



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



Wohn- und Geschäftshäuser Karlsruhe

Residential investment Karlsruhe

Steigende Preise kennzeichnen den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Karlsruhe, der mit 293.000 Einwohnern drittgrößten Stadt Baden-Württembergs. Das durchschnittliche Verkaufsvolumen pro Immobilie lag 2010 bei mehr als 1,2 Mio. EUR und war damit das höchste der vergangenen Jahre. Zurückzuführen ist dieser hohe Durchschnitt auch auf den Verkauf vieler größerer Objekte. Während des vergangenen Jahres wurden 62 Wohn- und Geschäftshäuser in der ehemaligen Residenzstadt gehandelt. Das Umsatzvolumen betrug 78 Mio. EUR. Trotz eines Rückgangs im Vergleich zum Vorjahr sind dies immer noch sehr gute Werte, weil das Vorjahresergebnis mit 95 Transaktionen durch den Verkauf städtischer Objekte nach oben gepusht wurde. Ohne diesen Sondereffekt läge das Umsatzvolumen für 2010 über dem des Vorjahres.

Reine Mehrfamilienhäuser gefragt

Die Nachfrage ist deutlich höher als das Angebot. Gekauft wird in allen innenstadtnahen Lagen. Aber auch einfache Lagen stoßen auf Interesse, wenn die Qualität der Objekte stimmt. Gefragt sind hauptsächlich reine Mehrfamilienhäuser ohne gewerbliche Ladenflächen. Mischobjekte haben eine deutlich längere Vermarktungsdauer, da viele Investoren darin ein Nachvermietungsrisiko sehen. Unterm Strich hat die hohe Nachfrage in Verbindung mit den anziehenden Mieten aber zu steigenden Faktoren geführt, die derzeit in sehr guten Lagen einen Wert von 17,5 bis 20,0 und in einfachen Lagen zwischen 12,0 und 14,0 erreichen.

Investoren aus der Region

Die Akteure des Marktes kommen hauptsächlich aus

Rising prices characterise the market for residential and commercial properties in Karlsruhe, the third largest city in Baden-Württemberg with a population of 293,000. The average sales volume per property in 2010 was more than €1.2 million and so was at its highest level in recent years. This high average was due to the sale of many larger properties. 62 residential and commercial properties have been traded in the former residence city over recent years. Turnover volume amounted to €78 million. Despite the drop in comparison to the previous year, these are still very good values as the previous year's result was boosted by the sale of state property, with 95 transactions. Without these extraordinary items, the turnover volume for 2010 would have exceeded that of the previous year.

Pure apartment buildings in demand

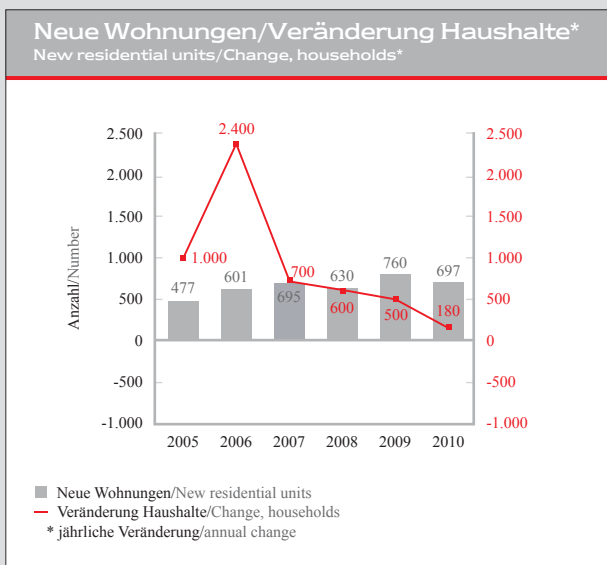
Demand is considerably higher than supply. Sales are made in all areas located near the centre of the city. However, basic locations, too, are generating interest whenever the quality of the properties is right. There is particular demand for pure apartment buildings without commercial retail areas. Multi-use properties have a considerably longer marketing period as many investors consider them to be a re-letting risk. However, in general, the high demand in conjunction with the increasing rents has led to rising factors which are currently between 17.5 and 20.0 in prime locations and 12.0 and 14.0 in basic locations.

Investors from the local region

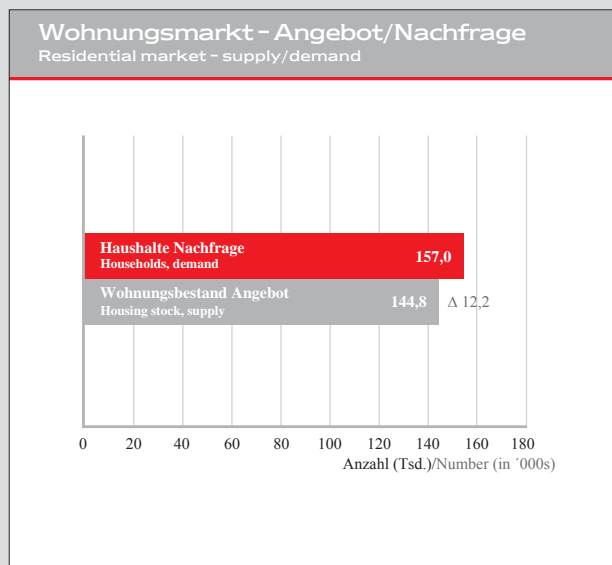
The actors in the market primarily come from Karlsruhe or the surrounding area. Investors are mostly private

Bevölkerung und private Haushalte		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
Population and private households									
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s		285,3	286,3	288,9	290,7	292,0	292,3	292,3	291,7
Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s		152,6	155,0	155,7	156,3	156,8	157,0	157,2	157,7
Ø Haushaltgröße Av. size of household		1,87	1,85	1,86	1,86	1,85	1,86	1,86	1,85

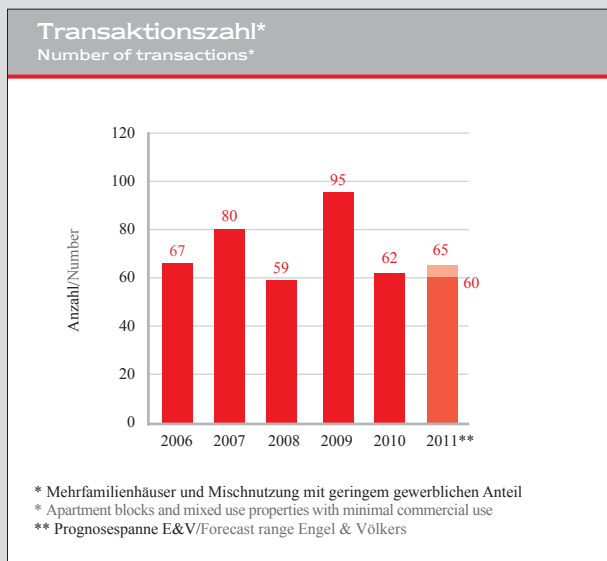
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung:/Calc.: Engel & Völkers



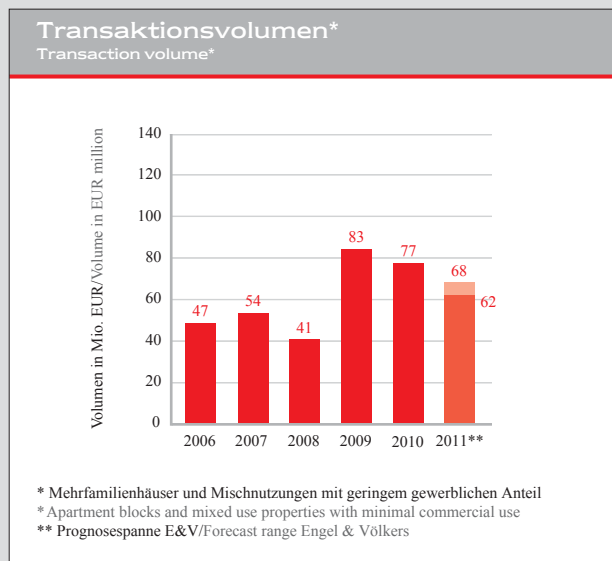
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung./Calc.: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung./Calc.: Engel & Völkers, Stand:/As of: 2011



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Karlsruhe



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Karlsruhe

Karlsruhe oder aus der Umgebung. Bei den Investoren handelt es sich meist um Privatpersonen oder kleinere Unternehmen, die schon eigene Immobilien besitzen. Doch auch Erstkäufer sind dabei, die Teile ihres Vermögens umschichten wollen. Bauträger sind aufgrund der guten Nachfrage nach Eigentumswohnungen ebenfalls am Markt aktiv. Institutionelle und ausländische Investoren treten nur punktuell auf.

Vereinzelt sind Gesellschaften dabei, Teile ihrer Wohnungsbestände zum Kauf anzubieten. Auf großes Interesse stoßen aktuell die Bestände der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW), die veräußert werden sollen.

Weiter steigende Mieten

Die Rahmenbedingungen für Investitionen in Wohn- und Geschäftshäuser bleiben in Karlsruhe günstig. Der Wohnraummangel wird bei steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen und niedriger Neubautätigkeit vorerst bestehen bleiben.

Der Ausbau der Karlsruher Universität, die zum „Institute of Technology“ umfirmierte, wird die Zahl von derzeit 30.000 Studenten steigen lassen. Die dadurch erhöhte Wohnungsnachfrage wird zu weiter steigenden Mieten führen. Derzeit liegt die Mietspanne für einfache Lagen zwischen 4,50 und 6,00 EUR/m², während die Mieten in den sehr guten Lagen fast 11,00 EUR/m² erreichen.

Entwicklungspotenziale in der Oststadt

Neben den etablierten Lagen im Westen sind die Lagen in Universitätsnähe bei Investoren aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage durch Studenten beliebt. Durch den Ausbau der Universität werden diese Lagen weiter aufgewertet. Auch die Oststadt hat Entwicklungspotenziale. So entsteht dort mit dem „City Park“ fast ein neuer Stadtteil. Bei den dortigen Wohnungsbauten handelt es sich hauptsächlich um Eigentumswohnungen. Das Projekt wird sicherlich zu einer Imageaufwertung der angrenzenden Gebiete führen. Die unterirdische Verlegung der Straßenbahn im Zentrum wird mittelfristig die Attraktivität der umliegenden Wohnlagen erhöhen.

Markt bleibt stabil

Fürs laufende Jahr rechnen wir bei der Gesamtzahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser mit einer ähnlichen Größenordnung wie 2010. Das Umsatzvolumen wird trotz steigender Preise und Faktoren geringer sein, weil momentan kleinere Objekte gehandelt werden.

individuals or smaller companies who already own property. However, there are also first-time buyers who want to redistribute some of their assets. Owing to the good demand for owner-occupied accommodation, property developers are also active in the market. Institutional and foreign investors only appear occasionally.

Companies are offering some of their housing stock for sale from time to time. Stock from Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) which should be sold off is currently attracting a great deal of interest.

Rents continuing to increase

The framework conditions for investments in residential and commercial properties in Karlsruhe continue to be favourable. The lack of residential property will continue for the time being due to increasing resident and household numbers and little construction work.

The expansion of Karlsruhe University, renamed the “Institute of Technology”, will cause an increase in the number of students, which currently stands at 30,000. The higher demand for accommodation will lead to further increases in rents. The range of rents currently lies between 4.50 and 6.00 EUR/m² in basic locations, whereas the rents in prime locations are reaching up to almost 11.00 EUR/m².

Potential for development in the Oststadt

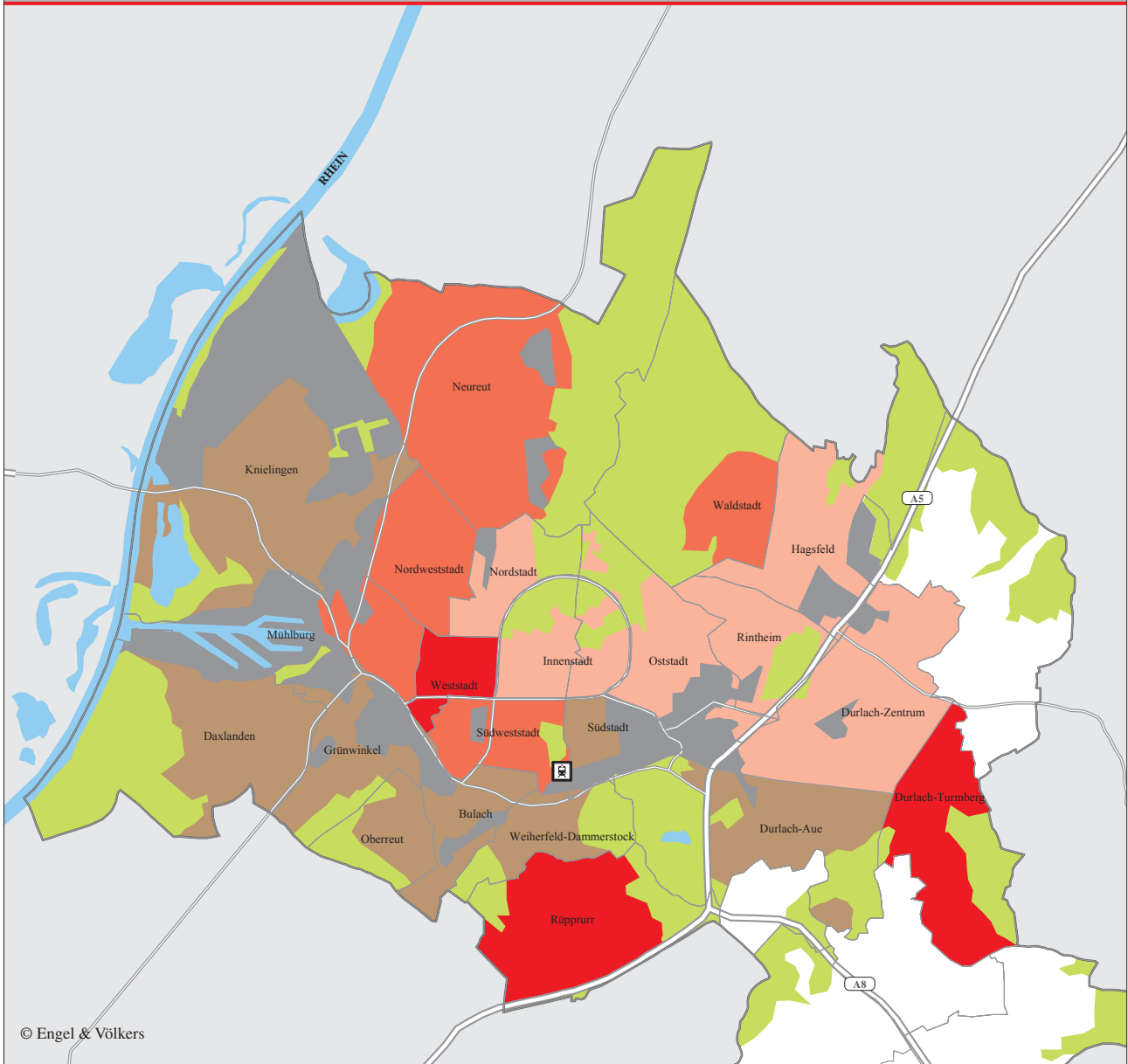
In addition to established locations in the west, locations near the university are popular with investors due to the high demand for accommodation amongst students. The expansion of the university will further increase the value of these locations. The Oststadt is also showing potential for development, with the “city park” practically creating a new area of the city there. The residential buildings in this area are primarily owner-occupied apartments. The project is sure to lead to an image boost for neighbouring areas. The subterranean laying of the tram network in the centre will also increase the attractiveness of surrounding residential areas over the medium term.

Market remains stable

We are expecting to sell a similar total number of residential and commercial properties during the current year as in 2010. Despite rising prices and factors, turnover volume will be lower because smaller properties are currently being traded.

Wohnlagen im Stadtgebiet Karlsruhe

Residential locations in Karlsruhe



© Engel & Völkers

- 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
- N.N.**
N.N.

Indikator		2008	2009	2010	2011	Trend
Faktor Multiplier		15,4 - 18,2	16,7 - 20,0	16,9 - 20,0	17,50 - 20,00	➔
		13,3 - 15,4	14,3 - 16,7	15,4 - 16,9	15,50 - 17,50	➔
		12,5 - 13,3	12,5 - 14,3	13,7 - 15,4	14,00 - 15,50	➔
		11,1 - 12,5	11,1 - 12,5	11,2 - 13,7	12,00 - 14,00	➔
Whg.-Mieten in EUR/m²		8,50 - 10,50	8,50 - 10,50	8,60 - 10,60	8,70 - 10,70	➔
Residential rents in EUR/m²		7,50 - 8,50	7,50 - 8,50	7,50 - 8,60	7,50 - 8,70	➔
		6,00 - 7,50	6,00 - 7,50	6,00 - 7,50	6,10 - 7,50	➔
		4,50 - 6,50	4,50 - 6,00	4,50 - 6,00	4,50 - 6,10	➔

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

Pamina Immobilien GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Kaiserstraße 207 · 76133 Karlsruhe
Tel. +49-(0)721-530 770 0 · KarlsruheCommercial@engelvoelkers.com