



Marktreport 2020/2021 · Wiesbaden
Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL

WIESBADEN



291.109

Bevölkerung
+3,1 % (zu 2014)



26.610 EUR

Kaufkraft pro Kopf
109,7 (Kaufkraftindex)



614

Baufertigstellungen
-28,9 % (zu 2018)



1,8%

Leerstandsquote
62,1 (Leerstandsindex)



11,05 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+2,1 % (zu 2019)

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

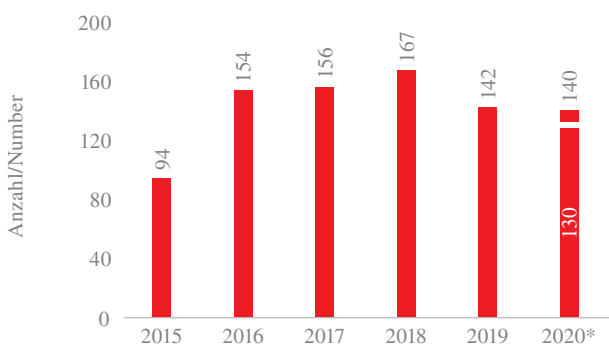
2019: Zweithöchstes Transaktionsvolumen

Wiesbaden wächst weiter – mittlerweile zählt die hessische Landeshauptstadt über 290.000 Einwohner. Die steigende Wohnungsnachfrage erhöht auch die Attraktivität des Wohn- und Geschäftshausmarktes. Das Angebot an Zinshäusern ist jedoch knapp. 2019 wechselten 142 Objekte den Eigentümer. Die Zahl der verkauften Anlageimmobilien verringerte sich im Vorjahresvergleich somit um rund 15%. Aufgrund des Nachfrageüberschusses sind die Preise weiter gestiegen, sodass mit rund 317 Mio. EUR das bisher zweithöchste Transaktionsvolumen erreicht wurde. Lediglich 2017 konnte mit 377 Mio. EUR ein höheres Volumen realisiert werden.

2019 - Second highest transaction volume ever

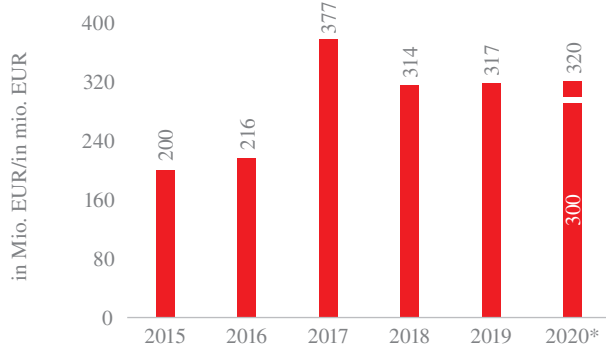
Wiesbaden is still growing – the state capital of Hesse now has over 290,000 residents. There is increased demand for housing and this is making the city's residential investment market even more attractive. On the other hand, there are very few investment properties available to buy – only 142 were sold in 2019. This figure is around 15% lower than the number sold in 2018 and has caused more demand than the market can supply. As a result, prices have climbed even higher, generating a transaction volume of approx. 317 million euros. This is the second highest figure ever – only the results achieved in 2017 – 377 million euros – were greater.

Transaktionsanzahl
Number of transactions



* Prognosespanne/Forecast range
Quelle:/Source: Gutachterausschuss Wiesbaden, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Transaktionsvolumen
Transaction volume



* Prognosespanne/Forecast range
Quelle:/Source: Gutachterausschuss Wiesbaden, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Der stete Zuzug ist auch das Resultat einer stabilen ökonomischen Entwicklung. Als modernes Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum im wirtschaftlich prosperierenden Rhein-Main-Gebiet verfügt Wiesbaden über eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur, die viele Hochqualifizierte anzieht. Der hohen Wohnraumnachfrage steht jedoch ein bisher zu geringes Angebot gegenüber. Um dieser gerecht zu werden, sind mehrere größere Wohnprojekte in Planung bzw. im Bau. Dazu zählt ein 20-geschossiges Wohnhochhaus an der Kreuzung Wilhelmstraße/Sonnenberger Straße. Der Wohnungsmangel spiegelt sich zudem in der Mietentwicklung wider. Im Ortsbezirk Sonnenberg beläuft sich die durchschnittliche Angebotsmiete auf aktuell 12,28 EUR/m² – der Höchstwert in Wiesbaden. Doch nicht nur für Erwerbstätige ist die zweitgrößte Stadt Hessens als Wohnstandort interessant. Senioren schätzen die hohe Lebensqualität und die gute Infrastruktur. Daher gewinnen auch Pflegeimmobilien an Interesse bei Investoren.

Wiesbaden's stable economic development is another reason for the steady inflow of new residents. The city is a modern service, government and administrative centre in the economically prosperous Rhine-Main area and has a diversified business structure which attracts many highly skilled workers. Demand for residential property is strong and supply is very limited. Several large development projects are currently in planning or under construction and their goal is to meet this demand. They include a 20-story apartment building on the prestigious corner of Wilhelmstrasse/Sonnenberger Strasse. The pressure on housing also means rising rents – the highest average rent of 12.28 euros/m² was in the Sonnenberg district. Despite this trend, Wiesbaden, Hesse's second-largest city, is still an interesting option for the working population but also for senior citizens, who like its high quality of life and good infrastructure. Investors have reacted to this by showing more interest in the nursing care facilities and retirement homes this group could need.

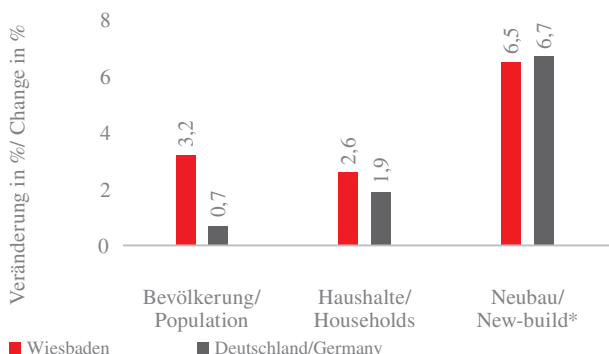
Verkaufsbereitschaft nimmt zu

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser 2020 ist von einer gestiegenen Verkaufsbereitschaft geprägt. Eine zunehmende Zahl von Eigentümern befürchtet neue mietenpolitische Eingriffe und denkt daher verstärkt über einen Verkauf nach. Verkäufer der zumeist sich in Familienbesitz befindlichen Anlageimmobilien profitieren aktuell von den hohen Wertzuwächsen der vergangenen Jahre. Die zumeist regionalen Anleger schätzen die gute Vermietbarkeit – traditionell wichtige Mietergruppen sind insbesondere die Studierenden der drei Wiesbadener Hochschulen. Aufgrund des mittlerweile sehr hohen

More owners willing to sell

In 2020 more owners have been willing to sell their properties. Many of them are concerned about new possible government policies in the rental segment and this makes them more open to selling. Most investment properties are family-owned and the sellers are currently benefitting from the strong appreciation in value in recent years. Investors are generally from the region and like the fact that residential property is easy to rent. Students at Wiesbaden's three universities of applied sciences are traditionally a key tenant group. Prices in central locations are now relatively high, so investors

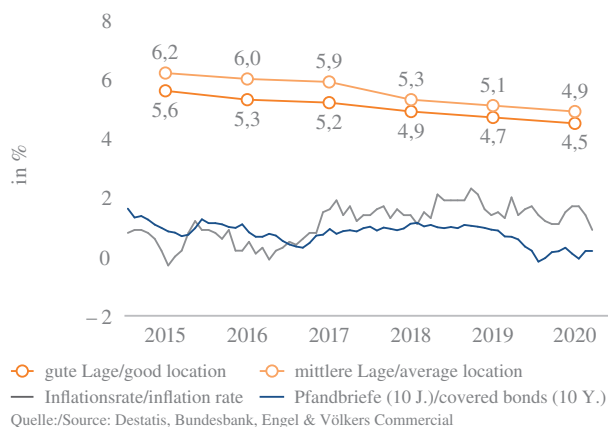
Prognose: Wohnungsnachfrage 2030 Forecast: Housing demand 2030



* Benötigte Wohnungen in Relation zum Wohnungsbestand 2018/
Housing demand in relation to housing stock 2018

Quelle:/Source: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder.

Rendite versus Inflation Yield versus inflation



Quelle:/Source: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

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 |
|-----------------------------|-----------------------------|---|---|--|
| Sonnenberg | 70 | 12,28 (+5,2%) | 9,50 – 16,30 | 14,06 |
| Nordost | 244 | 11,96 (+5,3%) | 9,00 – 16,70 | 15,83 |
| Südost | 197 | 11,42 (+1,9%) | 8,80 – 14,40 | 15,02 |
| Bierstadt | 76 | 11,11 (–0,5%) | 7,90 – 14,80 | 15,92 |
| Mitte | 341 | 10,80 (+2,9%) | 7,50 – 15,20 | 14,63 |
| Biebrich | 292 | 10,78 (+4,5%) | 8,30 – 14,20 | 14,75 |
| Rheingauviertel, Hollerborn | 180 | 10,77 (+3,9%) | 8,30 – 13,80 | 12,20 |
| Schierstein | 53 | 10,70 (–0,2%) | 7,20 – 13,00 | 12,35 |
| Kostheim | 59 | 10,54 (+3,0%) | 7,50 – 14,10 | – |
| Kastel | 92 | 10,39 (+2,4%) | 7,70 – 13,90 | 11,21 |
| Dotzheim | 201 | 10,22 (+3,8%) | 8,00 – 13,60 | 11,87 |
| Nordenstadt | 33 | 10,13 (–2,5%) | 7,10 – 12,80 | – |
| Westend, Bleichstraße | 176 | 10,11 (+1,4%) | 7,60 – 12,80 | – |
| Erbenheim | 55 | 9,78 (–4,6%) | 7,60 – 12,70 | – |

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

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

Preisniveaus in den zentralen Lagen weichen Investoren zunehmend auf die Randlagen aus. In westlichen Ortsbezirken wie Klarenthal und Dotzheim werden aktuell vergleichsweise niedrige Preise von gewöhnlich bis zu 2.700 EUR/m² für Anlageobjekte erzielt. Aufgrund einer verstärkten infrastrukturellen Erschließung in den kommenden Jahren werden diese Ortsbezirke voraussichtlich eine Aufwertung erfahren. Käufer mit langfristigen Anlagehorizont könnten hier durch ein hohes Wertsteigerungspotenzial profitieren.

Aufgrund der Markteinschränkungen im Frühjahr rechnet Engel & Völkers Commercial für das Gesamtjahr 2020 mit einem leichten Rückgang der Transaktionszahlen. Da die Preise in allen Lagen weiter angestiegen sind, wird ein Transaktionsvolumen von bis zu 320 Mio. EUR prognostiziert.

are increasingly focusing on peripheral areas. Current prices in western districts, such as Klarenthal and Dotzheim, are comparatively low and the average investment property can achieve up to 2,100 euros/m². In the coming years further developments and upgrades of the infrastructure in these areas are being planned. Buyers with a longer term investment strategy could benefit from the high potential to increase value in such districts.

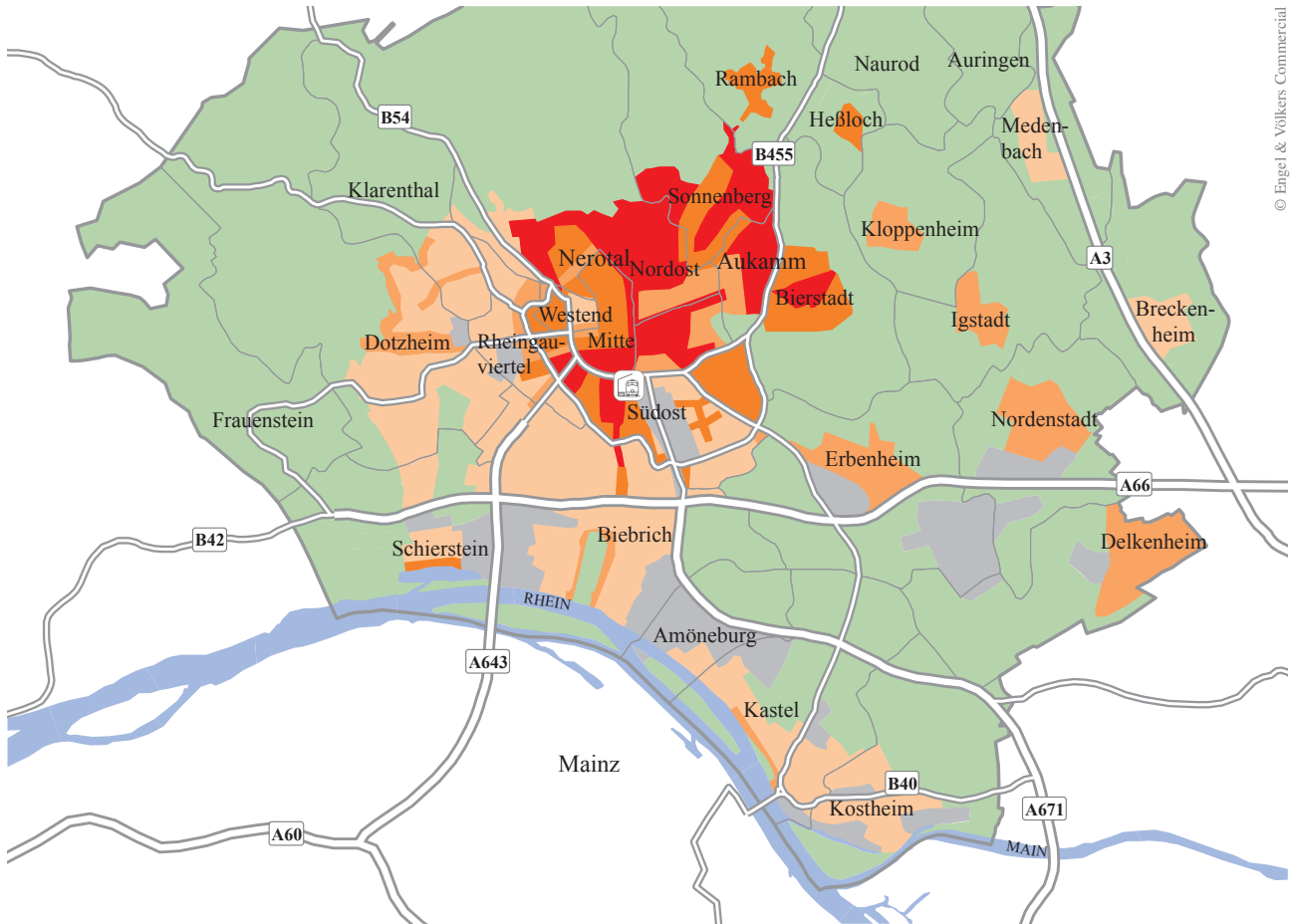
There were restrictions on the market in spring 2020 and because of them Engel & Völkers Commercial expects the number of transactions for the entire year to fall slightly. Prices in all locations are continuing to rise, so a transaction volume of up to 320 million euros is forecast.



Die hessische Landeshauptstadt überzeugt mit einer positiven demographischen Entwicklung, die auch zukünftig eine hohe Wohnraumnachfrage erzeugen wird. Damit bleibt Wiesbaden ein attraktiver Investitionsstandort, zumal die zukunftssträchtige Wirtschaftsstruktur eine hohe Kaufkraft generiert. Trotz der Corona-Pandemie ist das Interesse an krisenfesten Anlageimmobilien ungebrochen hoch, sodass die Preise für Wohn- und Geschäftshäuser in allen Lagen 2020 nochmals zulegen.

Benedict von Glasenapp, Engel & Völkers Commercial Wiesbaden

Wiesbaden - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser Wiesbaden - 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 | ■ | 19,5 – 28,0 | 21,0 – 30,0 | 22,5 – 32,0 | → |
| Multiplier | ■ | 18,5 – 22,3 | 19,5 – 23,0 | 20,5 – 24,0 | → |
| | ■ | 18,0 – 20,0 | 18,5 – 20,5 | 19,5 – 21,5 | → |
| | ■ | 15,4 – 18,9 | 16,0 – 19,0 | 16,0 – 19,0 | → |
| Preis EUR/m ² | ■ | 2.700 – 4.200 | 2.800 – 4.400 | 3.000 – 4.600 | → |
| Price in EUR/m ² | ■ | 1.850 – 2.900 | 1.950 – 3.000 | 2.300 – 3.200 | → |
| | ■ | 1.550 – 2.400 | 1.700 – 2.550 | 1.900 – 2.700 | ↗ |
| | ■ | 1.200 – 1.800 | 1.400 – 2.000 | 1.600 – 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