



**Wohn- & Geschäftshäuser • Residential Investment  
Marktreport 2018/2019 • Mainz**

# MAINZ



**215.058**

Bevölkerung  
+6,5 % (zu 2012)



**24.235 EUR**

Kaufkraft pro Kopf  
107,9 (Kaufkraftindex)



**429**

Baufertigstellungen  
-60,3 % (zu 2016)



**1,0 %**

Leerstandsquote  
33,5 (Leerstandsindex)



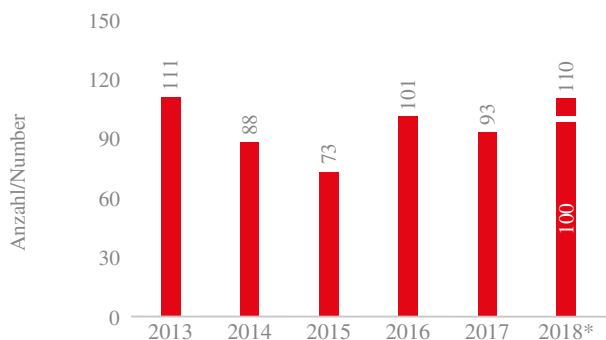
**11,01 EUR/m²**

Ø-Angebotsmiete  
+2,8 % (zu 2017)

Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz überzeugt nicht nur als bedeutender Medienstandort. Durch die verkehrsgünstige Lage im Rhein-Main-Gebiet, die hohe Lebensqualität und den steten Zuzug erfreut sich die Universitätsstadt größter Beliebtheit unter Immobilienanlegern. Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser präsentierte sich im Jahr 2017 trotz des anhaltenden Angebotsmangels gewohnt stabil. Mit 93 verkauften Zinshäusern wurde das Fünfjahresmittel genau erreicht. Das Umsatzvolumen sank zwar im Vergleich zum Rekordjahr 2016 um 27 % auf rund 157 Mio. EUR, markiert aber bei historischer Betrachtung den zweithöchsten registrierten Wert. Laut Gutachterausschuss der Stadt Mainz bewegte sich der Großteil der Verkäufe 2017 in einer Preisspanne zwischen 450.000 und 1,4 Mio. EUR.

Mainz, the capital of Rheinland Pfalz, is not only known as a major media hub – its excellent transport links in the Rhine–Main area, great quality of life and high influx of new residents means that the university city is hugely popular with property investors. Despite the ongoing supply shortage, the investment market for residential and commercial property remained stable as usual in 2017. With 93 rental properties sold, the five-year average was reached. Although sales volume decreased by 27 % to around €157 million compared to the record year of 2016, it still marks the second-highest registered value from a historical standpoint. According to the Mainz property valuation committee, the majority of sales in 2017 were within a price range of €450,000 to €1.4 million.

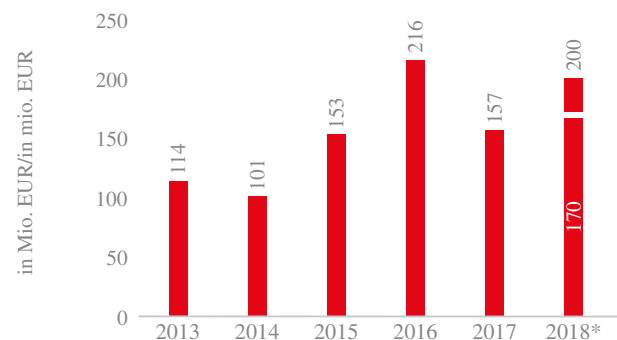
**Transaktionsanzahl**  
Number of transactions



\* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Mainz, Engel & Völkers Commercial

**Transaktionsvolumen**  
Transaction volume



\* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Mainz, Engel & Völkers Commercial

## Höchstpreise realisierbar

Bei Käufern wie auch Verkäufern auf dem Mainzer Zinshausmarkt handelt es sich größtenteils um private Anleger aus der Region. Nur sehr vereinzelt treten institutionelle Investoren in Erscheinung. Aufgrund der insgesamt hohen Nachfrage und der guten Marktsituation im Segment der Anlageimmobilien beobachtet Engel & Völkers Commercial aufseiten der Eigentümer eine gestiegene Verkaufsbereitschaft, da sich momentan Höchstpreise für ihre Objekte realisieren lassen. Das Preisniveau hat verglichen mit dem Vorjahr im gesamten Stadtgebiet nochmals angezogen. In sehr guten Lagen wie Zollhafen, Uferstraße oder Am Winterhafen sind aktuell bis zu 4.300 EUR/m<sup>2</sup> erzielbar. Der Einstiegspreis bei Wohn- und Geschäftshäusern in den peripheren Lagen der Stadt stieg von 1.100 EUR/m<sup>2</sup> im Jahr 2017 auf derzeit 1.380 EUR/m<sup>2</sup>.

## Zahlreiche Wohnungsbauprojekte vor Fertigstellung

Mit 429 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2017 konnte nicht an die konstanten Werte der Vorjahre angeknüpft werden. Um gegen den anhaltenden Wohnungsmangel vorzugehen, entstehen in Mainz derzeit zahlreiche Neubauprojekte, vor allem in den stillgelegten Abschnitten des Zollhafens. Dort werden gegenwärtig etwa 1.400 Wohneinheiten geschaffen. Auch am ehemaligen Produktionsstandort des IT-Unternehmens IBM auf dem Heiligkreuz-Areal ist ein sechsgeschossiges Wohnquartier mit ergänzenden Einzelhandelsflächen im Bau. Der entstehende Wohnraum soll den angespannten Wohnungsmarkt der Stadt entlasten. Bei

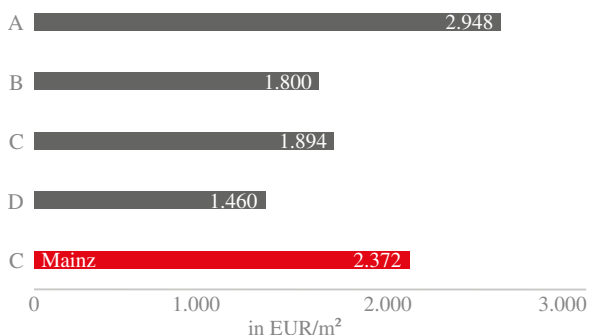
## Potential for record prices

The majority of buyers and sellers in the Mainz interest-housing-market are private investors from the region. Only very rarely are institutional investors involved in these transactions. As a result of the overall high demand and positive market situation in the investment property segment, Engel & Völkers Commercial has observed an increased readiness to sell on the part of owners, because it is currently possible to achieve record prices for their properties. Compared to last year, property prices have increased once again throughout the city. In highly prestigious locations, such as the Zollhafen, Uferstrasse and Am Winterhafen districts, a top price of €4,300 per sqm is currently possible. The starting price for residential and commercial premises on the outskirts of the city increased from €1,100 per sqm in 2017 to €1,380 per sqm.

## Numerous apartment construction projects due for completion

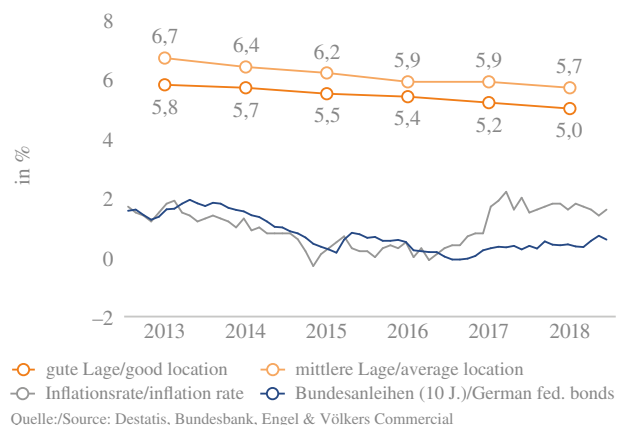
With 429 apartments completed in 2017, the market was unable to maintain the constant levels of recent years. In order to counter the persistent housing shortage, Mainz is currently undergoing a construction boom, particularly in the disused areas of the Zollhafen district – around 1,400 apartments are currently being built there. The grounds of the former IBM production facility in the Heiligkreuz quarter is currently seeing the construction of a six-storey residential complex with additional retail space. The resulting living space is intended to relieve the pressure on the city's housing market. With an active market vacancy rate of 1 %, there are currently only 800 vacant

## Angebotspreise nach Städtekatgorie\* Quoted prices by category of cities\*



\* 2017 nach Klassifikation von bulwiengesa/2017 according to bulwiengesa  
Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

## Rendite versus Inflation Yield versus inflation



—○— gute Lage/good location —○— mittlere Lage/average location  
—○— Inflationsrate/inflation rate —○— Bundesanleihen (10 J.)/German fed. bonds  
Quelle:/Source: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

## Angebotsmieten 2018\* Quoted rents 2018\*

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2017)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup>	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m <sup>2</sup>
Oberstadt	129	11,84 (+3,4 %)	8,30 – 14,80	12,50
Altstadt	117	11,45 (+5,1 %)	7,50 – 14,70	14,03
Neustadt	200	11,04 (+2,3 %)	8,00 – 14,00	14,40
Gonsenheim	110	10,89 (+5,4 %)	8,50 – 13,40	11,66
Hartenberg/Münchsfeld	90	10,63 (+4,1 %)	7,90 – 13,10	12,99
Marienborn	20	10,41 (-1,2 %)	7,80 – 13,60	–
Bretzenheim	102	10,36 (+0,1 %)	8,00 – 13,30	–
Weisenau	61	10,28 (-0,6 %)	6,80 – 13,00	11,79
Hechtsheim	81	10,26 (+6,3 %)	8,60 – 12,30	13,31
Mombach	40	10,21 (+0,3 %)	7,80 – 12,60	12,36
Finthen	68	10,03 (+5,8 %)	7,80 – 11,90	11,61
Laubenheim	32	9,55 (-1,4 %)	5,10 – 11,90	–
Lerchenberg	18	9,03 (-7,2 %)	7,10 – 11,70	–

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

\* bezogen auf 1. Quartal/referring to 1. Quarter

einer marktaktiven Leerstandsquote von 1,0 % stehen aktuell lediglich 800 Wohnungen leer – Tendenz weiter sinkend. Die Mietpreise steigen aufgrund des enormen Nachfrageüberschusses kontinuierlich an. Besonders in gefragten Bezirken wie Altstadt (+5,1 %) oder Gonsenheim (+5,4 %) müssen neue Mieter im Vergleich zum Vorjahr mehr bezahlen.

### Weiterhin aktives Transaktionsgeschehen

Engel & Völkers Commercial prognostiziert für das Gesamtjahr 2018 infolge der ungebrochen hohen Nachfrage ein fortwährend aktives Transaktionsgeschehen bei steigendem Preisniveau. Insgesamt rechnen wir mit 100 bis 110 Verkäufen und einem Transaktionsvolumen von bis zu 200 Mio. EUR.



*M*ainz entwickelt sich rasant. Die Stadt ist im ständigen Wandel und benötigt immer wieder neue Räume. Aufgrund der wachsenden Wirtschaft sowie der Attraktivität der Universität ist die Nachfrage nach Objekten und Grundstücken in der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt ungebremst. Gerade die drei signifikanten Wirtschaftskluster Gesundheit, Medien- und Kreativwirtschaft sowie die IT-Branche profitieren von den Netzwerken, welche Erfahrungsschatz mit Innovationsgeist zusammenbringen.

Benedict von Glasenapp, Engel & Völkers Commercial Mainz

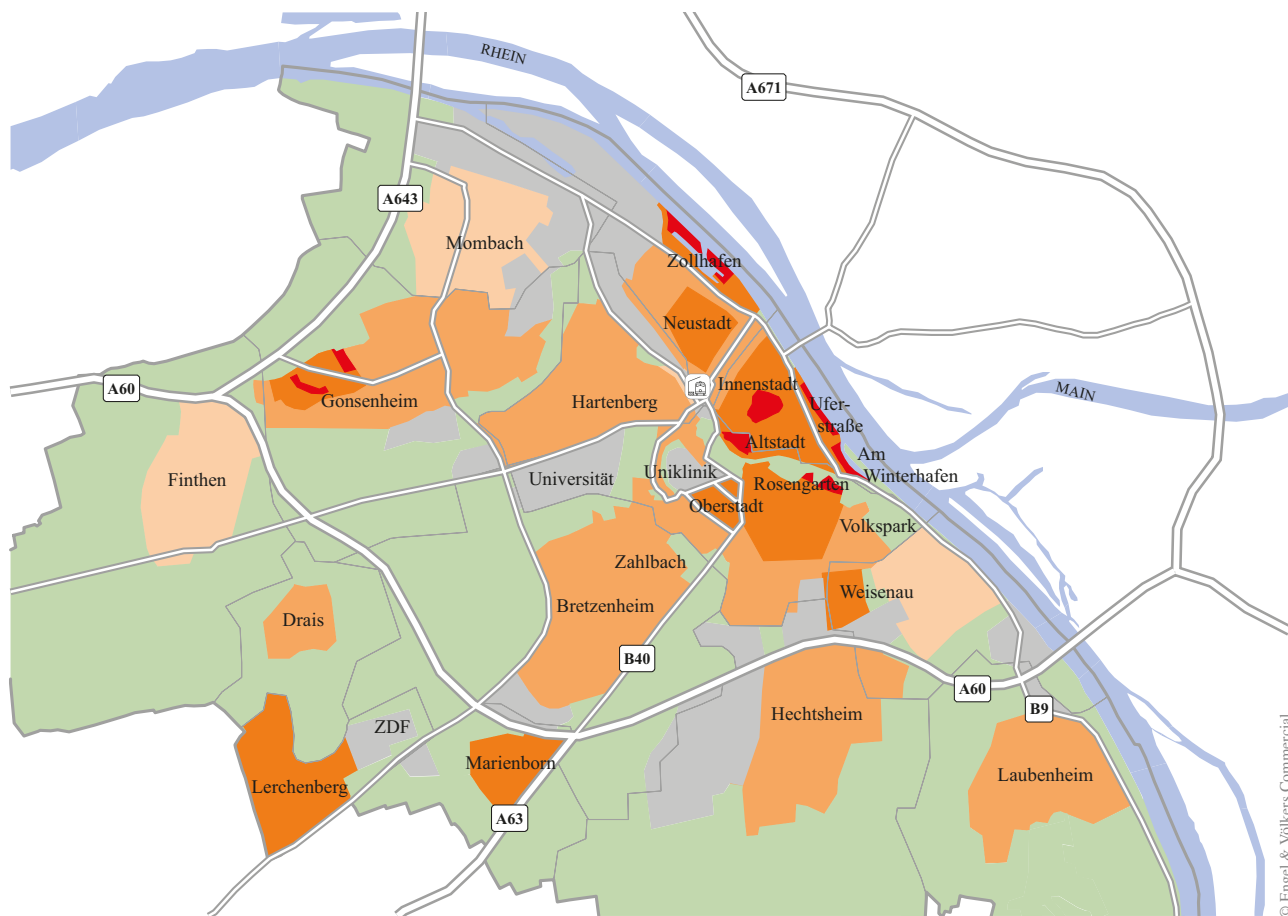
apartments – and this number is on the decrease. Rents are continuing to increase as a result of the enormous demand. Particularly in popular districts such as Altstadt (+5.1 %) and Gonsenheim (+5.4 %), new tenants do have to pay more now in comparison to last year.

### Transaction activity still very healthy

As a result of the constant high demand, Engel & Völkers Commercial predicts that transaction activity will remain healthy with increasing prices for the entire year of 2018. Overall, we estimate that there will be 100 to 110 sales, resulting in a transaction volume of up to €200 million.

## 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

		2016	2017	2018	Trend
Faktor	■	18,5 – 24,0	18,7 – 24,2	20,0 – 25,0	↗
Multiplier	■	17,0 – 20,0	17,5 – 21,0	19,0 – 23,0	↗
	■	15,8 – 17,9	16,0 – 18,1	17,2 – 20,0	↗
	■	13,9 – 16,6	14,0 – 16,8	16,8 – 19,0	↗
Preis EUR/m <sup>2</sup>	■	2.400 – 3.700	2.420 – 3.750	2.600 – 4.300	↗
Price in EUR/m <sup>2</sup>	■	1.735 – 2.760	1.760 – 2.800	1.800 – 2.800	↗
	■	1.480 – 2.075	1.490 – 2.090	1.600 – 2.150	↗
	■	1.000 – 1.600	1.100 – 1.700	1.380 – 1.800	↗

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

**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 & VÖLKERS COMMERCIAL**

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: April/Mai 2018. Die Standortkennzahlen haben folgende Quellen und Bezüge: Bevölkerung (2017, Stadt Mainz), Kaufkraft (2017, MF-Research), Marktaktive Leerstandsquote (2016, empirica-Leerstandsindex), Baufertigstellung (2017, Destatis), Ø-Angebotsmiete (1. Q. 2018, empirica-systeme). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. All information has been compiled with the greatest possible care. We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence. Last update of information and datapublished: April/May 2018. Duplication only with reference to source, source: Engel & Völkers Commercial GmbH.