



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment
Marktreport 2011/2012 · Frankfurt/M.**



Wohn- und Geschäftshäuser Frankfurt

Residential investment Frankfurt

Steigende Preise und eine weiter anziehende Nachfrage kennzeichnen den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Frankfurt, der mit 676.000 Einwohnern fünftgrößten Stadt Deutschlands. Schon 2010 zeigte der Markt erste Anzeichen für einen deutlichen Aufschwung. Es wurden 391 verkaufte Wohn- und Geschäftshäuser gezählt, was im Vergleich zu 2009 einem Minus von 7% entspricht, doch der Umsatz stieg um knapp 9% auf 556 Mio. EUR. Das durchschnittliche Verkaufsvolumen pro Immobilie kletterte damit auf rund 1,4 Mio. EUR. Hintergrund dieser Entwicklung ist die Tatsache, dass die Nachfrage nach wie vor deutlich höher ist als das Angebot. Frankfurt bleibt damit ein Verkäufermarkt.

Reine Mehrfamilienhäuser gefragt

Insbesondere in den sehr guten und guten Lagen mit einem ohnehin schon sehr dünnen Angebot ist der Nachfragedruck noch größer geworden. Doch auch die „besseren“ normalen Lagen liegen im Fokus zahlreicher Investoren. Während reine Mehrfamilienhäuser sehr schnell vermarktet werden, gestaltet sich die Vermarktung von Mischobjekten mit mehr als 20% Gewerbeanteil, schwieriger, weil viele Investoren darin ein Nachvermietungsrisiko sehen.

Die Preise haben in allen Lagen von Frankfurt angezogen. Besonders deutlich ist dieser Anstieg in den guten und sehr guten Lagen, in denen bis zu zwei Faktoren mehr gezahlt werden als noch vor einem Jahr. Doch auch in den einfachen Lagen sind die Faktoren auf Werte zwischen 10,0 und 12,5 gestiegen. In den Spitzenlagen sind vermögende Privatinvestoren sogar bereit, für qualitativ und repräsentativ hochwertige Objekte („Trophy-Immobilien“) auch Faktoren von teilweise mehr als 22,0

Rising prices and further increasing demand characterise the market for residential and commercial properties in Frankfurt, the fifth largest city in Germany with a population of 676,000. The market was already showing the first signs of a clear recovery in 2010. 391 residential and commercial properties were sold, which in comparison to 2009 corresponds to a fall of 7%, although turnover increased by around 9% to €556 million. The average sales volume per property increased to around €1.4 million. This development is due to demand, as always, being considerably higher than supply. Frankfurt therefore remains a seller's market.

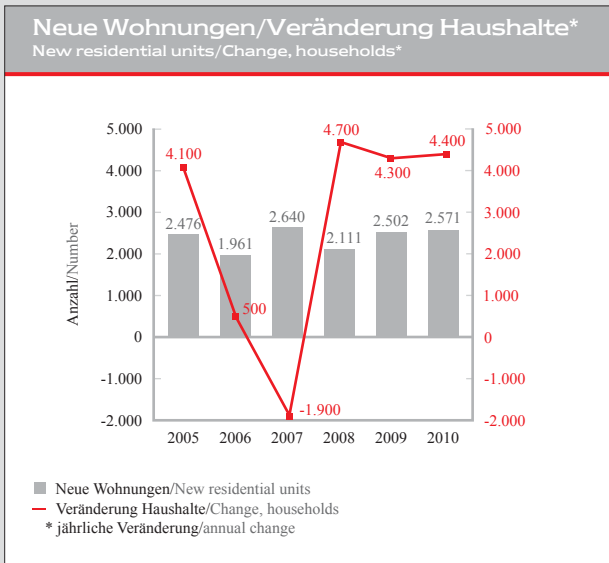
Pure apartment buildings in demand

Demand pressure has become even greater, especially in prime and good locations with an already very meagre range of properties available. However, numerous investors are also considering the “better” normal locations. While pure apartment buildings are marketed very quickly, it is more difficult to market multi-use properties with a proportion of commercial space less than 20% as many investors consider these to represent a re-letting risk.

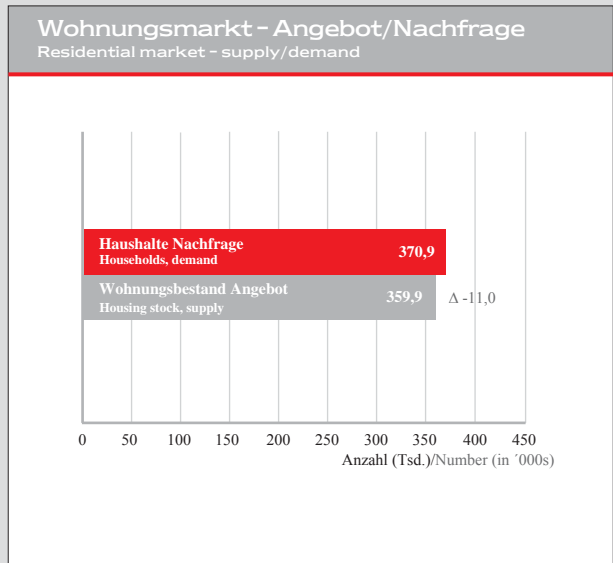
Prices have increased in all areas of Frankfurt. The price increase is particularly high in good and prime locations where up to two multipliers being paid more than a year ago. However, in basic locations, factors have increased to between 10.0 and 12.5. In top locations, wealthy private investors are even prepared to sometimes consider factors of more than 22.0 for representatively high-quality

Bevölkerung und private Haushalte Population and private households								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s	659,4	662,1	665,0	670,1	677,4	688,2	693,6	696,2
Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s	358,9	359,4	357,5	362,2	366,5	370,9	374,9	376,3
Ø Haushaltsgröße Av. size of household	1,84	1,84	1,86	1,85	1,85	1,86	1,85	1,85

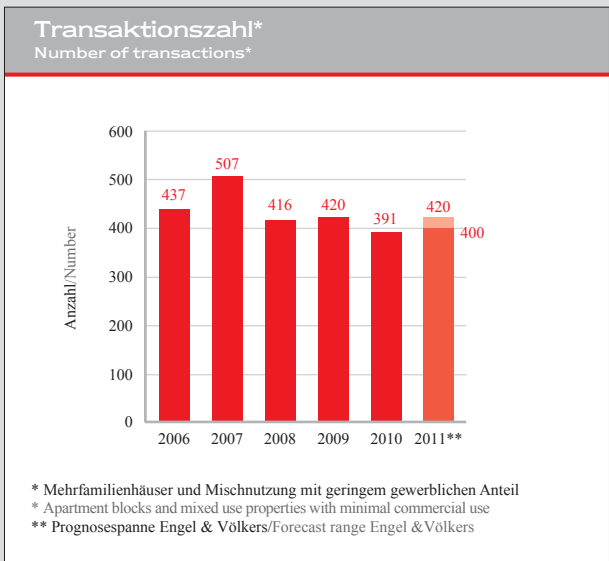
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung/Calc.: Engel & Völkers



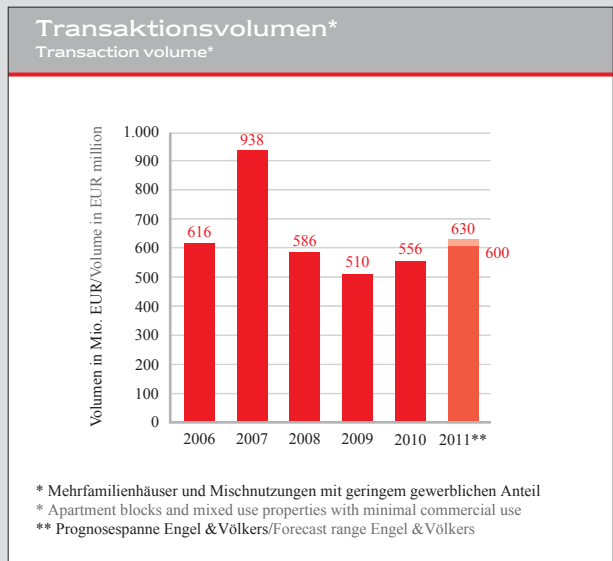
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers



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



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Frankfurt



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Frankfurt

in Kauf zu nehmen, die bislang in der Spitze gezahlt wurden. Häufig werden diese Immobilien mit einem sehr hohen Eigenkapitalanteil finanziert.

Ausländische Investoren kehren zurück

Deutsche Investoren dominieren weiterhin das Marktgeschehen in der hessischen Wirtschaftsmetropole. Neben vielen Erstkäufern, die Teile ihres Anlageportfolios in die vergleichsweise wertsichere Wohnimmobilie umschichten wollen, sind auch Private Offices und Aufteiler am Markt aktiv. Die Nachfrage wird durch die Rückkehr ausländischer Investoren angeheizt. Ihr Anteil erreicht allerdings noch nicht wieder die hohen Werte von 2006 und 2007. In den einfacheren Lagen überwiegen kleine Bestandhalter und einheimische institutionelle Investoren. Diese sind auf der Suche nach Objekten mit mittel- bis langfristigem Mietsteigerungspotenzial. Der geplante Anlagezeitraum soll sich dabei durchaus über zehn Jahre oder länger erstrecken.

Mieten ziehen deutlich an

Steigende Einwohner- und Haushaltszahlen sowie eine stabile Frankfurter Wirtschaft lassen die Nachfrage nach Wohnraum weiter ansteigen. Die wieder wachsende Zahl der Neubauten zeigt, dass das Wohnen wieder als attraktives Investment angesehen wird. Die während der vergangenen Jahre eher stagnierenden Mieten haben auf breiter Front deutlich angezogen. Nur in den sehr guten Lagen ist dies anders. Hier bleiben die Mieten auf einem hohen Niveau stabil. In den guten bis in die einfachen Lagen steigen die Mieten jedoch deutlich. Eine Ausnahme sind sicherlich exklusive Neubauten in sehr guten Lagen, hier sind die Mieten ebenfalls deutlich gestiegen und es werden Mieten von 19,00 EUR/m² bis zu 23,00 EUR/m² erzielt.

Neben den etablierten Lagen, z. B. Westend und Sachsenhausen, entstehen durch die sehr wirkungsvollen Stadtentwicklungsaktivitäten in vielen einfacheren Lagen eine neue Nachfragedynamik sowie eine Imageaufwertung. Ein Beispiel ist das Bahnhofsviertel mit seinen erfolgreichen Umwandlungen von Büro- in Wohnimmobilien.

Steigendes Umsatzvolumen

2011 wird die Zahl der Verkäufe etwa auf dem Niveau der Jahre 2008 und 2009 liegen. Wir rechnen damit, dass das Umsatzvolumen wegen der steigenden Preise deutlich auf 600 bis 630 Mio. EUR ansteigen wird. Der Druck auf die Mieten wird anhalten.

properties (“trophy properties”). Factors such as these have so far been paid at the top end. These properties are often financed with a very high equity ratio.

Foreign investors are returning

German investors are continuing to dominate market development in the Hessian economic hub. Alongside many first-time buyers who want to redistribute some of their investment portfolio in residential property, which is a relatively sound investment, there are also many private offices and “Aufteiler” (those who convert residential properties into apartments for subsequent sale) active in the market. Demand is hotting up due to the return of foreign investors. However, the high values of 2006 and 2007 are not yet being reached. Small proprietors and local institutional investors are predominating in basic locations. These are looking for properties with middle- to long-term potential for rent increases. The planned investment period should extend over ten years or more in this case.

Rents increasing considerably

Increases in the number of residents and households and a stable Frankfurt economy are enabling demand for residential property to grow further. The continuously rising number of new developments shows that accommodation is being seen as an attractive investment again. The rents that have been stagnating over recent years have risen sharply right across the board. Only in prime locations is this different. Here, the rents are remaining stable at a high level. However, rents are increasing considerably in good to basic locations. One exception is certainly exclusive new developments in prime locations, where the rents have also risen sharply and rents of €19.00/m² to €23.00/m² are being achieved.

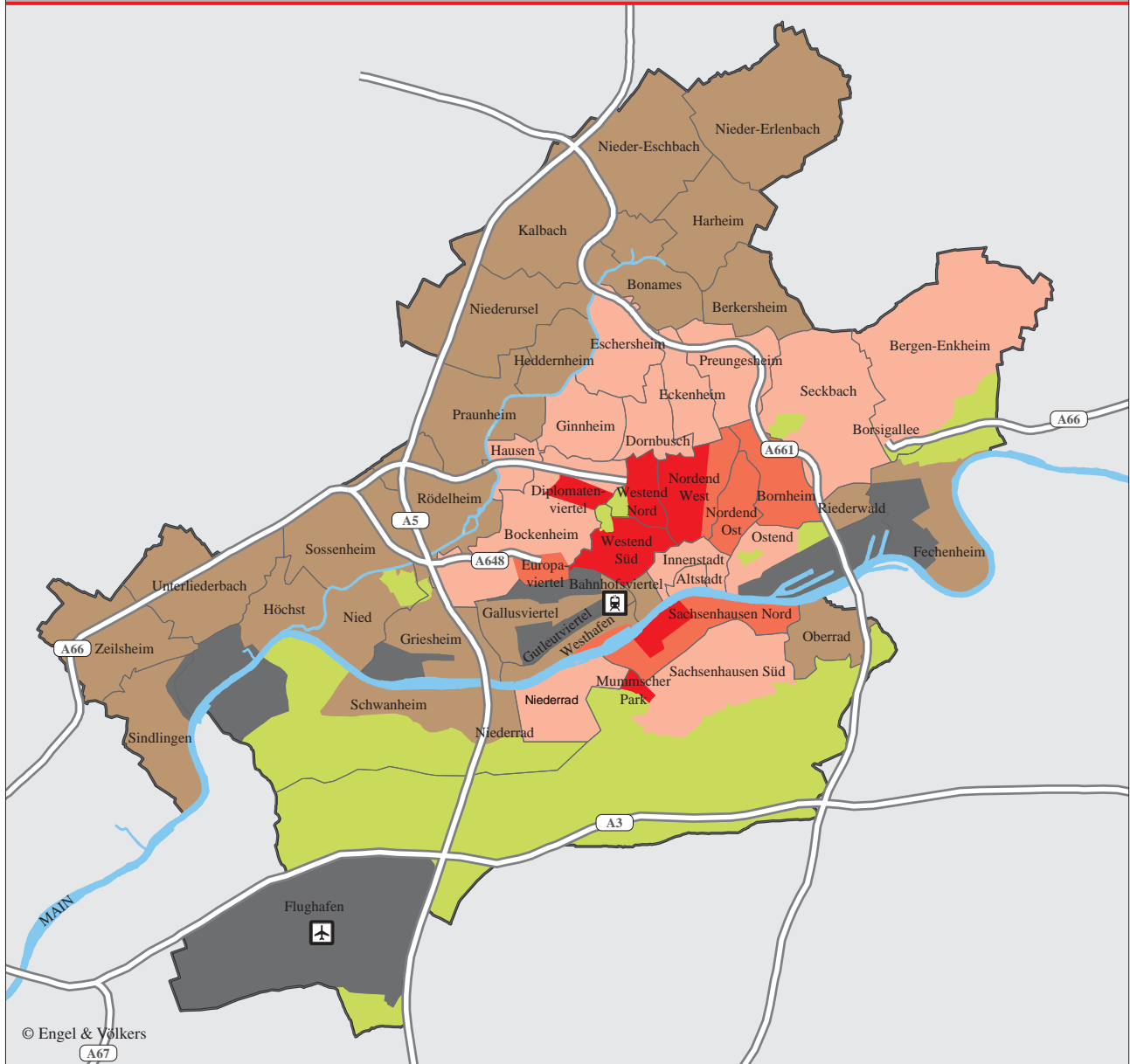
Alongside established locations, such as Westend and Sachsenhausen, highly effective city development activities are leading to new demand and an image boost in many basic locations. One example is the area “Bahnhofsviertel” with its successful conversions of office buildings to residential property.

Increasing turnover volume

In 2011, the number of sales will be at around the same level as that seen in 2008 and 2009. We expect that turnover volume will increase considerably to €600 to 630 million due to the rising prices. Pressure on rents will continue further.

Wohnlagen im Stadtgebiet Frankfurt

Residential locations in Frankfurt



- Sehr gute Lage**
Prime location
- Gute Lage**
Good location
- Mittlere Lage**
Average location
- Einfache Lage**
Basic location
- Gewerbe-/Industriefläche**
Commercial/Industrial area
- Grünfläche**
Green area
- Gewässer**
Waters

Indikator		2008	2009	2010	2011	Trend
Faktor		15,4 - 20,0	15,4 - 20,0	15,4 - 20,0	19,0 - 22,0	↗
Multiplikator		13,3 - 15,4	13,3 - 15,4	13,3 - 15,4	17,0 - 19,0	↗
		12,5 - 14,3	11,8 - 14,3	11,8 - 14,3	14,0 - 16,0	→
		10,0 - 12,5	9,5 - 11,8	9,5 - 11,8	10,0 - 13,0	→
Whg.-Mieten in EUR/m²		14,00 - 18,00	14,00 - 18,00	14,00 - 18,00	14,00 - 18,50	↗
Residential rents in EUR/m²		10,00 - 13,00	10,00 - 13,00	10,00 - 13,00	13,00 - 15,00	↗
		8,00 - 10,00	8,00 - 10,00	8,00 - 10,00	11,00 - 13,00	→
		6,00 - 8,00	6,00 - 8,00	6,00 - 8,00	7,00 - 10,00	→

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

Engel & Völkers Main-Taunus GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Taunusanlage 18 · 60325 Frankfurt/Main
Tel. +49-(0)69-24 75 75 50 · FrankfurtCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL