

ANGEMERKT

Die Karten werden neu gemischt

VON JULIA OPPENLÄNDER

Corona wird den Immobilienmarkt nachhaltig verändern. Auch wenn er sich jetzt noch unbeeindruckt angesichts der Krise zeigt – er muss reagieren, zumindest bei Angeboten auf dem Gewerbemarkt.

Vermieter von Wohnraum brauchen sich keine Sorgen machen. Homeoffice und Lockdown haben den Stellenwert des Wohnens noch erhöht. Gefragt sind größere Wohnungen, vorzugsweise mit Balkon oder Garten, außerhalb der großen Städte.

Sorgen müssen sich stattdessen Anbieter von Büroflächen machen. Hier sinkt schon jetzt die Nachfrage, weil viele Firmen planen, auch künftig ihre Mitarbeiter verstärkt von zu Hause arbeiten zu lassen. Ein steigender Leerstand erhöht den Wettbewerb, aber wirft auch die Frage auf, welchen Zweck Büros in Zukunft erfüllen – am Computer arbeiten geht schließlich von überall, hat sich gezeigt.

Ähnliche Sorgen gibt's auf dem Gewerbemarkt. Trotz Mieterlassens oder Finanzhilfen werden monatelange Umsatzeinbußen in der Gastronomie, den Clubs oder dem Einzelhandel Folgen haben. Klar, auch nach der Krise wird man wieder in den Restaurants essen und den Städten einkaufen. Doch im Lockdown haben sich viele in die Welt des Online-Shoppings begeben. Diese Internet-Käufer müssen wieder zurückgewonnen werden, damit die Branche überleben kann. Deshalb sind attraktive Konzepte gefordert. Wie bisher auf diesen Flächen Produkte nur zu verkaufen, reicht nicht mehr. Kunden wollen den Wohlfühlfaktor mit allen Sinnen und kompetente Beratung.

Vermieter von Büro- und Gewerbeflächen müssen reagieren und auf die neuen Bedürfnisse ihrer Mieter eingehen. Nur wer sich das zu Herzen nimmt, hat die Chance, die Krise einigermaßen unbeschadet zu überstehen – denn dicke finanzielle Polster haben die wenigsten. Schon jetzt werden deshalb auf dem Immobilienmarkt die ersten Karten neu gemischt.



Wenig Angebot, hohe Nachfrage: Trotz Corona-Pandemie steigen die Preise für Wohnimmobilien im Rhein-Main-Gebiet weiter.

FOTO: DPA

Immobilienpreise steigen weiter

Dem Immobilienmarkt in Rhein-Main hat die Corona-Pandemie bislang nicht geschadet. Im Gegenteil: Die Preise für Wohnraum klettern in immer größeren Höhen. Doch im gewerblichen Bereich gibt es erste Auswirkungen.

VON JULIA OPPENLÄNDER

Offenbach – Nach wie vor legt das Coronavirus das öffentliche Leben lahm: Keine Events, Gastronomiebetriebe bleiben geschlossen, ebenso der Einzelhandel. Der Immobilienmarkt dagegen hat die Krise bislang bundesweit unerwartet gut überstanden, mehr noch: Die Preise für Wohnimmobilien schossen sowohl im städtischen als auch ländlichen Raum weiter in die Höhe. Sie lagen im dritten Quartal 2020 durchschnittlich 7,8 Prozent höher als im Vorjahresquartal und 2,9 Prozent höher als im Vorquartal, wie das Statistische Bundesamt mitteilt.

Das ist eine Entwicklung, die auch schon vor Corona begonnen hat, weiß Thorsten Scheele. Der Leiter einer Immobilienberatung in Mühlheim war bereits als Immobilien-Profi im Fernsehen zu sehen und hat seit 30 Jahren die Marktentwicklung im Blick. „Von 2014 bis 2020 gab es auf dem Immobilienmarkt eine Preisexplosion von 40 Pro-

zent. Ich halte diese Preistreibe-
rei nicht für gesund“, sagt er. „Aber das Angebot kann die Nachfrage aktuell nicht decken, weshalb die Preise weiter anziehen.“

Das ist vor allem in Frankfurt, auch ohne Corona, schon länger ein Problem. Mittlerweile liegt die Mainmetropole hinter München auf Platz zwei der teuersten Großstädte und holte im vergangenen Jahr sogar auf: Laut einer aktuellen Analyse des Internetportals „immowelt“ verteuerten sich hier die Angebotspreise von Eigentumswohnungen um 22 Prozent. So kostet der Quadratmeter inzwischen durchschnittlich 5980 Euro und damit über 1000 Euro mehr als noch 2019. Grund ist einerseits die große Anzahl teurer Neubauwohnungen, die verstärkt auf den Markt drängen. Andererseits sei die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen.

Randbezirke um Frankfurt boomen

Weil sich viele Menschen diesen in der Bankenstadt aber nicht mehr leisten können, boomen Randbezirke wie Offenbach, Mühlheim, Obertshausen und Hanau. „Doch auch da sind die Grundstücke aktuell sehr rar. Und der städtische Verdrängungsmarkt geht weiter: Was in Offenbach jetzt bezahlbar ist, wird es irgendwann nicht

mehr sein, wie im Hafenviertel, wo die Preise explodiert sind“, sagt Scheele. Er vermutet, dass die Preise weiter steigen werden, „einfach deswegen, weil die Politik es versäumt hat, schneller Baugelände zu erschließen. Dazu kommen der demografische Wandel, niedrige Zinsen und weitere Faktoren, die die Preise im innerstädtischen Bereich in die Höhe treiben.“

Eine erneute Preissteigerung für Eigentumswohnungen in der Bankenstadt bestätigt auch der aktuelle Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt – ein Zusammenschluss von regionalen Maklern, Sachverständigen, Entwicklern, Verwaltern, Unternehmen und Institutionen. Denn während 2019 im Vergleich zu 2018 gut 15 Prozent mehr Wohnungen auf den Markt gekommen sind, ist die Zahl der Genehmigungen für neue Wohnungen um fast 20 Prozent gesunken. Das in Teilen zu geringe Angebot ist damit einer der Faktoren hinter den steigenden Kaufpreisen.

Demnach könnten Kommunen durch die Ausweitung von Bauland aktiv zu einer Entspannung auf dem Markt und damit verbunden zu einer Senkung des Mietniveaus beitragen. Das hätten vereinzelt auch einige Kommunen im Hochtaunus- und Main-Taunus-Kreis sowie Frankfurt getan, allerdings

reiche das nicht aus, um die Angebotsknappheit abzumildern. Die Experten der Frankfurter Immobilienbörse gehen deshalb auch von keiner Entspannung auf dem Wohnungsmarkt aus.

Anfragen für Büros gesunken

Anders sieht es dagegen im Bereich der Gewerbeimmobilien aus. Dieser Markt ist schon jetzt von Corona betroffen. „Die Nachfrage von Büroräumen ist bereits gesunken, weil die Firmen merken, dass sie gar nicht so viele Büroflächen brauchen, wenn die Mitarbeiter im Homeoffice sind“, sagt Thorsten Scheele. Viele Firmen würden außerdem vorhandene Flächen reduzieren und Mietverträge nicht verlängern. „Unternehmen und Investoren sind aktuell wesentlich vorsichtiger. Aber auch in der Gastronomie, der Hotellerie, bei Frisören und dem Einzelhandel wird es einen Rückgang in den Flächen geben. Wir gehen mit einer ersten Flut im April, Mai aus, dass Geschäfte Insolvenz anmelden und diese Flächen dann auf den Markt kommen“, ist der Markler-Profi überzeugt. „Und durch die geringere Nachfrage werden dann die Preise runtergehen.“

Wie genau sich der Immobilienmarkt aber langfristig entwickelt, kann auch Thors-

ten Scheele nur schwer einschätzen: „Aktuell sind die Menschen durch Corona verunsichert und nutzen eine Immobilie auch als Kapitalanlage. Deshalb ist die Nachfrage noch ungebrochen hoch. Aber wenn uns das Virus jetzt noch länger, vielleicht Jahre beeinflusst, dann werden weitere Gewerbe und letztlich wohl auch der Privatmarkt – wenn dann Finanzierungsraten nicht mehr bezahlt werden können und es zu Zwangsversteigerungen und Insolvenzen kommt.“

Von einem ähnlichen Szenario geht die Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt in ihrem aktuellen Wohnungsmarktbericht aus. Sollte sich kein baldiges Ende der Corona-Pandemie abzeichnen, sei in den kommenden Monaten mit steigenden Mietausfällen und somit einer stärkeren Fluktuation auf dem Mietwohnungsmarkt zu rechnen.

Mit einem Blick auf die Zeit nach der Pandemie gehen die Mitglieder allerdings davon aus, dass es in der Rhein-Main-Region aufgrund der Attraktivität des Standortes wieder zu einer starken Zuwanderung kommt. Deshalb bleibe die Wohnungsnachfrage in Frankfurt sowie dem Hochtaunus- und Main-Taunus-Kreis auch weiterhin ungebrochen hoch, das Angebot an Wohnraum aber entsprechend niedrig.

Mainova bringt zweite Klage auf den Weg

Frankfurt – Mehrere regionale Versorger wehren sich erneut juristisch gegen den Energiedeal der Branchenriesen Eon und RWE. Die Frankfurter Mainova habe eine zweite Nichtigkeitsklage beim Gericht der Europäischen Union (EuG) in Luxemburg eingereicht, teilte das Unternehmen mit. Neben Mainova kämpfen demnach zehn weitere Kläger gegen die aus ihrer Sicht marktbeherrschende Stellung der Dax-Konzerne. Die EU-Kommission hatte im Jahr 2019 die milliarden-schwere Neuaufteilung der Geschäftsfelder zwischen Eon und RWE unter Auflagen genehmigt. Die Aufteilung des Energiemarktes unter den einstigen Rivalen sei schädlich für den Wettbewerb und damit auch für die Verbraucher, erklärte Mainova. „Allein für Eon sind damit immense Vorteile aufgrund der dann hohen Kundenzahl, des enormen Netzbesitzes und der starken Einkaufsmacht verbunden“, sagte Mainova-Chef Constantin Alsheimer.

Nachdem die regionalen Energieversorger im Mai 2020 eine erste Nichtigkeitsklage gegen die Bündelung der Erzeugung bei RWE eingereicht hatten, ziele die zweite auf den Zuschlag der Wertschöpfungsstufen Vertrieb, Netz und innovatives Geschäft zugunsten von Eon. Ziel der insgesamt 22 Klagen sei es, Freigaben der Fusion für nichtig erklären zu lassen.

dpa

Metzler-Bank zahlt Dividende trotz Corona

Frankfurt – Die Frankfurter Privatbank Metzler hat das Corona-Jahr 2020 nach eigenen Angaben solide überstanden und plant wieder eine Ausschüttung an ihre Anteilseigner. „Natürlich hat die Pandemie Auswirkungen gehabt in bestimmten Geschäftsaktivitäten, aber insgesamt haben wir uns gut behauptet“, sagte Emmerich Müller, Partner des in Familienbesitz befindlichen Bankhauses. Nach jüngsten Zahlen beschäftigt das Institut, das sein Geld unter anderem in der privaten Vermögensverwaltung und im Pensionsmanagement verdient, 810 Mitarbeiter.

dpa