

Hermann Immobilien GmbH, Bruchköbel

Beachtliche Potenziale im Umland

Frank Alexander, geschäftsführender Gesellschafter des Immobilienspezialisten Hermann Immobilien GmbH aus Bruchköbel, gab am 22. März auf dem renommierten „Heuer Dialog“ in Frankfurt einen fundierten Marktüberblick. Der Dialog-Veranstalter begleitet als nationaler Marktführer seit Jahrzehnten die milliardenschwere Immobilienwirtschaft; die interdisziplinären Foren informieren über neue Trends in der Stadt-, Immobilien- und Gebäudeentwicklung. Das mit der „Immobilien Zeitung“ verbundene Netzwerk befasste sich in Frankfurt in erster Linie mit der Stadtentwicklung in der Stadt und ihrem Umland.

Marktkenner Frank Alexander, er ist auch Mitglied in der IHK-Vollversammlung, skizzierte unter der Überschrift „Potentialstandorte und Preisentwicklung in Frankfurt und Rhein-Main: ein Update“ die aktuellen Marktanforderungen in Frankfurt mitsamt Umland. Alexander

hatte sich für seinen Vortrag und die anstehende Podiumsdiskussion sorgfältig vorbereitet: Unter anderem hatte er 2.628 Datensätze aus den Gutachterausschüssen in der Metropolregion ausgewertet. Dabei konzentrierte sich Alexander bewusst „auf die Neubaupreise von Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2016, weil deren Neupreis die Benchmark für alle anderen Preise ist.“ Sein Fazit für die Region: In Hanau, Maintal, Bruchköbel und Nidderau sind Preise von über 3.000 € je qm nicht ungewöhnlich. Die Stadt Hanau zeigt sich im Übrigen „sehr entwicklungsfreudig. Unter dem Strich zeigt sich“, so Alexander, „dass dort, wo ein Angebot geschaffen wird, auch die Nachfrage kommt.“

Ein weiterer wichtiger Trend: Immer mehr ältere Ruheständler wollen in die Städte ziehen und ihr ländlich gelegenes Eigenheim verkaufen. Dabei entsteht ein Problem: Die Banken und Sparkassen dürfen älteren Senioren zwecks Zwischenfinan-

zierung und Wohnungskauf häufig keine höheren Kredite mehr vergeben. Diese Umzüge, die im nahen Umland sehr attraktiven Wohnraum für junge Familien schaffen könnten, scheitern zu oft aus Verbraucherschutz-Gründen. „Das gut gemeinte Gesetz geht zulasten der jungen Familien“, berichtete Alexander.

Zur Marktentwicklung berichtete der Immobilienspezialist, dass „gesunde Finanzierungen mit hohem Eigenkapitalanteil“ üblich sind – ein Hinweis darauf, dass der Markt stabil ist. Bei den Kosten sei in Frankfurt, dort liegt der qm-Preis mittlerweile bei über 5.000 €, aber eine Grenze erreicht. Zur Lage im Main-Kinzig-Kreis äußerte sich Alexander optimistisch: „Der Landkreis ist die bezahlbarste Region in FrankfurtRhein-Main“. Alle Lagen, von denen aus Frankfurt in weniger als 45 Minuten zu erreichen ist, sind laut Alexander für Pendler attraktiv. Den Städten und Gemeinden im Landkreis rät der TÜV-zertifizierte Marktführer mit fünf Niederlassungen in und um Frankfurt deswegen, neue Flächen für Einfamilienhäuser und Geschossbau zu entwickeln. Besonders attraktiv sind demnach jetzige Mischgebiete: Diese sind einerseits voll erschlossen und andererseits schnell ausbaufähig sowie drittens für Normalverdiener bezahlbar. „Solches Wohnen ist in Frankfurt ohnehin Gang und Gäbe“, erinnerte Alexander die anwesenden Bauexperten aus den Rathäusern und Amtsstuben. Dem Mittelstand im ländlichen, aber stadtnahen Raum riet Alexander im gleichen Atemzug, Fachkräfte mit der Kombination von verfügbarem Bauland und noch bezahlbaren Preisen zu werben. „Habt Mut zum Umlandstandort“, schlussfolgerte Alexander auf dem „Heuer Dialog“.



Frank Alexander von Hermann Immobilien aus Bruchköbel analysierte den Wohnungsmarkt in und um Frankfurt auf dem jüngsten „Heuer Dialog“.