

Mülheim an der Ruhr

Update Quartal 01/2023 • Mülheim an der Ruhr Wohn- und Geschäftshäuser • Residential Investment

Preisabschläge nach Markteinschnitten

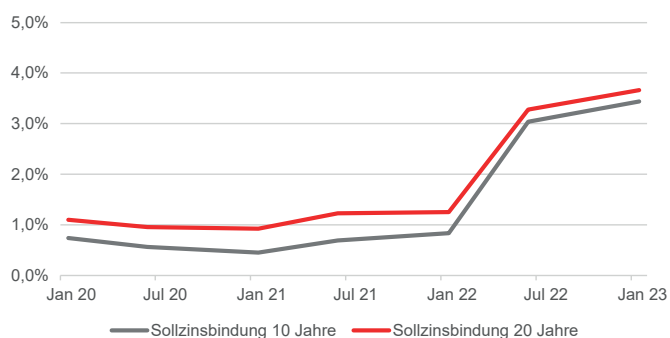
Im Sommer 2022 hat die lange erwartete Trendwende auf dem deutschen Markt für Anlageimmobilien eingesetzt. Nach über 12 Jahren mit einem stetigen Anstieg der Immobilienpreise hat sich die Preisentwicklung im 2. Halbjahr 2022 deutlich beruhigt. Erste leichte Preisrückgänge vor allem in B- und C-Standorten,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

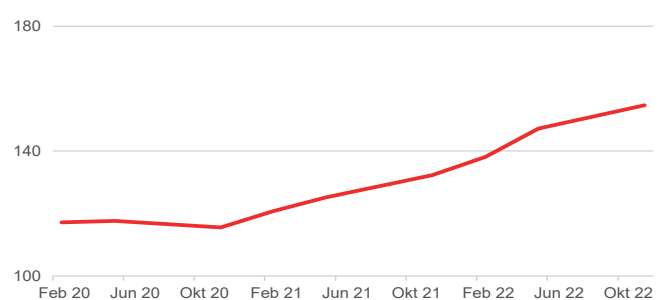
Mindestens sorgen die Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz jedoch für einen deutlich erhöhten Kapitalbedarf eines jeden Investors über den reinen Kaufpreis hinaus. Die stark gestiegenen Preise für Baumaterialien und Energie üben zusätzlichen Druck auf die Investitionsbereitschaft aus. Die weiterhin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

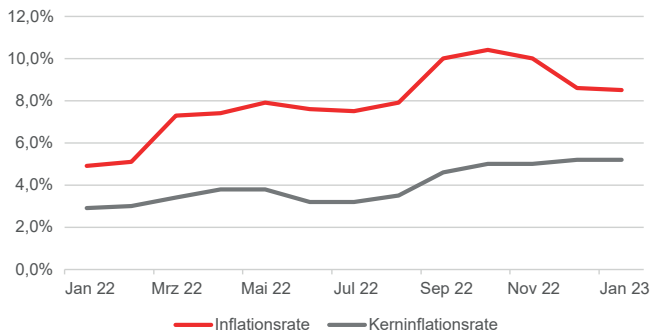


Baupreisindex

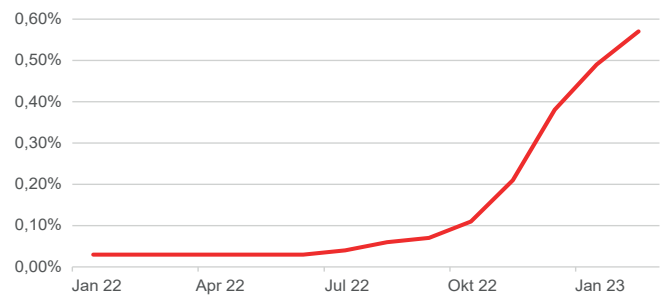


Quelle: Engel & Völkers Commercial Rheinland, statista, Statistisches Landesamt NRW

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	13,9 - 18,1	15,2 - 18,5	15,0 - 18,5	↘
	gute Lage	12,8 - 15,1	13,0 - 15,8	12,8 - 15,6	↘
	mittlere Lage	10,9 - 13,9	11,0 - 14,0	11,0 - 13,8	↘
	einfache Lage	9,1 - 11,9	9,5 - 12,1	9,3 - 12,0	↘
Preis in EUR/m ²	sehr gute Lage	1.570 - 2.420	1.590 - 2.430	1.540 - 2.430	↘
	gute Lage	1.180 - 1.610	1.190 - 1.630	1.140 - 1.610	↘
	mittlere Lage	915 - 1.295	920 - 1.305	910 - 1.290	↘
	einfache Lage	710 - 995	740 - 1.020	720 - 1.000	↘

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



Besonders empfindlich reagiert die Wertentwicklung von Immobilien in mittleren und schlechten Lagen von Mülheim an der Ruhr. Gewerbliche Anteile führen in nahezu allen Lagen bei Käufern und finanzierenden Banken zu erhöhten Risikoabschlägen. Investoren zeigen sich beim Ankauf von Grundstücken und sanierungsbedürftigen Immobilien stadteil übergreifend zunehmend preissensibel. In diesem Segment drücken die gestiegenen Bau- und Materialkosten die Einkaufspreise nach unten. Die Energieeffizienzklasse von Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern gewinnt auch in Mülheim an der Ruhr zunehmend an Bedeutung. Durch die Etablierung des ESG Standards zeichnet sich der folgende Trend ab. Während die Preise von Immobilien mit hohen Energieklassen (A-D) stabil bleiben, werden die niedrigen Energieklassen (E-H) einen Preisrückgang erfahren.

Daniel Wiese, Leitung Wohn- und Geschäftshäuser, Engel & Völkers Commercial Mülheim an der Ruhr

✉ MuelheimCommercial@engelvoelkers.com

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

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 Mülheim an der Ruhr
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Düsseldorfer Straße 106 · 45481 Mülheim an der Ruhr
Tel. +49-(0)208-46 68 31 0 · MuelheimCommercial@engelvoelkers.com

www.evc-rheinland.de

www.engelvoelkers.com/muelheimcommercial

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL