

Update Quartal 01/2023 • Essen Wohn- und Geschäftshäuser • Residential Investment

Preisabschläge nach Markteinschnitten

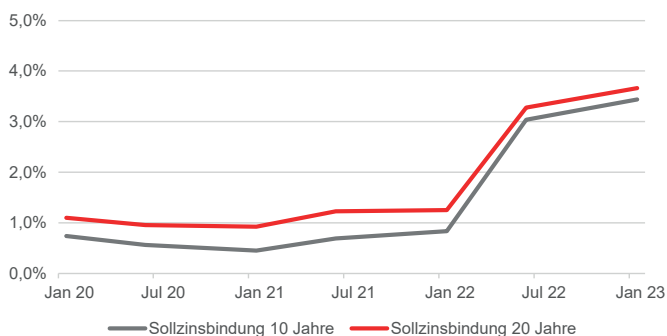
Im Sommer 2022 hat die lange erwartete Trendwende auf dem deutschen Markt für Anlageimmobilien eingesetzt. Nach über 12 Jahren mit einem stetigen Anstieg der Immobilienpreise hat sich die Preisentwicklung im 2. Halbjahr 2022 deutlich beruhigt. Erste leichte Preisrückgänge vor allem in B- und C-Standorten, aber auch in den deutschen Metropolen wurden über alle Lagen hinweg sichtbar. Seit Beginn des Jahres 2023 hat sich diese Entwicklung weiter verfestigt.

Die Gründe für den Rückgang der Preise sind vielfältig. Einmal haben die bislang 5 Erhöhungen des Leitzinses durch die EZB seit Juli 2022 Immobilienfinanzierungen erheblich verteuert. Dann haben durch den Zinsanstieg auch Anlagealternativen, wie Festgeld oder Anleihen, für Investoren an Attraktivität gewonnen. Schlussendlich hat die Zurückhaltung privater Investoren aufgrund der steigenden energetischen Anforderungen im Immobilienbereich zugenommen.

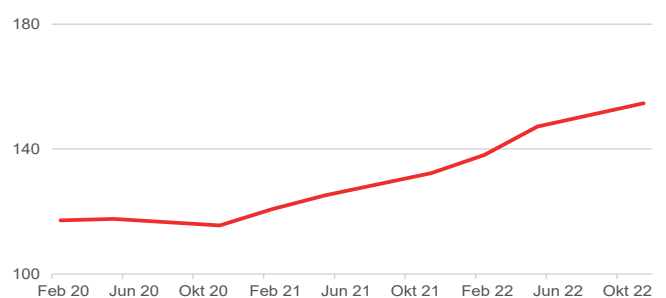
Mindestens sorgen die Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz jedoch für einen deutlich erhöhten Kapitalbedarf eines jeden Investors über den reinen Kaufpreis hinaus. Die stark gestiegenen Preise für Baumaterialien und Energie üben zusätzlichen Druck auf die Investitionsbereitschaft aus. Die weiterhin hohe Inflation wird im weiteren Verlauf des Jahres 2023 wohl zu weiteren Zinserhöhungen der EZB führen. Somit werden die Verkaufspreise von Immobilien weiter unter Druck geraten.

Auf der Nachfrageseite haben sich in den letzten Monaten viele institutionelle Käufer vom Markt zurückgezogen, da bei den aktuellen Finanzierungsbedingungen Ankäufe nicht mehr möglich sind. Für eigenkapitalstarke Investoren bietet diese Situation allerdings sehr interessante Anlagemöglichkeiten aufgrund des korrigierten Preisniveaus und der geringen Konkurrenz beim Ankauf von Anlageimmobilien.

Bauzinsentwicklung

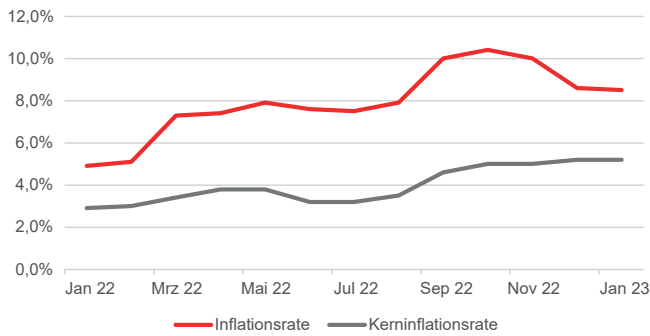


Baupreisindex

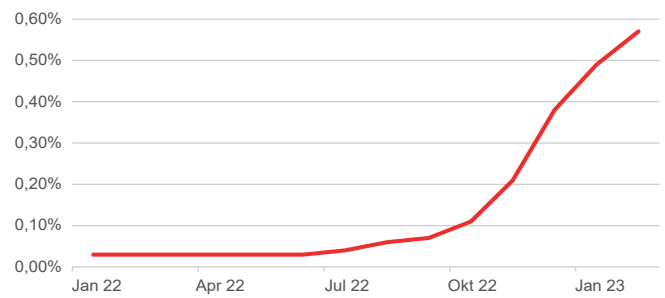


Quelle: Engel & Völkers Commercial Rheinland, statista, Statistisches Landesamt NRW

Inflationsrate



Tagesgeldzins im Durchschnitt aller Banken



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

	Lage	2021	2022	Q1 2023	Prognose 2023
Faktor	sehr gute Lage	20,0 - 24,0	20,0 - 24,0	18,5 - 21,5	↘
	gute Lage	17,0 - 19,0	17,0 - 19,0	15,5 - 18,0	↘
	mittlere Lage	14,0 - 16,0	14,0 - 16,0	13,5 - 15,0	↘
	einfache Lage	11,0 - 14,0	11,0 - 14,0	11,0 - 13,0	↘
Preis in EUR/m ²	sehr gute Lage	1.500 - 2.100	1.500 - 2.100	1.400 - 1.900	↘
	gute Lage	980 - 1.600	980 - 1.600	940 - 1.500	↘
	mittlere Lage	950 - 1.100	950 - 1.100	900 - 1.000	↘
	einfache Lage	700 - 1.000	700 - 1.000	700 - 950	↘

Quelle: Engel & Völkers Commercial Rheinland, statista, Statistisches Bundesamt



Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Essen hat sich in den letzten Monaten stark verändert. Durch die Anhebung der Zinsen sowie durch gestiegene Baukosten gehören vormals günstige Baufinanzierungen der Vergangenheit an. Kapitalanleger und institutionelle Investoren sind dadurch mit einer signifikanten Erhöhung der Eigenkapitalquote konfrontiert. Gesamtheitlich geht dies unweigerlich mit einer Verringerung der Kaufpreise, teilweise von bis zu 30%, einher. Zusätzlich fokussiert sich der Gesetzgeber verstärkt auf eine nachhaltige, energetische Sanierung im Bestand. Für Eigentümer bedeutet dies zum Teil hohe Investitionskosten, um den künftigen Anforderungen gerecht zu werden. Eine Neubewertung des eigenen Portfolios oder auch ein Verkauf erscheint für den Großteil aller Eigentümer als sinnvoll.

Stefan Braun, Leitung Wohn- und Geschäftshäuser, Engel & Völkers Commercial Essen

✉ EssenCommercial@engelvoelkers.com

fb [@evcrheinland](https://www.facebook.com/evcrheinland)

ig [@engelvoelkerscommercial](https://www.instagram.com/engelvoelkerscommercial)

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlicher Inhalte sind nur mit Zustimmung der EVC Rheinland GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Februar 2023.

EVC Reinland GmbH
Engel & Völkers Commercial Essen
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Rottstraße 17 · 45127 Essen
Tel. +49-(0)201-89 45 90 · EssenCommercial@engelvoelkers.com

www.evc-rheinland.de
www.engelvoelkers.com/essencommercial

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL