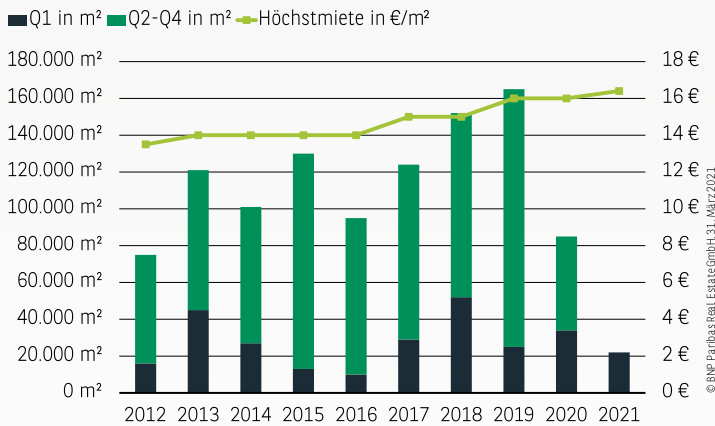




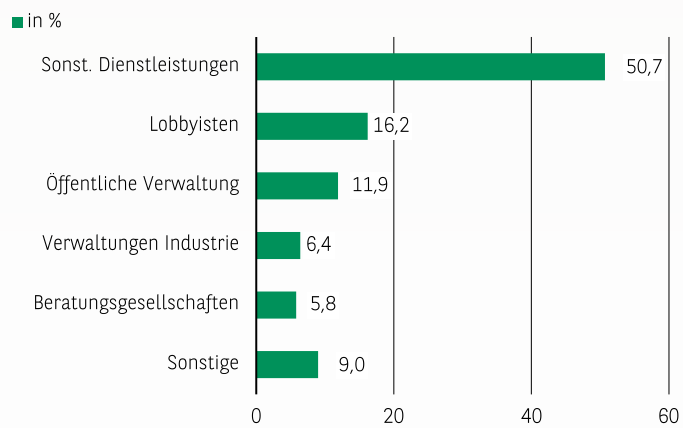
At a Glance **Q1 2021**

BÜROMARKT ESSEN

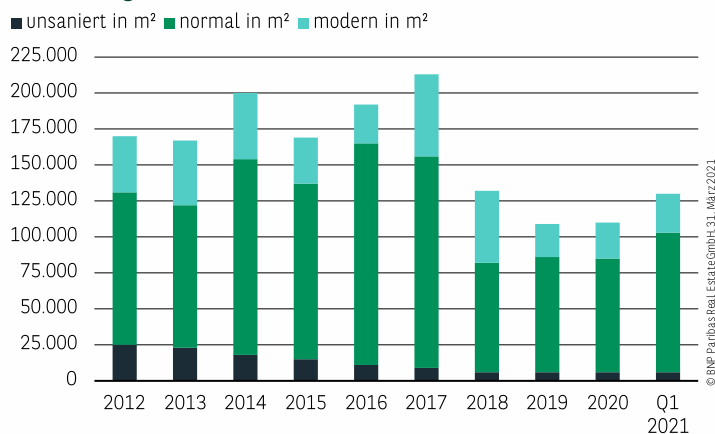
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2021



Entwicklung des Leerstands



JAHRESAUFTAKT IM BEREICH DER ÜBLICHEN SCHWANKUNGEN

Der Essener Büromarkt startet mit einem durchwachsenen Ergebnis in das Jahr 2021. So liegt der aktuell registrierte Flächenumsatz von 22.000 m² gut 35% unter dem starken Vorjahresresultat und auch der langjährige Durchschnitt wurde um etwa 19% unterschritten. Die Einbußen wirken auf den ersten Blick allerdings deutlich gravierender als sie tatsächlich sind, da ein Blick auf die Zeitreihe verdeutlicht, dass der Essener Markt insbesondere im ersten Quartal immer wieder gewissen Schwankungen unterliegt. So wurde in den vergangenen zehn Jahren auch lediglich vier Mal in den ersten drei Monaten des Jahres die 30.000-m²-Schwelle geknackt und dreimal wurde sogar bereits die 20.000 m²-Marke deutlich verfehlt. Vor dem Hintergrund, dass sich in 2021 bisher der Großteil des Marktgeschehens im kleinteiligen Segment abspielt, kann also noch keine Rede davon sein, dass der Essener Büromarkt nachhaltig deutlich an Dynamik verloren hätte.

SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN KLAR AN DER SPITZE

Das Ranking des Flächenumsatzes nach Branchen wird im ersten Quartal mit knapp 51 % von der Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen angeführt. Entscheidend für diesen starken Beitrag war der bisher größte Deal des Jahres: Die Vonovia hat in der Weststadt 8.300 m² angemietet, an zweiter Stelle liegen Lobbyisten (16 %). Das überdurchschnittliche Abschneiden ist unter anderem auf die Anmietungen von 1.600 m² durch eine Stiftung im City-Kern sowie des Arbeiterwohlfahrt Kreisverbands Essen e.V. im Nordviertel über 1.000 m² zurückzuführen. Den letzten Platz auf dem Podium ergattert die öffentliche Verwaltung mit knapp 12 %. Die üblicherweise in der Spitzengruppe des Rankings vertretenen Verwaltungen von Industrieunternehmen sind bisher nur wenig in Erscheinung getreten und liegen mit ca. 6 % nahezu gleichauf mit Beratungsgesellschaften.

LEERSTAND LEICHT GESTIEGEN, ABER AUF NIEDRIGEM NIVEAU

Der Leerstand auf dem Essener Büromarkt ist im Vergleich zum Jahresende 2020 leicht angestiegen. Mit 130.000 m² liegt dieser zum einen aber immer noch auf einem niedrigen Niveau und zum anderen sind hiervon nicht alle Büromarktzonen gleichermaßen betroffen. Im Citykern beispielsweise ist gar gegenteilig ein weiterer 4-prozentiger Leerstandsabbau zu verzeichnen. Die aktuelle Leerstandsquote von nur 4,2 % verdeutlicht zudem, dass die Angebotssituation trotz der mittlerweile ein Jahr lang andauernden Corona-Pandemie insgesamt weiterhin angespannt ist. Dies gilt umso mehr, wenn man berücksichtigt, dass lediglich 21 % bzw. 27.000 m² der vakanten Flächen in die von den Nutzern präferierte Kategorie der modernen Ausstattungsqualität fällt.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
2.1	Vonovia	8.300
1.1	Stiftung	1.600
1.1	Stadt Essen	1.100
3.1	Watanabe	1.000
2.2	AWO - Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Essen e. V.	1.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1 2020	Q1 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	34.000 m ²	22.000 m ²	↗
Leerstand	100.000 m ²	130.000 m ²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	78.000 m ²	76.000 m ²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	9.000 m ²	10.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	16,00 €/m ²	16,40 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

Kennzahlen Q1 2021

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Quartal 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	3.500	27.700	4.300	0	0	0	27.700	65.000
2 Cityrand	12,50 -	16,00	13.100	45.800	14.100	0	10.000	10.000	55.800	146.500
3 Nebenlagen		14,50	5.400	56.500	8.600	4.000	66.000	0	56.500	31.500
Total			22.000	130.000	27.000	4.000	76.000	10.000	140.000	243.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

* 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: 31.03.2021

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

➤ MEHR FLÄCHEN IM BAU ALS NOCH ZUM JAHRESENDE

Mit 76.000 m² befinden sich aktuell etwas mehr Flächen im Bau als noch zum Jahresende 2020 (+9 %). Dies steht im direkten Zusammenhang damit, dass auf dem Essener Büromarkt die niedrigen Leerstände im modernen Segment bereits seit Jahren von einer großen Nachfrage überflügelt werden. So verwundert es auch nicht, dass der Großteil der Flächen im Bau bereits vorvermietet ist bzw. für Eigennutzer realisiert wird. Dem Markt stehen damit nur lediglich 10.000 m² des Neubauvolumens überhaupt zur Verfügung, die sich zudem vollständig auf den Cityrand konzentrieren. Mittelfristig ist daher nicht von einer deutlichen Entspannung der Angebots-/Nachfragerelation auszugehen.

➤ HÖCHSTMIETE MIT ZUWACHS GEGEN ÜBER VORJAHR

Die angespannte Angebotssituation im modernen Segment spiegelt sich auch in der Entwicklung der Höchstmiete wider: Mit 16,40 €/m² liegt sie 2,5 % höher als noch vor einem Jahr. Erzielt wird sie im Citykern. Demgegenüber zeigt sich die realisierte Durchschnittsmiete mit 11,00 €/m² im Vergleich zum Jahresende leicht rückläufig (-3 %), was allerdings unter anderem damit im Zusammenhang steht, dass der Anteil der geschlossenen Mietverträge für Flächen mit moderner Ausstattungsqualität in den ersten drei Monaten des Jahres verhältnismäßig niedrig war.

➤ PERSPEKTIVEN

Nicht zuletzt durch die fortschreitende Impfkampagne und die damit verbundenen Nachholeffekte auf den Nutzermärkten ist in den kommenden Quartalen wieder mit einer deutlichen Belegung des Flächenumsatzes auf dem Essener Büromarkt zu rechnen. Ob sich das Ergebnis zum Jahresende wieder dem langjährigen Mittel annähern kann, bleibt vorerst abzuwarten, erscheint aus heutiger Sicht allerdings durchaus im Bereich des Möglichen. Während die Spitzenmiete auf ihrem hohen Niveau verweilen dürfte, scheint es realistisch, dass sich die Durchschnittsmiete in den kommenden Quartalen ebenfalls wieder nach oben bewegt.