



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment
Marktreport 2011/2012 · Essen**



Wohn- und Geschäftshäuser Essen

Residential investment Essen

Steigende Preise kennzeichnen den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Essen. Mit 575.000 Einwohnern ist die Stadt eines der Oberzentren Nordrhein-Westfalens und Sitz vieler Großkonzerne wie beispielsweise der ThyssenKrupp AG. 2010 erhöhte sich die Zahl der verkauften Objekte im Vergleich zum Vorjahr um 31 % auf 394. Das Umsatzvolumen stieg um 6 % auf 134 Mio. EUR. Da jedoch vorwiegend kleinere Wohn- und Geschäftshäuser gehandelt wurden, sank der durchschnittliche Kaufpreis pro Immobilie leicht um 3 % auf 340.000 EUR.

Erhöhter Nachfragedruck in guten Lagen

Die Investoren sind derzeit in allen Wohnlagen der Stadt aktiv. Voraussetzung ist, dass die Qualität der Objekte stimmt. Da in den sehr guten und guten Lagen nur wenige Immobilien zum Kauf angeboten werden, hat sich hier der Nachfragedruck erhöht und die Vermarktungsdauer gestaltet sich entsprechend kurz. Gefragt sind hauptsächlich reine Mehrfamilienhäuser. Die Vermarktung von Mischobjekten mit einem Gewerbeanteil von mehr als 20 % gestaltet sich weiterhin schwieriger, weil viele Investoren bei diesen Immobilien ein höheres Mietausfallrisiko sehen.

Vorwiegend lokale Investoren

Insbesondere in den guten und sehr guten Lagen steigen die Preise deutlich. Dort haben die Faktoren mittlerweile Werte zwischen 11,8 und 16,2 erreicht. Doch auch in den einfachen Lagen gehen die Preise nach oben. Hier liegen die Faktoren zwischen 8,0 und 10,3. Dominiert wird das Marktgeschehen überwiegend von lokalen Investoren mit guten Ortskenntnissen. Hierbei handelt es sich haupt-

Rising prices characterise the market for residential and commercial properties in Essen. With a population of 575,000, the city is one of the regional centres of North Rhine-Westphalia and houses the headquarters of many large groups such as ThyssenKrupp AG. In 2010, transactions rose in comparison to the previous year by around 31 % to 394. The turnover volume increased by 6 % to €134 million. However, as primarily smaller residential and commercial properties were sold, the average purchase price per property fell slightly by 3 % to €340,000.

Increased demand in desirable locations

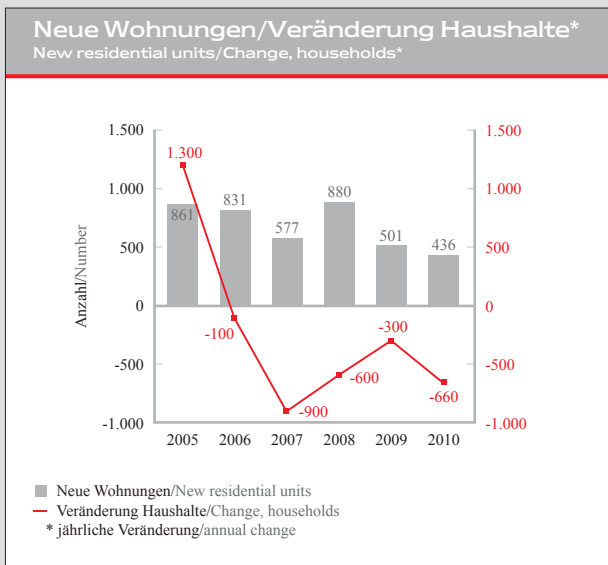
Investors are currently active in all residential locations. The requirement is that the property is of the right quality. As only few properties are available for sale in prime and good locations, demand pressure has increased here and the marketing time has become correspondingly short. There is particular demand for pure apartment buildings, whereas it is more difficult to sell multi-use properties with a proportion of commercial space greater than 20 percent as many investors consider these to represent a higher risk of loss of rent.

Predominantly local investors

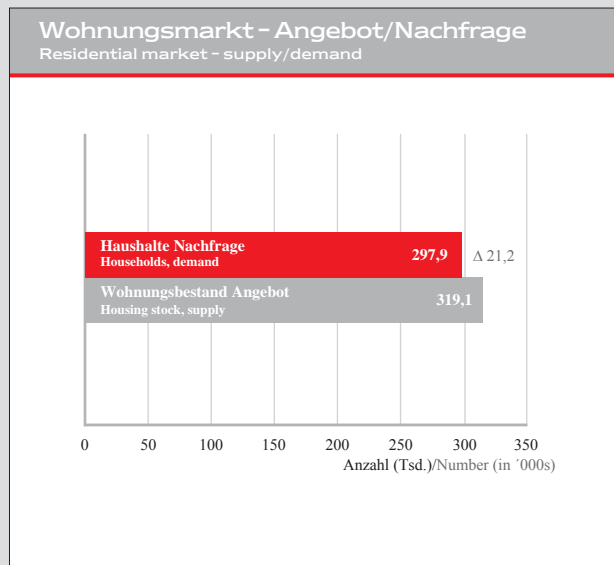
Prices are increasingly considerably, particularly in good and prime locations. Factors here have reached values between 11.8 and 16.2. However, in less desirable locations, too, prices are increasing. Factors here are between 8.0 and 10.3. Market development is primarily being determined by local investors with good local knowledge. These are mostly private investors, smaller property companies and local institutional investors

Bevölkerung und private Haushalte Population and private households								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s	585,4	583,2	582,1	579,8	576,3	575,0	562,8	551,6
Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s	299,4	299,3	298,4	297,8	297,5	297,9	297,8	296,6
Ø Haushaltsgröße Av. size of household	1,96	1,95	1,95	1,95	1,94	1,93	1,89	1,86

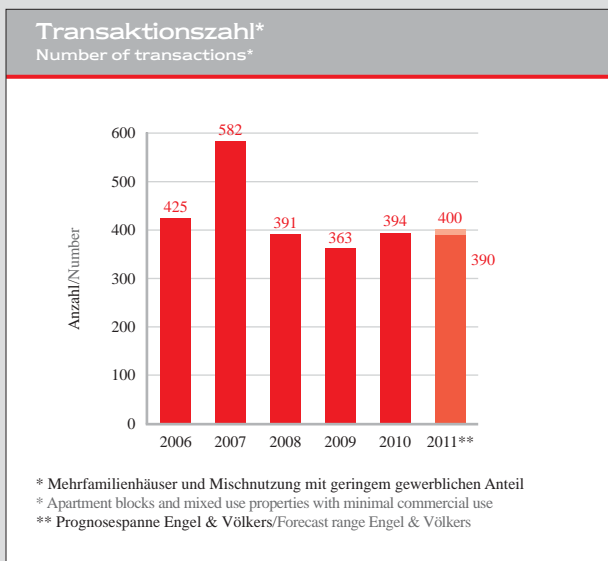
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung:/Calc.: Engel & Völkers



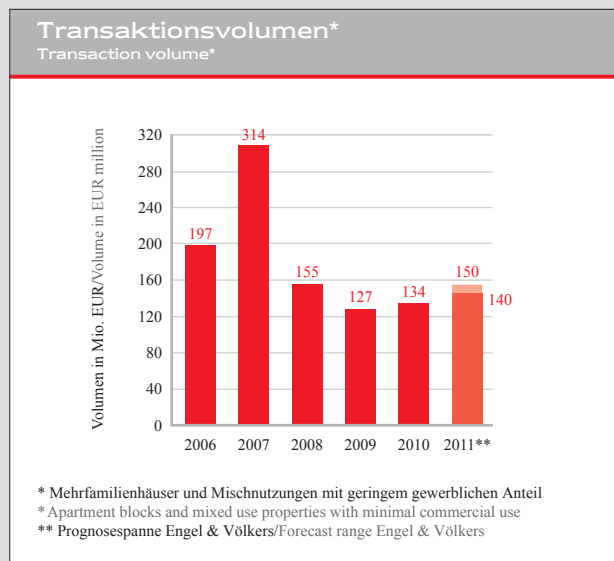
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers, Stand:/As of: 2010



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Essen



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Essen

sächlich um private Anleger, kleinere Immobiliengesellschaften sowie einheimische institutionelle Investoren, die auf der Suche nach Objekten mit mittel- bis langfristigen Mietsteigerungspotenzial sind. Die Bereitschaft der Banken, Kredite zu vergeben, ist wieder gestiegen. Allerdings ist die Fremdfinanzierung stark von der Lage und der Objektqualität abhängig, andernfalls müssen die Investoren einen hohen Eigenkapitalanteil beisteuern. Die Seite der Verkäufer wird deutlich von privaten Eigentümern und Erbengemeinschaften bestimmt. Vereinzelt treten auch ausländische Verkäufer, insbesondere Niederländer und Dänen, sowie deutsche institutionelle Verkäufer am Markt in Erscheinung.

Begehrteste Lagen im Süden

Trotz der rückgängigen Bevölkerungszahl wird die Nachfrage nach Wohnraum in Essen anhalten, weil die Zahl der Haushalte nahezu konstant bleibt. Die Mietpreise bewegen sich seit dem vergangenen Jahr wieder nach oben. Besonders deutlich ist der Anstieg in den sehr guten Lagen mit bis zu 10 EUR/m² und in den einfachen Lagen, wo sie zwischen 4,00 und 5,20 EUR/m² liegen. Die begehrtesten Lagen befinden sich weiterhin im Essener Süden. Dazu zählen beispielsweise Rüttenscheid, Bredeney, Stadtwald, Heisingen und Werden. Bei den mittleren und einfachen Lagen rücken insbesondere die Stadtteile Kray, Huttrop, Steele und Frohnhausen in den Fokus der Investoren. Mit der Ansiedlung der ThyssenKrupp-Zentrale wird zwischen Westviertel, Innenstadt und Altendorf der Arbeits-, Wohn- und Freizeitstandort Krupp-Gürtel entwickelt. Diese Neugestaltung gibt den Stadtteilen positive Impulse. Die Entstehung des Universitätsviertels „Grüne Mitte Essen“ hat zu einer bedeutenden Aufwertung des Bereichs zwischen Campus und Innenstadt gesorgt. Das Quartier mit einem hohen Wohnanteil sowie Gewerbe-, Grün- und Wasserflächen und einer guten Anbindung an das Innenstadtgebiet wird auch positive Auswirkungen auf den Essener Norden, beispielsweise auf die Friedrich-Ebert-Straße, haben. Das anliegende Ostviertel wird ebenfalls von der Quartiersentwicklung profitieren.

Steigendes Umsatzvolumen

Bei der Anzahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser ist im Jahr 2011 von einer ähnlichen Größenordnung wie im Vorjahr auszugehen. Aufgrund der steigenden Preise rechnen wir mit einem Anstieg des Umsatzvolumens auf 140 bis 150 Mio. EUR.

looking for properties with middle- to long-term potential for rent increases. The willingness of banks to provide credit has increased again. However, external financing is significantly dependent on the location and quality of the property, otherwise investors must contribute a high amount of equity capital. The sellers are primarily comprised of private owners and communities of heirs. Foreign sellers, particularly from the Netherlands and Denmark, and German institutional sellers also occasionally appear on the market.

Most sought-after locations in the south

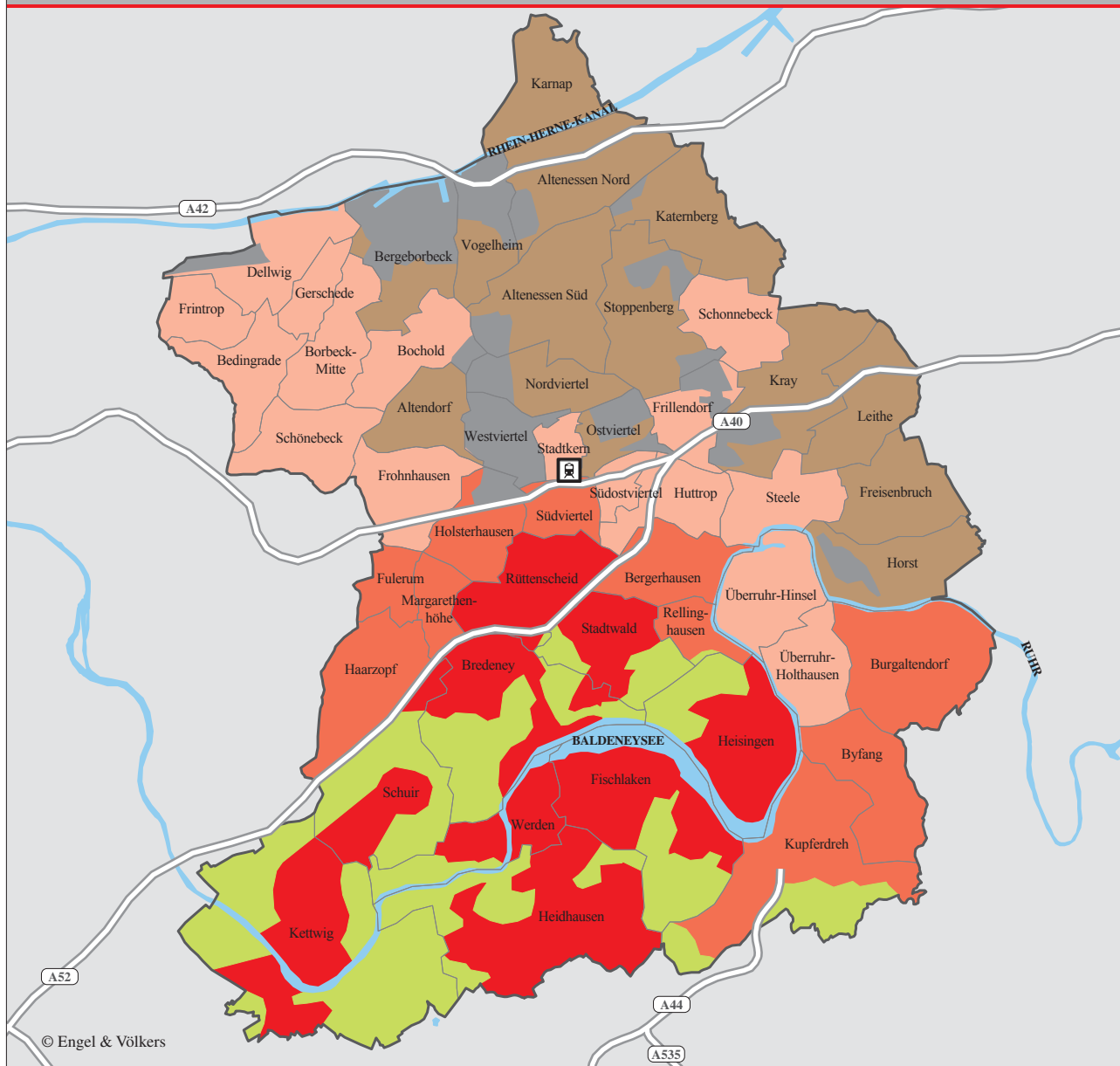
Despite falling population numbers, demand for residential property in Essen will continue as the number of households is remaining almost constant. Rental prices have been increasing again since the previous year. The increase is particularly significant in prime locations with up to €10/m² and in basic locations, where they are between €4.00 and €5.20/m². The most sought-after locations continue to be situated in the south of Essen. These include, for example, Rüttenscheid, Bredeney, Stadtwald, Heisingen and Werden. In terms of average and basic locations, investors are particularly focussing on the areas Kray, Huttrop, Steele and Frohnhausen. Following the relocation of the ThyssenKrupp headquarters, the working, residential and leisure area Krupp-Gürtel has developed between Westviertel, Innenstadt and Altendorf. This regeneration is creating positive momentum in these areas of the city. The creation of the university quarter “Grüne Mitte Essen” has led to a considerable revaluation of the area between the campus and the city centre. The quarter, which features a high amount of residential property as well as commercial property, green spaces and expanses of water and good connections to the city centre, will also have a positive influence on the north of Essen, such as Friedrich-Ebert-Straße. Neighbouring Ostviertel will also benefit from the development of the quarter.

Increasing turnover volume

We are expecting similar transactions of residential and commercial properties during 2011 as in the previous year. Due to the rising prices, we expect an increase in turnover volume to between 140 and 150 million Euro.

Wohnlagen im Stadtgebiet Essen

Residential locations in Essen



Indikator Indicator		2008	2009	2010	2011	Trend
Faktor	■	12,0 - 14,3	12,5 - 14,5	12,9 - 14,9	13,9 - 16,2	➔
Multipl. 1	■	11,1 - 13,3	11,3 - 13,5	11,5 - 13,8	11,8 - 14,5	➔
Multipl. 2	■	10,5 - 12,5	10,5 - 11,8	10,0 - 11,8	10,5 - 11,8	↗
Multipl. 3	■	8,7 - 11,1	7,1 - 9,1	7,1 - 9,1	8,0 - 10,3	↗
Whg.-Mieten in EUR/m²	■	6,50 - 8,50	6,50 - 8,50	6,50 - 8,50	8,00 - 10,00	↗
Residential rents in EUR/m²	■	6,00 - 7,00	6,00 - 7,00	6,00 - 7,00	6,50 - 7,20	↗
Multipl. 4	■	4,50 - 5,50	4,50 - 5,50	4,50 - 5,50	4,80 - 5,80	↗
Multipl. 5	■	4,00 - 4,50	3,50 - 4,50	3,50 - 4,50	4,00 - 5,20	↗

Quelle:/Source: Engel & Völkers

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

EVC Rheinland GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Huyssenallee 3 · 45128 Essen
Tel. +49-(0)201-89 45 90 · EssenCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL