



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment
Marktreport 2018/2019 · Wiesbaden**

WIESBADEN



290.547

Bevölkerung
+4,3 % (zu 2012)



24.783 EUR

Kaufkraft pro Kopf
110,3 (Kaufkraftindex)



521

Baufertigstellungen
-26,8 % (zu 2016)



1,8 %

Leerstandsquote
61,2 (Leerstandsindex)



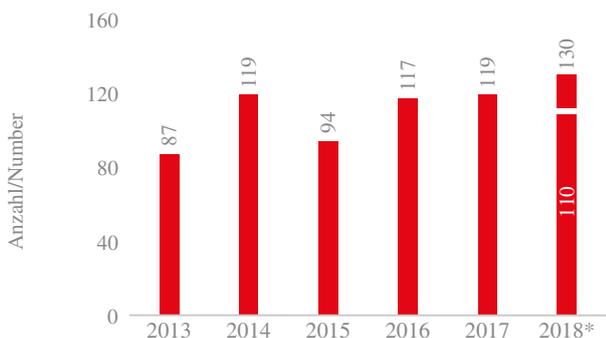
10,50 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+3,7 % (zu 2017)

Mit ihrer herausragenden Lage und starken Wirtschaftskraft erfreut sich Hessens Landeshauptstadt Wiesbaden einer großen Beliebtheit unter Immobilieninvestoren. Die positiven Rahmenbedingungen sorgen auf dem Markt für Wohn- und Geschäftshäuser für zunehmende Dynamik. 119 Objekte wechselten im Jahr 2017 für 339 Mio. EUR den Eigentümer. Das Umsatzvolumen stieg im Vorjahresvergleich um 71 % und markiert ein Allzeithoch. Das außergewöhnliche Ergebnis lässt sich u. a. auf mehrere großvolumige Ankäufe gemischt genutzter Wohn- und Geschäftshäuser im Stadtteil Mitte für insgesamt 84 Mio. EUR zurückführen. Der überwiegende Handel fand neben Wiesbaden-Mitte in den traditionell aktiven Stadtteilen Westend und Biebrich statt. Der Großteil der verkauften Anlageobjekte wurde vor 1949 erbaut, was typisch für den Wiesbadener Grundstücksmarkt ist.

Wiesbaden, the state capital of Hesse, enjoys a high level of popularity among real estate investors thanks to its exceptional location and economic strength. These positive conditions ensure that there is increasing dynamism in the investment market for residential and commercial property. Some 119 properties changed hands in 2017, with total transactions reaching €339 million. The sales volume was up by 71 % compared to the previous year, marking an all-time high. This extraordinary result can be attributed to various factors, including several large-volume purchases of mixed-use residential and commercial buildings in the centrally located Mitte district for a total of €84 million. Mitte aside, most deals took place in the traditionally busy districts of Westend and Biebrich. The majority of investment properties sold were built before 1949, which is typical for the local property market in Wiesbaden.

Transaktionsanzahl
Number of transactions



* Prognosespanne/Forecast range

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

Transaktionsvolumen
Transaction volume



* Prognosespanne/Forecast range

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

Objekte mit Ausbaupotenzial begehrt

Resultierend aus dem anhaltend niedrigen Leitzins und mangelnden Anlagealternativen ist die Nachfrage nach Zinshäusern auf dem Wiesbadener Markt sowohl von institutionellen als auch privaten Anlegern hoch. Die Mehrheit der Investoren sind private Bestandhalter aus der Region, die über lokale Expertise verfügen. Gefragt sind besonders Objekte mit Sanierungsstau, die durch entsprechende Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen sowie effizientes Vermietungsmanagement über vielfältige Wertsteigerungspotenziale verfügen. Dabei nutzen viele alteingesessene Eigentümer und Erbengemeinschaften die derzeitige Marktsituation zum Verkauf, um hohe Gewinne zu realisieren. Besonders in den sehr guten Lagen der Stadt herrscht ein bezeichnender Angebotsmangel, in dessen Folge eine deutliche Preis- und Faktorensteigerung registriert wurde. Mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 2.696 EUR/m² im Jahr 2017 verfügt Wiesbaden bereits über das höchste Preisniveau aller B-Städte in Deutschland.

Hohe Wohnraumnachfrage

Auch die stadtweit solide Bautätigkeit hat die Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt bisher nur teilweise auffangen können. Infolge des positiven demografischen Trends sinkt die ohnehin unterdurchschnittliche Leerstandsquote kontinuierlich und liegt derzeit bei nur noch 1,8 %. Kapitalanleger profitieren von der hervorragenden Vermietbarkeit und der geringen Wohneigentumsquote Wiesbadens (24 %). Der fortschreitende Nachfrageüberhang hat unmittelbaren Einfluss auf die Entwicklung der Angebotsmieten. In

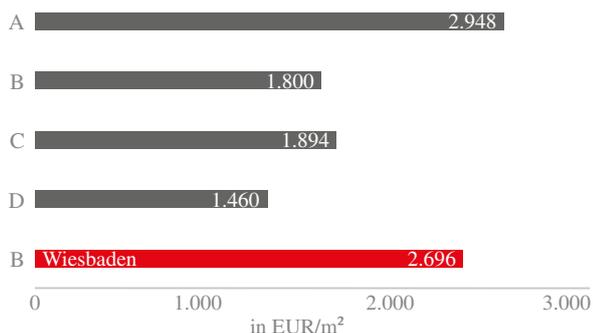
Properties with expansion potential in demand

As a result of the continuously low key rate and a lack of alternative investment opportunities, there is a high demand for apartment buildings in the Wiesbaden market among both institutional and private investors. The majority of investors are private portfolio holders from the region with local expertise. In particularly high demand are buildings with refurbishment backlogs, with various potentials to increase value through appropriate modernisation and expansion measures as well as efficient leasing management. Many long-established owners and joint beneficiaries are taking advantage of the current market situation by selling and making large profits. Especially in very good locations in the city, there is a significant supply shortage, which has led to a notable increase in prices and other key elements. With an average asking price of €2,696 per m² in 2017, Wiesbaden had the highest price level of all German Class B cities.

High demand for housing

Steady construction activity around the city has so far only partially slowed down the rush for housing in the state capital. The already-below-average vacancy rate is falling steadily as a result of a positive demographic trend with only 1.8 %. Investors can benefit from the excellent rentability of properties in Wiesbaden and a low level of home ownership (24 %). Growing residual demand has a direct influence on the development of quoted rents. Significant rent increases for existing apartments in the first quarter of 2018 were observed in almost

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 ² (zu 2017)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Sonnenberg	52	11,89 (+1,5%)	9,30 – 15,80	–
Nordost	174	11,31 (+3,4%)	8,30 – 15,00	14,73
Südost	118	11,22 (+6,7%)	8,60 – 15,00	16,24
Schierstein	51	10,41 (+4,6%)	8,40 – 13,30	13,84
Bierstadt	63	10,39 (–2,9%)	8,50 – 12,40	14,93
Kastel	64	10,33 (+5,7%)	8,00 – 13,00	–
Biebrich	195	10,19 (+4,3%)	8,00 – 13,00	12,49
Mitte	285	10,14 (–1,1%)	7,80 – 13,70	16,62
Rheingauviertel, Hollerborn	117	10,13 (+5,5%)	7,90 – 12,70	11,65
Erbenheim	43	10,10 (+10,0%)	8,60 – 12,00	–
Dotzheim	56	10,07 (+6,3%)	7,00 – 13,00	–
Nordenstadt	33	9,88 (+2,6%)	7,40 – 13,60	12,17
Kostheim	39	9,82 (+2,7%)	8,00 – 12,30	–
Westend, Bleichstraße	131	9,61 (+3,7%)	7,90 – 12,00	–

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

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

beinahe allen Stadtbezirken wurden im ersten Quartal 2018 für Bestandswohnungen signifikante Mietpreissteigerungen im Vergleich zum Vorjahr festgestellt. Bezirke wie Südost oder das Rheingauviertel verzeichneten dank städtebaulicher Aufwertungsmaßnahmen wie dem Quartier Weidenborn und dem Künstlerviertel enorme Anstiege.

Weitere Preissteigerungen erwartet

Rundum stabile Fundamentaldaten und die Bedeutung als Wirtschafts- und Verwaltungsstandort machen Wiesbaden zu einem äußerst attraktiven Investitionsziel. Von weiteren Preis- und Faktorsteigerungen ist aufgrund der hohen Nachfrage auszugehen. Für das Jahr 2018 prognostiziert Engel & Völkers Commercial ein Transaktionsvolumen zwischen 240 und 280 Mio. EUR.

every city district compared to the previous year. Areas such as Südost and Rheingauviertel recorded enormous increases thanks to urban development upgrades such as the Weidenborn district and the Künstlerviertel.

Further price increases expected

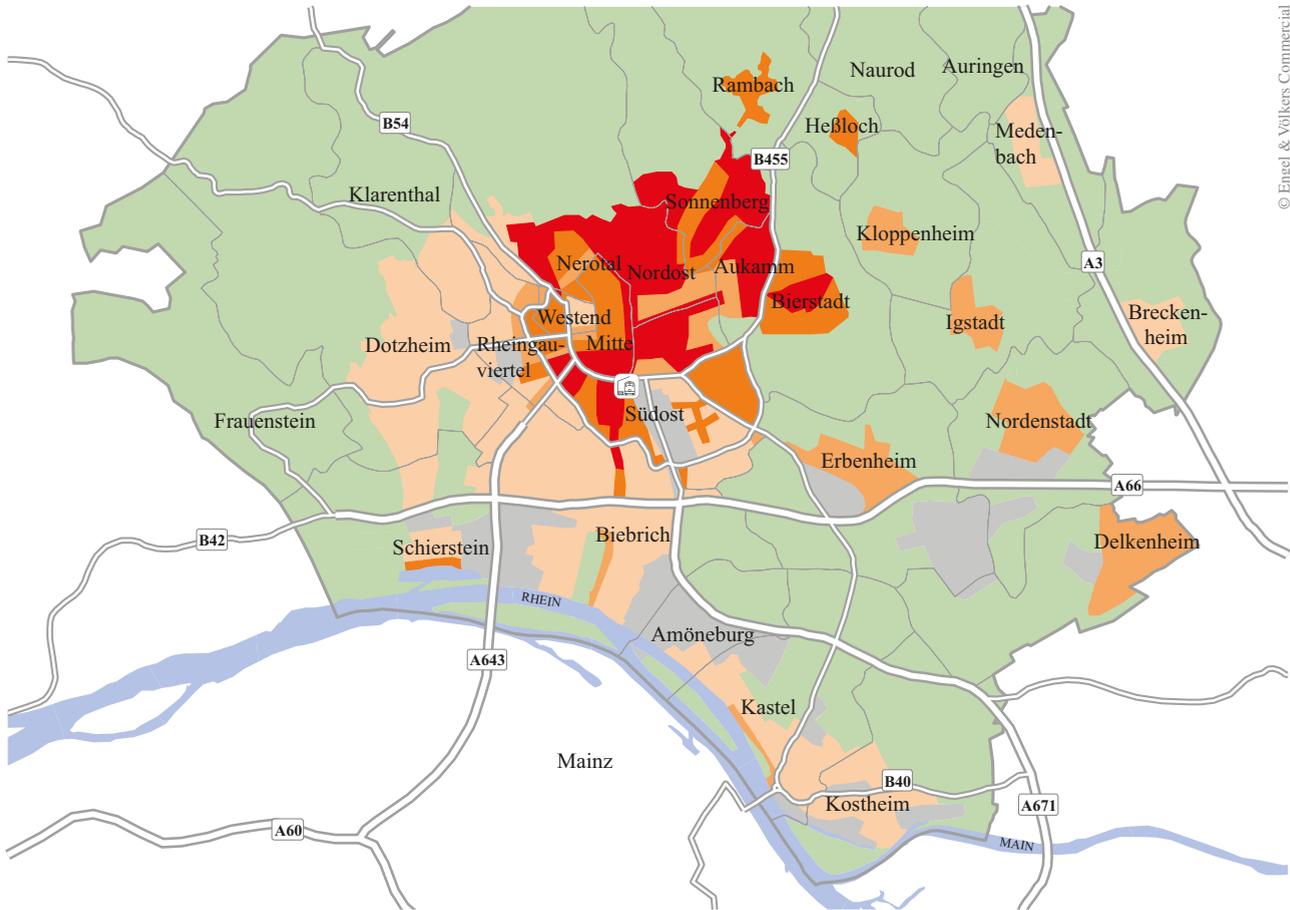
Wiesbaden remains an extremely attractive investment location given its stable fundamentals and importance as an economic and administrative centre. Further price increases and higher key figures can be expected due to high demand. For 2018, Engel & Völkers Commercial predicts a transaction volume of €240 million to €280 million.



Der Immobilienmarkt der hessischen Landeshauptstadt hat weiter stark an Dynamik gewonnen. Mit dem RheinMain CongressCenter hat Wiesbaden im Frühjahr 2018 das modernste Kongress- und Veranstaltungszentrum im Rhein-Main-Gebiet erhalten. Daneben gibt es viele weitere Projekte mit Schwerpunkt Wohnen, die aktuell realisiert werden. Der Mangel an Wohnraum, verbunden mit dem starken Einwohnerzuwachs, macht Wiesbaden zu einem weiterhin höchst attraktiven Investitionsstandort.

Cornelius von Lipa, 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

		2016	2017	2018	Trend
Faktor	■	18,7 – 24,3	19,0 – 24,8	19,5 – 28,0	↗
Multiplier	■	17,5 – 20,2	17,9 – 20,7	18,5 – 22,3	↗
	■	15,4 – 18,1	15,7 – 18,4	18,0 – 20,0	↗
	■	13,9 – 17,0	14,2 – 17,3	15,4 – 18,9	↗
Preis EUR/m ²	■	2.600 – 3.900	2.640 – 4.000	2.700 – 4.200	↗
Price in EUR/m ²	■	1.700 – 2.800	1.750 – 2.850	1.850 – 2.900	↗
	■	1.400 – 2.300	1.500 – 2.350	1.550 – 2.400	↗
	■	1.100 – 1.700	1.150 – 1.750	1.200 – 1.800	↗

Quelle:/Source: 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, MB-Research), Kaufkraft (2017, Stadt Wiesbaden), Kaufkraft (2017, MB-Research), marktaktive Leerstandsquote (2016, empirica-Leerstandsindex), Baufertigstellung (2017, Destatis), 0-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.

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