



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment
Marktreport 2010/2011 · Freiburg**

Wohn- und Geschäftshäuser Freiburg

Residential investment Freiburg

Freiburg, in zentraler Lage des Dreiländerecks von Deutschland, Frankreich und der Schweiz, zählt rund 219.000 Einwohner. Zukunftsträchtige Industrien haben sich hier angesiedelt. So nimmt Freiburg unter anderem eine führende Stellung als Kompetenzzentrum in der Solarforschung und in der Biotechnologie ein. Mit ihrer weltweit anerkannten Universität ist die Stadt im Schwarzwald unter Studenten äußerst beliebt. Die Anziehungskraft aufgrund der hohen Lebensqualität zeigt sich auch in den seit Jahren zunehmenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen. Die Neubautätigkeit der vergangenen Jahre kann die steigenden Haushaltszahlen nicht kompensieren. Ein äußerst wichtiges Projekt für die Stadtentwicklung wird der Ausbau des Altstadtrings sein. In diesem Rahmen wird in den Jahren 2013 und 2014 unter anderem auch die Fußgängerzone erweitert. Die bereits guten Lagen von Wohn- und Geschäftsstraßen werden durch diese Maßnahme deutlich aufgewertet und zukünftig zu den sehr guten Lagen zählen. Positive Impulse werden auch vom geplanten Wohn- und Gewerbegebiet im Stadtteil St. Georgen ausgehen.

Zahl der Verkäufe gestiegen

Die Anzahl der 2009 in Freiburg verkauften Wohn- und Geschäftshäuser ist mit 94 Immobilien im Vergleich zum Vorjahr um 9 % gestiegen. Hierbei handelte es sich vorwiegend um kleinere Objekte, die in den Jahren zuvor noch wenig nachgefragt wurden. Bei 73 % der gehandelten Häuser lag der Verkaufspreis unter 1 Mio. EUR. 2009 wurde ein Umsatzvolumen von 84 Mio. EUR gemeldet. Damit reduzierte sich das Verkaufsvolumen im Vergleich zu 2008 um etwa 8 %.

Freiburg, located in the South West corner of Germany that lies between the borders of France and Switzerland, has around 219,000 inhabitants. Promising industries have based themselves here. Freiburg has a leading position as a centre of competence in solar research and biotechnology. With its internationally recognised university the city in the Black Forest is extremely popular with students. Its appeal due to the high quality of life can be seen by the fact that the population and the number of households have been growing for many years. Construction in recent years cannot compensate for the increasing numbers of households. An extremely important project for the city's future will be the development of the Altstadtring. As part of this project, in 2013 and 2014 the pedestrian zone will be expanded. The locations of residential and commercial streets is already favourable. They will be considerably improved by these measures and in the future will number among the prime locations in the city. Positive impetus will also be generated by planned residential and commercial areas in the St. Georgen district of the city.

Increase in the number of sellers

The number of residential and commercial properties sold in 2009 in Freiburg increased compared with the previous year by 9 %, with 94 properties. These were mainly smaller properties, which in previous years were not so much in demand. For 73 % of the properties sold the selling price was under 1 million euros. A turnover of 84 million euros has been reported in 2009. This indicates a reduction in sales compared to 2008 of around 8 %.

Bevölkerung und private Haushalte Population and private households								
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2015	2020
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s	214,0	216,0	217,5	219,4	219,7	219,9	221,9*	222,1*
Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s	123,2	125,4	125,6	127,5	129,0	130,2	136,2*	140,7*
Ø Haushaltgröße Av. size of household	1,74	1,72	1,73	1,72	1,70	1,69	1,63*	1,58*

Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung E&V * Prognose/Forecast: Destatis, BBR

Anfragen aus ganz Deutschland

Die Kaufinteressenten sind zu 90 % Privatpersonen und kommen aus ganz Deutschland. Insbesondere der Naherholungswert von Freiburg sowie die gute Vermietbarkeit der Wohnungen bei guten und stabilen Mieten sind für die Investoren von Interesse. Bei einigen Privatpersonen spielt auch die Überlegung eine Rolle, im Alter ihren Lebensmittelpunkt nach Freiburg zu verlegen.

Aufgrund der aktuellen Diskussion über die Stabilität des Euros sowie des niedrigen Zinsniveaus für Sparguthaben halten sich die Eigentümer insbesondere in guten und sehr guten Lagen mit dem Verkauf zurück. Das geringe Angebot führt zu einem starken Nachfrageüberhang. Wenn Objekte in den gesuchten Lagen vorhanden sind, werden diese auch schnell gekauft, weil die meisten Käufer gut über den Markt informiert sind und spezielle Objekte fest im Blick haben. Die Investoren zahlen die Angebotspreise, die meistens im Segment von 500.000 bis 3 Mio. EUR liegen, mit einem großen Eigenkapitalanteil.

Neue Lagen im Blick

Zu den sehr guten Lagen zählen die Altstadt, die angrenzenden Innenstadtlagen Herdern und Wiehre sowie der vornehme Vorstadtort Günterstal. Stühlinger, St. Georgen und auch Teile von Haslach sind gute Lagen, die an Beliebtheit gewinnen und die für Investoren mittlerweile sehr interessant geworden sind. Besonders der Stadtteil Stühlinger hat sich während der vergangenen Jahre positiv entwickelt.

Enquiries from all over Germany

90 % of prospective buyers are private individuals and come from all over Germany. Investors are particularly interested in Freiburg's recreational value as well as the rentability of apartments with good and stable levels of rent. Some private individuals consider relocating to Freiburg at the midpoint of their life, which also plays a role.

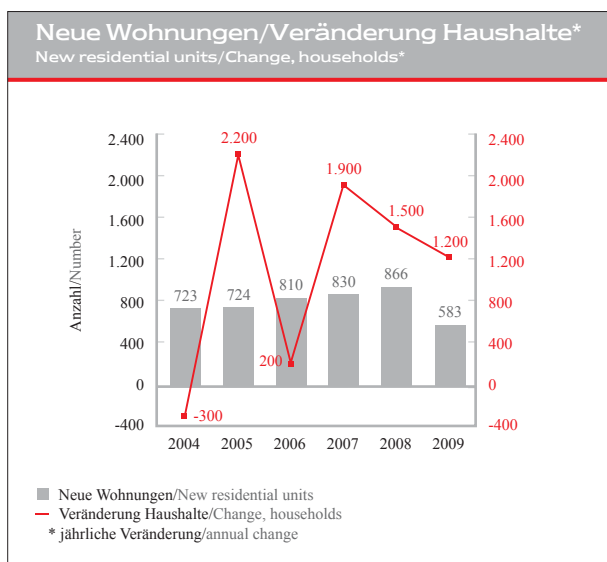
Due to the current discussion about the stability of the euro and the low interest rates for savings, owners are holding back from selling, particularly in good and prime locations. The low supply leads to a large surplus in demand. If properties are available in sought-after locations, these are quickly bought as most buyers are well informed about the market and have a firm eye on particular properties. The investors pay the prices offered, mostly in the region of 500,000 to three million euros, with a large deposit.

A glance at new locations

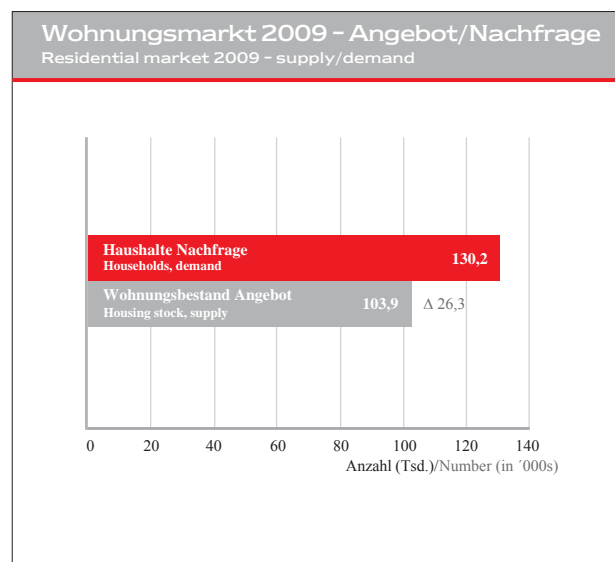
Prime locations include the old town, the nearby city centre locations Herdern and Wiehre and the exclusive suburban area of Günterstal. Stühlinger, St. Georgen and parts of Haslach are good locations that are gaining popularity and that have become attractive for investors in recent times. Stühlinger in particular has seen significant growth in recent years.

Rents continue to increase

In the period from 2007 to 2009 rents in all locations have steadily increased. For the first half of this year it is reckoned that rents will continue to rise. Purchase prices



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung E&V



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung E&V

Weiterhin steigende Mieten

Die Mieten sind im Zeitraum von 2007 bis 2009 in allen Lagen recht kontinuierlich gestiegen. Für das erste Halbjahr dieses Jahres wird mit weiteren Mietsteigerungen gerechnet. Die Kaufpreise bleiben stabil. Dies gilt auch für die Renditen. Allenfalls in den einfachen Lagen können die Renditen um einige Prozentpunkte steigen. Die Käufernachfrage bleibt hoch. Deswegen werden einige Interessenten auch auf kleinere Objekte in guten Lagen mit einem Wert von 500.000 bis zu 1 Mio. EUR ausweichen. Lokale Investoren bevorzugen allerdings hauptsächlich die sehr guten Lagen.

Für das Jahr 2010 gehen wir von einem tendenziell stabilen Transaktionsvolumen zwischen 80 und 90 Mio. EUR aus. Die Anzahl der Verkaufsabschlüsse wird leicht zunehmen und zwischen 90 und 100 Objekten liegen. Die Durchschnittspreise werden stabil bleiben.

Marktnähe und Weitsicht

Seit über drei Jahrzehnten zählt die Vermarktung von Wohn- und Geschäftshäusern zu unserem Kerngeschäft. Mit detaillierter Marktkennntnis sind wir zum führenden Vermittler von Anlage- bzw. Investment-Immobilien in Deutschland geworden. Bundesweit hat Engel & Völkers Commercial im Jahr 2009 Privatanlegern und Investoren insgesamt rund 500 Wohn- und Geschäftshäuser im Gesamtwert von ca. 520 Mio. EUR vermittelt.

remain stable. This is also true of yields. At best, in basic locations yields could increase by several percentage points. What's more, purchaser enquiries remain high. Therefore some prospective buyers will avoid smaller properties in good locations with a value of 500,000 to 1 million euros. Local investors however, mainly prefer the prime locations.

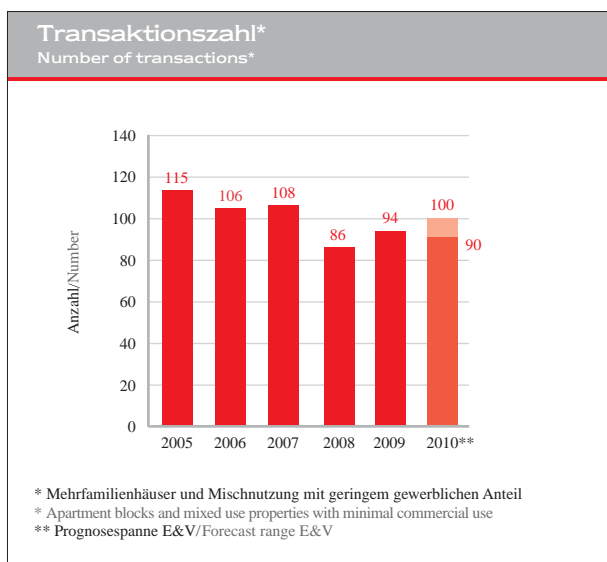
For 2010 we estimate a stable trend of transaction volumes between 80 and 90 million euros. The number of deals will increase slightly and reach between 90 and 100 properties. What's more, the average prices will remain stable.

Marketability and foresight

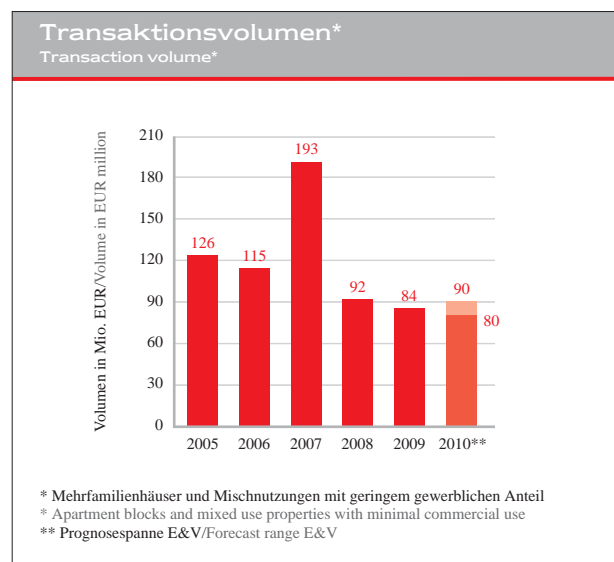
For more than three decades, our core business has been in marketing residential and commercial properties. With in-depth market knowledge, we have become the leading investment property broker in Germany. In 2009, Engel & Völkers Commercial acted as a broker for private investors and investors throughout Germany, marketing approximately 500 residential and commercial properties with a total value of circa 520 million euros.

Wohnungsbestand 2009 (Tsd.) Housing stock 2009 (in '000s)	
in Ein-/Zweifamilienhäusern in 1- or 2-family houses	19,7
in Mietwohnungen (Etage) in apartments	81,1
in Nichtwohngebäuden in non-residential properties	3,1
Gesamt Total	103,9

Quelle:/Source: Destatis



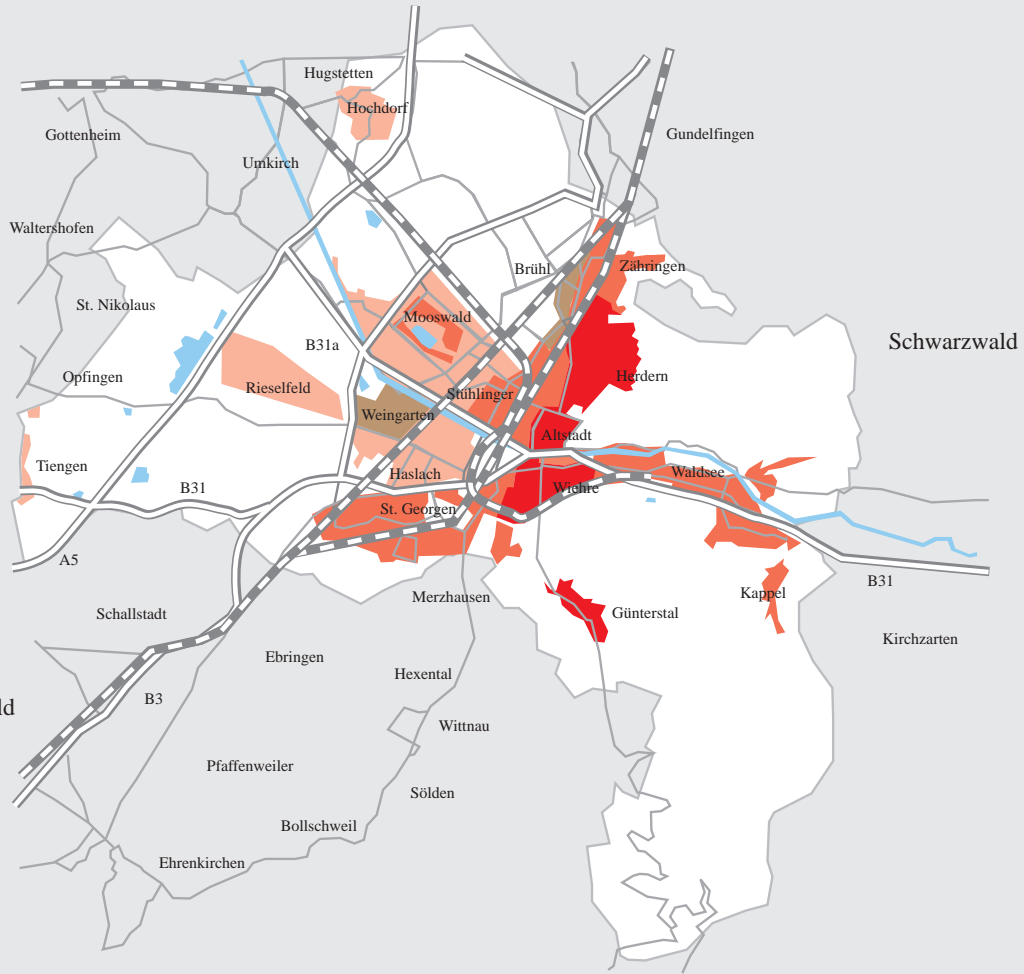
Quelle:/Source: Gutachterausschuss Freiburg



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Freiburg

Wohnlagen im Stadtgebiet Freiburg

Residential locations in Freiburg



© Engel & Völkers

- Sehr gute Lage
Prime location
- Gute Lage
Good location
- Mittlere Lage
Average location
- Einfache Lage
Basic location
- Gewässer
Waters
- N.N.
N.N.

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datengänge: 30.07.2010. 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. Any copies made must cite the source. Date of information and data: 30.07.2010. Source: Engel & Völkers

Indikator		2007	2008	2009	2010	Trend
Rendite in % Yield in %		5,50 - 6,00	5,50 - 6,00	5,30 - 5,80	5,00 - 5,50	➔
		6,50 - 7,50	6,50 - 7,50	6,30 - 7,30	6,00 - 7,00	➔
		7,80 - 8,50	7,80 - 8,50	7,50 - 8,30	7,00 - 8,00	➔
		8,50 - 9,50	8,50 - 9,50	8,30 - 9,50	8,00 - 9,50	➔
Whg.-Mieten in EUR/m ²		8,10 - 12,00	8,30 - 12,10	8,50 - 12,50	8,60 - 12,60	➔
Residential rents in EUR/m ²		7,50 - 11,60	7,70 - 11,70	8,00 - 12,00	8,10 - 12,20	➔
		7,00 - 11,00	7,20 - 11,25	7,40 - 11,50	7,50 - 11,60	➔
		6,30 - 10,50	6,50 - 10,70	6,80 - 11,00	6,90 - 11,10	➔

Quelle:/Source: Engel & Völkers

Gewerbeimmobilien Südbaden GmbH & Co. KG
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Heinrich-von-Stephan-Straße 5c · 79100 Freiburg
Tel. +49-(0)761-70 38 78-0 · FreiburgCommercial@engelvoelkers.com