

## Pressemitteilung

Essen, 5. Oktober 2017

### EXPO REAL 2017: Essener Büromarkt bleibt attraktiv

Die EXPO REAL, die Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen, lockt vom 4. bis zum 6. Oktober 2017 wieder die nationale und internationale Immobilienwirtschaft nach München. Auch in diesem Jahr weckt der Essener Büromarkt das Interesse von Investoren und Projektentwicklern. Die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, eine konstante Nachfrage im Vermietungsmarkt und die hohen Nettoanfangsrenditen, die über dem Durchschnitts-Renditeniveau der sieben größten Bürostandorte liegen, machen den Essener Büromarkt attraktiv.

Essen hat viele Qualitäten – die zentrale Lage inmitten eines der größten europäischen Ballungsräume, Grüne Hauptstadt Europas 2017, einen breit aufgestellten Mittelstand, sechs börsennotierte Unternehmen, darunter drei DAX-Konzerne, und vieles mehr. Kein Wunder also, dass Essen boomt. Die Einwohnerzahl steigt und die Wirtschaft wächst. Von 2005 bis 2015 nahm das Bruttoinlandsprodukt um 29,1 % zu.

#### Büromarkt beschleunigt Wachstumstempo

Die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die steigende Zahl von Beschäftigten sorgten beim Büroflächenabsatz für einen Kickstart im 1. Halbjahr. Mit 52.000 m<sup>2</sup> wurden rund 25 % mehr Büroflächen abgesetzt als im Vorjahreszeitraum. Den größten Abschluss tätigte thyssenkrupp. Das Unternehmen mietete rund 12.200 m<sup>2</sup> im RellingHaus auf der Südseite des Hauptbahnhofs. Auch die opta data Gruppe expandiert am Standort Essen. Das Unternehmen hat ca. 5.400 m<sup>2</sup> in einem Neubau angemietet, der am Berthold-Beitz-Boulevard im Kröger-Büropark entstehen wird, wo die Gruppe bereits ihren Hauptsitz hat. Aufgrund der guten Nachfragesituation ist für das Gesamtjahr 2017 ein Flächenabsatz wahrscheinlich, der die 100.000 m<sup>2</sup>-Marke überschreitet.

#### Attraktiv für Investoren

Die positiven Entwicklungen am Essener Markt rücken Büroobjekte verstärkt in den Fokus der Investoren: Die Nachfrage hat angezogen und die Höchstmiete erreicht mittlerweile 15 €/m<sup>2</sup>. Auch die Mieten für Objekte in den Nebenlagen sind gestiegen und liegen aktuell bei 12,50 €/m<sup>2</sup>.

Der Büromarkt Essen, mit 3,85 Mio. m<sup>2</sup> BGF bzw. 3,1 Mio. m<sup>2</sup> Mietfläche der größte in der Region, bietet Investoren weiterhin eine attraktive Rendite. Während die Rendite von Core-Büroimmobilien an den A-Standorten im 2. Quartal 2017 durchschnittlich nur noch 3,6 % erreicht, werden in Essen nach wie vor höhere Renditen erzielt. In 2016 betragen die Nettoanfangsrenditen in Essen 5,0 %.\*

#### Erfolgsmodell Refurbishment

Trotz der gestiegenen Nachfrage müssen Unternehmen, die in Essen Büroflächen suchen, nicht leer ausgehen. Anders als in den Vorjahren stehen größere zusammenhängende Flächen hoher

#### Kontakt

und mittlerer Qualität in den gefragten Bürolagen zur Verfügung. Im revitalisierten FAKT Tower, der durch seine zentrale innerstädtische Lage nahe dem Hauptbahnhof besticht, können noch rund 11.700 m<sup>2</sup> Bürofläche angemietet werden. Das Gebäude wird in diesem Jahr bezugsfertig sein. Bereits fertiggestellt ist der gegenüber dem Einkaufszentrum Limbecker Platz gelegene City Tower, ein weiteres Refurbishment-Objekt mit rund 10.600 m<sup>2</sup> Bürofläche. Auch in dem aufwändig revitalisierten Objekt westseit5 in der Essener Innenstadt und dem repräsentativen Bürogebäude Freiheit 1, dem ehemaligen Nordsternhaus, stehen jeweils über 3.000 m<sup>2</sup> Bürofläche zur Verfügung. Ein weiteres Büroflächenangebot von insgesamt ca. 40.000 m<sup>2</sup> bietet die von der pubilty AG erworbene Karstadt-Hauptverwaltung.

Die Single-Tenant-Objekte, die freigezogen bzw. nach umfangreichen Refurbishments wieder dem Markt und damit der Leerstandsquote zugeführt werden, haben dazu beigetragen, dass diese auf 7,2 % angestiegen ist.

### **Spektakuläre städtebauliche Projekte**

Nicht nur die Sanierung älterer Gebäude wertet in Essen das Stadtbild auf. Spektakuläre Neubauprojekte werden zukünftig städtebaulich bedeutsame Akzente setzen. So z. B. der innogy Campus, der in unmittelbarer Nähe zur Essener Innenstadt geplant ist. Der gesamte Campus entsteht auf einem Grundstück von ca. 31.000 m<sup>2</sup> und misst rund 100.000 m<sup>2</sup> Mietfläche. Die innogy SE wird Hauptmieter. Die innogy-Mutter RWE wird ihre neue Unternehmenszentrale im Essener Nordviertel haben: Drei neue Gebäude mit über 20.000 m<sup>2</sup> Fläche bilden zusammen mit dem Gebäude der RWE Supply & Trading den neuen RWE Campus, der Platz für über 2.000 Mitarbeiter bietet. Auch das Essener Unternehmen ALDI Nord wird eine dreistellige Millionensumme in eine neue Konzernzentrale investieren. Der Campus soll bis zum Jahr 2020 in drei Bauabschnitten entstehen. Er ist für rund 800 Mitarbeiter ausgelegt, erweitert werden kann er für mehr als 2.000 Mitarbeiter. Stadtentwicklungsgeschichte wird auch im nördlichen Krupp-Gürtel geschrieben. Hier entsteht auf einer riesigen Fläche von 52 ha das Quartier ESSEN 51 mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten.

\* Quelle: bulwiengesa AG; RIWIS



Gegenüber des Hauptbahnhofs an der Freiheit 1 gelegen, bietet das aufwändig sanierte Nordsternhaus noch rund 3.500 m<sup>2</sup> Bürofläche. Foto: KÖLBL KRUSE GmbH

#### **Kontakt**

EWG - Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH • Claudia Peters, Leiterin Kommunikation • Lindenallee 55 • 45127 Essen  
• Tel.: +49 (0) 201 82024-60 • Fax: +49 (0) 201 82024-92 • E-Mail: claudia.peters@ewg.de • Internet: www.ewg.de