

Frankfurt am Main

Update Quartal 01/2023 • Frankfurt am Main Wohn- und Geschäftshäuser • Residential Investment

Preisabschläge nach Makrteinschnitten

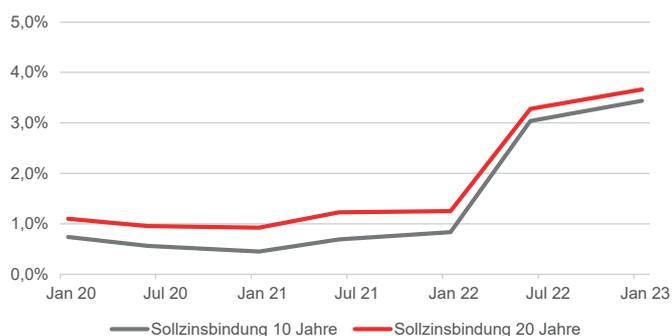
Im Sommer 2022 hat die lange erwartete Trendwende auf dem deutschen Markt für Anlageimmobilien eingesetzt. Nach über 12 Jahren mit einem stetigen Anstieg der Immobilienpreise hat sich die Preisentwicklung im 2. Halbjahr 2022 deutlich beruhigt. Erste leichte Preisrückgänge vor allem in B- und C-Standorten,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

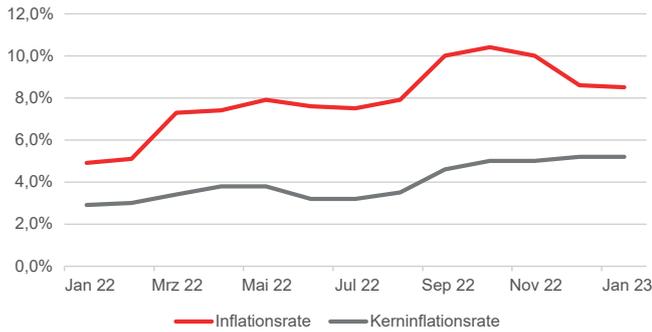


Baupreisindex



Quelle: Engel & Völkers Commercial Frankfurt, statista, Statistisches Landesamt Hessen

Inflationsrate



Tagesgeldzins im Durchschnitt aller Banken



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

	Lage	2021	2022	Q1 2023	Prognose 2023
Faktor	sehr gute Lage	33,0 - 38,0	30,0 - 34,0	28,0 - 31,0	↘
	gute Lage	30,0 - 35,0	28,0 - 30,0	24,0 - 28,0	↘
	mittlere Lage	26,0 - 30,0	24,0 - 26,0	20,0 - 23,0	↘
	einfache Lage	22,0 - 26,0	20,0 - 25,0	15,0 - 19,0	↘
Preis in EUR/m ²	sehr gute Lage	4.900 - 7.500	4.200 - 7.600	4.000 - 6.400	↘
	gute Lage	4.100 - 5.300	3.600 - 4.900	3.300 - 4.000	↘
	mittlere Lage	3.400 - 4.100	2.900 - 4.200	2.500 - 3.400	↘
	einfache Lage	2.300 - 3.400	2.100 - 2.800	1.800 - 2.400	↘

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



Der Markt in Frankfurt für Wohn- und Geschäftshäuser hat sich in den letzten Monaten sehr stark verändert. Lokale Einflussfaktoren sind u.a. die Erhaltungssatzungen in den meisten Stadtteilen, die Mietpreisbremse, das Aufteilungsverbot und die stark gestiegenen Zinsen. Der Verkauf insbesondere eines energetisch unsanierten Gebäudes kann jetzt vernünftig sein, bevor der Gesetzgeber die Anforderungen an Energieeffizienz von Gebäuden verpflichtend in Kraft setzt. Nach wie vor kaufen eigenkapitalstarke Investoren und Family Offices Immobilien die marktgerecht bepreist sind. Insofern ist eine ausführliche Immobilienanalyse und ein ehrlicher Austausch im Vorfeld eines Verkaufs heute wichtiger denn je.

Eike Hugo und Ulf Müller, Engel & Völkers Commercial Frankfurt am Main

✉ FrankfurtCommercial@engelvoelkers.com  [@engelvoelkerscommercialffm](https://www.instagram.com/engelvoelkerscommercialffm)  [@evcommercialffm](https://www.facebook.com/evcommercialffm)

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 Rhein-Main GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Februar 2023.

EVC Rhein-Main GmbH
Engel & Völkers Commercial Frankfurt am Main
 Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
 Taunusanlage 18 · 60325 Frankfurt am Main
 Tel. +49-(0)69-58 80 45 40 · FrankfurtCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/frankfurtcommercial

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL