

ESSEN

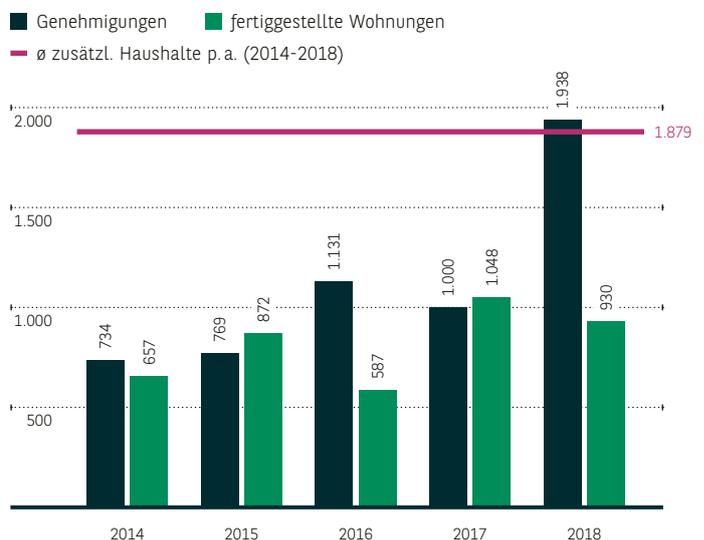
Auch das Zentrum des Ruhrgebiets wurde durch den Strukturwandel im vergangenen Jahrhundert stark getroffen. Die Zeit der Montanindustrie hat Essen jedoch schon lange hinter sich gelassen und ist heute eine prosperierende Ruhrmetropole.

- Auch der Wohnungsmarkt erlebt mittlerweile einen erfreulichen Aufschwung. Nach Jahren des Bevölkerungsrückgangs ist die Zahl der Einwohner in der jüngeren Vergangenheit wieder gestiegen und auch der lange nahezu konstante Wohnungsbau zieht wieder an.
- Essen selbst lässt sich dabei kaum in einfache Kategorien zusammenfassen und entwickelt sich vielfältig weiter. Beispielsweise profiliert sich die Rütterscheider Straße als hippe, angesagte Ausgehmeile der Stadt. Imagebildende Industriekomplexe dienen heute als Kulturdenkmäler und locken zahlreiche Touristen an. Tatsächlich ist es vor allem der Dienstleistungssektor, der die meisten Arbeitsplätze stellt. Und statt rauchender Schloten besticht Europas grüne Hauptstadt des Jahres 2017 durch attraktive Naherholungsgebiete, Seen und hohe Lebensqualität.
- Essen war lange Zeit nicht als Ziel für Projektentwicklungen bekannt. Das Überangebot an Wohnungen hat die Mieten gedämpft und wenig Anreiz für Neubauten geschaffen. Die Nachfrage nach modernem Wohnraum ist jedoch hoch und trifft inzwischen auf zahlreiche Neubauviertel. Zudem etabliert sich Essen als Ausweichstandort für den sehr angespannten Düsseldorfer Wohnungsmarkt – schließlich braucht man von Hauptbahnhof zu Hauptbahnhof nur weniger als eine halbe Stunde.
- Wie bei vielen Ruhrgebietsstädten, wird auch Essen durch die A40 in einen nördlichen und südlichen Bereich geteilt. Der Norden ist durch Bergbau und Zechen- bzw. Arbeitersiedlungen geprägt und gilt überwiegend als einfache Wohnlage mit oft einfacher und in die Jahre gekommener Gebäudesubstanz. Südlich ist der Bergbaueinfluss geringer, der Grünflächenanteil höher. Hier ist auch die Arbeitslosenquote niedriger, der Anteil an Arbeitnehmern aus dem Dienstleistungsbereich höher und es gibt viele Berufspendler nach Düsseldorf. →

ENTWICKLUNG BEVÖLKERUNG UND WOHNUNGSBESTAND 2013-2019



ENTWICKLUNG NACHFRAGE UND ANGEBOT 2014-2018



AUF EINEN BLICK

NACHFRAGE



1.846
Personen

Wanderungssaldo im Jahr 2017
(2.235 Personen im Jahr 2016)

10,2 %

Arbeitslosenquote 2019,
-0,4 Prozentpunkte zum Vorjahr

304.945 Haushalte

zum 31.12.2018, -4.386 Haushalte zum Vorjahr

91,2



Kaufkraftindex pro Haushalt 2019 (43.633 € Kaufkraft pro Haushalt)

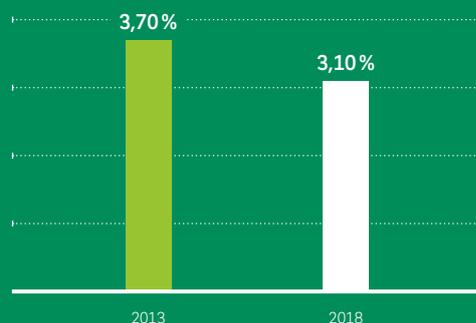
ANGEBOT

314.732
Wohnungen

zum 31.12.2018, +1.044 Wohnungen zum Vorjahr



Leerstandsquote



44,8 %

Anteil Mehrfamilienhäuser 31.12.2018, leicht rückläufig zum Vorjahr

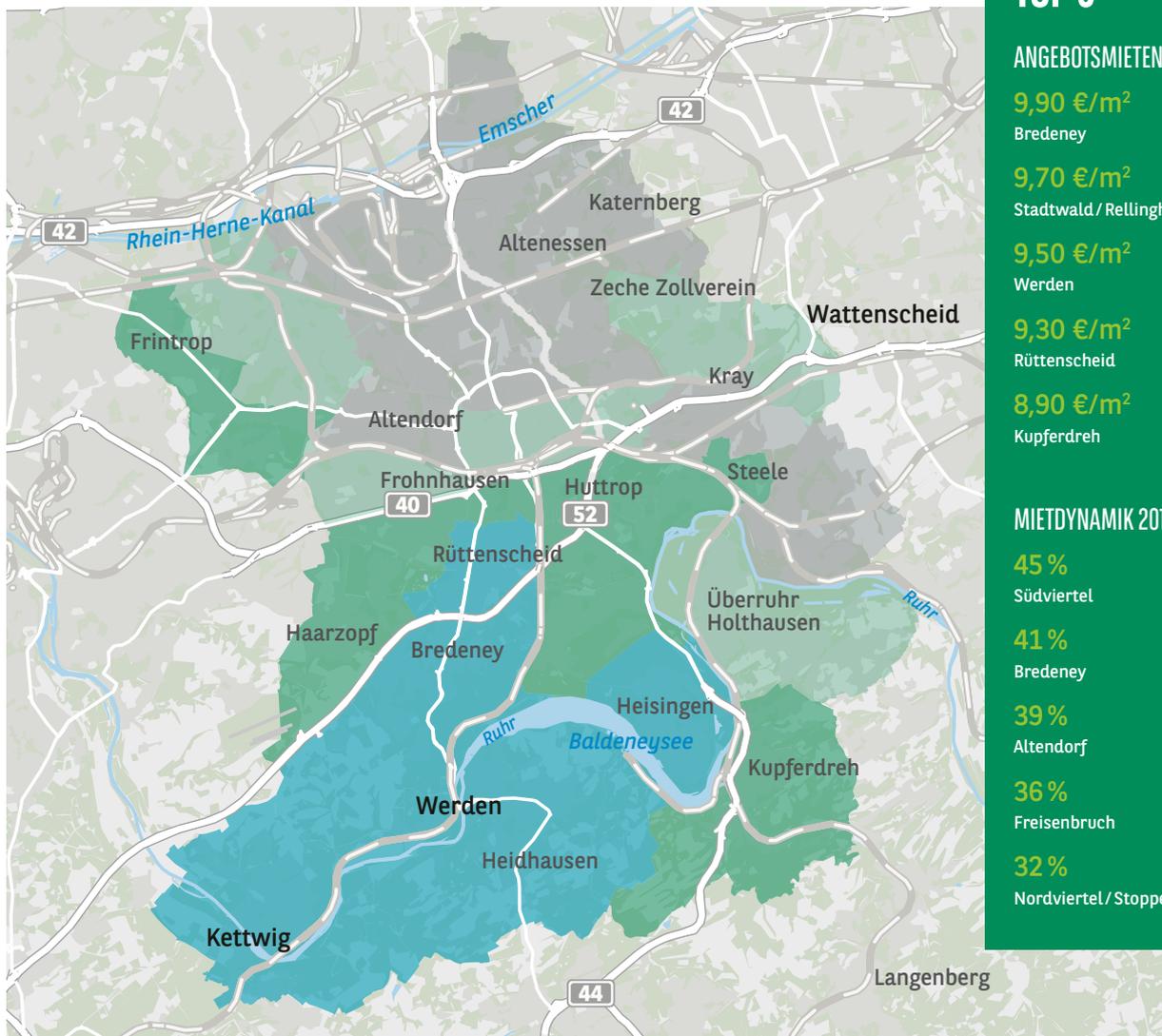
1.938

Baugenehmigungen 2018, +938 Wohnungen zum Vorjahr



MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

GETEILTER MARKT



TOP 5

ANGEBOTSMIETEN 2019

9,90 €/m²	Bredene
9,70 €/m²	Stadtwald/ Rellinghausen
9,50 €/m²	Werden
9,30 €/m²	Rüttenscheid
8,90 €/m²	Kupferdreh

MIETDYNAMIK 2019

45 %	Südviertel
41 %	Bredene
39 %	Altendorf
36 %	Freisenbruch
32 %	Nordviertel/ Stoppenberg

LAGEKLASSE ■ sehr gut ■ gut ■ durchschnittlich ■ einfach

- Die Zweiteilung zeigt sich auch sehr deutlich in der Entwicklung der durchschnittlichen Mieten nach Wohnlage. In den sehr guten Lagen im Süden sind die mit Abstand höchsten Mieten zu beobachten. Hier finden sich ansehnliche Altbaubestände, neuwertige Objekte und sanierte Gebäude mit gehobener Ausstattung. Durchschnittlich 9,40€ Kaltmiete wird

hier pro Quadratmeter gefordert – Tendenz weiter steigend.

- Die weiteren Lagen stehen in der Betrachtung vergleichsweise eng zusammen, da es dort neben einigen attraktiven Mikrolagen auch noch einen unverändert hohen Anteil an einfachen und oft auch sanierungsbedürftigen Bestandsobjekten aus der



Südliche Lagen am teuersten

Neubau deutlich teurer

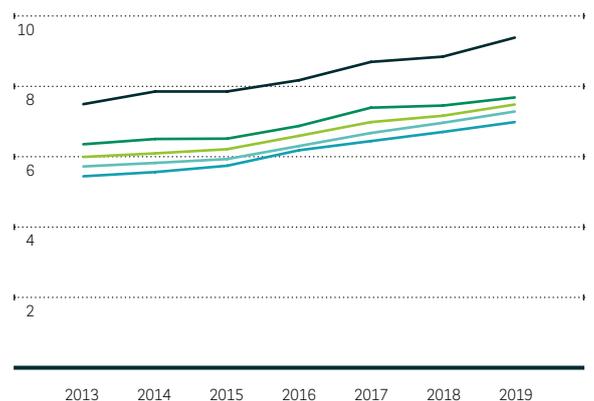
Osten und Westen im Kommen

Nachkriegszeit gibt. Diese Bestände lassen keine höheren Mieten zu und dämpfen somit auch das durchschnittliche Mietniveau.

- Bei der Betrachtung der Angebotsmieten zeigt sich jedoch, dass sich der Markt nicht nur nach Lage oder nach Größe der Wohnungen differenziert. Es ist auch eine deutliche Unterscheidung nach dem Alter der Objekte festzustellen. Während sich das Mietniveau im Schnitt auf rund 7,50 €/m² beläuft, liegt es bei Neubauwohnungen bei knapp über 11,00 €/m².
- In den sehr guten Lagen werden für neue Wohnungen im Schnitt 12,00 €/m² verlangt und in der Spitze auch über 13,00 €/m². Diese Werte sind zwar für den Essener Markt recht hoch – im Vergleich zu Düsseldorf oder Köln aber verhältnismäßig gering und damit äußerst attraktiv. Diese Konstellation sorgt dafür, dass Essen für Neubauvorhaben zunehmend beliebter wird und vor allem die Nachfrage in den umliegenden Rheinmetropolen anspricht.
- Zu den teuersten Lagen zählen Bredeney (9,90 €/m²), bekannt durch die Villa Hügel und den Baldeneysee oder das südlich des Sees gelegene Werden (9,40 €/m² im Bestand). Essen hat mit Rüttenscheid auch ein zentrumsnahes Szeneviertel zu bieten. Hier herrscht urbanes Leben mit zahlreichen Ausgelmöglichkeiten und einem attraktiven Altbaubestand.
- Der deutliche Nachfrageüberhang in den südlichen Gebieten der Stadt zeigt sich auch in der Dynamik der Mieten, die seit 2013 zu beobachten ist und im Südviertel und in Bredeney mit 45 % bzw. 41 % am stärksten ausfällt. Darüber hinaus sind es Lagen in Zentrumsnähe und im Osten und Westen der Stadt, in denen die Mieten merklich angezogen haben. Altendorf (39 %) und Freisenbruch (36 %) können hier als Beispiele dafür herangezogen werden, dass sich auch außerhalb der namhaften südlichen Lagen der Wohnungsmarkt positiv entwickelt. →

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN NACH WOHNLAGEN (€/m²)

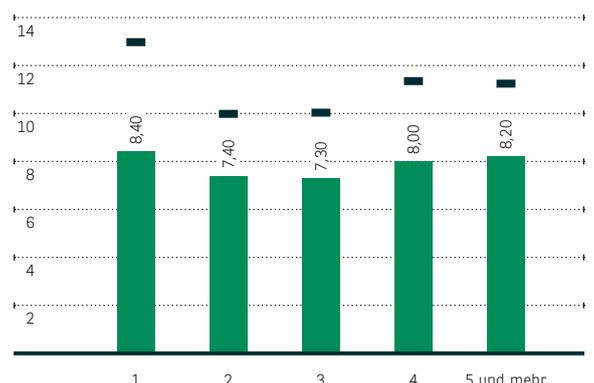
sehr gut (+25%) gut (+21%) durchschnittlich (+27%)
einfach (+28%) gesamt (+25%)



Quelle: IDN Immodaten GmbH

ANGEBOTSMIETEN NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m²)

Durchschnitt oberes Segment



Quelle: IDN Immodaten GmbH

MARKT FÜR EIGENTUMS- WOHNUNGEN

SÜDEN BEGEHRT

- Die Lage am Markt für Eigentumswohnungen ist im Grunde vergleichbar mit der Situation am Mietmarkt. Attraktive und gut angebundene Lagen im Süden der Stadt sind besonders gefragt. Hier ist die Nachfrage hoch und der Bedarf nach neuen und modernen Wohnungen ungebrochen.
- Insgesamt haben die Preise für Bestandswohnungen in den letzten Jahren zugelegt. Die sehr guten Lagen übertreffen dabei mittlerweile im Schnitt die Marke von 2.650€/m², alle anderen folgen mit deutlichem Abstand und liegen im Mittel unterhalb der 2.000-€/m²-Marke. Dabei zeigt sich, dass die Preissteigerungen besonders seit 2016 Fahrt aufgenommen haben. Speziell in den einfachen Lagen im Norden waren jahrelang kaum Preisbewegungen zu beobachten. Erst in der jüngeren Vergangenheit wirkt sich die insgesamt positive Marktentwicklung auch auf diese Regionen aus.
- Es ist jedoch zu bedenken, dass sich der Markt für Bestandswohnungen zu einem großen Teil aus vergleichsweise einfachen Objekten aus der Nach-



Bredenev das Maß aller Dinge

Südlagen insgesamt am teuersten

Neubaubedarf vorhanden

ANGEBOTSPREISE (BESTAND) 2019 IN DEN ABSOLUTEN PREMIUMLAGEN



Bredenev



Werden



Rüttenscheid



Rüttenscheid (Nord)



Haarzopf

Quelle: IDN Immodaten GmbH

Foto: Adobe Stock/Sina Ettmer

STADTTEILE MIT DER HÖCHSTEN PREISDYNAMIK 2013-2019
(PREIS 2019, €/m²)



Überraehr
(1.950 €/m²)



Holsterhausen
(2.000 €/m²)



Huttrop
(1.700 €/m²)



Burgaltendorf
(2.100 €/m²)

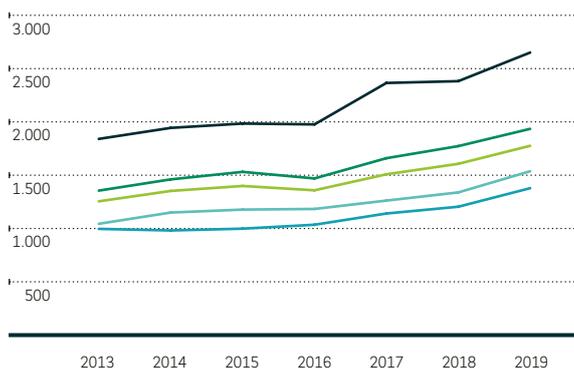


Helsingen
(2.550 €/m²)

Quelle: IDN Immodaten GmbH

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSPREISE ETW IN DEN WOHLNLAGEN
(€/m²)

sehr gut (+44%) gut (+43%) durchschnittlich (+48%)
einfach (+39%) gesamt (+42%)



Quelle: IDN Immodaten GmbH

ANGEBOTSPREISE NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m²)

Durchschnitt oberes Segment



Quelle: IDN Immodaten GmbH

kriegszeit zusammensetzt. Viele Nachfrager, die sich den Wunsch eines Eigenheims erfüllen wollen – auch hier sind Wohnungssuchende aus Düsseldorf nicht außer Acht zu lassen – sind jedoch vielmehr auf der Suche nach modernen und zeitgemäßen Wohnungen. Die Preise für Neubauwohnungen liegen in der gesamtstädtischen Betrachtung bei fast 3.900 €/m² und können bei attraktiver Mikrolage auch 4.900 €/m² oder in Einzelfällen noch deutlich mehr erreichen.

- Wie zu erwarten, erzielt erneut Bredeney mit fast 3.000 €/m² im Schnitt für Bestandsimmobilien das höchste Preisniveau. Neben Werden (2.750 €/m²) ist es vor allem Rüttenscheid, das mit 2.600 €/m²

bis 2.700 €/m² zu den Top-Lagen zählt. Auch hier ist zu beachten, dass für neuwertige Objekte ein spürbarer Preisaufschlag zu verzeichnen ist.

- Bereits erwähnt wurde die zunehmende Bedeutung der Lagen im Westen, im Osten und in Zentrumsnähe. In diesen Vierteln mit überwiegend durchschnittlicher und mittlerer Lagequalität sind die Preissteigerungen für Bestandswohnungen zudem überdurchschnittlich hoch. Mit Überraehr, Burgaltendorf und Helsingen (57% bis 72%) ist der Südosten Essens ebenso bei den dynamischsten Stadtteilen vertreten wie der Westen mit Holsterhausen (67%). Das zentrale Huttrop (63%) komplettiert die Aufstellung. →



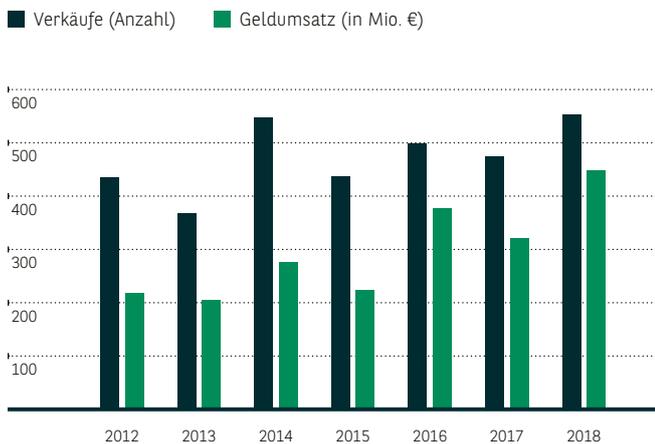
Vor allem in den südlichen Stadtteilen ist die Nachfrage hoch.

MARKT FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

DIE NACHFRAGE ÜBERTRIFFT DAS ANGEBOT

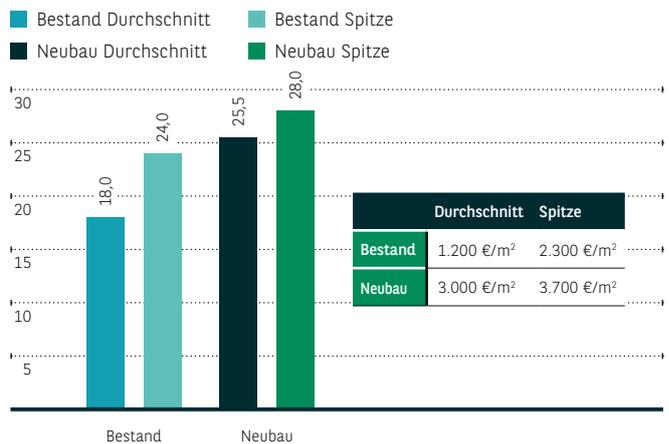
- Essen hat sich vom strukturellen und demographischen Wandel weitestgehend erholt, und auch der Wohnungsmarkt entwickelt sich positiv. Dies zeigt sich auch am Markt für Mehrfamilienhäuser, der seit Jahren von einem Nachfrageüberhang im gesamten Stadtgebiet gekennzeichnet ist.
- Besonders beliebt sind dabei Bestandsobjekte mit Optimierungspotenzial. Die Nachfrage konzentriert sich insbesondere auf südliche Stadtteile wie Rütenscheid und Kettwig, während nördliche Gebiete wie Karnap, Dellwig und Katernberg weniger begehrt sind. Die Angebotsseite hat sich hingegen in den letzten Jahren kaum verändert und ist überwiegend von Privateigentümern geprägt.
- Während die Zahl der verkauften Mehrfamilienhäuser in den letzten Jahren angebotsbedingt stark schwankt, zeigt sich wie zuvor bei den ETWs eine gestiegene Dynamik seit 2016. Von 2012 bis 2015 lag der durchschnittliche Preis je verkauftem Objekt bei 520.000 €. In der Zeit von 2016 bis 2019 lag dieser Wert mit fast 750.000 € ganze 45% höher.
- Für Bestandsimmobilien mit marktüblichem Zustand und in durchschnittlicher Lage wird im Schnitt rund das 18-Fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt. Damit liegt Essen noch deutlich hinter den Werten der anderen deutschen Metropolen. In der Spitze ist ein Vervielfältiger von rund dem 24-Fachen zu beobachten. Der Preis je Quadratmeter beläuft sich hier auf bis zu 2.100 €/m².
- Für Neubauobjekte liegen die Preise und Verkaufsfaktoren deutlich höher. Im Mittel beläuft sich der Faktor auf das 25,5-Fache, in der Spitze auf den 28-Fachen Wert. Zudem sind hier Preise von rund 3.900 €/m² zu erwarten. Es ist dabei jedoch auch zu bedenken, dass in den letzten Jahren nur sehr vereinzelt Neubauaktivitäten zu beobachten waren und damit kaum neue Mehrfamilienhäuser gehandelt wurden. Eine gestiegene Bautätigkeit sollte diese Situation perspektivisch jedoch ändern. ■

VERKÄUFE VON MEHRFAMILIENHÄUSERN



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Essen

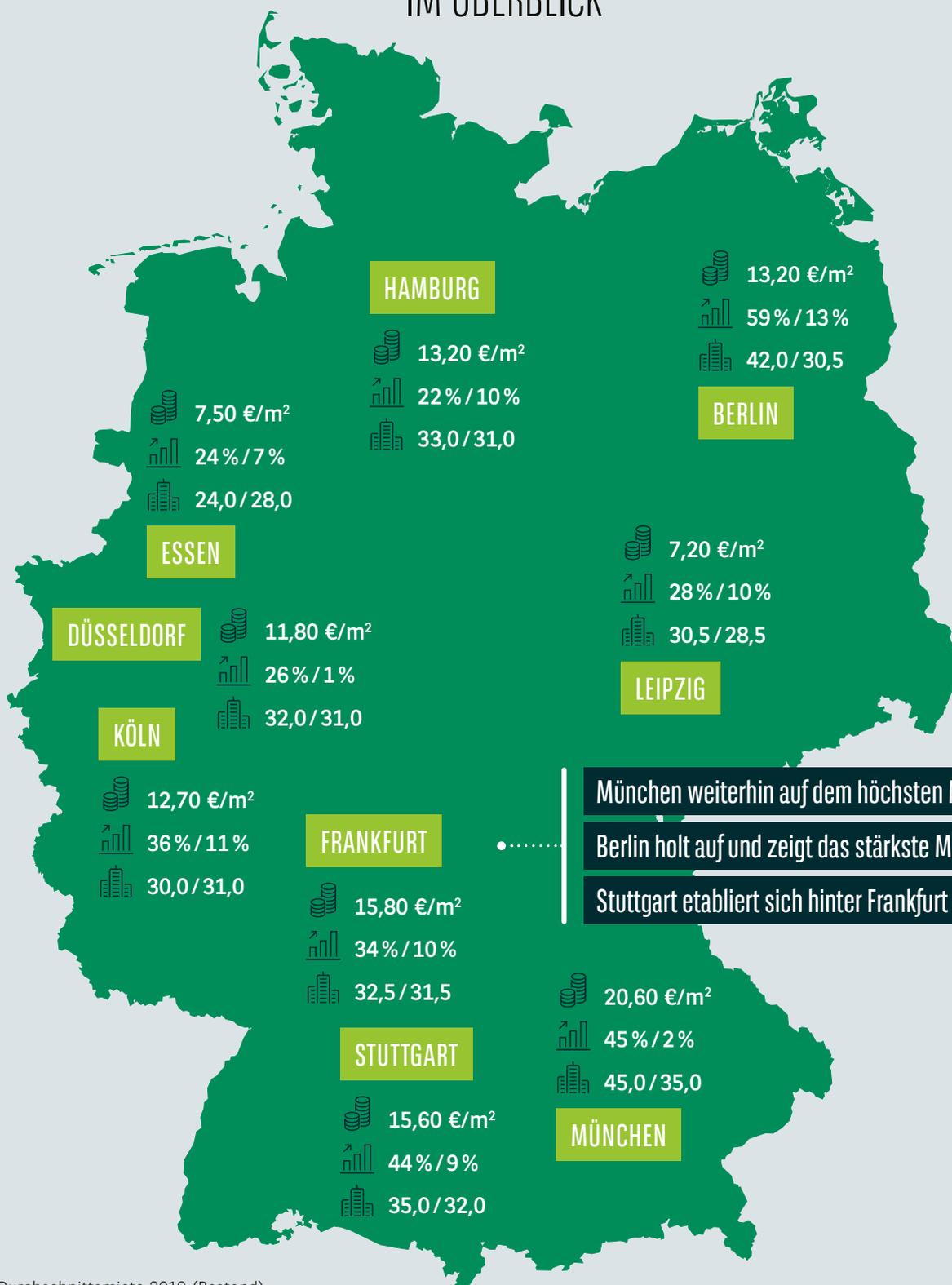
VERKAUFSFAKTOREN UND PREISE PRO m² 2019



Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH

STANDORTE

IM ÜBERBLICK



München weiterhin auf dem höchsten Mietniveau
 Berlin holt auf und zeigt das stärkste Mietwachstum
 Stuttgart etabliert sich hinter Frankfurt als dritte Kraft

Durchschnittsmiete 2019 (Bestand)
 Mietentwicklung (Bestand): 2013-2019 / 2017-2019
 Verkaufsfaktoren (Spitze Bestand / Spitze Neubau)