



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment
Marktreport 2018/2019 · Essen**



590.194

Bevölkerung
+3,3% (zu 2012)



22.016 EUR

Kaufkraft pro Kopf
+8,0% (zu 2012)



1.186

Baufertigstellungen
+86,5% (zu 2016)



3,2%

Leerstandsquote
110 (Leerstandsindex)



7,08 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+2,8% (zu 2017)

Der Essener Markt für Wohn- und Geschäftshäuser erfreute sich auch im Jahr 2017 mit einem Gesamtumsatzvolumen von 299 Mio. EUR bei 471 gehandelten Objekten großer Beliebtheit bei den Investoren. Im Vergleich zum Vorjahr wurden vermehrt kleinere Zinshäuser in mittleren und einfachen Lagen verkauft. Dabei hat sich der Nachfrageüberhang in der zweitgrößten Stadt im Ruhrgebiet weiter verschärft.

The market for residential investment in Essen was again extremely popular with investors in 2017, with a total turnover volume of 299 million euros and 471 properties sold. The number of small rental apartment buildings sold in average and basic locations was higher than in the year before, while the demand overhang in the Ruhr region's second-largest city further intensified.

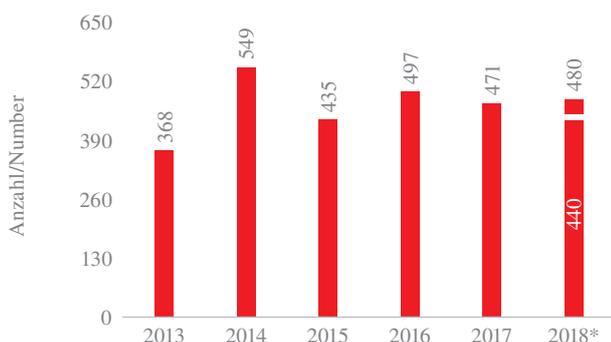
Bedeutung der Rendite nimmt zu

Auf der Suche nach Anlageimmobilien steht insbesondere bei professionellen Investoren die Rendite im Vordergrund. Aus diesem Grund sind vor allem günstigere Lagen, wie Kray oder Katernberg, in den Fokus der oftmals auch internationalen Objektgesellschaften geraten. Zum Eintritt

Importance of yields increases

Professional investors in particular are focusing on yields when searching for investment properties. Cheaper locations, such as Kray or Katernberg, have thus attracted the attention of property companies, many of which are international. Larger portfolios are most popular among investors wishing to enter the rental property market,

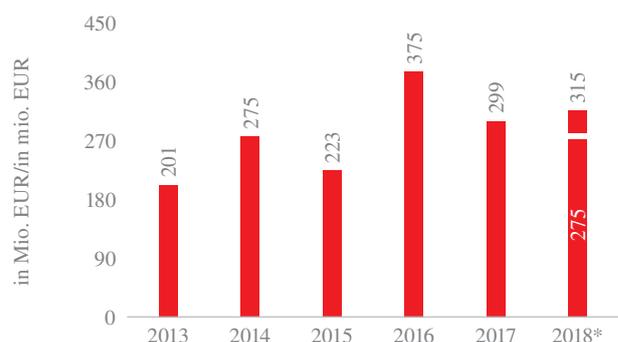
Transaktionsanzahl
Number of transactions



* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Stadt Essen, Engel & Völkers Commercial

Transaktionsvolumen
Transaction volume



* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Stadt Essen, Engel & Völkers Commercial

in den Zinshausmarkt werden größere Objekteinheiten bevorzugt gesucht. Diese finden sich in Essen aufgrund der geringen Bestände mit entsprechenden Volumina aber nur selten. Fand bereits ein erfolgreicher Markteintritt statt, interessieren sich die Großunternehmen zudem für Objekte mit weniger Einheiten. Neben den institutionellen Anlegern sind auch kleinere Unternehmen und private Investoren aus der Region am Markt aktiv.

Preisniveau steigt leicht an

In den sehr guten Lagen, beispielsweise im lebendigen Rüttenscheid, werden für Zinshäuser derzeit Preise ab 1.500 EUR/m² aufgerufen. Die Faktoren liegen dabei mindestens beim 16,5-Fachen der Jahresnettokaltmiete. In den guten Lagenqualitäten, wie sie größtenteils im Westen der Stadt zu finden sind, ist ein leichter Anstieg der Preise im Minimum auf 1.100 EUR/m² zu beobachten. Auch die Mindestpreise in den mittleren Lagen konnten geringfügig auf 850 EUR/m² bei einem Faktor des 11-Fachen klettern. Die einfachen Lagen legten in der gesamten Bandbreite zu, sodass in Stadtteilen wie Altendorf oder im Nordviertel Preise ab 600 EUR/m² und in Ausnahmefällen bis zu 900 EUR/m² erzielt werden.

Entwicklung von Essen 51

Die Baumaßnahmen am derzeit größten Stadtentwicklungsprojekt, dem neuen Stadtteil Essen 51, haben bereits im März des laufenden Jahres begonnen. Im Krupp-Gürtel zwischen Berthold-Beitz-Boulevard, Pferdebahn und Helenenstrasse entstehen neue Wohnungen, Büro- und Einzelhandelsflächen sowie ein breites Gastronomieangebot. Mit 1.186 Wohneinheiten wurden im letzten

however are rare in Essen due to the scarcity of properties. Following successful market entry major companies also show interest in small holdings. In addition to institutional investors smaller companies and private investors from the region are also active on the market.

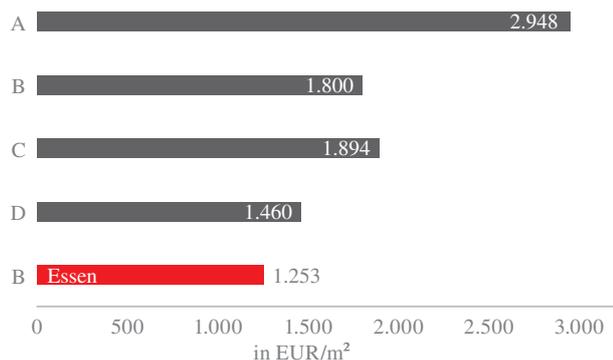
Slight rise in price level

In prime locations, such as the vibrant Rüttenscheid district, the prices quoted for rental apartment buildings currently start at 1,500 euros/m², with corresponding factors of at least 16.5 times the annual net rent. Good locations, most of which are in the west of the city, have experienced a slight increase in prices to a minimum of 1,100 euros/m², while the lowest prices in average locations have also climbed slightly to 850 euros/m² and a multiplier of 11 times the annual net rental. There have also been price rises in basic locations throughout the city, with districts such as Altendorf or Nordviertel achieving prices starting at 600 euros/m² and, in exceptional cases, up to 900 euros/m².

Development of Essen 51

Construction work for what is currently the city's largest urban development project, the new Essen 51 quarter, began in March 2018. New apartments, office and retail space and a wide range of restaurants and bars are being created in the Krupp-Gürtel area between Berthold-Beitz-Boulevard, Pferdebahn and Helenenstrasse. A total of 1,186 residential units were completed in 2017, almost twice as many units as in the previous year. Thanks to its attractive position on the river Ruhr Essen has become a popular location to live and work, while investments

Angebotspreise nach Städte kategorien* Quoted prices by category of cities*



* 2017 Klassifikation nach bulwiengesa/2017 according to bulwiengesa
Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation Yield versus inflation



Angebotsmieten 2018* Quoted rents 2018*

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2017)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Rüttenscheid, Bredene, Werden	415	8,34 (+0,2%)	6,30 – 11,30	11,72
Holsterhausen, Südviertel, Huttrop	603	7,19 (+1,7%)	5,40 – 9,30	–
Stadtkern	45	7,18 (–3,4%)	4,40 – 10,00	11,04
Steele, Bergerhausen, Kupferdreh	250	6,97 (+1,3%)	5,10 – 9,30	–
Borbeck-Mitte, Frintrop, Schönebeck	228	6,81 (+4,0%)	5,10 – 8,60	–
Frohnhausen, Westviertel	464	6,67 (+4,6%)	5,40 – 8,60	–
Katernberg, Bochohd, Altenessen-Nord	409	6,65 (+6,8%)	5,00 – 8,50	–
Altendorf, Altenessen-Süd, Nordviertel	486	6,53 (+3,7%)	5,10 – 8,50	–
Gesamtstadt	4.580	7,01 (+2,6%)	5,20 – 9,50	10,78

Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf 1. Quartal/referring to 1. Quarter

Jahr fast doppelt so viele Wohnungen wie 2016 fertiggestellt. Dabei überzeugt Essen aufgrund seiner naturräumlichen Gegebenheiten entlang der Ruhr sowohl als Wohn- als auch als Arbeitsmittelpunkt. Auch die Investitionen bekannter Firmen wie RWE (RWE-Campus) oder Facebook (Löschzentrum) stützen das gesunde Wachstum der Stadt. Insbesondere der Bau des RWE-Campus wird sich positiv auf das gesamte Nordviertel auswirken.

Lebhafter Handel im Jahr 2018

Essen ist eine lebenswerte Stadt, in der sich aufgrund der wirtschaftlichen Substanz auch in Zukunft Investitionen lohnen werden. Die Preissteigerungen der letzten Jahre und das aktuell große Interesse von Investoren können Eigentümer nutzen, um Gewinnmitnahmen zu realisieren. Inwiefern die dynamische Entwicklung der Preise, gerade in den mittleren und einfachen Lagen, vor dem Hintergrund etwaiger Zinserhöhungen voranschreiten wird, bleibt abzuwarten. Engel & Völkers Commercial prognostiziert für das laufende Jahr ein Gesamtumsatzvolumen im Bereich von 275 bis 315 Mio. EUR.

made by prestigious companies such as RWE (RWE Campus) and Facebook (content deletion centre) have boosted the city's healthy growth. Building of the RWE Campus in particular will have a positive impact on the entire Nordviertel district.

Lively trade in 2018

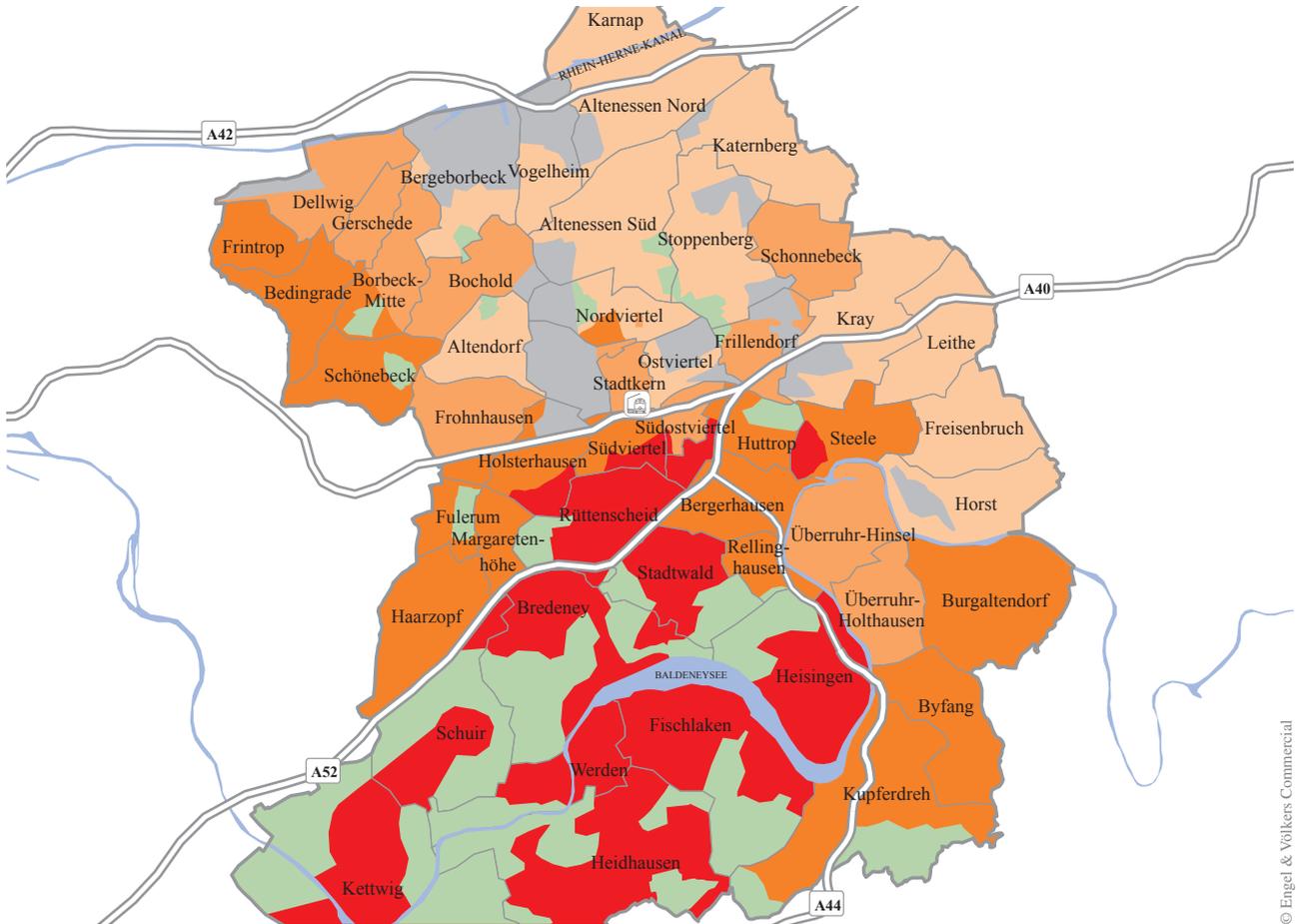
Essen is a liveable city whose economic substance continues to make future investment worthwhile. Owners will be able to take advantage of the price increases in recent years and investors' current high level of interest to realize profits. To what extent dynamic price developments, particularly in average and basic locations, will continue should interest rates rise remains to be seen. Engel & Völkers Commercial forecasts an overall turnover volume in the range of 275 to 315 million euros for 2018.



Der solide Anlagestandort Essen profitiert weiterhin vom Angebotsmangel in den großen Metropolenstädten wie Köln und Düsseldorf. Zudem haben sich im Jahr 2017 auch wieder ausländische Kunden bemerkbar gemacht. Der Einzelverkauf von kleineren Anlageobjekten hat leicht angezogen und lässt steigende Preise zu. Die Nachfrage gerade nach renditestarken Objekten ist wesentlich gestiegen. Hierbei geht es hauptsächlich um die Rendite, nicht so sehr um die Lage oder den Objektzustand.

Maria Schlieper, Engel & Völkers Commercial Essen

Essen - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser Essen - Residential Investment locations



© Engel & Völkers Commercial

Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise Market data for Residential Investment: Multiplier and prices

		2016	2017	2018	Trend
Faktor	■	14,5 – 17,0	16,5 – 19,0	16,5 – 21,0	↗
Multiplier	■	12,7 – 14,9	13,0 – 15,2	14,0 – 16,0	↗
	■	11,0 – 12,9	11,0 – 12,9	11,0 – 12,9	→
	■	9,5 – 10,9	9,5 – 10,9	9,5 – 11,5	↗
Preis EUR/m ²	■	1.350 – 1.950	1.350 – 2.000	1.500 – 2.100	↗
Price in EUR/m ²	■	900 – 1.550	900 – 1.550	1.100 – 1.600	↗
	■	710 – 1.000	710 – 1.000	850 – 1.000	↗
	■	460 – 750	460 – 750	600 – 900	↗

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: Juni 2018. Die Standortkennzahlen haben folgende Quellen und Bezüge: Bevölkerung (2017, Stadt Essen), Kaufkraft (2017, MB-Research), Marktaktive Leerstandsquote (2016, empirica-Leerstandsindex), Baufertigstellungen (2017, Destatis), Ø-Angebotsmiete (1. Q. 2018, empirica-systeme). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe, Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. All information has been compiled with the greatest possible care. We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence. Last update of information and datapublished: June 2018. Duplication only with reference to source, source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

EVC Rheinland GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Rottstraße 17 · 45127 Essen
Tel. +49-(0)201-89 45 90 · EssenCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/essencommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL