

Pressemitteilung

Essen, 23. März 2017

Essener Immobilienmarkt in guter Verfassung

Alljährlich informiert der Immobilienmarktbericht der EWG - Essener Wirtschaftsförderung über Projekte und Trends auf dem Essener Immobilienmarkt. Quintessenz der aktuellen Ausgabe: Investoren engagieren sich verstärkt in Essen, beim Büroflächenabsatz ist die Zahl der Abschlüsse gestiegen und der Hotel- und Wohnimmobilienmarkt sind in bester Verfassung. Kurzum: Der Essener Immobilienmarkt floriert weiterhin.

Das kommt nicht von ungefähr: Über 12.800 kleine und mittelständische Unternehmen sowie zahlreiche Konzerne machen Essen zu einem leistungsstarken Wirtschaftsstandort im Herzen des Ruhrgebiets. Die sehr gute wirtschaftliche Entwicklung mit einer Steigerung des Bruttoinlandsprodukts um 31,9 % seit 2004, die Zunahme der Beschäftigtenzahlen und der Anstieg der Einwohnerzahlen sprechen für sich. Zudem bietet der Standort Essen als geographisches Zentrum in der Rhein-Ruhr-Region mit seiner hervorragenden Infrastruktur, dem riesigen Absatzmarkt und der Nähe zu Zulieferern hervorragende Rahmenbedingungen für Unternehmen. Davon profitiert auch der Essener Immobilienmarkt.

Büromarkt: Zahl der Abschlüsse steigt

Mit insgesamt 138 im Jahr 2016 abgeschlossenen Verträgen hat die Zahl der Abschlüsse im Vergleich zum Vorjahr um 15 % zugenommen. Der Anstieg der Deals trägt im letzten Jahr jedoch nicht dazu bei, den Flächenabsatz zu steigern. Er liegt bei rund 95.000 m² und damit weit unter dem im Jahr 2015 erreichten Absatz von rund 139.100 m². Ursache für die rückläufige Entwicklung der Absatzleistung sind fehlende Großabschlüsse, die den Markt in 2015 noch wesentlich prägten. So gab es im Jahr 2016 keinen Flächendeal, der mehr als 10.000 m² umfasste. Der größte Flächendeal geht im letzten Jahr auf das Konto des Eigennutzers NOWEDA eG. Der deutsche Pharmagroßhändler erweitert seinen Stammsitz in Essen um rund 7.500 m².

Die Nachfrage im Essener Büromarkt wird im Jahr 2016 insbesondere durch die hohe Anzahl an kleinteiligen Abschlüssen gekennzeichnet. Besonders begehrt sind Flächen bis 500 m². 85 Verträge wurden in dieser Größenkategorie abgeschlossen, die rund 25.200 m² des gesamten Flächenabsatzes auf sich vereint. Was die Lage betrifft so stehen wie auch in den Vorjahren Flächen in der Essener Büromarktzone Innenstadt/Südviertel weit oben in der Gunst der Nutzer. Diese Lage vereint rund 29.600 m² bzw. 31,2 % des gesamten Flächenabsatzes auf sich.

Das Volumen der in 2016 im Bau befindlichen Flächen erreichte die Höhe von insgesamt 134.400 m² – und somit 26.800 m² mehr als im Jahr 2015. Zu den im Bau befindlichen Projekten zählen unter anderem die Unternehmenszentrale der FUNKE MEDIENGRUPPE, die Brenntag-Zentrale und der dritte Bauabschnitt des EUROPA-CENTER Areals. Hinzu kommen mit dem FAKT

Kontakt

TOWER und dem City Tower zwei Refurbishment-Projekte, die für weitere Büroflächen in der Essener Innenstadt sorgen. In diesen und in den im Bau befindlichen Projekten stehen Ende 2016 insgesamt rund 30.000 m² zur Verfügung.

Im Vergleich zum Jahr 2015 sind die Spitzenmieten für Büroflächen aufgrund der guten Nachfragesituation in 2016 leicht gestiegen und liegen zwischen 12,00 €/m² und 14,50 €/m². Die Höchstmiete wird in der Büromarktzone Innenstadt/Südviertel erreicht. Gegenüber dem Jahresende 2015 ist auch ein leichter Anstieg des Leerstandes von rund 162.000 m² auf ca. 174.000 m² zu verzeichnen. Zum 31. Dezember 2016 beträgt die Leerstandsrate rund 5,6 %, was einer Steigerung um 0,3 Prozentpunkte gegenüber 2015 entspricht.

Gutes Rendite-Risiko-Verhältnis

Der Essener Immobilienmarkt weckt auch im Jahr 2016 das Interesse von nationalen und internationalen Investoren. Was nicht überrascht, betragen in Essen doch die Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien in zentralen Lagen 5,0 %, während die Ankaufsrenditen in den zentralen Lagen an allen Top 7-Standorten unter- oder knapp oberhalb der 4 %-Marke liegen.

Das führt dazu, dass Essener Büroimmobilien zunehmend Eingang in professionelle Anlagestrategien und zukunftsweisende Portfolios finden – unabhängig ob als Direktinvestment oder als Beteiligung – und auch für Privatinvestoren relevant sind. Zu den Büroimmobilien die im Jahr 2016 ihren Besitzer wechselten gehören die Karstadt-Hauptverwaltung, die neue Zentrale der ista und der erste Bauabschnitt des EUROPA-CENTER-Areals.

Der Hotelmarkt wächst weiter

Für Hotelinvestoren und -betreiber bleibt der Standort Essen ebenfalls attraktiv. Das konstant hohe Gästeaufkommen, die mittlere Auslastung der insgesamt rund 9.000 Betten von 44,5 % und die sehr guten Renditeaussichten treiben das Interesse an Neubauten und Expansionen voran. Ob in der Innenstadt oder auf dem UNESCO-Welterbe Zollverein – das Angebot auf dem Essener Hotelmarkt wächst und die Nachfrage von Investoren, Projektentwicklern oder Betreibern nach Flächen für innovative Hotelkonzepte ist ungebrochen.

Hohe Nachfrage nach Neubauwohnungen

Auch der positive Trend auf dem Essener Wohnimmobilienmarkt hält an. Steigende Beschäftigten- und Einwohnerzahlen, gepaart mit einem niedrigen Zinsniveau, sorgen für eine starke Nachfrage nach Wohnimmobilien – insbesondere im Neubausegment. Dabei übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot. Das Risiko einer Überhitzung auf dem Essener Markt ist dennoch nicht gegeben. Zwar sind die Mieten und Kaufpreise auch in Essen in den letzten Jahren gestiegen, allerdings weniger dynamisch als in den Top 7-Städten.

Um der hohen Nachfrage gerecht zu werden, werden im gesamten Essener Stadtgebiet zahlreiche neue Wohnbauprojekte realisiert. Allein im lebendigen Szene-Stadtteil Rüttenscheid entstehen in den nächsten drei Jahren mehr als 1.000 Wohnungen in verschiedenen Neubauprojekten.

Kontakt