



**Wohn- & Geschäftshäuser • Residential Investment
Marktreport 2011/2012 • Konstanz**



Wohn- und Geschäftshäuser Konstanz

Residential investment Constance

Stabile Preise und eine anziehende Nachfrage kennzeichnen den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Konstanz. Mit rund 84.000 Einwohnern ist die Stadt eines der Oberzentren der Region Hochrhein-Bodensee. 2010 wurden 56 Wohn- und Geschäftshäuser verkauft. Während sich die Anzahl im Vergleich zum Vorjahr verdoppelte, ging das damit verbundene Umsatzvolumen um rund 2 % auf 41 Mio. EUR zurück. Da viele kleine Objekte verkauft wurden, fiel der durchschnittliche Kaufpreis pro Immobilie im Vergleich zum Vorjahr um die Hälfte auf 730.000 EUR.

Große Nachfrage

Die Nachfrage ist sehr groß und die Investoren kaufen in allen Lagen, wobei die sehr guten Lagen direkt am Bodensee besonders begehrt sind. Aufgrund der Insellage der Stadt, die keine Neubausbreitungen zulässt, bleibt das Angebot knapp. Sowohl die Vermarktung von reinen Mehrfamilienhäusern als auch von Mischobjekten mit einem Gewerbeanteil von mehr als 20 % gestaltet sich zügig, weil für die Investoren aufgrund der Marktsituation in Konstanz ein geringes Mietausfallrisiko besteht.

Stabile Preise auf hohem Niveau

Die anziehende Nachfrage bei einem knappen Angebot führt dazu, dass sich die Faktoren in allen Lagen auf einem hohen Niveau befinden. Aufgrund der Preissensibilität der Käufer, die sich auf keinen Spielraum mehr einlassen, sind die Preise auf diesem hohen Niveau stabil. In den sehr guten Lagen werden in der Spitze Faktoren bis 20,0 erzielt. In den guten Lagen liegen sie zwischen 12,0 und 14,3, in den mittleren und einfachen Lagen zwischen 10,0 und 12,5. Die Investoren entscheiden sich

Stable prices and increasing demand characterise the market for residential and commercial properties in Konstanz. With a population of around 84,000, the city is one of the regional centres of the High-Rhine and Lake Constance region. 56 residential and commercial properties were sold in 2010. While the number doubled in comparison with the previous year, the associated turnover volume fell by around 2 % to €41 million. As many small properties were sold, the average purchase price per property fell by half to €730,000 in comparison with the previous year.

High demand

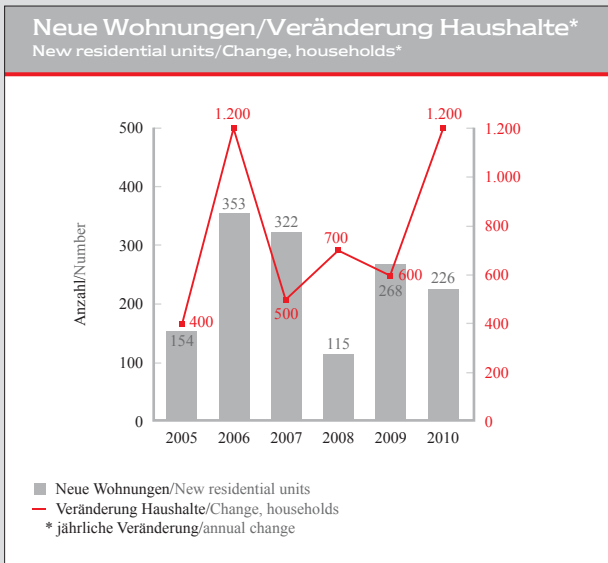
Demand is very high and investors are buying in all locations, although prime locations right on Lake Constance are particularly popular. Due to the island location of the city which prevents the expansion of new construction work, the range of properties on offer remains meagre. Both pure apartment buildings and multi-use properties with a proportion of commercial space greater than 20 % can be sold fast as many investors consider these to represent a low risk of loss of rent due to the market situation in Constance.

Stable prices at a high level

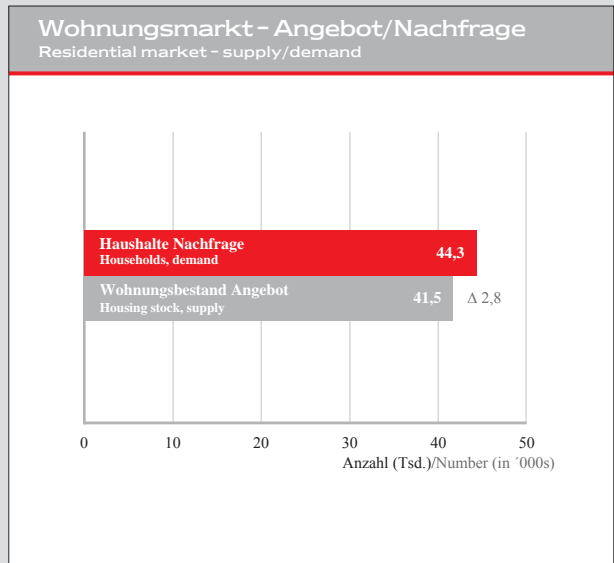
The increasing demand combined with a meagre range of properties is causing factors in all locations to be at a high level. Due to buyers' price sensitivity which no longer enables any elbow room, prices are stable at this level. In prime locations, the top end is achieving factors of up to 20.0. They are between 12.0 and 14.3 in good locations, whereas they are between 10.0 and 12.5 in average and basic locations. Investors' decisions to buy are made

Bevölkerung und private Haushalte		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
Population and private households									
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s		81,9	81,8	81,4	81,8	82,0	83,8	82,3	82,5
Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s		40,1	41,3	41,8	42,5	43,1	44,3	45,0	46,7
Ø Haushaltsgröße Av. size of household		2,04	1,98	1,95	1,92	1,90	1,89	1,83	1,77

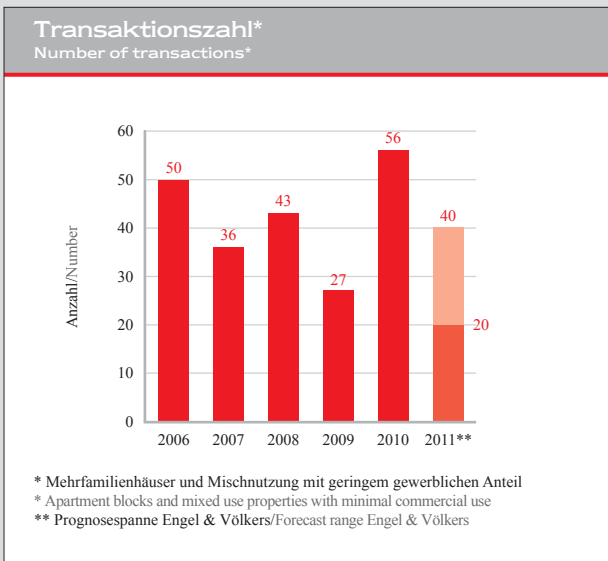
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung:/Calc.: Engel & Völkers



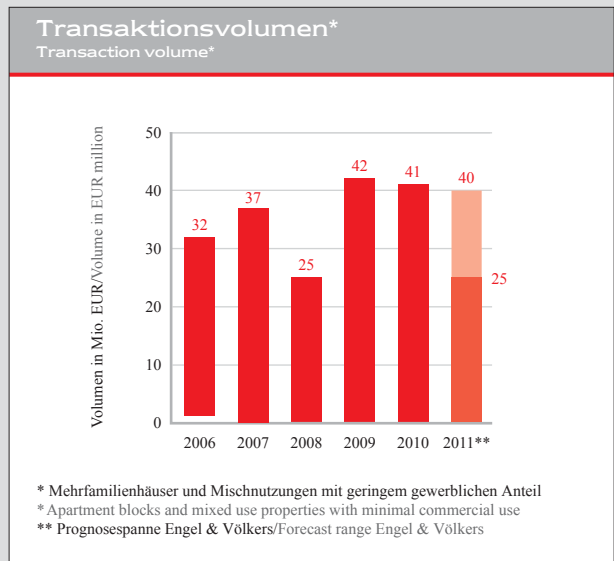
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers



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



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Konstanz



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Konstanz

bei einem Kauf recht schnell, weshalb die Prüfungsphase dementsprechend kurz ist.

Investoren aus der Region

Das Marktgeschehen wird sowohl auf Käufer- als auch Verkäuferseite überwiegend von lokalen Anlegern dominiert. Auf der Käuferseite handelt es sich meist um private Investoren. Ein Teil von ihnen will sich eine Immobilie als Alterswohnsitz in Konstanz sichern. Auch kleinere Bestandhalter und einheimische institutionelle Investoren, die nach Objekten mit mittel- bis langfristigem Mietsteigerungspotenzial suchen, sind am Markt aktiv. Ebenso sind mittelständische Projektentwickler und Bauträger auf der Suche nach Aufteilerobjekten. Zudem ist ein Marktinteresse von Investoren spürbar, die nicht aus Konstanz kommen. Für sie ist aber der Eintritt in den kleinen und recht lokalen Markt schwierig. Auch bei den Verkäufern handelt es sich meist um lokale Anbieter. Auf Verkäuferseite treten überwiegend private Objektbesitzer wie beispielsweise Erbgemeinschaften auf. Aufgrund der positiven Standortbedingungen sind die Banken bereit, den Kauf von Wohn- und Geschäftshäusern zu finanzieren. Wenn die Objektqualität und die Lage besonders gut sind, übernehmen sie auch eine 100 %-Finanzierung.

Weiter stabile Mieten

Steigende Haushaltszahlen lassen die Nachfrage nach Wohnraum weiter ansteigen und machen Investitionen noch attraktiver. Die Mieten, die sich in den guten Lagen zwischen 8,00 und 10,50 EUR/m² bewegen, sind weiterhin stabil. In den sehr guten Lagen erreichen sie in der Spitze bis 13,00 EUR/m². Zu den etablierten Lagen gehören alle Stadtteile, die beidseitig am Bodensee liegen, wie beispielsweise Staad und Petershausen Ost sowie die Altstadt und die daran angrenzenden Stadtteile.

Starke Marktschwankungen

Trotz einer stabilen Preisentwicklung sind die Marktschwankungen hinsichtlich der Verkaufszahlen von Wohn- und Geschäftshäusern sowie des Umsatzvolumens in Konstanz deutlich stärker als an anderen Standorten. Wir rechnen damit, dass die Verkaufszahl mit 20 bis 40 Immobilien geringer als im Vorjahr ausfallen wird. Da es sich voraussichtlich um kleinere Objekte handelt, wird sich das Umsatzvolumen unserer Einschätzung nach zwischen 25 und 40 Mio. EUR bewegen.

quickly, so the inspection phase is correspondingly short.

Investors from the local region

Market development is being dominated by local investors, both in terms of buyers and of sellers. Buyers are mostly private investors. Some of them want to secure themselves property in Constance as a retirement residence. Small proprietors and local institutional investors looking for properties with medium-to-long-term potential for rent increases are also active on the market. Medium-sized project developers and property developers are also looking for residential properties to convert into apartments for private sale. There is also discernable market interest among investors who are not from Constance. However, entry into the small and highly local market is difficult for them. Sellers are also generally local providers. There is a high proportion of private property owners such as communities of heirs among the sellers. Due to the positive local conditions, banks are prepared to finance the purchase of residential and commercial premises. If the quality of the property and the location are particularly good, they even offer 100 % financing.

Rents remaining stable

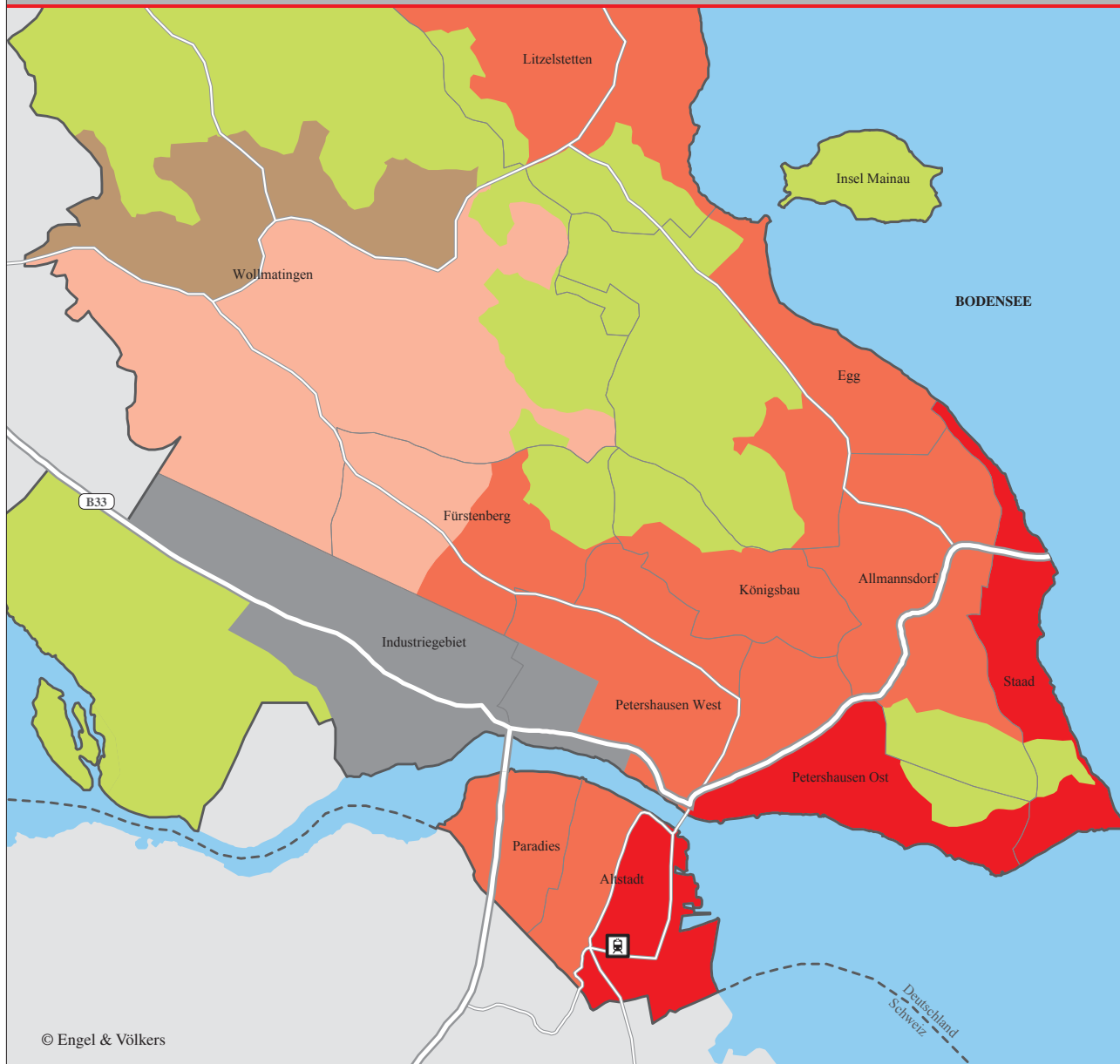
Increases in the number of households are enabling demand for residential property to grow further and are making investments even more attractive. Rents, which are between €8.00 and €10.50/m² in basic locations, continue to be stable. In prime locations, the top end is achieving up to €13.00/m². The established locations include all areas of the city that lie on either side of Lake Constance, such as Staad and Petershausen Ost, as well as the Altstadt and the neighbouring areas of the city.

Severe market fluctuations

Despite a stable price development, market fluctuations with regard to the number of sales of residential and commercial premises and the turnover volume in Constance are considerably more severe than in other cities. We predict that the number of sales will be lower than in the previous year, with 20 to 40 properties. As it is expected that these will be smaller properties, we anticipate turnover volume to be between €25 and 40 million.

Wohnlagen im Stadtgebiet Konstanz

Residential locations in Constance



© Engel & Völkers

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

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

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

GBS-Immobilien Bodensee GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Mainastraße 4 · 78464 Konstanz
Tel. +49-(0)7531-81 92 90 · KonstanzCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL