

ESSEN



ESSENER
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGS
GESELLSCHAFT MBH

BÜROMARKT 2022

ESSEN



ATTRAKTIVER BÜRO- UND INVESTMENTSTANDORT

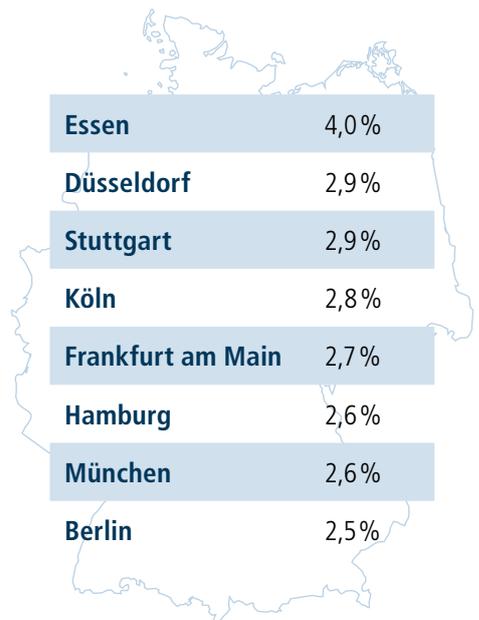
Nettoanfangsrenditen und Transaktionen

Investoren setzen auf Top-Immobilien

Essen ist ein attraktiver Markt für Büroinvestments. Büroimmobilien bleiben die nachfragestärkste Assetklasse, was sich in leicht sinkenden Renditen widerspiegelt. In Essen liegen die Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien in zentralen Lagen bei 4,0% und sind somit im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig um 0,1 Prozentpunkte gesunken. In dezentralen Lagen beträgt die Nettoanfangsrendite unverändert 5,2%.

So hat das britische Beteiligungshaus Tristan Capital Partners gemeinsam mit Silverton Asset Solutions für seinen Core-Plus-Fonds „CCP 5 LL“ den markanten Büroturm auf der Kruppstraße 5 vom Essener Projektentwickler KÖLBL KRUSE GmbH erworben. Das insgesamt rund 23.500 m² Bruttogeschossfläche umfassende, denkmalgeschützte Gebäude befindet sich im zentralen Innenstadtbereich und wird vollständig von einem DAX-Unternehmen genutzt.

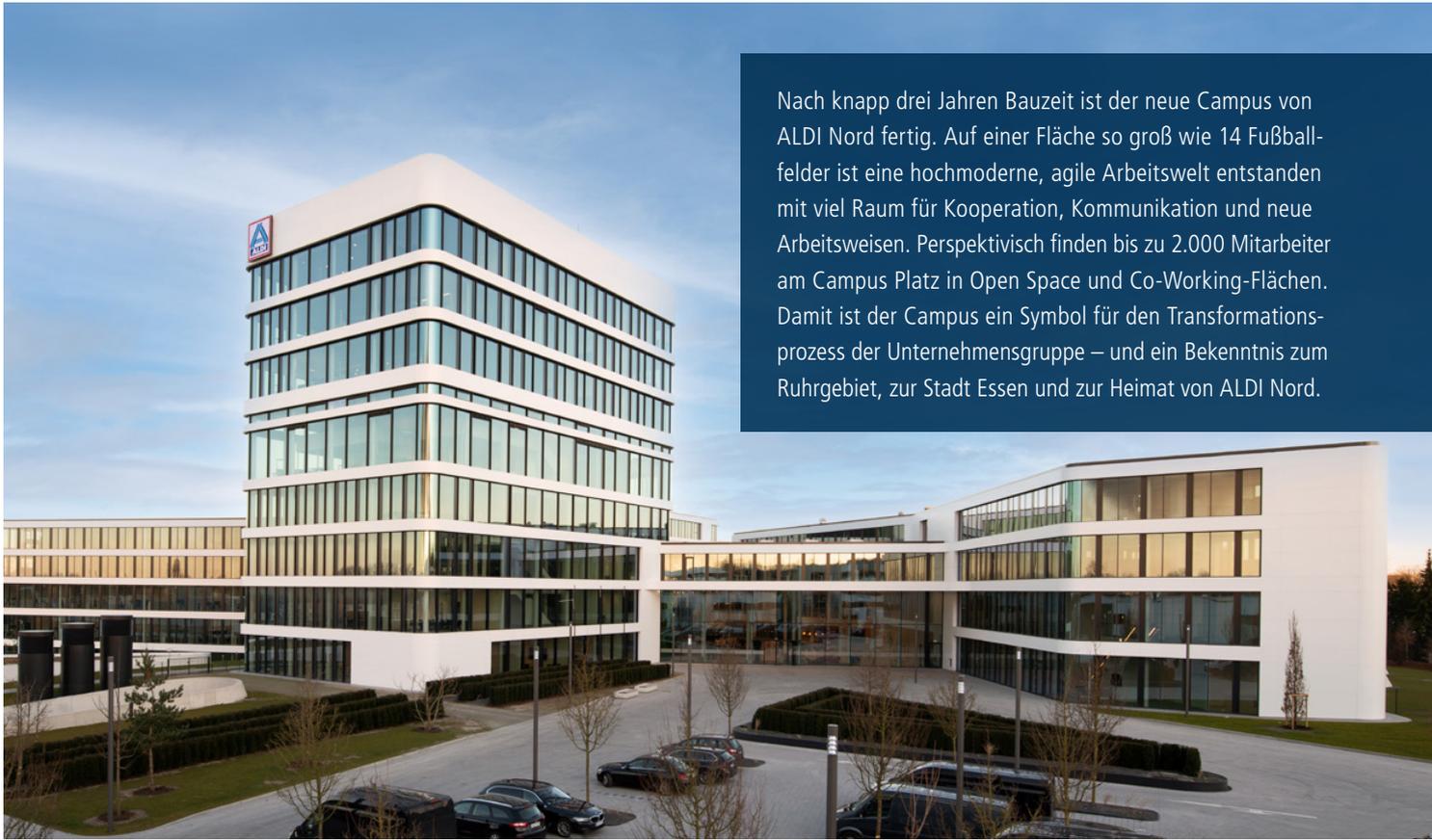
Im GRUGACARREE und somit in einer Essener Top-Lage hat die Catella Real Estate AG das Bürogebäude Rüttenscheider Tor mit einer Gesamtmietfläche von rund 10.700 m² von einem geschlossenen deutschen Immobilienfonds erworben. Die Transaktion stellt das Erstinvestment für das Individualmandat des neu aufgelegten Spezialfonds AVW European Real Estate Fund dar. Das sechsgeschossige Bürogebäude Rüttenscheider Tor in der Alfredstraße 220/Messeallee 2 wurde 2009 fertiggestellt und verfügt über eine DGNB Silber Zertifizierung.



Nettoanfangsrenditen Büro zentrale Lagen 2021
Quelle: bulwiengesa AG



ALDI NORD CAMPUS



Nach knapp drei Jahren Bauzeit ist der neue Campus von ALDI Nord fertig. Auf einer Fläche so groß wie 14 Fußballfelder ist eine hochmoderne, agile Arbeitswelt entstanden mit viel Raum für Kooperation, Kommunikation und neue Arbeitsweisen. Perspektivisch finden bis zu 2.000 Mitarbeiter am Campus Platz in Open Space und Co-Working-Flächen. Damit ist der Campus ein Symbol für den Transformationsprozess der Unternehmensgruppe – und ein Bekenntnis zum Ruhrgebiet, zur Stadt Essen und zur Heimat von ALDI Nord.

BÜRO CAMPUS BEUST

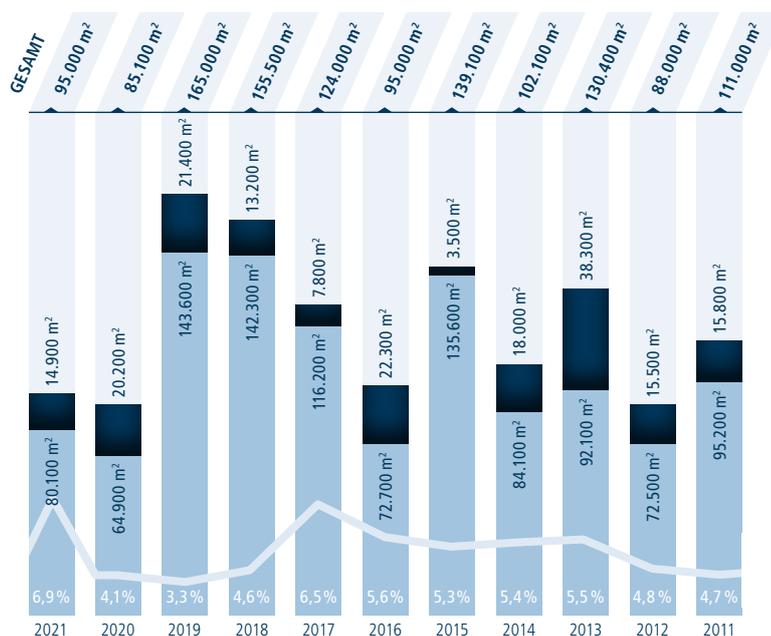


Mit dem Bürocampus BEUST entwickelt die in Düsseldorf ansässige Sassencheidt-Gruppe nahe der Essener Innenstadt einen modernen und nachhaltigen „New Work“-Standort. In dem Büroneubau mit außergewöhnlicher Architektur sowie in Teilen des attraktiven Gebäudebestandes entstehen dabei knapp 29.000 m² Nutzfläche, die verschiedenste Nutzungskonzepte ermöglichen. Zahlreiche Balkon- und Terrassenflächen, eine zum zentralen Foodcourt umgebaute Backsteinhalle und der grüne parkartige Innenhof spiegeln das Wesen der neuen Arbeitswelt wider. Denn bei BEUST stehen Aufenthaltsqualität, Gemeinschaft und Kommunikation im Mittelpunkt.

Zurückhaltung prägt den Essener Büromarkt

Die Auswirkungen der Pandemie auf den Essener Büromarkt sind auch in 2021 spürbar. Im Vergleich zum Vorjahresergebnis ist allerdings eine leichte Erholung zu verzeichnen. Mit einem Flächenumsatz von rund 95.000 m², davon rund 80.100 m² an Vermietungsleistung und rund 14.900 m² an Eigennutzung, wird das Vorjahresergebnis von 85.100 m² um ca. 12 % übertroffen. Zu diesem Ergebnis beigetragen hat ein starkes Schlussquartal, in dem ein Umsatz von mehr als 30.000 m² registriert werden konnte. Bei einer weitgehend konstant gebliebenen Anzahl an 126 registrierten Mietverträgen sind die wiederum ausgebliebenen Großabschlüsse über 10.000 m² ursächlich für das für Essen unterdurchschnittliche Jahresergebnis.

Positiv hat sich dagegen die Anzahl der Abschlüsse zwischen 2.000 m² und 10.000 m² entwickelt. Insgesamt zehn Abschlüsse mit einem Gesamtvolumen von rund 41.000 m² bedeuten gegenüber dem Vorjahr mit lediglich 24.700 m² eine Steigerung von ca. 66 %. Ebenso verzeichnet das Segment bis 1.000 m² ein überdurchschnittlich starkes Ergebnis und zeigt sich für fast 50 % des Gesamtumsatzes verantwortlich.



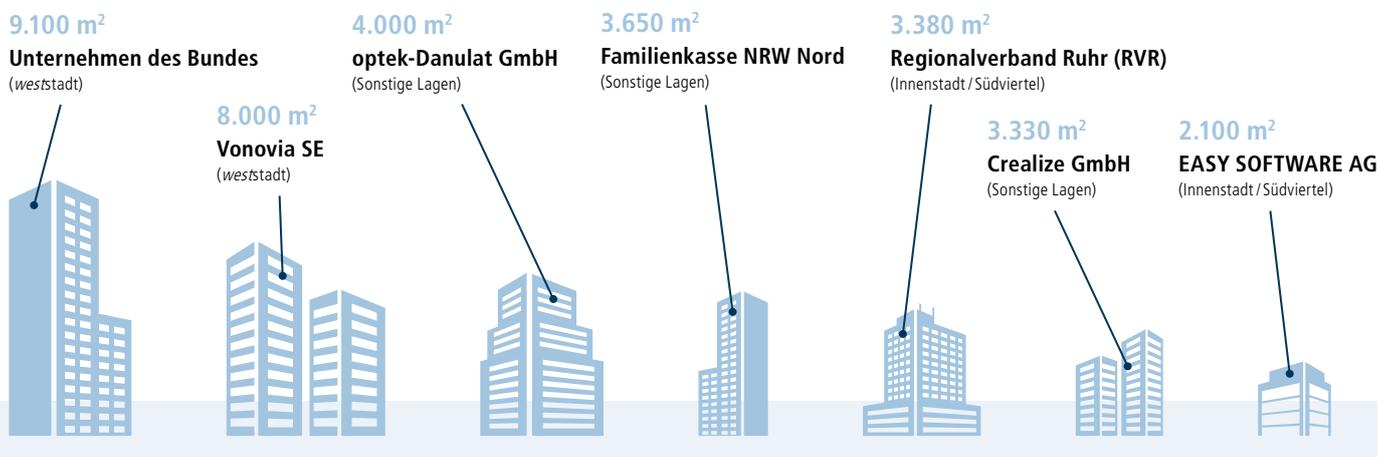
Legend: ■ Leerstand ■ Fremdvermietung ■ Eigennutzung

Stand: 01/2022 | Quelle: Eigenerhebung der EWG

Angebotsreserve steigt

Das vakante Büroflächenangebot hat sich gegenüber Ende 2020 im Laufe des Jahres von rund 127.000 m² auf rund 217.000 m² merklich erhöht. Korrespondierend hierzu hat sich die Leerstandsrate von ca. 4,1% auf ca. 6,9% ausgeweitet. Insbesondere bei Flächen mit einfachem Ausstattungsstandard ist das Flächenangebot deutlich gestiegen. In der Angebotsreserve enthalten sind rund 40.000 m² an Flächen zur Untermiete, die in erster Linie durch Umzüge von verschiedenen Essener Konzernen in neu errichtete Headquarter im Stadtgebiet auf den Markt gekommen sind. Moderne und hochwertige Mietflächen in nachgefragten Lagen sind jedoch weiterhin ein knappes Gut.

Ausgewählte Flächendeals



Stand: 01/2022 | Quelle: Eigenerhebung der EWG

Fertigstellungen mit hoher Vermietungsquote

Im Jahr 2021 wurden sieben Büroobjekte mit einem überdurchschnittlichen Volumen von insgesamt rund 47.300 m² MF/G fertiggestellt. Der Großteil dieser Flächen war bereits beim Baustart durch Eigentümer oder Mieter belegt, sodass zum Jahresende lediglich noch rund 1.900 m² zur Verfügung standen. In Essen werden neue Vorhaben selten ohne eine hohe Vorvermietungsquote realisiert. Dass es in Essen auch anders geht, belegen eindrucksvoll zwei spekulativ

gestartete Projekte in der „Neuen weststadt“. Für das von der CFI Conzepte für Immobilien GmbH errichtete bzw. im Bau befindliche Büroensemble „Max und Moritz“ mit einer Gesamtfläche von rund 17.100 m² konnten bereits während der Planungs- und Errichtungsphase zwei namhafte Nutzer, u. a. das Kundencenter von Vonovia, für eine Komplettanmietung gewonnen werden.



Mietpreisniveau / Spitzenmiete

Mietpreise bleiben stabil

Die Mietpreise befinden sich weiterhin auf einem stabilen Niveau. Die realisierte Höchstmiete liegt im Jahr 2021 nahezu unverändert bei 16,50 EUR/m². Die Durchschnittsmiete für den Gesamtmarkt unter Einbezug der Vertragsabschlüsse in Neubauprojekten ist gegenüber dem Jahr 2020 nochmals leicht gestiegen und liegt geringfügig über 12,00 EUR/m². Einem weiteren Anstieg der Top-Miete steht derzeit lediglich ein Mangel entsprechender Flächenangebote in den Top-Lagen entgegen.

In den Essener Top-Lagen Innenstadt/Südviertel und Rüttenscheid/Bredeney halten wir bei hochwertigen Neubauprojekten eine Spitzenmiete zwischen 18,50 EUR/m² und 19,50 EUR/m² zukünftig für erzielbar.

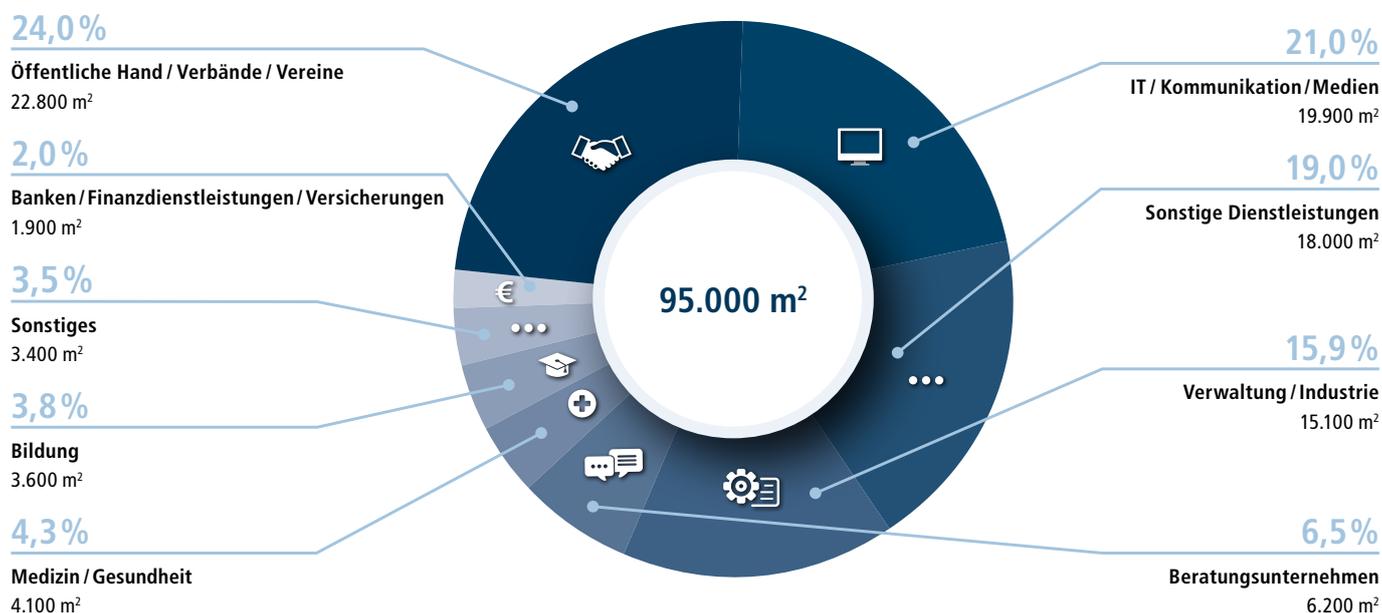


Stand: 01/2022 | Quelle: Eigenerhebung der EWG

(realisierte Miete €/m² mtl.)

Büroflächenumsatz nach Branchen

Stand: 01/2022 | Quelle: Eigenerhebung der EWG



Perspektive

Der leichte Aufwärtstrend am Essener Büromarkt sollte sich im Jahr 2022 fortsetzen. Neben pandemiebedingten Nachholeffekten werden neue Arbeitswelten in Verbindung mit Homeoffice, mobilem Arbeiten und zunehmenden Videokonferenzen den Bedarf an flexiblen und neuen Bürokonzepten bei vielen Nutzern erhöhen und zu einer Zunahme der Marktaktivitäten führen. Die Leerstandsrate wird durch diesen Effekt voraussichtlich nicht positiv beeinflusst, da die zur Verfügung stehenden Flächen meist nicht diesen Anforderungen entsprechen. Darüber hinaus sind bereits weitere Leerstände absehbar. Sollten für projektierte Neubauvorhaben passende Mieter gefunden werden, ist von einer weiteren Zunahme der realisierten Spitzenmiete im Jahr 2022 auszugehen.

Impressum

Herausgeber

EWG – Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH
Kennedyplatz 5, 45127 Essen
Geschäftsführer: Andre Boschem

www.ewg.de
www.essen.de

Ansprechpartner*in

Andreas Hill
Prokurist / Leiter Flächen und Immobilien
Telefon: +49 201/82024-36
E-Mail: andreas.hill@ewg.de
Agnieszka Hampel
Büro- und Gewerbeflächenservice / Investorenberatung
Telefon: +49 201/82024-47
E-Mail: agnieszka.hampel@ewg.de

Gestaltung

www.punktbar.de

Bildnachweise:

Titel ALDI Einkauf SE & Co. oHG
Seite 2 EWG
Seite 3 oben ALDI Einkauf SE & Co. oHG
Seite 3 unten Sassenscheidt GmbH & Co. KG
Seite 5 EWG