BNP PARIBAS REAL ESTATE

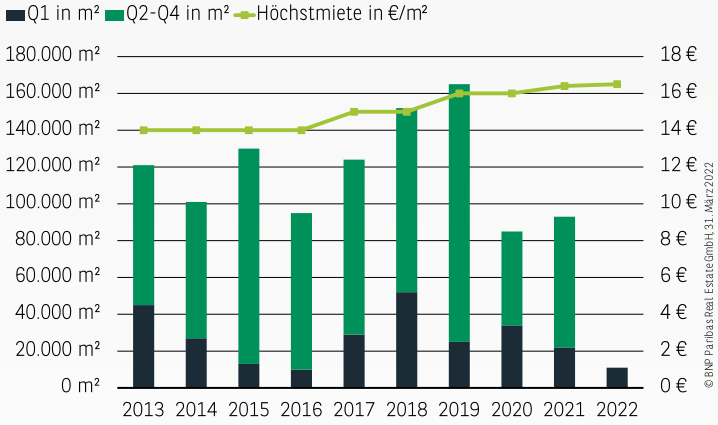
Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

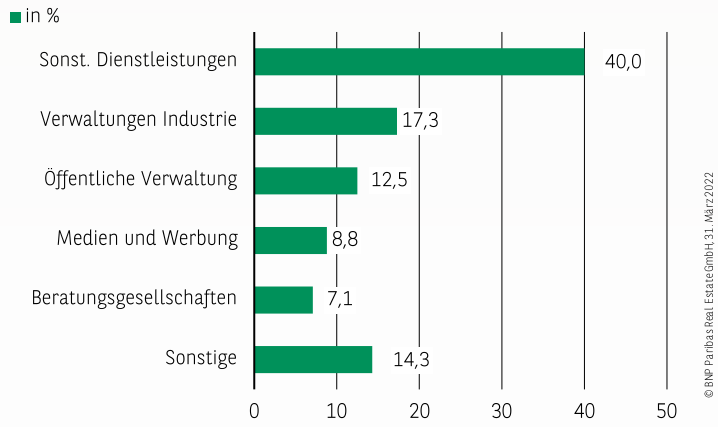
At a Glance Q1 2022

BÜROMARKT ESSEN

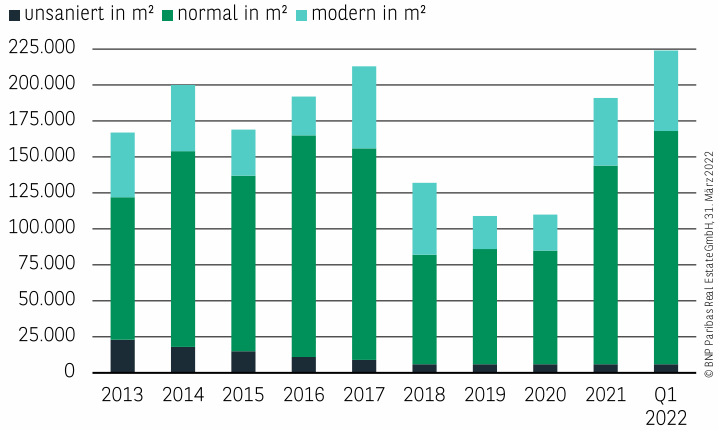
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2022



Entwicklung des Leerstands



NOCH KEINE GROSSABSCHLÜSSE

Der Jahresauftakt des Essener Büromarkts fällt sehr bescheiden aus. Mit einem Flächenumsatz von 11.000 m² wird nur die Hälfte des Vorjahreswertes erreicht und auch der zehnjährige Durchschnitt deutlich unterschritten. Dieses auf den ersten Blick enttäuschende Resultat muss allerdings im Kontext der Marktmechanismen kleinerer Büromärkte analysiert werden. Deren Ergebnisse werden in der Regel erheblich stärker durch wenige Großabschlüsse bestimmt als es in den großen A-Standorten der Fall ist. Deshalb ist der Hauptgrund für das bislang schwache Resultat auch darin zu sehen, dass zum ersten Mal in den vergangenen zehn Jahren im ersten Quartal noch kein Vertrag jenseits der 2.000 m² erfasst werden konnte. Schaut man nur auf Abschlüsse bis 2.000 m² fällt der aktuelle Umsatz sogar leicht überdurchschnittlich aus und liegt 6 % über dem langjährigen Schnitt. Vor diesem Hintergrund lässt die Momentaufnahme der ersten drei Monate noch keine Rückschlüsse auf das Gesamtjahr zu. Auch in den Jahren 2015 und 2016 wurde im ersten Quartal sehr wenig Fläche umgesetzt und trotzdem gute bis sehr gute Jahresergebnisse erzielt.

BRANCHENSPEKTRUM NOCH MIT WENIG AUSSAGEKRAFT

Auch wenn das Branchenspektrum dem langjährig gewohnten Bild ähnelt, hat es zum jetzigen Zeitpunkt wenig Aussagekraft, da es wesentlich durch die wenigen mittelgroßen Abschlüsse bestimmt wird. An der Spitze liegen momentan die sonstigen Dienstleistungen mit einem Anteil von 40 %, wozu ein Abschluss über 1.100 m² sowie mehrere kleinere Verträge beigetragen haben. Auf den Plätzen zwei und drei finden sich zwei in Essen traditionell starke Branchengruppen. Dies sind einerseits die Verwaltungen von ansässigen Industrieunternehmen, die gut 17 % beisteuern, andererseits die öffentliche Verwaltung, die bislang auf 12,5 % kommt.

LEERSTAND HAT WEITER ZUGELEGT

Der Leerstand hat im Jahresvergleich deutlich zugelegt und erreicht mit aktuell 224.000 m² den höchsten Wert der letzten zehn Jahre. Vor allem im Segment der Flächen mit durchschnittlicher Ausstattung, die, wenn sie freigezogen werden, immer schwerer Nachmieter finden, hat das Angebot spürbar zugenommen. Der Großteil dieser Flächen ist darüber hinaus in Nebenlagen lokalisiert. Demgegenüber verfügt lediglich ein Viertel der Leerstandsfläche über eine von den Mietern präferierte moderne Ausstattungsqualität. In der Konsequenz ist auch die Leerstandsquote im Gesamtmarkt weiter auf jetzt 7,1 % gestiegen. Gleichzeitig stehen in der City weniger als 8.000 m² moderne Büroflächen leer.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
1.1	UNI Duisburg Essen	1.300
2.5	Sonstige Dienstleistungen	1.100
3.1	Verwaltung Industrie-/ Bauunternehmen	1.100
2.5	TÜV Industrie Service	800
1.1	WorkInn	700

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1 2021	Q1 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	22.000 m²	11.000 m²	↗
Leerstand	130.000 m²	224.000 m²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	76.000 m²	28.000 m²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	10.000 m²	10.000 m²	↗
Höchstmietpreis	16,40 €/m²	16,50 €/m²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

BAUTÄTIGKEIT STARK RÜCKLÄUFIG

Parallel zum Leerstandsanstieg ist die Bautätigkeit stark gesunken. Mit insgesamt 28.000 m² liegt sie aktuell fast zwei Drittel niedriger als vor einem Jahr. Bei der aus Marktgesichtspunkten wichtigeren Kenngröße der für den Vermietungsmarkt noch verfügbaren Fläche werden nur 10.000 m² gezählt. Demzufolge sind bereits fast zwei Drittel der Bauflächen vorvermietet oder werden durch Eigennutzer erstellt. Rechnet man noch die Leerstände mit moderner Qualität (56.000 m²) hinzu, stehen dem Vermietungsmarkt lediglich 66.000 m² an hochwertiger Bürofläche zur Verfügung. Einige Projektentwickler reagieren auf diese Situation bereits mit dem Einreichen von Baugenehmigungen, um schnell auf großflächige Gesuche reagieren zu können.

SPITZENMIETE STABIL

Trotz gestiegener Leerstände konnte die Spitzenmiete in den vergangenen zwölf Monaten sogar leicht auf jetzt 16,50 €/m² zulegen. Ähnlich stellt sich die Situation bei der Durchschnittsmiete dar, die um knapp 2 % auf 12,50 €/m² gestiegen ist. Innerhalb der einzelnen Büromarktzonen gibt es dabei leicht unterschiedliche Entwicklungen, die nicht zuletzt durch die Qualität des jeweils zur Verfügung stehenden Angebots beeinflusst werden.

PERSPEKTIVEN

Auch wenn der Jahresauftakt bescheiden ausfällt, besteht eine realistische Chance, dass im Gesamtjahr ein Flächenumsatz im langjährigen Mittel erzielt werden kann. Verantwortlich hierfür sind nicht zuletzt mehrere sich abzeichnende Großabschlüsse, die konkret im Markt sind und deren Volumen sich auf etwa 50.000 bis 60.000 m² beläuft. Da einige bereits weit vorangetrieben wurden, ist davon auszugehen, dass sie auch umgesetzt werden, selbst wenn der Krieg in der Ukraine größere Auswirkungen auf die Konjunkturentwicklung in Deutschland haben sollte. In diesem Zusammenhang sollte sich auch der Leerstand im weiteren Jahresverlauf verringern.

Kennzahlen Q1 2022

		Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
		von	bis	1. Quartal 2022	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		16,50	2.400	45.600	7.600	3.300	10.000	10.000	55.600	74.000
2	Cityrand	12,70	16,00	4.150	87.100	34.200	0	10.000	0	87.100	51.000
3	Nebenlagen		15,00	4.450	91.300	14.200	1.700	8.000	0	91.300	28.000
	Total			**11.000**	**224.000**	**56.000**	**5.000**	**28.000**	**10.000**	**234.000**	**153.000**

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

* 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: 31.03.2022

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