

Gelsenkirchen

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

Preisabschläge nach Markteinschnitten

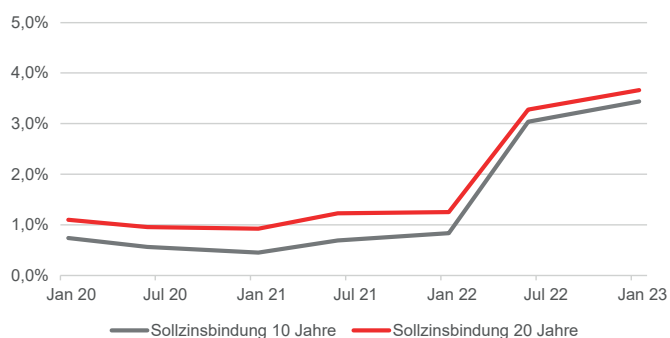
Im Sommer 2022 hat die lange erwartete Trendwende auf dem deutschen Markt für Anlageimmobilien eingesetzt. Nach über 12 Jahren mit einem stetigen Anstieg der Immobilienpreise hat sich die Preisentwicklung im 2. Halbjahr 2022 deutlich beruhigt. Erste leichte Preisrückgänge vor allem in B- und C-Standorten, 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.

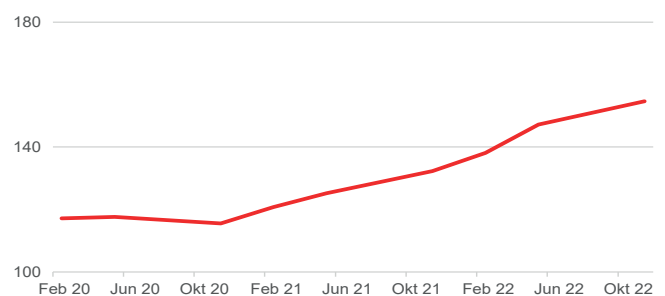
Mindestens sorgen die Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz jedoch für einen deutlich erhöhten Kapitalbedarf eines jeden Investors über den reinen Kaufpreis hinaus. Die stark gestiegenen Preise für Baumaterialien und Energie üben zusätzlichen Druck auf die Investitionsbereitschaft aus. Die weiterhin 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

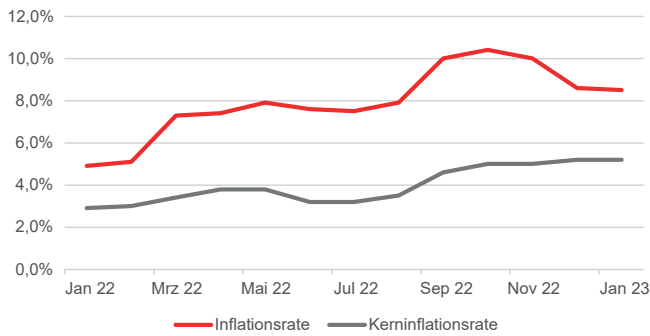


Baupreisindex

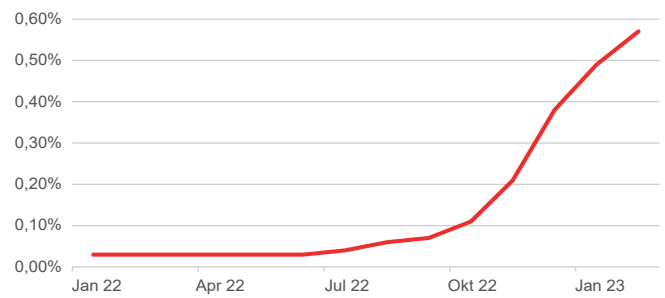


Quelle: Engel & Völkers Commercial Rheinland, statista, Statistisches Landesamt NRW

Inflationsrate



Tagesgeldzins im Durchschnitt aller Banken



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

Faktor	Lage	2021	2022	Q1 2023	Prognose 2023
Faktor	sehr gute Lage	16,0 - 18,0	16,0 - 18,0	13,0 - 15,0	↘
	gute Lage	14,0 - 16,5	14,0 - 16,5	12,0 - 14,5	↘
	mittlere Lage	12,5 - 14,0	12,5 - 14,0	10,5 - 12,0	↘
	einfache Lage	11,0 - 12,5	11,0 - 12,5	9,0 - 10,5	↘
Preis in EUR/m ²	sehr gute Lage	650 - 850	650 - 850	650 - 850	→
	gute Lage	500 - 750	500 - 750	500 - 750	→
	mittlere Lage	450 - 600	450 - 600	450 - 600	↘
	einfache Lage	350 - 550	350 - 550	300 - 500	↘

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



Der Fokus auf den D-Standort Gelsenkirchen ist sowohl bei institutionellen als auch bei privaten Anlegern seit Ende 2022 rückläufig. Die zuletzt verminderte Nachfrage nach Anlageobjekten in Gelsenkirchen wirkte sich mit einem spürbaren Preisrückgang aus. Eine Vielzahl an Objekten in Gelsenkirchen weisen einen Modernisierungstau auf, wodurch Eigentümer aufgrund gesetzlicher Anforderungen teils vor hohen Investitionskosten stehen. Für Eigentümer von unsanierten Objekten rückt daher ein Verkauf zunehmend in den Mittelpunkt.

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