

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen zum Büromarkt 2019

Neues Rekordergebnis auf dem Essener Büromarkt

Der Essener Büromarkt zeigte sich 2019 so dynamisch wie nie zuvor, sodass mit einem Flächenumsatz von 165.000 m² ein neuer Rekord zu Buche schlägt. Das bereits starke Vorjahresergebnis wurde dabei um knapp 9 % und der langjährige Durchschnitt um stolze 40 % übertroffen. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Hauptverantwortlich für das Resultat war das sehr starke zweite Quartal, in dem mit 71.000 m² ein neuer Allzeit-Quartalsrekord aufgestellt wurde. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die beiden größten Abschlüsse des Jahres in diesen Zeitraum fallen: Zum einen belegt die Eigennutzerin Aldi Einkauf GmbH 17.600 m², zum anderen mietete Hochtief Engineering in Rüttenscheid/Bredeney 15.800 m². Obwohl insgesamt drei Deals über der 10.000-m²-Marke abgeschlossen wurden, ist das Gesamtergebnis nicht allein auf Großabschlüsse zurückzuführen, sondern fußt auf einer breiten Nachfrage in allen Marktsegmenten“, sagt Amedeo Augenbroe, Essener Niederlassungsleiter der BNP Paribas Real Estate GmbH.

Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Teilmärkte verdeutlicht, dass die weniger zentralen Lagen aufgrund des spürbar geringer werdenden Angebots im Zentrum zunehmend nachgefragt werden. So liegt die Cityrandlage Rüttenscheid/Bredeney mit 42.300 m² an der Spitze des Rankings. Mit einem im langjährigen Vergleich deutlich überdurchschnittlichen Ergebnis von 30.500 m² folgt auf dem zweiten Rang das Südviertel, was u. a. auf die Anmietungen von 7.000 m² durch Design Offices und 5.400 m² von RWE zurückzuführen ist. Nur auf dem dritten Rang liegt der Citykern, der mit lediglich 14.900 m² gut 39 % weniger als 2018 verbucht. Wie schwach der Teilmarkt abgeschnitten hat, zeigt auch ein Blick auf den langjährigen Durchschnitt, der um satte 42 % unterschritten wurde. Ein besonders überdurchschnittliches Ergebnis konnte hingegen in der Sammelkategorie übriges Stadtgebiet verzeichnet werden, die mit 67.000 m² einen neuen Rekord aufstellt.



PRESSEMITTEILUNG

Breite Nachfrage in nahezu allen Segmenten, Industrieunternehmen wieder an der Spitze

Die Verteilung nach Größenklassen zeigt, dass das gute Jahresresultat auf einer breiten Nachfrage über nahezu alle Segmente fußt – im Vergleich zum Vorjahr kam es jedoch zu einigen Verschiebungen. So verzeichnet das traditionell umsatzstarke mittlere Größensegment (2.001-5.000 m²) deutlich weniger Aktivität als üblich, sodass hier nur noch ein Umsatzanteil von 9 % generiert wird. Gleichzeitig machen dafür u. a. die Segmente 501 bis 1.000 m² und 5.001 bis 10.000 m² mit +84 % bzw. +91 % gegenüber dem langjährigen Schnitt massive Sprünge nach oben. Der Löwenanteil (gut 29 %) entfällt aufgrund von drei Großabschlüssen auf das Segment größer als 10.000 m².

Die in Essen traditionell stark vertretenen Verwaltungen von Industrieunternehmen präsentierten sich auch 2019 als herausragende Umsatzbringer am Büromarkt. Nicht zuletzt durch die großflächigen Anmietungen von Hochtief sowie eines Energieversorgers (15.500 m²) dominieren sie das Gesamtergebnis mit einem Anteil von knapp 37 %. Mit deutlichem Abstand liegen auf dem zweiten Rang Handelsunternehmen (17 %), auf die der größte Abschluss des Jahres entfällt – dies führt zu einem im langjährigen Vergleich deutlich überdurchschnittlichen Ergebnis. Komplettiert wird das Podest von sonstigen Dienstleistungen (gut 15 %). Erstmals können auch Coworking-Anbieter nennenswerte Umsätze erzielen und sogar die 5 %-Marke knacken.

Der Rekordumsatz hinterlässt auch beim Leerstand Spuren: Dieser liegt aktuell bei nur noch 109.000 m², was bedeutet, dass er in den vergangenen zwölf Monaten um gut 17 % gesunken ist. Dabei liegt die Leerstandsquote mit 3,5 % auf dem niedrigsten Niveau seit Anfang der 2000er Jahre. Noch deutlicher fiel der Rückgang im am stärksten nachgefragten Segment der modernen Flächen aus. Im Jahresvergleich schrumpfte dieser um 54 % auf nur noch 23.000 m² zusammen. Der Großteil (12.100 m²) befindet sich in Rüttenscheid/Bredeney, wo (abgesehen von den Nebenlagen) am meisten kurzfristig verfügbare Flächen vorhanden sind. Im stark nachgefragten Citykern sind zwar insgesamt noch 22.700 m² vakant, jedoch nur noch 3.800 m² im modernen Bereich. Vor diesem Hintergrund ist auch der schwache Umsatz in diesem Teilmarkt nicht verwunderlich.



PRESSEMITTEILUNG

Neubauf Flächen fast vollständig vorvermietet, Mieten ziehen spürbar an

Mit aktuell 68.000 m² Flächen im Bau hat sich das Volumen im Vergleich zu 2018 um 11,5 % erhöht. Die Bautätigkeit konzentriert sich dabei fast vollständig auf die Nebenlagen, die als übriges Stadtgebiet zusammengefasst sind. Mit 62.500 m² werden hier knapp 92 % aller Neubauf Flächen realisiert, jedoch sind diese bereits bis auf 900 m² vollständig durch Vorvermietung und Eigennutzer vergeben. Auch im Citykern, in dem die übrigen 5.500 m² errichtet werden, sieht es nicht viel besser aus: Nach Abzug von Vorvermietungen bleiben nur 2.100 m² zusätzliche Fläche übrig. Da unterm Strich also insgesamt gerade einmal 4 % des gesamten Bauvolumens dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehen, ist davon auszugehen, dass es insbesondere im modernen Segment am Essener Büromarkt in naher Zukunft zu keiner Entspannung kommen dürfte.

Infolge der hohen Nachfrage, insbesondere nach modernen Büroflächen und des deutlich enger werdenden Angebots, haben sich im Vergleich zum Vorjahr auch die Mietpreise in beinahe allen Teilmärkten nach oben entwickelt. So liegt die Durchschnittsmiete des Gesamtmarktes nun bei 12 €/m², was einem Anstieg um gut 9 % entspricht. Den deutlichsten Sprung nach oben machen aufgrund der dort hohen Neubauaktivität die Nebenlagen, in denen im Schnitt ein Viertel mehr als noch Ende 2018 gezahlt werden muss. Auch bei der Spitzenmiete fiel der Anstieg hier mit einem Plus von 1 € relativ deutlich aus. Die Höchstmiete des Gesamtmarkts zog über die vergangenen zwölf Monate um knapp 7 % auf 16 €/m² an und wird im Südviertel erzielt.

Perspektiven

„Der Essener Büromarkt blickt auf ein herausragendes Jahr 2019 zurück, an dessen Ende durch eine außerordentlich breite Nachfrage ein neues Rekordergebnis steht. Auch für 2020 ist davon auszugehen, dass sich an der positiven Marktstimmung nicht viel ändern wird. Das Erreichen eines erneut deutlich überdurchschnittlichen Ergebnisses wird jedoch maßgeblich von der Entwicklung der Bautätigkeit abhängen, da der Leerstand, gerade in Bezug auf moderne Flächen, mittlerweile kaum noch Reserven bietet. Für die kommenden Monate ist allerdings auch davon auszugehen, dass aufgrund der Marktlage das Gesamtvolumen der Flächen im Bau weiter zunehmen wird, jedoch mit nach wie vor sehr hohen



PRESSEMITTEILUNG

Vorvermietungsquoten. Ein weiteres Ansteigen des Mietniveaus erscheint vor diesem Hintergrund durchaus realistisch“, so Amedeo Augenbroe.

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 2018 einen Umsatz von 968 Mio. €. BNP Paribas Real Estate 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
Jessica Schnabel – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, jessica.schnabel@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

