



Marktreport 2020/2021 · Mainz

Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment

**ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL**

MAINZ



218.179

Bevölkerung
+5,6% (zu 2014)



25.421 EUR

Kaufkraft pro Kopf
104,8 (Kaufkraftindex)



742

Baufertigstellungen
-49,4% (zu 2018)



0,8%

Leerstandsquote
27,6 (Leerstandsindex)



11,83 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+4,0% (zu 2019)

Quelle: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme

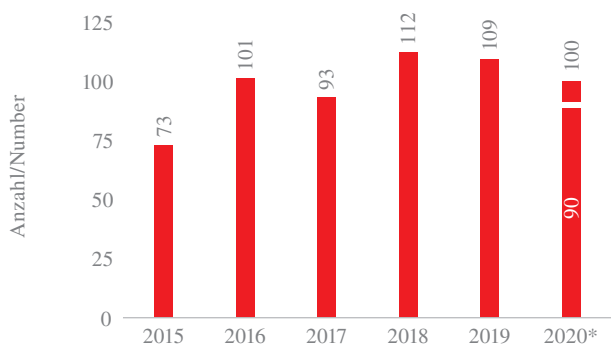
Rekord am Anlageimmobilienmarkt

Universitäts- und Medienstandort, Weinberge und Erstligafußball – Mainz macht's möglich. Aufgrund der hohen Lebensqualität und der positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt ein attraktiver Wohnstandort. Infolgedessen ist Mainz auch bei Immobilienanlegern äußerst beliebt. 2019 wurde mit einem Rekordtransaktionsvolumen von rund 329 Mio. EUR ein neues Allzeithoch im Segment der Wohn- und Geschäftshäuser erreicht. Dies entspricht einem Zuwachs um 60,1% im Vorjahresvergleich. Neben den gestiegenen Preisen beruht der Umsatzrekord auch auf Transaktionen von großvolumigen Neubauprojekten. Lediglich 109 Anlageimmobilien wurden 2019 verkauft.

Record-breaking year 2019

Mainz has it all – universities, media companies, vineyards and top level soccer. The city – also the state capital of Rheinland-Pfalz – is an attractive place to live, with a high quality of life and positive economic conditions. Correspondingly it is also extremely popular with real estate investors. The transaction volume in 2019 was around 329 million euros – an all-time high for the mixed-use residential investment segment. This figure represents an increase of 60.1% over the previous year. The record-breaking transaction volume in Mainz was the result of increased prices plus large-scale new-construction development projects. In total 109 investment properties were sold in 2019.

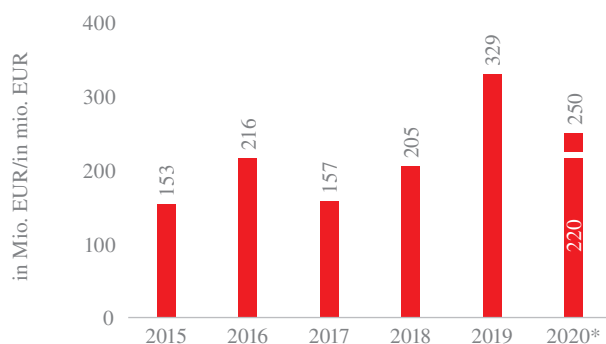
Transaktionsanzahl
Number of transactions



* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Mainz, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Transaktionsvolumen
Transaction volume



* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Mainz, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Die Stadt generiert mit ihren zahlreichen universitären Ausgründungen, speziell in der Gesundheitswirtschaft, einen hohen Fachkräftebedarf. Der stete Zuzug – auch von Studierenden – führt dementsprechend zu einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage. Aktuell stehen lediglich 600 Wohnungen leer, obwohl in den vergangenen Jahren viele Wohneinheiten fertiggestellt wurden. Diese Knappheit macht sich auch in der Mietentwicklung bemerkbar. Stadtweit stieg die durchschnittliche Angebotsmiete verglichen zum Vorjahreszeitraum um 4 % auf 11,83 EUR/m². Die höchsten Angebotsmieten für Bestandswohnungen verzeichnet mit 12,21 EUR/m² die Altstadt.

Preise und Faktoren legen deutlich zu

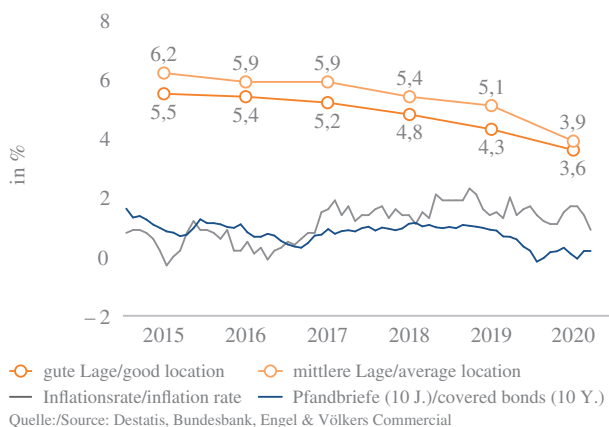
Auch 2020 führt der Nachfrageüberschuss zu weiteren Wertzuwächsen auf dem Markt für Wohn- und Geschäftshäuser. In einigen sehr guten Lagen am Rheinufer liegen die Einstiegspreise mittlerweile bei 4.500 EUR/m². Anleger schätzen hier die erstklassige Vermietbarkeit trotz vergleichsweise hoher Mieten. Für gewöhnlich sind in den sehr guten Lagen der Stadt aktuell Verkaufspreise zwischen 3.000 und 4.800 EUR/m² erzielbar. Im Vergleich zu den A-Städten weist Mainz dennoch ein weiterhin moderates Preisniveau auf. Der Einstiegspreis bei Wohn- und Geschäftshäusern in den einfachen Lagen erhöhte sich von 1.450 EUR/m² im Jahr 2019 auf derzeit 1.700 EUR/m² ebenfalls weiter, da Investoren zunehmend in den Randlagen der Stadt nach vermietbaren Objekten zu geringeren Preisen suchen. Aufgrund einer verbesserten ÖPNV-Anbindung stehen auch die höherpreisigen Lagen in Lerchenberg und Marienborn zunehmend im Fokus.

The city has many companies founded as university project spin-offs, particularly in the health care sector. They generate a strong demand for skilled workers. The steady inflow of new residents – including students – has resulted in continuous strong demand for housing. Although many apartments have been completed in recent years, only 600 are currently vacant. This limited supply has meant that rents are rising. The average rent for the entire city is now 11.83 euros/m² – a rise of 4% in comparison to last year. The highest rents for existing apartments – 12.21 euros/m² – are being demanded in the Altstadt district.

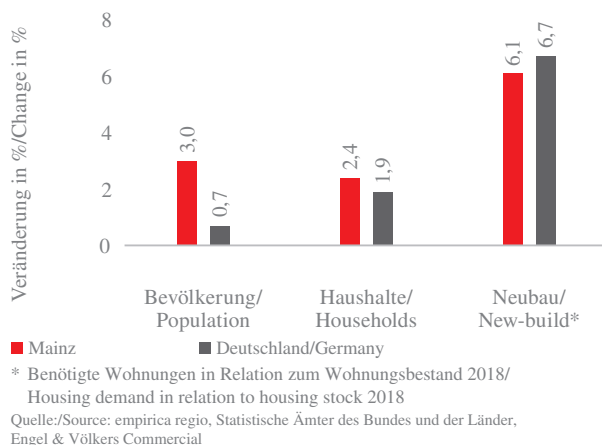
Significant increase in prices and multipliers

In 2020 demand continues to be higher than the market can supply and properties are also increasing in value as a result. Entry prices in some prime waterside locations on the Rhine are now in the region of 4,500 euros/m². Investors like the fact that properties in these areas are easy to rent despite the comparatively high rents. Properties coming up for sale in the city's prime locations can usually achieve prices ranging from 3,000 to 4,800 euros/m². However, prices in Mainz are still moderate when compared to Germany's first-tier cities. Entry prices for mixed-use residential investment properties in basic locations have also risen – from 1,450 euros/m² in 2019 to 1,700 euros/m² in 2020. This is because growing numbers of investors are searching for competitively priced, rentable properties in peripheral areas. More expensive locations in Lerchenberg and Marienborn are also becoming more popular thanks to their good public transport links.

Rendite versus Inflation
Yield versus inflation



Prognose: Wohnungsnachfrage 2030
Forecast: Housing demand 2030



Angebotsmieten 2020* Quoted rents 2020*

Ortsbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2019)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Altstadt	155	12,21 (+6,7%)	6,90 – 17,10	16,70
Oberstadt	171	12,02 (+1,2%)	8,40 – 15,30	13,63
Neustadt	359	11,99 (+5,3%)	7,70 – 16,10	14,85
Hartenberg/Münchfeld	136	11,74 (+4,1%)	9,20 – 15,30	13,98
Weisenau	98	11,40 (+7,9%)	8,10 – 15,00	12,35
Bretzenheim	89	11,06 (+2,1%)	8,50 – 13,40	–
Gonsenheim	154	11,06 (+0,9%)	8,20 – 13,80	–
Marienborn	24	10,97 (+6,5%)	8,80 – 13,90	–
Lerchenberg	25	10,73 (+9,4%)	7,80 – 17,40	–
Mombach	74	10,54 (+0,7%)	6,20 – 14,00	–
Finthen	65	10,54 (+3,9%)	7,50 – 13,30	–
Laubenheim	65	10,54 (+2,0%)	8,10 – 12,80	12,50
Hechtsheim	102	10,54 (+2,0%)	8,50 – 12,90	13,50

Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf das 1. Halbjahr/referring to 1. half-year

Innenstadtlagen: Optimierungspotenzial

Infolge der negativen Entwicklungen im Einzelhandel nutzen Eigentümer von zentral gelegenen Wohn- und Geschäftshäusern zunehmend die Möglichkeit, Gewerbeeinheiten in Wohnraum umzuwandeln. Generell verzeichnen einige Innenstadtlagen ein aktuell höheres Interesse bei Investoren. Viele Objekte wurden hier in den 50er und 60er Jahren errichtet und weisen häufig ein hohes Modernisierungspotenzial auf. Teilweise wird hier auch durch Abriss und Neubau mehr Wohnfläche als bisher geschaffen und damit zur Nachverdichtung beigetragen.

Für das Gesamtjahr 2020 prognostiziert Engel & Völkers Commercial ein weniger aktives Handelsgeschehen mit bis zu 100 Verkäufen. Dies ist auch ein Resultat der pandemiebedingten Markteinschränkungen im Frühjahr. Aufgrund der weiter steigenden Preise wird mit einem Transaktionsvolumen von bis zu 250 Mio. EUR gerechnet.

Inner city: Potential for optimization

Negative developments in the retail sector are encouraging owners of centrally located, mixed-used residential investment properties to convert commercial units into apartments. In general, some inner city areas are currently attracting more interest from investors. Many of the buildings in these districts were constructed in the 1950's and 1960's and often have great modernization potential. In some cases these properties are also being demolished to make way for new buildings with more residential units, increasing building density.

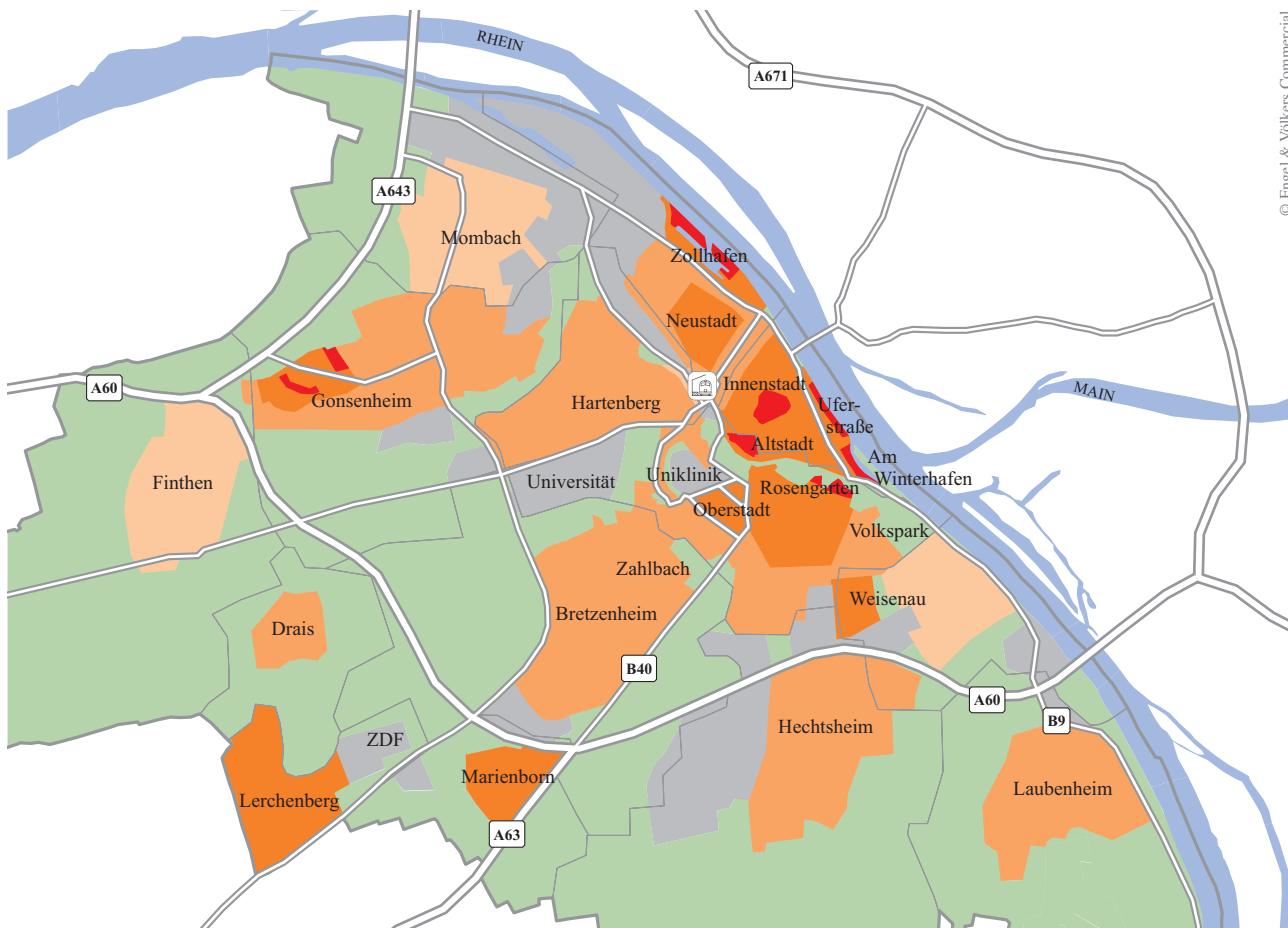
For 2020 overall Engel & Völkers Commercial forecasts that trading activity will be less dynamic, with up to 100 sales expected. This is also a result of restrictions on the market in spring because of the corona pandemic. Prices are continuing to rise, so a transaction volume of up to 250 million euros is forecast.



Die wirtschaftlich prosperierende Weinhauptstadt Deutschlands entwickelt sich weiter dynamisch und ist bei Immobilienanlegern äußerst gefragt. Die Kaufpreise und Faktoren zogen aufgrund des Nachfrageüberschusses weiter kräftig an. Trotz reger Bautätigkeit ist der Wohnraum nach wie vor knapp und die Vermietbarkeit von Mainzer Wohnobjekten exzellent. Wir gehen auch im kommenden Jahr von überwiegend steigenden Preisen aus – besonders in den mittleren und einfachen Lagen.

Benedict von Glasenapp, Engel & Völkers Commercial Wiesbaden

Mainz - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser Mainz - Residential Investment locations



© Engel & Völkers Commercial

Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise Market data for Residential Investment: Multiplier and prices

		2018	2019	2020	Prognose/forecast
Faktor	■	20,0 – 25,0	23,0 – 32,5	28,0 – 34,0	→
Multiplier	■	19,0 – 23,0	21,0 – 26,0	25,0 – 31,0	↗
	■	17,2 – 20,0	18,5 – 21,0	23,0 – 28,0	↗
	■	16,8 – 19,0	17,0 – 19,0	20,0 – 25,0	↗
Preis EUR/m ²	■	2.600 – 4.300	2.700 – 4.500	3.000 – 4.800	→
Price in EUR/m ²	■	1.800 – 2.800	1.900 – 2.900	2.400 – 3.500	↗
	■	1.600 – 2.150	1.700 – 2.200	2.000 – 2.500	↗
	■	1.380 – 1.800	1.450 – 1.900	1.700 – 2.100	↗

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Juni 2020. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2019), Kaufkraft (2020), Marktaktive Leerstandsquote (2018), Baufertigstellungen (2019), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2020). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. The information contained in this market report has been researched with the utmost care, however we assume no liability for its completeness or accuracy. The reproduction of copyrighted material is only permitted with the express permission of Engel & Völkers Commercial GmbH and with references to the relevant source. Information current as at: June 2020. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.19), purchasing power (2020), marketable vacancy rate (2018), construction projects completed (2019), average quoted rent (1. half-year 2020). Any reproduction must state the relevant source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

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

www.engelvoelkers.com/wiesbadencommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL