



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



Wohn- und Geschäftshäuser Mainz

Residential investment Mainz

Auf ein Höchstniveau gestiegene Preise und eine anziehende Nachfrage kennzeichnen den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Mainz, der rund 198.000 Einwohner zählenden Hauptstadt von Rheinland-Pfalz. 2010 wurden hier insgesamt 74 Objekte mit einem Umsatzvolumen von 57 Mio. EUR verkauft. Während die Zahl der Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr um 12% gesunken ist, wuchs jedoch das damit einhergehende Umsatzvolumen um 33%. Auch das durchschnittliche Verkaufsvolumen pro Immobilie stieg mit 770.000 EUR deutlich an. Hintergrund dieser Entwicklung ist die Tatsache, dass wieder größere Objekte gehandelt wurden. Zudem ist die Nachfrage deutlich höher als das Angebot.

Schnellerer Vermarktungsprozess

Während vor allem die sehr guten und guten Lagen im Fokus der Käufer liegen, hat die immer stärker werdende Angebotsknappheit die Nachfrage mittlerweile auch auf die mittleren und einfachen Lagen ausgeweitet. Obwohl die potenziellen Käufer alle Objekte einer äußerst genauen Prüfung unterziehen, ist der Vermarktungsprozess im Vergleich zum vergangenen Jahr erheblich schneller geworden. Im Gegensatz zu reinen Mehrfamilienhäusern gestaltet sich der Verkauf von Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Gewerbeinheit (z.B. einer Ladenzeile) schwieriger, weil viele der Investoren bei diesen Objekten ein höheres Nachvermietungsrisiko sehen. Die Preise haben derweil in allen Lagen erheblich angezogen. In den sehr guten Lagen akzeptieren die Anleger Faktoren mit Werten von bis zu 19,0 und in den guten Lagen bis zu 17,0. In den einfachen Lagen liegen die Faktoren zwischen 11,0 und 13,0.

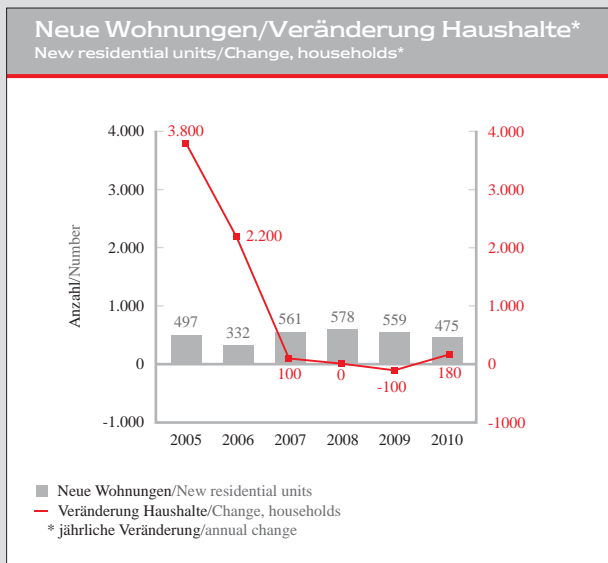
Increasing prices that have peaked and growing sales figures characterise the market for residential and commercial properties in Mainz, the capital of Rhineland-Palatinate with a population of around 198,000. In 2010, a total of 74 residential and commercial properties were sold here with a total turnover of €57 million. Although the number of properties sold has fallen by 12% in comparison to the previous year, the sales volume has increased by more than 33%. The average purchase price per property has risen significantly to €770,000. This is because increasingly larger properties were being sold again. Furthermore, demand substantially outweighs supply.

Faster marketing process

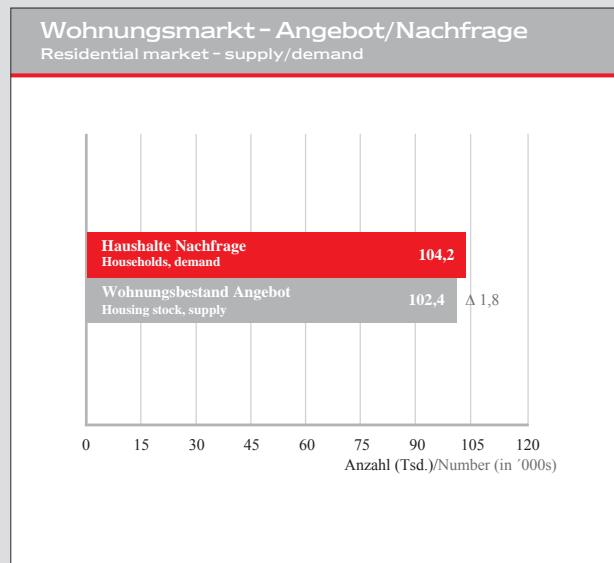
While up to now buyers have generally only been considering prime or good residential areas, their interest is now extending to average or basic locations due to the shortage of properties available. Although investors thoroughly inspect all properties, the marketing process has been significantly shortened compared to the previous year. While pure apartment buildings can currently be marketed more quickly than multi-use properties with a commercial unit (such as a row of shops), many investors consider these properties difficult to market because of the higher re-letting risk. Prices however have increased significantly in all locations. In prime locations, investors are achieving factors of up to 19.0, in good locations, up to 17.0. In basic locations the factors lie between 11.0 and 13.0.

| Bevölkerung und private Haushalte Population and private households | | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2015 | 2020 |
|--|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Bevölkerung Tsd. Population, in '000s | | 194,4 | 196,4 | 198,1 | 197,6 | 197,8 | 198,1 | 194,8 | 191,3 |
| Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s | | 101,8 | 104,0 | 104,1 | 104,1 | 104,0 | 104,2 | 103,6 | 102,3 |
| Ø Haushaltsgröße Av. size of household | | 1,91 | 1,89 | 1,90 | 1,90 | 1,90 | 1,90 | 1,88 | 1,87 |

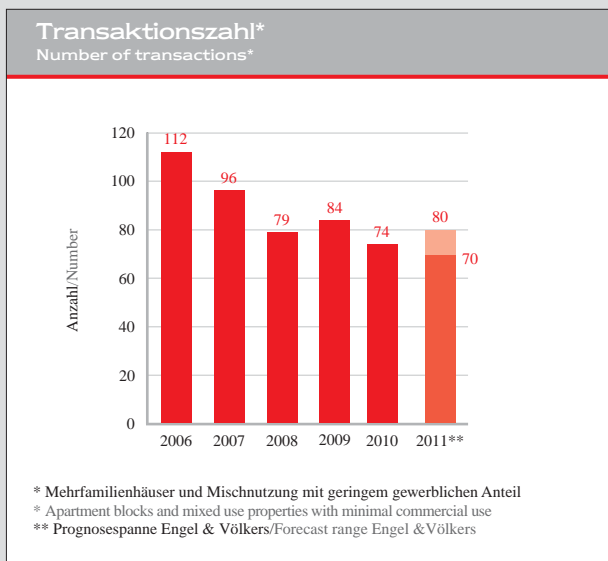
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung/Calc.: Engel & Völkers



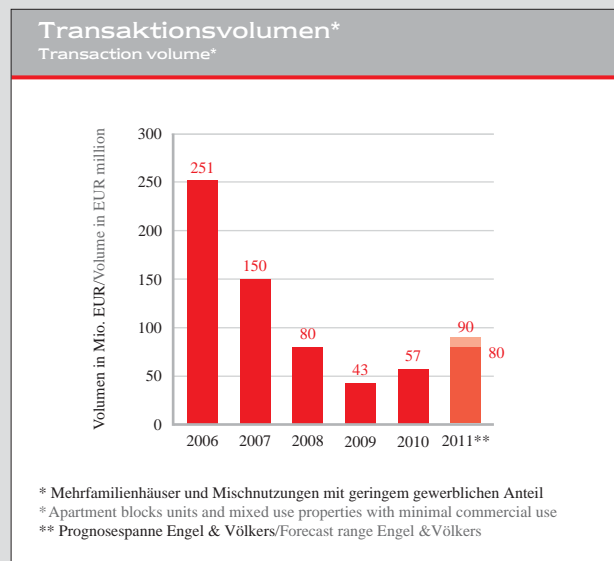
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung/Calc.: Engel & Völkers



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



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Mainz



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Mainz

Vorwiegend lokale Investoren

Die Käufer kommen vorwiegend aus Mainz und der näheren Umgebung. Doch auch ausländische Investoren sind am Markt aktiv. Bei den Anlegern handelt es sich sowohl um Privatinvestoren als auch um kleinere Unternehmen, die schon eigene Immobilien besitzen und ihre Bestände erweitern wollen. Auf der Verkäuferseite treten vereinzelt kleine mittelständische Unternehmen in Erscheinung, ansonsten halten sich die Eigentümer von Wohn- und Geschäftshäusern aber mit Verkäufen zurück oder bieten ihre Objekte mit sehr ambitionierten Preisen an, die die Käufer einfach nicht zahlen wollen. Die Bereitschaft der Banken vor Ort, Kredite zu vergeben, ist wieder gestiegen. Bei entsprechender Bonität gewähren die Banken durchaus auch wieder einen höheren Fremdfinanzierungsanteil.

Etablierte Lagen im Innenstadtbereich

Die steigenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sowie der Zuwachs bei den Studenten haben gemeinsam mit einer gesunden Wirtschaftsentwicklung zu einer angespannten Wohnraumsituation in Mainz geführt. Deshalb steigen auch die Mieten in allen Lagen. In den sehr guten Lagen liegt die Mietspanne zwischen 9,00 und 13,00 EUR/m² und in den einfachen Lagen zwischen 6,00 und 8,50 EUR/m². Neben den etablierten Lagen im Innenstadtbereich sind auch die Lagen am Zoll- und Winterhafen sehr beliebt. In Mombach werden zukünftig Stadtteilentwicklungen zu einer positiven Aufwertung beitragen. Dies gilt auch für den Stadtteil Finthen.

Deutlich steigendes Umsatzvolumen

2011 wird sich die Zahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser voraussichtlich auf dem Niveau des Vorjahres bewegen. Wir gehen davon aus, dass das Umsatzvolumen dabei deutlich steigen und zwischen 80 und 90 Mio. EUR liegen wird.

Investors mostly from the local region

The buyers in the market primarily come from Mainz or the surrounding area. However, foreign investors are also active in the market. Investors are mainly private investors and also smaller companies who already own property and want to increase their portfolios. On the seller side, some smaller medium-sized enterprises appear, however, in general, property owners are currently holding back on selling their properties, or offer their properties at exaggerated prices, which buyers simply will not pay. Local banks are becoming more willing again to provide loan capital. Banks are prepared to finance higher debts again if credit ratings are appropriate.

Established locations in the inner city

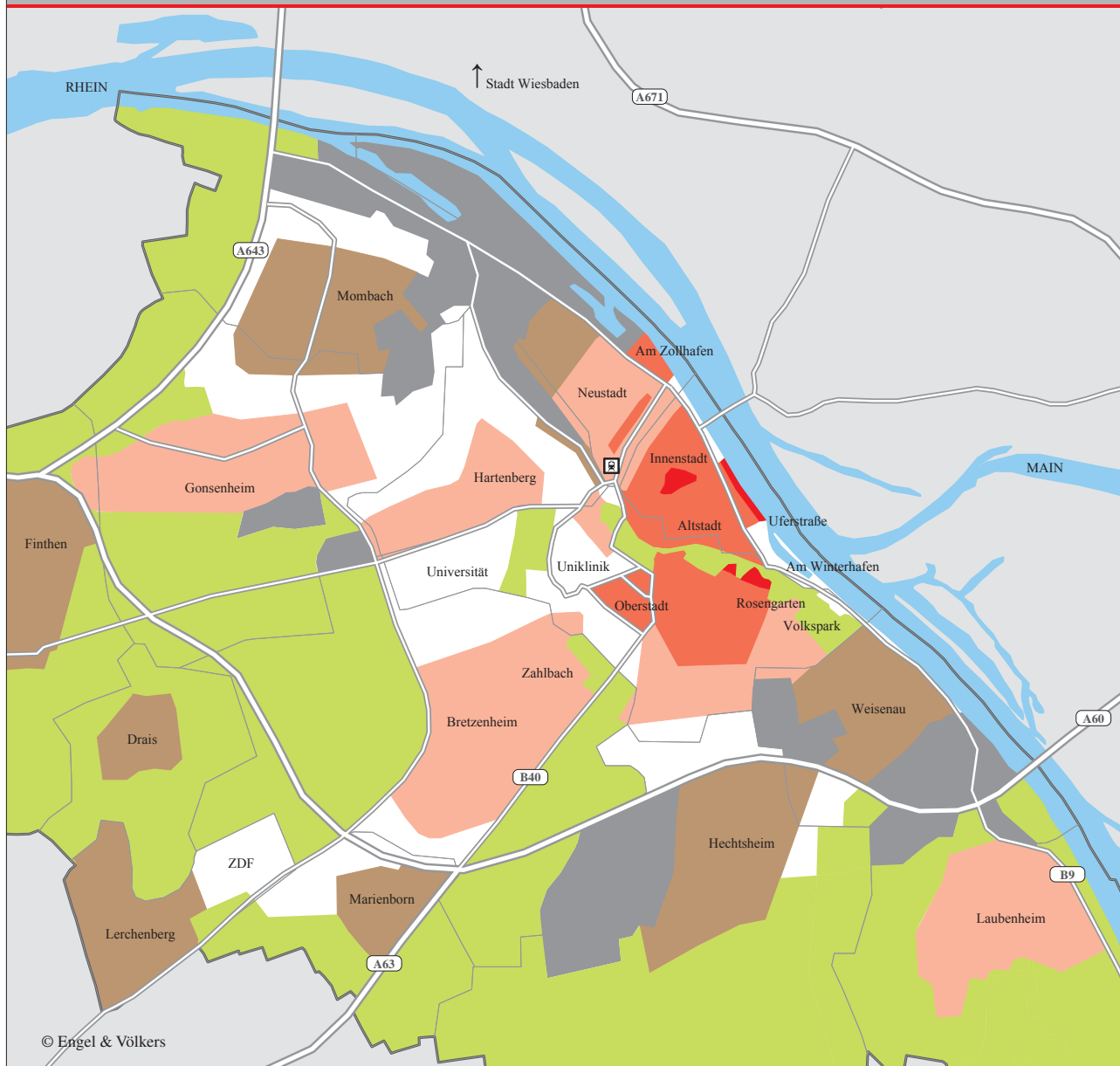
Increases in the number of residents and households and increasing numbers of students along with a healthy economic development have resulted in shortages in residential property in Mainz. Therefore rents are increasing in all locations. Rents are currently lying between 9.00 and 13.00 EUR/m² in prime locations, whereas they are between 6.00 and 8.50 EUR/m² in moderate locations. In addition to the established locations in the inner city area, the locations at the Zoll and Winterhafen are very popular. In future, the city district developments in Mombach will contribute to a positive revaluation. This also applies to the city district Finthen.

Significantly rising sales figures

In 2011, the number of sold residential and commercial buildings is expected to be on the level of the previous year. We assume that the sales figures will increase significantly and be in the range of €80 to €90 million.

Wohnlagen im Stadtgebiet Mainz

Residential locations in Mainz



- 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 | | 15,2 - 16,9 | 14,1 - 16,0 | 14,9 - 17,4 | 15,0 - 19,0 | ↗ |
| Multipliiert | | 13,0 - 14,9 | 13,0 - 14,9 | 13,0 - 16,0 | 14,3 - 17,0 | ↗ |
| | | 11,0 - 14,1 | 11,0 - 14,1 | 11,0 - 14,1 | 12,0 - 15,0 | → |
| | | 10,0 - 11,0 | 9,0 - 11,0 | 9,5 - 11,0 | 11,0 - 13,0 | → |
| Whg.-Mieten in EUR/m² | | 7,00 - 11,00 | 7,00 - 12,00 | 7,00 - 12,00 | 9,00 - 13,00 | ↗ |
| Residential rents in EUR/m² | | 6,50 - 10,00 | 7,00 - 11,00 | 7,00 - 11,00 | 8,50 - 11,00 | ↗ |
| | | 6,50 - 8,00 | 6,00 - 9,00 | 7,50 - 9,00 | 8,00 - 10,00 | ↗ |
| | | 5,00 - 8,00 | 5,00 - 8,00 | 5,00 - 8,00 | 6,00 - 8,50 | → |

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. Any copies made must cite the source. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

EuV Wiesbaden-Mainz Commercial GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Kirchgasse 2 · 65185 Wiesbaden
Tel. +49-(0)611-950 17 30 · WiesbadenCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL