



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

Wohn- und Geschäftshäuser Rhein-Neckar

Residential investment Rhine-Neckar

Steigende Umsätze kennzeichnen den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in der Metropolregion Rhein-Neckar. Die drei zentralen Städte dieses Wirtschaftsraumes sind Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg. Namhafte große DAX-Konzerne, wie beispielsweise SAP und BASF, sind dort beheimatet. Hauptsächlich wird die Region aber durch viele mittelständische Unternehmen geprägt. Heidelberg und Mannheim haben darüber hinaus die besten Universitäten Deutschlands mit internationalem Renommee.

Unterschiedliche Entwicklung

Während die Zahl der Transaktionen im Jahr 2010 mit 225 nahezu stabil auf Vorjahresniveau blieb, stieg das Umsatzvolumen auf 158 Mio. EUR um 12 % an. Die Entwicklung in den drei zentralen Städten der Metropolregion verläuft allerdings unterschiedlich.

Dynamische Entwicklung in Heidelberg

Heidelberg ist mit 146.000 Einwohnern die kleinste der drei Städte – zugleich aber der teuerste und beliebteste Wohnort der drei untersuchten Standorte. Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Heidelberg zeigt eine dynamische Entwicklung und hat mit 66 Verkäufen und einem Umsatz von 90 Mio. EUR den höchsten Anteil (57 %) am Gesamtumsatz der Region. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Umsatz um 50 %. Dies liegt vor allem daran, dass 2010 wieder vermehrt teurere Objekte mit einem Durchschnittspreis von 1,37 Mio. EUR gehandelt wurden. In den beiden Vorjahren lag der Schnitt bei rund 1 Mio. EUR. Der hohe Nachfragedruck betrifft besonders die sehr guten und guten Lagen, in denen das Angebot

Rising turnover figures characterise the market for residential and commercial properties in the metropolitan region of Rhein-Neckar. The three central cities in this economic region are Mannheim, Ludwigshafen and Heidelberg. Large, renowned DAX companies, such as SAP and BASF, are based there. However, the region is primarily shaped by many small and medium-sized companies. Heidelberg and Mannheim are also among the best universities in Germany with an international reputation.

Varying development

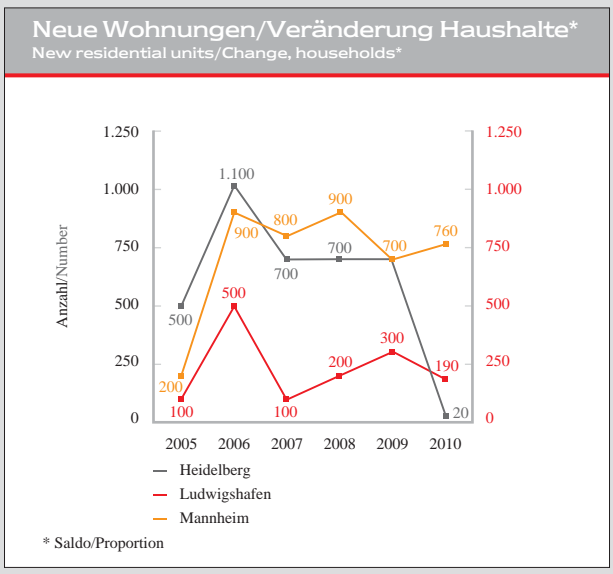
While the number of transactions in 2010 remained almost stable compared to the previous year at 225, turnover volume rose by 12% to €158 million. However, the development in the three central cities in the metropolitan region is progressing differently.

Dynamic development in Heidelberg

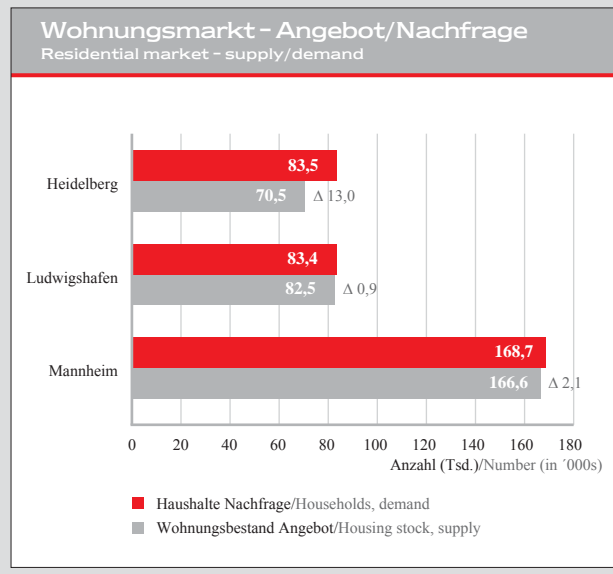
With a population of 146,000, Heidelberg is the smallest of the three cities - although it is also the most expensive and most popular place of residence of the three locations investigated. The market for residential and commercial properties in Heidelberg is showing a dynamic development and, with 66 sales and a turnover of €90 million, has the highest proportion (57%) of the region's total turnover. Turnover rose by 50% in comparison to the previous year. This is especially due to the fact that in 2010 greater numbers of more expensive properties were sold with an average price of €1.37 million. In the previous two years, the average was around €1 million. The high demand pressure is particularly affecting highly

Bevölkerung und private Haushalte		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
Population and private households									
Mannheim	Bevölkerung Tsd. Population, in '000s	307,9	307,9	309,8	311,3	312,0	311,7	312,0	312,5
	Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s	164,6	165,5	166,3	167,2	167,9	168,7	169,6	171,7
	Ø Haushaltsgröße Av. size of household	1,87	1,86	1,86	1,86	1,86	1,85	1,84	1,82
Ludwigshafen	Bevölkerung Tsd. Population, in '000s	163,3	163,6	163,8	163,5	163,3	163,7	163,9	164,0
	Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s	82,1	82,6	82,7	82,9	83,2	83,4	84,5	85,4
	Ø Haushaltsgröße Av. size of household	1,99	1,98	1,98	1,97	1,96	1,96	1,94	1,92
Heidelberg	Bevölkerung Tsd. Population, in '000s	143,1	144,6	145,3	145,6	146,5	146,1	146,3	148,3
	Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s	80,5	81,6	82,3	83,0	83,7	83,5	84,6	86,2
	Ø Haushaltsgröße Av. size of household	1,78	1,77	1,77	1,75	1,75	1,75	1,73	1,72

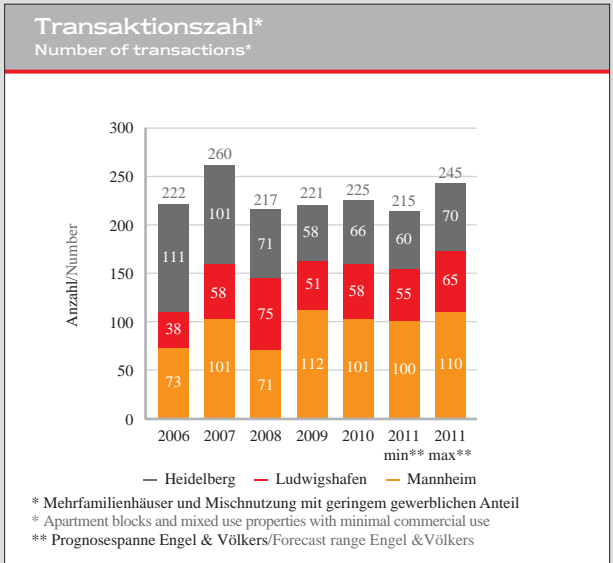
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung/Calc.: Engel & Völkers



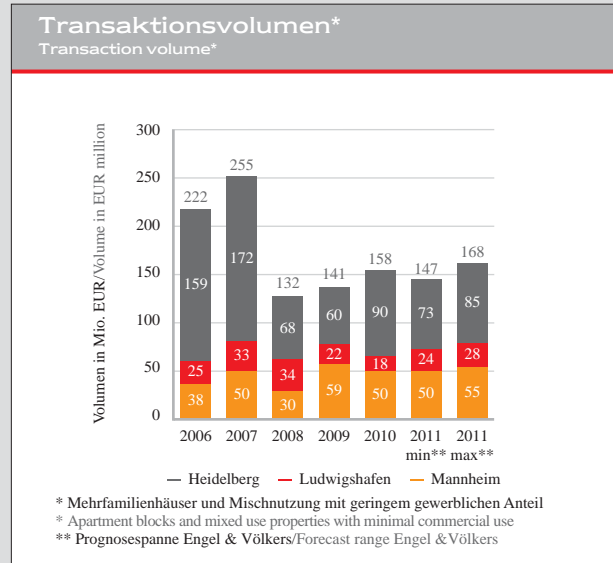
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung./Calc.: Engel & Völkers



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



Quelle:/Source: Gutachterausschuss



Quelle:/Source: Gutachterausschuss

ausgedünnt ist. Generell wird aber in allen Lagen gekauft. Die Faktoren sind zwar nur leicht gestiegen, doch die deutlich steigenden Mieten haben auch dement-sprechende Auswirkungen auf die Preise.

Die überwiegende Zahl potenzieller Investoren ist ortsan-sässig oder kommt aus der Region. Hauptsächlich handelt es sich um Privatanleger. Institutionelle Anleger sowie ausländische Investoren sind selten vertreten, werden aber sofort aktiv, sobald großvolumigere Objekte an-geboten werden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach exklusiven Eigentumswohnungen sind neben den klassi-schen Investoren auch viele Bauträger in den Premium-Lagen aktiv. Die attraktiven Rahmenbedingungen für Investitionen in Wohn- und Geschäftshäuser mit steigen-den Einwohner- und Haushaltszahlen führen nicht zuletzt aufgrund der großen Anziehungskraft der Heidelberger Uni (Exzellenz-Universität) und weiterer Forschungsein-richtungen zu einer weiter anziehenden Nachfrage nach Wohnraum.

Verstärkte Nachfrage in Mannheim

Mannheim ist mit rund 312.000 Einwohnern die größte der drei untersuchten Städte und das Dienstleistungs- und Handelszentrum der Region. 2010 waren sowohl die Zahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser (101) als auch das Umsatzvolumen (50 Mio. EUR) im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. Hintergrund dieser Entwicklung ist die Verkaufszurückhaltung vieler Eigentümer. Die Nach-frage hat sich dagegen verstärkt. Insbesondere in den sehr guten und guten Lagen ist der Angebotsmangel spürbar. Die Investoren sind deshalb auch auf mittlere Lagen ausge-wichen. In einfachen Lagen wird gekauft, sofern Objekt-qualität und Mikrolage stimmen. Im Gegensatz zu Heidel-berg steht in Mannheim die Rendite im Vordergrund. Die Faktoren und Preise zeigen zwar eine steigende Tendenz, liegen aber deutlich unterhalb des Heidelberger Preis-niveaus. Insgesamt wird die Nachfrage nach Mietwoh-nungen aufgrund der stabilen Bevölkerungs- und Haus-haltszahlen konstant bleiben, wobei die Nachfrage durch Studenten die Preise in den einfachen Lagen anziehen lässt.

Niedriger Durchschnittspreis in Ludwigshafen

Die Stadt Ludwigshafen mit ihren knapp 164.000 Ein-wohnern ist stark durch die chemische Industrie (BASF) geprägt. Dies zeigt sich deutlich im Stadtbild mit vielen Arbeiterquartieren und Werkswohnungen. 2010 stieg

desirable and desirable locations in which the amount of property on offer is meagre. However, sales are generally being made in all locations. Although factors have only risen slightly, the clearly increasing rents are also having a corresponding effect on prices.

The overwhelming majority of potential investors are local or come from the region. These are primarily private investors. Institutional investors and foreign investors feature rarely, although they become active immediately whenever larger-volume properties come onto the market. Due to the high demand for exclusive owner-occupied accommodation, many property developers are also active along with traditional investors in premium locations. The attractive basic conditions for investments in residential and commercial properties along with increases in the numbers of inhabitants and households are not least leading to further rising demand for residential property due to the great appeal of Heidelberg University (University of Excellence) and other research institutions.

Increased demand in Mannheim

With a population of around 312,000, Mannheim is the largest of the three investigated cities and is the region's centre for service and commerce. In 2010, both the number of residential and commercial units sold (101) and the turnover volume (€50 million) fell in comparison to the previous year. The background to this development is that many property owners have held back from selling their properties. In contrast, demand has increased. The lack of properties on offer has become evident, especially in highly desirable and desirable locations. Investors are therefore also switching to average locations. Purchases are being made in basic locations as long as the quality of the property and its micro location are right. In contrast to Heidelberg, returns on investment are taking priority in Mannheim. Although factors and prices are showing an upwards trend, they are significantly below the price level in Heidelberg. Overall, demand for rented apartments will remain constant due to the stable numbers of inhabitants and households, while demand among students will enable prices in basic locations to rise.

Lower average price in Ludwigshafen

With a population of around 164,000, the city of Ludwigshafen is greatly influenced by the chemical industry (BASF). This can be seen clearly in the cityscape with many working-class districts and company-owned

Heidelberg

Indikator Indicator		2008	2009	2010	2011	Trend
Faktor	■	18,2 - 20,0	18,2 - 20,8	18,2 - 20,8	18,2 - 21,0	↗
Multipliiert	■	14,3 - 18,2	14,5 - 18,9	14,5 - 18,9	14,5 - 19,0	↗
	■	13,3 - 14,3	13,7 - 14,9	13,7 - 14,9	13,5 - 15,0	→
	■	12,0 - 13,3	12,0 - 13,7	12,0 - 13,7	12,0 - 13,7	→
Whg.-Mieten in EUR/m ²	■	12,50 - 14,00	12,50 - 15,00	12,50 - 15,00	12,80 - 17,00	↗
Residential rents in EUR/m ²	■	10,50 - 12,50	10,00 - 12,50	10,00 - 12,50	10,00 - 12,80	↗
	■	8,00 - 10,00	8,00 - 10,00	8,00 - 10,00	8,50 - 10,50	↗
	■	6,50 - 7,50	6,50 - 8,00	6,50 - 8,00	6,50 - 8,50	↗

Quelle:/Source: Engel & Völkers

Ludwigshafen

Indikator Indicator		2008	2009	2010	2011	Trend
Faktor	■	12,5 - 13,3	12,5 - 13,3	12,5 - 13,3	12,5 - 13,5	→
Multipliiert	■	11,5 - 12,5	11,5 - 12,5	11,5 - 12,5	11,5 - 12,5	→
	■	10,5 - 11,5	10,8 - 11,5	10,8 - 11,5	10,8 - 11,5	→
	■	9,1 - 10,0	9,3 - 10,8	9,3 - 10,8	9,3 - 10,5	→
Whg.-Mieten in EUR/m ²	■	8,00 - 10,00	8,00 - 10,00	8,00 - 10,00	8,00 - 10,50	→
Residential rents in EUR/m ²	■	6,30 - 7,00	6,30 - 7,50	6,30 - 7,50	6,30 - 8,00	→
	■	5,50 - 6,30	5,50 - 6,30	5,50 - 6,30	5,50 - 6,30	→
	■	4,80 - 5,50	4,50 - 5,50	4,50 - 5,50	4,50 - 5,80	→

Quelle:/Source: Engel & Völkers

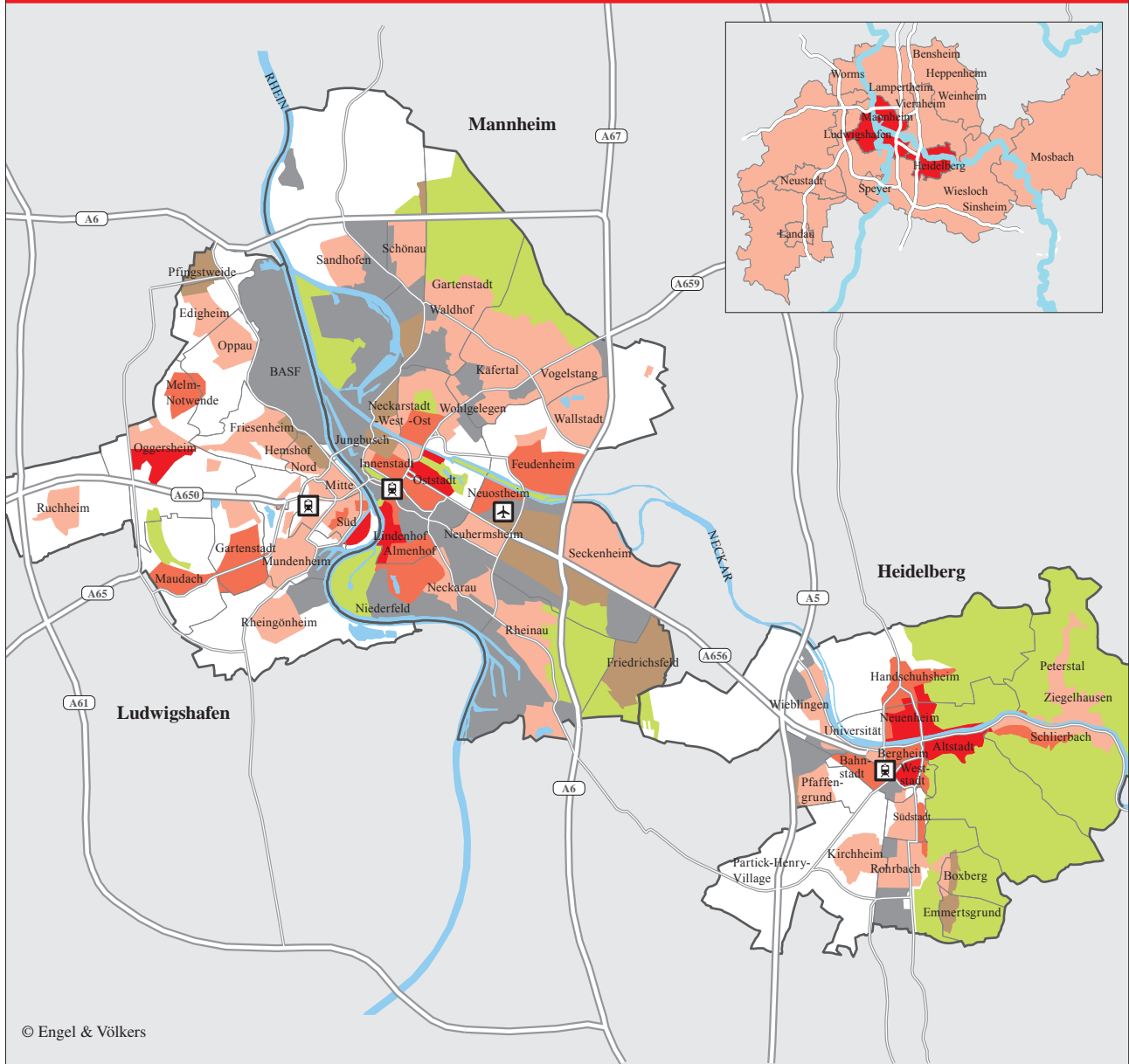
Mannheim

Indikator Indicator		2008	2009	2010	2011	Trend
Faktor	■	13,3 - 15,4	13,3 - 16,7	14,3 - 16,7	14,5 - 17,0	→
Multipliiert	■	12,5 - 14,3	12,5 - 14,3	12,5 - 14,3	12,8 - 14,5	↗
	■	11,1 - 12,5	11,1 - 12,8	11,5 - 13,3	11,8 - 13,3	↗
	■	10,0 - 11,1	10,0 - 11,1	10,5 - 11,8	10,8 - 11,8	→
Whg.-Mieten in EUR/m ²	■	10,00 - 12,00	10,00 - 12,50	10,00 - 12,00	10,00 - 13,00	↗
Residential rents in EUR/m ²	■	8,00 - 10,00	8,00 - 10,00	8,00 - 10,50	8,00 - 10,50	→
	■	6,50 - 8,00	6,50 - 8,00	6,80 - 8,50	6,80 - 8,90	↗
	■	5,50 - 6,50	5,50 - 6,50	5,50 - 6,80	6,00 - 7,00	→

Quelle:/Source: Engel & Völkers

Wohnlagen im Stadtgebiet Rhein-Neckar

Residential locations in Rhine-Neckar



- | | | | |
|---|---|---|--|
| ■ 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. |

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

zwar die Zahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser auf 58 Objekte an, der Umsatz sank dagegen von 22 Mio. auf 18 Mio. EUR. Der durchschnittliche Verkaufspreis pro Objekt lag bei 310.000 EUR. Das ist der niedrigste Wert seit 2002.

Im Gegensatz zu Heidelberg und Mannheim, wo die Nachfrage viel größer ist als das Angebot, ist dieses Verhältnis in Ludwigshafen ausgeglichen. Insbesondere in den mittleren und einfachen Lagen gibt es ein ausreichendes Angebot. Käufer sind mit wenigen Ausnahmen nur ortsansässige Privatinvestoren.

Generell ist die Nachfrage nach Mietwohnungen stabil. Allerdings ist das Mietsteigerungspotenzial begrenzt und nur durch Sanierungen zu erhöhen. Deshalb sind potenzielle Käufer insbesondere in den einfachen Lagen sehr preissensibel.

Ausblick

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser wird in der Region Rhein-Neckar nur leichte Wachstumsraten verzeichnen. Der Angebotsmangel limitiert einen stärkeren Anstieg. Die Faktoren werden sich in Heidelberg und Mannheim nur wenig erhöhen. Allerdings werden auch zukünftig anziehende Mieten die Quadratmeterpreise in diesen Städten weiter steigen lassen. In Ludwigshafen bleiben Faktoren und Mieten stabil. Insgesamt rechnen wir in der Region mit einer Verkaufszahl zwischen 215 und 245 und einem Umsatzvolumen zwischen 147 und 168 Mio. EUR.

apartments. Although the number of residential and commercial properties sold increased to 58 properties in 2010, turnover fell from €22 million to €18 million. The average sales price per property is €310,000. This is the lowest value since 2002.

In contrast to Heidelberg and Mannheim, where demand is much greater than supply, this ratio is balanced in Ludwigshafen. There are sufficient numbers of properties available, especially in average and basic locations. With just very few exceptions, buyers tend to be local private investors.

Demand for rented apartments is generally stable. However, the potential for rent increases is limited and can only be increased through renovation work. Potential buyers are therefore highly price sensitive, especially in basic locations.

Outlook

The market for residential and commercial properties will only experience low growth rates in the Rhein-Neckar region. The shortage of properties is limiting a stronger increase. Factors will only increase slightly in Heidelberg and Mannheim. However, future increases in rents will enable square metre prices to rise further in these cities. In Ludwigshafen, factors and rents remain stable. Overall, we anticipate between 215 and 245 sales and a turnover volume between €147 and 168 million in the region.

Wohnungsbestand 2010 (Tsd.) Housing stock 2010 (in '000s)			
	Mannheim	Ludwigshafen	Heidelberg
in Ein-/Zweifamilienhäusern in 1- or 2-family houses	30,7	24,6	15,2
in Mietwohnungen (Etagé) in apartments	132,6	56,5	53,9
in Nichtwohngebäuden in non-residential properties	3,3	1,4	1,4
Gesamt Total	166,6	82,5	70,5

Quelle:/Source: Destatis

Rothmann Immobilien GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Augustaanlage 18 · 68165 Mannheim
Tel. +49-(0)621-400 40 70 · MannheimCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL