

IMMOBILIEN 2022 MARKTBERICHT

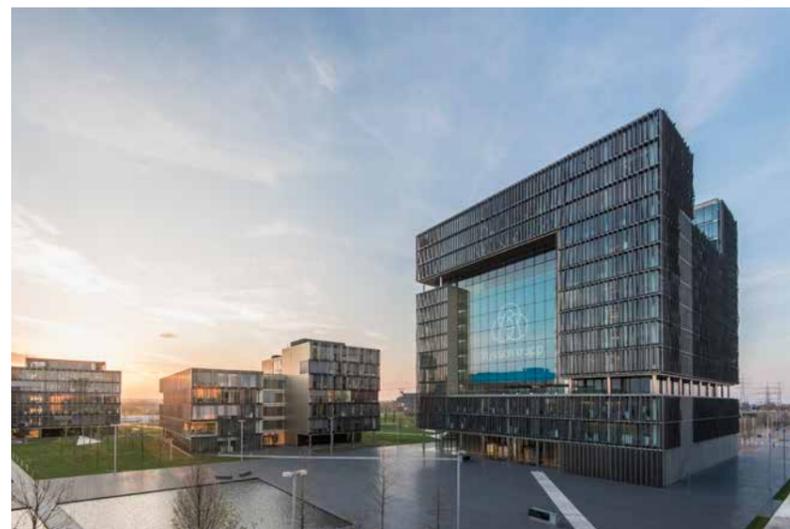
Zunehmende Dynamik im ersten Halbjahr 2022



ESSEN
WIRTSCHAFT

IMMOBILIEN MARKT

INHALT



4-7
BÜROMARKT

8-11
AUSGEWÄHLTE
PROJEKTE



12-15

INNOVATIVE BUSINESSPARKS



www.ewg.de

IN DER VORWÄRTS- BEWEGUNG

Der Immobilienmarkt unterliegt den Einflüssen geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheit. Die Corona-Pandemie verändert die Arbeitswelt im Büro; die Energiekrise, ausgelöst durch den Ukraine-Krieg, und schwierige makroökonomische Rahmenbedingungen haben erhebliche Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Vermehrt stehen geplante und projektierte Neubauvorhaben vor einer Neubewertung oder verzögern sich. Die Gründe hierfür sind aktuelle Materialengpässe und Lieferschwierigkeiten, kaum vorhersehbare Baukosten- und Zinsentwicklung und ein historischer Inflationsschub. Hinzu kommt, dass an die Finanzierung von Neubauprojekten verschärfte Anforderungen in Bezug auf höhere Vorvermietungs- und Eigenkapitalquoten gestellt werden. Dies alles führt am Essener Büromarkt noch zu einer gewissen Zurückhaltung der Marktteilnehmer. Betrachten wir das Gesamtjahr, ist allerdings vorsichtiger Optimismus beim Flächenumsatz angebracht. Eine positive Dynamik ist erkennbar. Denn die im Essener Markt vorhandene Nachfrageaktivität deutet klar auf einige größere Deals für das zweite Halbjahr hin.

Eine besondere Bewegung stellen wir außerdem in einem anderen Marktsegment fest: So boomen in Essen innovative Businessparks. Das Konzept dieser Businessparks ist effektiv: Als Multiuser-Konzepte setzen sie auf sich wandelnde Bedürfnisse vieler Unternehmen nach kombinierten Hallen-, Produktions-, Büro- und Mezzaninflächen. Die Businessparks bieten dabei insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen aus unterschiedlichsten Branchen, Start-ups und E-Com-

merce-Unternehmen moderne und nachhaltig errichtete Flächen.

In diesem Marktbericht gehen wir auf die aktuellen Impulse am Essener Immobilienmarkt ein.

Wir präsentieren herausragende Projekte, wagen einen Blick in die Zukunft, fokussieren das Thema Nachhaltigkeit und stellen drei erfolgreiche Businessparks vor.



BÜROMARKT



FLÄCHENUMSATZ IM PLUS

Der Essener Büromarkt zeigt sich zur Jahresmitte 2022 mit positiver Tendenz. Mit einem Flächenumsatz von 40.000 m², davon rund 12.000 m² Eigennutzung, konnte das Vorjahresergebnis um 3 % übertroffen werden. Dabei zeigt sich das zweite Quartal, in dem alleine 29.000 m² umgesetzt wurden, sehr dynamisch.

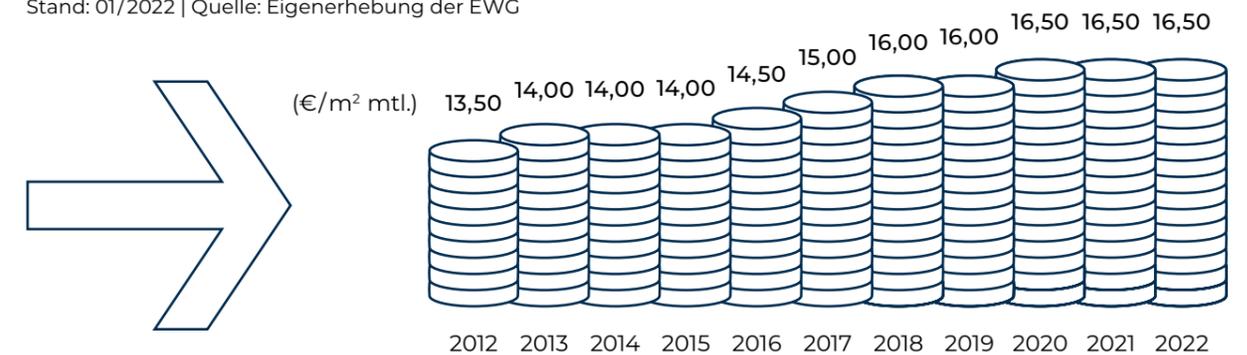
Die Anzahl der Vermietungen liegt mit insgesamt 70 Deals auf einem hohen Niveau. Dazu hat in erster Linie eine deutlich gestiegene Anmietungstätigkeit im Größensegment zwischen 200 m² und 500 m² beigetragen. Andererseits wurde bislang lediglich ein einziger Abschluss über mehr als 5.000 m² registriert. Mit diesem wurden bislang sechs Abschlüsse jenseits der 1.000 m² getätigt.

Das Volumen der kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen ist gegenüber dem Jahresende 2021 um rund 15.000 m² gestiegen und liegt zur Jahresmitte 2022 bei rund 232.000 m². Die Leerstandsquote beläuft sich damit am Essener Büromarkt aktuell auf 7,2 % – im Vergleich zu 6,9 % Ende 2021. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum hat sich die Bautätigkeit stark verringert. Aktuell befinden sich rund 37.000 m² im Bau. Davon stehen dem Markt lediglich noch 10.000 m² zur Anmietung zur Verfügung.

Die realisierte Spitzenmiete bleibt im Jahresverlauf trotz einer gestiegenen Angebotsreserve weiterhin stabil und notiert aktuell bei 16,50 €/m². Die Durchschnittsmiete am Essener Büromarkt liegt entsprechend aktuell bei 12,50 €/m².

MIETPREISNIVEAU SPITZENMIETE

Stand: 01/2022 | Quelle: Eigenerhebung der EWG



GRÖSSTE FLÄCHENDEALS

Stand: 01/2022 | Quelle: Eigenerhebung der EWG

6.000 m²
Handelsunternehmen



2.100 m²
Stadt Essen



1.500 m²
Tesla Group



1.300 m²
Universität Duisburg-Essen



1.100 m²
Knuspr



An architectural rendering of a modern, multi-story building. The building features a prominent glass facade on the ground floor and a balcony with a white railing and several trees on an upper level. The sky is a pale, overcast blue. In the foreground, there are people walking, a person with a suitcase, and a few cars, including a brown Audi. The overall scene is a clean, urban environment.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTE



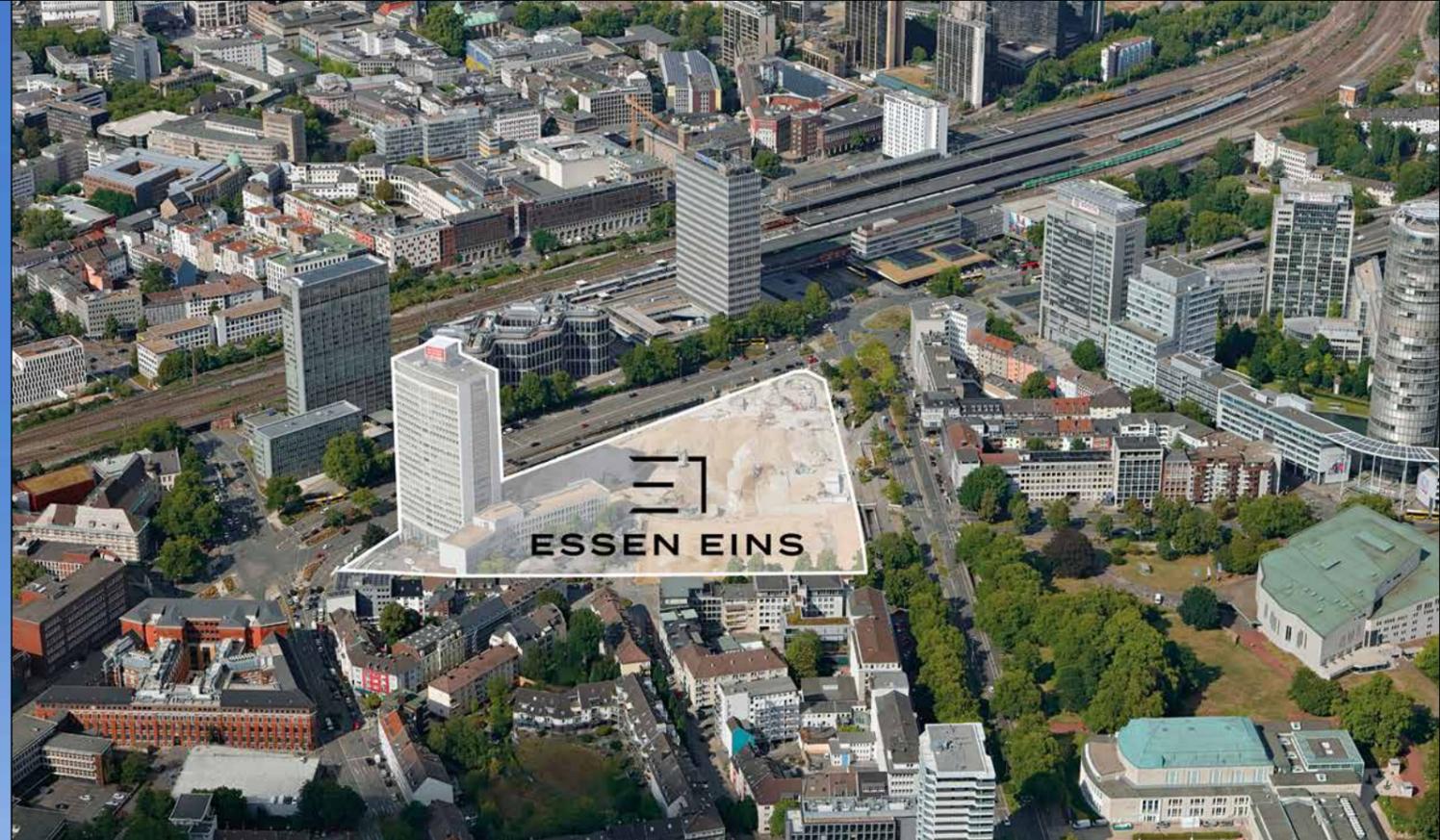
Die Stadt Essen entwickelt sich positiv. Eine hohe Lebensqualität und spannende, stadtbildprägende Projekte beweisen dies. Repräsentativ für das moderne Stadtbild ist die Prachtmeile Huysenallee. Sie führt von der Innenstadt zum beliebten Szenevierviertel Rüttenscheid. Zudem befinden sich in unmittelbarer Umgebung die Essener Philharmonie und das Aalto Theater sowie der grüne Stadtgarten. In dieser Essener Toplage entstehen gleich zwei hochwertige Quartiere.

QUARTIERE MIT MEHRWERT

Aktuell wurde das Huysen Quartier Essen (HQE) vollendet. Das HQE ist ein hochwertiges Ensemble aus Wohnen, Büro- und Einzelhandelsfläche. Auf einem Grundstück von lediglich 3.800 m² stehen nun ein 19-stöckiges Wohnhochhaus mit 65 attraktiven Wohnungen als Leuchtturmprojekt, ein Bürogebäude für die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC mit ca. 4.200 m² sowie ein Mehrfamilienhaus mit 44 Wohnungen. Damit nicht genug: Derzeit wird außerdem ein Bestandsgebäude mit 2.300 m² Büro- und Einzelhandelsfläche revitalisiert.

In direkter Nachbarschaft zum HQE nehmen die Planungen für das rund 35.000 m² umfassende Areal ESSEN EINS Gestalt an. Nach dem Rückbau der ehemaligen RWE-Zentrale stehen die Zeichen nunmehr auf Neubau.

Mit der ifm Unternehmensgruppe steht bereits ein erster wichtiger Ankernutzer fest. Der innovative Essener Sensorspezialist wird voraussichtlich im Jahr 2026 seine neue Unternehmenszentrale mit rund 25.000 m² beziehen.



ATLAS COPCO DEUTSCHLANDZENTRALE

Im Technologiepark Essen plant die TÜV NORD GROUP als Bauherr die neue Deutschlandzentrale von Atlas Copco bis Ende 2025 fertigzustellen und an den schwedischen Konzern als langfristigen Mieter zu übergeben.

Das neue Headquarter Deutschland wird eine Bürofläche von etwa 6.600 m² haben und den ca. 380 Mitarbeitenden eine moderne Arbeitswelt bieten. Geplant sind zudem sogenannte Multi-Space-Flächen und Kollaborationszonen für den interdisziplinären Austausch. Weitere Bestandteile sind eine Halle als Ausstellungs- und Ausrüstungsfläche mit etwa 1.600 m² sowie ein Parkhaus mit 200 Stellplätzen.

Gebäude wird an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen und trägt in seiner Gesamtheit damit zur Reduktion der CO₂-Emission bei. Auf dem Gelände wird zudem eine Kindertagesstätte errichtet, die auch Kindern der Mitarbeitenden der TÜV NORD GROUP zur Verfügung stehen wird.

Das neue Gebäude wurde ressourceneffizient geplant: Weniger Energie, Wasser und Material zu verbrauchen steht besonders im Fokus, das Dach ist für die Ausstattung mit einer Photovoltaikanlage konzipiert, die u. a. die E-Ladesäulen versorgen soll. Das



INNOVATIVE BUSINESSPARKS AUF BROWNFIELDS



GREEN BUSINESS PARK CARNAPERHOF

Auf rund zwei ha Fläche entstanden auf dem Areal rund um die ehemalige Steinkohle-Zeche Matthias Stinnes vier modulare Gebäude mit insgesamt 6.000 m² Mietfläche und 32 Einheiten. Bereits über 80 % davon konnten an 20 Unternehmen vermietet werden. In den Park ziehen vor allem Interessenten aus der Hightech-Branche, dem E-Mobility-Sektor

sowie Dienstleistungsfirmen. 34 % des Green Businessparks bestehen aus Grünanlagen. CO₂-Neutralität wird durch den Einsatz von Photovoltaik, Wärmepumpen und Ladestationen für Autos und E-Bikes erreicht. Investor ist BVI.EU aus Belgien, deren Konzept die EWG überzeugt hat.

CITY DOCK



Panattoni, der führende Projektentwickler für Industrie- und Logistikimmobilien in Europa, errichtet im Gewerbegebiet Essen-Bergeborbeck das City Dock Essen. Es ist das erste City Dock-Projekt am Wirtschaftsstandort Nordrhein-Westfalen. Auf dem rund 22.000 m² großen Gelände befand sich viele Jahre das Ausbildungszentrum der Bauindustrie. Die Kombination aus Büro-, Produktions- und Lagerflächen ist flexibel aufteilbar und richtet sich an Onlinehändler, kleines produzierendes Gewerbe, Handwerk und auch Start-ups sowie an Anbieter der Last-Mile-Logistik. Die drei neuen Gebäude verfügen über insgesamt rund 15.500 m² Mietflä-

che, die sich in zehn individuell nutzbare Einheiten gliedert. Das City Dock Essen strebt eine DGNB Gold-Zertifizierung an und wird im Herbst 2022 fertiggestellt.

Zu den Mietern des innovativen Businessparks gehört unter anderem die Envision Energy GmbH. Das weltweit führende Unternehmen für intelligente Windkrafttechnologie und Energiespeicherlösungen aus China wird rund 1.600 m² beziehen, die sich in 1.000 m² Hallenfläche, 270 m² Bürofläche und 320 m² Forschungsfläche aufteilen.



NACHHALTIGER LOGISTIK-HUB

Die ehemalige Druckerei der FUNKE Mediengruppe, auf einem rund 37.000 m² großen Areal nahe der Essener Innenstadt, hat für viele Anwohner eine besondere Bedeutung. Genau hier wurde über Jahrzehnte die WAZ gedruckt – Deutschlands größte Regionalzeitung. Und das Druckhaus bleibt bestehen, denn Nachhaltigkeit ist gefragt. Der Essener Immobilienprojektentwickler Greyfield Group wird das Gebäude, das über rund 25.000 m² Lager- und Logistikflächen und rund 3.000 m² Büroflächen in einer integrierten Verwaltungseinheit verfügt, erhalten und den Bestand gemäß den heutigen Anforderungen entwickeln. Mitten in Essen entsteht somit ein Logistik-Hub als Nahversorgung für die Menschen im gesamten Einzugsgebiet mit über drei Millionen Haushalten. So dient das Gebäude auch in Zukunft der Versorgung der Menschen und schont Umwelt und Klima. Es hat bereits einen digitalen Zwilling und wird mit einem Lebenszyklus-CO₂-Ausweis über eine transparente Messung der Klimaauswirkung verfügen.

Die Umbau-Maßnahmen werden passgenau auf die Bedürfnisse der zukünftigen Mieter abgestimmt. So wurden bereits die Flächen für das Unternehmen FUNKE Dialog, eine Tochter der FUNKE Mediengruppe, auf zwei Etagen umgebaut, um diese Flächen als Call-Center für den Customer Service des Medienhauses zu nutzen. Das Online-Start-up Wirkaufendeinauto.de wird Lagerflächen in einer ehemaligen Werkstatthalle des Bestandsgebäudes nutzen. Ergänzend hat sich Synology, ein internationales Tech-Unternehmen und führender Hersteller von Servern und NAS-Systemen für Privatleute und kleine bis mittlere Unternehmen, Lager- und Büroflächen mittelfristig gesichert. Ankermieter im Objekt ist der Online-Supermarkt Knuspr, der rund 15.000 m² Hallen-, Büro- und Sozialflächen langfristig gemietet hat.

Bildnachweise:

Titel: EWG / Julius Gnoth

Seite 4/5: thyssenkrupp AG

Seite 6: EWG / Johannes Kassenberg

Seite 8/9: Arctum Architekturbüro, Köln

Seite 10: immostore GmbH

Seite 11 oben: KÖLBL KRUSE GmbH

Seite 11 unten: Arctum Architekturbüro, Köln

Seite 12/13: BVI.EU

Seite 14: Panattoni

Seite 15: Greyfield Group

Gestaltung

www.punktbar.de

IMPRESSUM

Herausgeber

EWG – Essener
Wirtschaftsförderungs-
gesellschaft mbH
Kennedyplatz 5
45127 Essen

Geschäftsführer

Andre Boschem

Konzeption und Redaktion

Markus Pliëßnig (verantw.)
Leiter Kommunikation und Internationales
Tel +49 201 820 24 83
Mail markus.pliessnig@ewg.de

Patrick Pauwels

Kommunikation
Tel +49 201 820 24 34
Mail patrick.pauwels@ewg.de

Ansprechpartner*in

Andreas Hill
Prokurist / Leiter
Flächen und Immobilien
Tel +49 201 820 24 36
Mail andreas.hill@ewg.de

Agnieszka Hampel

Büro- und Gewerbefächenservice /
Investorenberatung
Tel +49 201 820 24 47
Mail agnieszka.hampel@ewg.de

