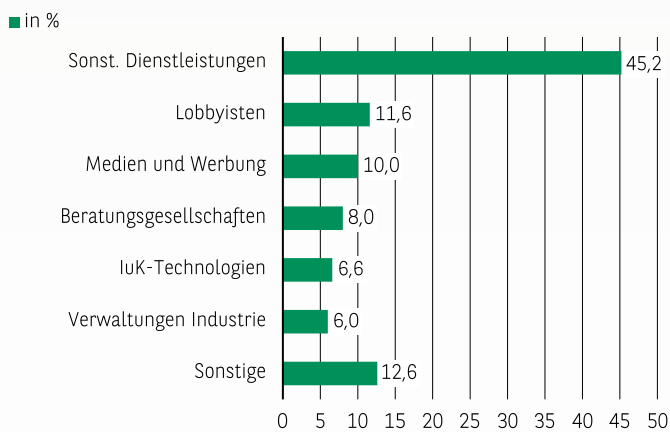
At a Glance **Q2 2021**

BÜROMARKT ESSEN

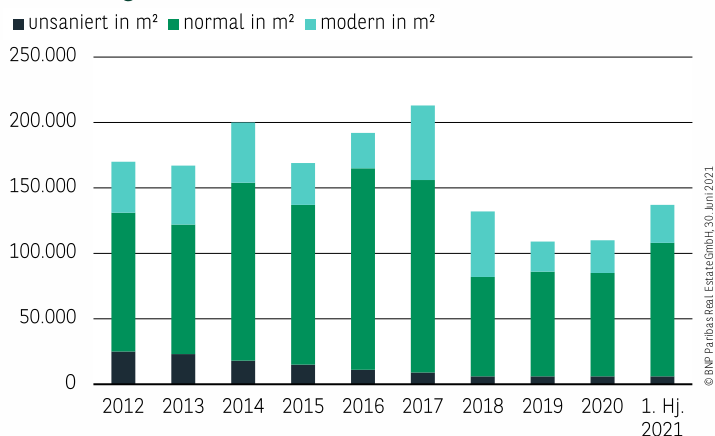
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2021



Entwicklung des Leerstands



➤ MODERATES RESULTAT ZUM HALBJAHR

Im ersten Halbjahr 2021 konnte auf dem Essener Büromarkt eine eher verhaltene Marktaktivität beobachtet werden. Mit einem Flächenumsatz von 39.000 m² wurde das Vorjahresergebnis um ein Viertel verfehlt und der langjährige Durchschnitt um rund 36%. Das moderate Volumen lässt sich anhand von zwei Faktoren erklären: Zum einen hat der über weite Teile des zweiten Quartals geltende Lockdown dazu geführt, dass Unternehmen bezogen auf Investitionsentscheidungen noch vorsichtig agiert und ihre geplanten Anmietungen nochmals verschoben haben. Zum anderen ist das geringe Angebot an kurzfristig zur Verfügung stehenden Büroflächen ebenfalls ein limitierender Faktor, der ursächlich dafür ist, dass vereinzelte Gesuche von Unternehmen aktuell nicht bedient werden können. Dies gilt besonders für das Flächensegment ab 5.000 m². Mit der deutlich an Dynamik gewinnenden Impfkampagne und der damit verbundenen Aussicht auf eine baldige Rückkehr ins Büro kann jedoch mit Zuversicht auf die weitere Entwicklung im Jahresverlauf geblickt werden.

➤ SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN KLAR VORNE

Der Flächenumsatz im ersten Halbjahr wurde maßgeblich durch die Sammelkategorie sonstige Dienstleistung geprägt. Mit rund 45% Ergebnisanteil dominiert dieser Sektor das Marktgeschehen. Dahinter positionieren sich jeweils mit zweistelligen Resultaten unter anderem Lobbyisten (12 %) sowie der Sektor Medien und Werbung (10 %). Dass Essen ein im langjährigen Vergleich eher geringeres Volumen erzielt hat, lässt sich auch darauf zurückführen, dass sich traditionell nachfragestarke Sektoren, wie zum Beispiel die Verwaltungen von Industrieunternehmen (6 %) sowie IuK-Technologien (7 %), bisher nur sehr verhalten am Marktgeschehen beteiligt haben.

➤ LEERSTAND TROTZ ANSTIEG AUF GERINGEM NIVEAU

Wie in fast allen deutschen Bürostandorten konnte auch in Essen in den vergangenen 12 Monaten ein Anstieg des Leerstands beobachtet werden. Zum Ende des zweiten Quartals 2021 stehen 137.000 m² Bürofläche kurzfristig zur Verfügung (+33 % im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt). Im Laufe des Jahres hat sich die Zunahme des Leerstands jedoch schon deutlich verlangsamt, sodass im Vergleich zum ersten Quartal nur noch ein Anstieg von rund 5 % verzeichnet wurde. Dass sich das Essener Leerstandsvolumen noch immer auf einem geringen Niveau befindet, verdeutlicht die Leerstandsquote von 4,4 %, die immer noch deutlich unter dem langjährigen Schnitt liegt.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
2.1	Vonovia	8.700
2.3	Alex & Gross	2.200
1.1	Stiftung	1.600
3.1	DICON	1.100
1.1	Stadt Essen	1.100
3.1	Watanabe	1.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2020	1. Hj. 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	52.000 m ²	39.000 m ²	↗
Leerstand	103.000 m ²	137.000 m ²	→
Flächen im Bau (gesamt)	77.000 m ²	70.000 m ²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	9.000 m ²	0 m ²	→
Höchstmietpreis	16,30 €/m ²	16,40 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

➤ KEINE VERFÜGBAREN FLÄCHEN IM BAU

Im Vergleich zum Vorjahr hat das Volumen der Flächen im Bau am Essener Büromarkt nur leicht um rund 9 % abgenommen. Aktuell summiert sich dieses auf rund 70.000 m². Bemerkenswert ist, dass alle Neubauf Flächen entweder durch Eigennutzer erbaut oder schon vorvermietet sind, sodass dem Vermietungsmarkt aktuell keine neuen Büroflächen zur Verfügung stehen. Dies unterstreicht die grundsätzlich hohe Nachfrage nach modernen Büroflächen, die aktuell auf ein zu geringes Angebot trifft. Ein Blick auf die projektierten Flächen verrät, dass die Bauaktivität in den kommenden Quartalen wieder etwas zunehmen dürfte.

➤ MIETEN LEGEN LEICHT ZU

Getrieben durch das geringe Angebotsniveau konnte trotz geringerer Marktaktivität ein weiterer, leichter Anstieg der Büromieten erfasst werden. Innerhalb der letzten 12 Monate legte die Spitzenmiete um etwa 1 % zu und notiert jetzt bei 16,40 €/m². Parallel stieg auch die realisierte Durchschnittsmiete um knapp 1 % und erreicht zum Ende des zweiten Quartals 12,10 €/m².

➤ PERSPEKTIVEN

Trotz des moderaten Halbjahresergebnisses auf dem Essener Büromarkt kann aufgrund der deutlich an Dynamik gewinnenden Impfkampagne und dem damit verbundenen Ausblick auf eine baldige Rückkehr ins Büro sowie dem gesamtwirtschaftlichen Aufschwung, insbesondere bei den Industrieunternehmen, optimistisch auf die zweite Hälfte des Jahres geblickt werden. Vor diesem Hintergrund ist im weiteren Jahresverlauf von gewissen Nachholeffekten auf der Nachfrageseite auszugehen. Bei den Mietpreisen bleibt das geringe Angebotsniveau der entscheidende Faktor. Aus heutiger Perspektive erscheint ein leichter Anstieg der Mieten in den nächsten zwei Quartalen als nicht unrealistisch.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2021

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Halbjahr 2021	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	5.600	35.100	7.800	3.400	0	0	35.100	65.000
2 Cityrand	12,50 -	16,00	24.300	46.000	13.500	0	13.000	0	46.000	142.500
3 Nebenlagen		14,50	9.100	55.900	7.700	2.600	57.000	0	55.900	30.500
Total			39.000	137.000	29.000	6.000	70.000	0	137.000	238.000

* 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: 30.06.2021

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