

GEWERBEIMMOBILIEN

TOPLAGEN MIT TOPVERLUSTEN

Mehr Angebot und weniger Nachfrage nach Büroflächen // Metropolen stärker betroffen

Der Markt für Gewerbeimmobilien leidet auch in Deutschland unter den gestiegenen Zinsen. Die einzelnen Bereiche sind allerdings extrem unterschiedlich betroffen, wie eine Auswertung des Portals Immoscout24 für Capital zeigt. Vor allem die Toplagen wie Berlin, Frankfurt und München gehören zu den eindeutigen Verlierern, wohingegen schlechtere Lagen sogar zulegen.

Experten warnen schon länger vor einer globalen Finanzkrise, die über den Gewerbeimmobilienmarkt ausgelöst werden könnte. Seit der Coronakrise arbeiten immer mehr Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Homeoffice, wodurch langfristig weniger Büroflächen benötigt werden. Außerdem werden Bauprojekte im Umfeld von steigenden Zinsen, steigenden Baupreisen und

konjunkturellen Unsicherheiten weniger attraktiv. Das zeigt sich vor allem in den USA, wo die Preise für Gewerbeimmobilien laut Commercial Property Price Index im vergangenen Jahr bereits um 14 Prozent gefallen sind.

Sowohl in den USA als auch in Deutschland lohnt allerdings ein genauerer Blick: Denn Gewerbeimmobilien ist ein Sammelbegriff, unter dem Büro-, Handels- oder Gastronomieflächen gefasst werden.

Deutlich wird, dass Deutschland weniger stark betroffen ist als die USA. Laut Immoscout24 steigen die Preise für besonders relevante Büroflächen sogar – allerdings unterschiedlich stark. In den Metropolen, wo viele Start-ups und Techkonzerne sitzen, schlagen die gestiegenen Zinsen stärker durch als auf dem Land. Während Firmen in Metropolen rund 2,7 Prozent mehr im Vergleich zum Beginn des Vorjahrs zahlen, sind die Mieten auf dem Land sogar um 3,5 Prozent gestiegen. Noch deutlicher zeigt sich die Entwicklung in der Nachfrage, die in Toplagen um 25 Prozent einbrach – auf dem Land hingegen um sieben Prozent stieg.

Bei Einzelhandelsflächen beschleunigte sich der leichte Abwärtstrend der vergangenen Jahre. Obwohl die Corona-Einschränkungen seit Januar 2022 sukzessive zurückgingen, kaufen viele Menschen offenbar lieber online ein. Entsprechend stehen auch 24 Prozent mehr Handelsflächen in Metropolen zur Verfügung. Profiteure hiervon scheinen Gastronomen zu sein, deren Flächen in fast allen Lagen stärker gefragt sind.

JANNIK TILLAR



Ein Schild, das man wieder häufiger sieht: Immer mehr Büroflächen sind im Angebot

AUFBRECHER

Gute Ideen und die Köpfe dahinter



MAX SCHROEREN

bietet eine Online-Energieberatung an, die Hausbesitzer bei der Planung und Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen unterstützt

DAS PROBLEM

Fassadendämmung, neue Fenster, Wärmepumpen – um das Klima zu schützen, will die Bundesregierung die Sanierung von alten Gebäuden mit bis zu 14 Mrd. Euro pro Jahr fördern. Die Anträge sind jedoch kompliziert und professionelle Energieberater rar.

DIE LÖSUNG

Schroeren hat mit seinem Start-up Enter einen digitalen Sanierungslotsen entwickelt. Mit dem Onlineservice können Hausbesitzer eine erste Einschätzung zum Einsparpotenzial einholen, einen Sanierungsfahrplan erstellen und Förderanträge stellen lassen. Die Plattform organisiert zudem Vor-Ort-Termine mit Beratern.

DER MARKT

In Deutschland gibt es rund 42,5 Millionen Wohneinheiten, etwa 500 000 werden pro Jahr energetisch vollständig saniert. Schroeren schätzt den Bedarf mindestens doppelt so hoch ein. Um das Geschäft zu skalieren, hat seine Firma jüngst 19 Mio. Euro von Investoren eingeworben. Die Belegschaft soll bis zum Jahresende von 80 auf rund 150 Mitarbeiter wachsen.