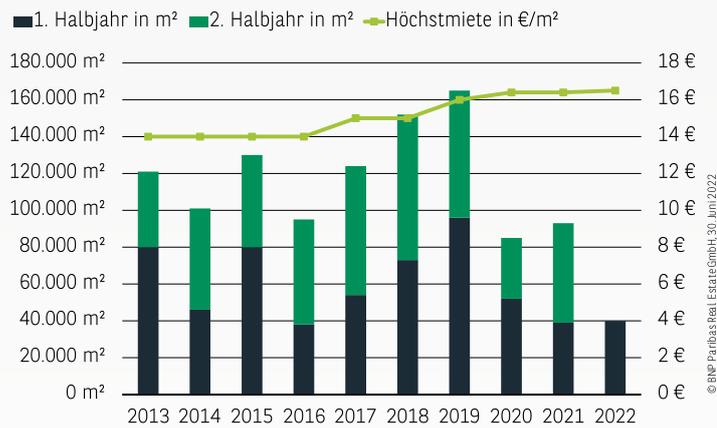




At a Glance **Q2 2022**

BÜROMARKT ESSEN

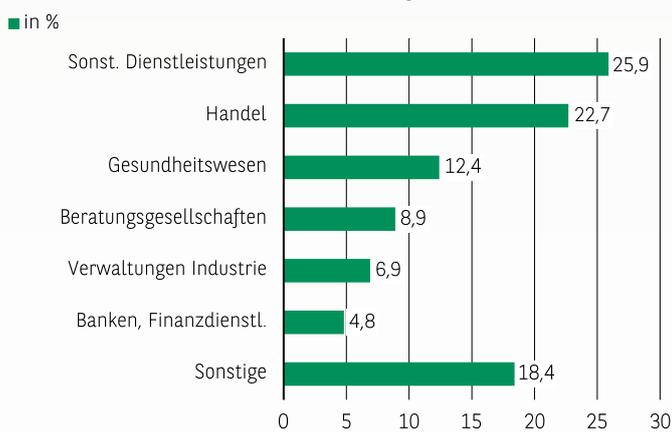
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



VORJAHRESNIVEAU DURCH BESSERES Q2 ERREICHT

Wie im Vorjahr konnte auf dem Essener Büromarkt eine eher verhaltende Marktaktivität im ersten Halbjahr beobachtet werden. Mit einem Flächenumsatz von 40.000 m² wurde das Vorjahresergebnis nur knapp um 3 % übertroffen. Der langjährige Durchschnitt wurde damit ein weiteres Mal verfehlt, jüngst um rund 33 %. Nach dem schwachen Jahresauftakt ist das Ergebnis zur Jahresmitte aber zumindest ein Teilerfolg, denn alleine im zweiten Quartal wurden 29.000 m² umgesetzt, und es gehört damit zu den stärkeren Quartalen seit Ausbruch der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020. Zum jüngsten Ergebnis hat insbesondere eine deutlich gestiegene Anmietungstätigkeit im kleinen Größensegment zwischen 200 und 500 m² beigetragen. Fast 28 % des Q2 Ergebnisses gehen auf das Konto dieser kleineren Mietverträge. Weitere 21 % hat eine Anmietung über rund 6.000 m² beigesteuert, die bis jetzt auch der einzige Abschluss jenseits der 5.000-m²-Marke war.

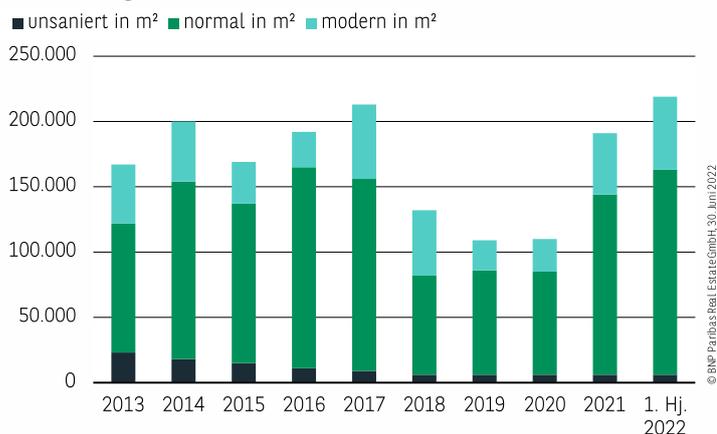
Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2022



GESTEIGERTE NACHFRAGE VON HANDELSUNTERNEHMEN

Die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen ist einmal mehr führend beim Flächenumsatz mit aktuell 26 % Marktanteil. Während sie jedoch absolut an Umsatz verloren hat, haben die zweitplatzierten Handelsunternehmen im ersten Halbjahr deutlich zugelegt. Zum Halbjahr beläuft sich ihr Umsatz auf rund 9.000 m² und notiert damit deutlich über ihrem langjährigen Durchschnitt. Erfreulich ist dabei neben dem oben genannten Großabschluss die insgesamt rege Anmietungstätigkeit im Flächensegment unter 1.000 m². Zum überdurchschnittlichen Zwischenergebnis des Gesundheitswesens hat eine Vielzahl von Verträgen im kleinteiligen Segment beigetragen, wobei auch zwei Verträge jenseits der 1.000 m² notieren.

Entwicklung des Leerstands



LEERSTAND ZUM HALBJAHR STABIL

Der seit Ausbruch der Pandemie zu registrierende Leerstandsanstieg hat im zweiten Quartal vorerst keine Fortsetzung gefunden. Aktuell beläuft sich das Volumen der kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen im Essener Markt auf rund 219.000 m², was einer Seitwärtsbewegung bzw. einem minimalen Rückgang gegenüber dem Vorquartal gleichkommt (Q1: 224.000 m²). Die Leerstandsquote beläuft sich aktuell auf 7,0 %. Von den präferierten modernen Flächen stehen zum Halbjahr 56.000 m² leer, davon nur 9.500 m² im Citykern. In der Innenstadt bleiben Top-Flächen damit weiterhin relativ knapp.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
3.1	Handelsunternehmen	6.000
1.1	MVZ	1.800
3.1	Johnson Controls System & Service	1.600
3.1	Tesla	1.500
1.1	UNI Duisburg-Essen	1.300
3.1	Uniklinikum	1.200

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

WENIGER FLÄCHEN IM BAU

Im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt hat das Volumen der Büroflächen im Bau in Essen deutlich um gut 53 % abgenommen. Somit befinden sich aktuell 33.000 m² im Bau. Während im Sommer 2021 sämtliche Flächen im Bau komplett vorvermietet bzw. von Eigennutzern belegt waren, stehen vom aktuellen Bauvolumen dem Markt noch 10.000 m² zur Anmietung zur Verfügung. Die Vorvermietungsquote beläuft sich entsprechend auf hohe 70 %. Während für das Baufertigstellungsvolumen 2023 ein Wert von 25.000 m² prognostiziert wird, sind für das Folgejahr nur 6.000 m² bisher neu im Markt zu erwarten. Vor dem Hintergrund stark steigender Baupreise und der über weite Strecken eingeschränkten Verfügbarkeit von Baumaterialien ist kurzfristig kaum mit einer umfangreichen Ausweitung der Bautätigkeit zu rechnen.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2021	1. Hj. 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	39.000 m ²	40.000 m ²	↗
Leerstand	137.000 m ²	219.000 m ²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	70.000 m ²	33.000 m ²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	0 m ²	10.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	16,40 €/m ²	16,50 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

WEITERER ANSTIEG BEI DEN BÜROMIETEN

Getrieben durch das anhaltend geringe Angebotsniveau von modernen Flächen in Essens zentralen Top-Lagen ist die Spitzenmiete im Jahresverlauf um knapp 1 % auf aktuell 16,50 €/m² im Citykern gestiegen. Die Durchschnittsmiete liegt zur Jahresmitte gut 3 % höher als zur Halbjahresmitte 2021, was der vergleichsweise regen Anmietungstätigkeit bei den modernen Flächen geschuldet ist. Die Durchschnittsmiete notiert entsprechend aktuell bei 12,50 €/m².

PERSPEKTIVEN

Der Essener Büromarkt startet mit gesteigerter Dynamik in die zweite Jahreshälfte. Inwieweit sich der Markt einer möglichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur entziehen kann, bleibt für den Moment abzuwarten. Mit großer Wahrscheinlichkeit dürfte sich das Leerstandsvolumen im Windschatten einer sich abzeichnenden sinkenden Bautätigkeit allerdings kaum weiter ausweiten. Das Mietniveau dürfte sich entsprechend stabil präsentieren und in der Spitze unter Umständen auch steigen.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2022

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Halbjahr 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		6.900	47.000	9.500	3.400	10.000	10.000	57.000	84.000
2 Cityrand	12,70 - 16,00		11.800	86.400	32.500	0	9.900	0	86.400	51.000
3 Nebenlagen	15,00		21.300	85.600	14.000	1.600	13.100	0	85.600	28.000
Total			40.000	219.000	56.000	5.000	33.000	10.000	229.000	163.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

* 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: 30.06.2022

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