

Krefeld

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

Preisabschläge nach Markteinschnitten

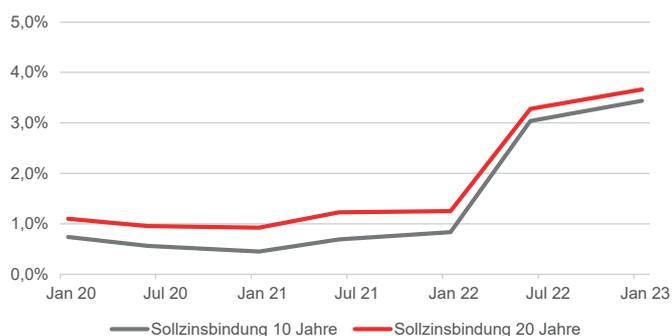
Im Sommer 2022 hat die lange erwartete Trendwende auf dem deutschen Markt für Anlageimmobilien eingesetzt. Nach über 12 Jahren mit einem stetigen Anstieg der Immobilienpreise hat sich die Preisentwicklung im 2. Halbjahr 2022 deutlich beruhigt. Erste leichte Preisrückgänge vor allem in B- und C-Standorten,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

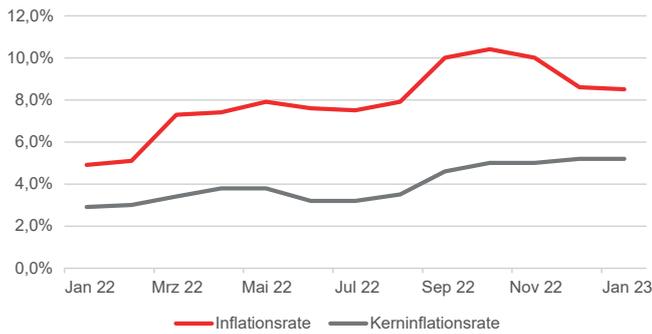


Baupreisindex

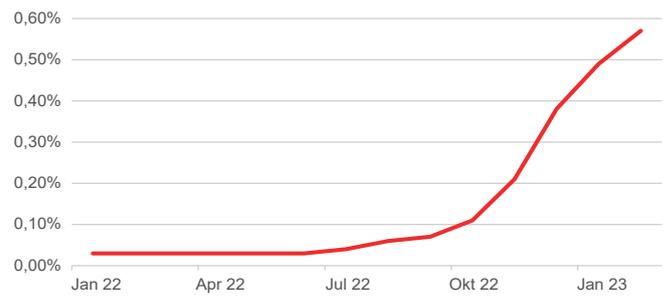


Quelle: Engel & Völkers Commercial Rheinland, statista, Statistisches Landesamt NRW

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 | 17,5 - 19,5 | 18,0 - 19,5 | 17,0 - 18,5 | ↘ |
| | gute Lage | 16,5 - 18,0 | 16,5 - 18,5 | 15,0 - 17,5 | ↘ |
| | mittlere Lage | 15,0 - 17,0 | 14,0 - 17,0 | 13,0 - 15,5 | ↘ |
| | einfache Lage | 13,0 - 16,0 | 12,0 - 15,0 | 11,0 - 13,5 | ↘ |
| Preis in EUR/m ² | sehr gute Lage | 1.600 - 2.100 | 1.600 - 2.100 | 1.400 - 1.800 | ↘ |
| | gute Lage | 1.450 - 1.700 | 1.450 - 1.700 | 1.200 - 1.450 | ↘ |
| | mittlere Lage | 1.200 - 1.550 | 1.200 - 1.550 | 1.000 - 1.250 | ↘ |
| | einfache Lage | 900 - 1.300 | 900 - 1.300 | 800 - 1.100 | ↘ |

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



Krefeld zeichnet sich durch die Nähe zu Düsseldorf und die gute Anbindung an das Ruhrgebiet aus. Die verhältnismäßig geringen Quadratmeterpreise für Anlageimmobilien machen die Region um Krefeld weiterhin interessant für finanzstarke Kapitalanleger. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die restriktive Haltung der Banken unterstreichen die Preissensibilität am Markt. Umso wichtiger ist es für Verkäufer, den genauen Marktwert der Immobilie zu kennen.

Markus Jung, Leitung Wohn- und Geschäftshäuser, Engel & Völkers Commercial Krefeld

✉ KrefeldCommercial@engelvoelkers.com

📘 @evcrheinland

📷 @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 Krefeld
 Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
 Petersstraße 137 · 47798 Krefeld
 Tel. +49-(0)2151-388 22 60 · KrefeldCommercial@engelvoelkers.com

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

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL