

„Sozialwohnungen lassen die Preise steigen“

Immobilienmarkt Makler Frank Alexander erläutert, warum Wohnungen so teuer sind und wie die Politik gegensteuern kann

Die Entwicklung der Wohnungspreise in Frankfurt und der Region kennt nur eine Entwicklung: nach oben. Vor allem die Kaufpreise sind in den vergangenen Jahren explodiert, Normalverdiener können sich eine Eigentumswohnung kaum noch leisten. Frank Alexander, Geschäftsführer der Firma Hermann Immobilien, erläutert im Gespräch mit Redakteur Günter Murr, woran das liegt.

Es gibt seit Jahren einen enormen Zuzug nach Frankfurt und in die Rhein-Main-Region. Verdient sich die Immobilienbranche dabei eine goldene Nase?

FRANK ALEXANDER: Die Immobilienbranche ist in einer guten Situation. Überall sind die Verkaufszahlen gut, und sicher wird dabei auch Geld verdient. Das ist ja auch nichts Unrechtes.

Sind die Wohnungspreise, die derzeit verlangt und auch gezahlt werden, reell oder ist der Markt überhitzt?

ALEXANDER: Das ist alles noch reell. Es waren hohe Preissteigerungen zu verzeichnen, aber die Finanzierungen der Käufer sind sehr solide, weil viel Eigenkapital eingebracht wird. Es gibt keine Blase. Die Renditen der Anleger sind durchaus gesunken, weil die Mieten bei der Preisentwicklung nicht ganz so mitgezogen sind. Aber sie sind damit zufrieden, weil es kaum Alternativen auf dem Anlagemarkt gibt.

Welche Unterschiede stellen Sie bei der Entwicklung in der Region fest?

ALEXANDER: Frankfurt ist natürlich der starke Markt, aber auch hier ist die Entwicklung sehr unterschiedlich. In der Innenstadt, im Westend, im Nordend oder in Sachsenhausen ist die Nachfrage sehr hoch. Es gibt aber auch Standorte, die nicht so gefragt sind, wie Fechenheim, Schwanheim oder Nied. Im Umland muss man differenzieren: Unmittelbare Nachbarstädte wie Bad Vilbel haben ebenfalls einen hohen Zulauf. Es gibt aber auch Ortschaften, die etwas abgekoppelt sind von Frankfurt, da wird die Luft dann schon dünner. Da gibt es auch keine so starken Preisentwicklungen.

Wohnungssuchende können dort noch ein Schnäppchen finden?

ALEXANDER: Natürlich, in den Umlandgemeinden ist auch für Otto Normalverbraucher noch be-

zahlbarer Wohnraum möglich. Das heißt aber auch, dass man pendeln muss, wenn man in Frankfurt arbeitet. In Frankfurt haben wir ein mittleres Kaufpreinsniveau von 5500 Euro pro Quadratmeter, im Umland liegen wir bei 3500 Euro. Das ist schon ein großer Unterschied.

Wird das so bleiben oder zieht das Umland bei den Preisen nach?

ALEXANDER: Das Umland wird aufholen. Aber es wird immer eine hohe Differenz bleiben, weil die Grundstücke günstiger sind als in Frankfurt.

Wird man sich im Zentrum Frankfurts nur noch eine Wohnung leisten können, wenn man ein dickes Bankkonto hat?

ALEXANDER: Ja, das ist so. Das ist aber auch in anderen Metropolregionen so, in München zum Beispiel. In London und Paris ist das noch viel extremer, da lacht man ja nur über die Preise im Rhein-Main-Gebiet.

Das heißt, es wird auch in Frankfurt noch teuer?

ALEXANDER: Die Stadt hat eine hohe Anziehungskraft, vor allem durch den Flughafen, aber auch durch ihre Internationalität. Zunehmend kommen Chinesen, die Stadt wird zum Hotspot, auch wegen der zahlreichen Hochhausprojekte.

Wird sich diese Entwicklung durch den Brexit noch verstärken?

ALEXANDER: Es ist ja noch nicht klar, wie viele Banker aus London tatsächlich kommen. Sie werden auch nicht sofort kommen und vielleicht auch erst einmal in ein kleines Apartment ziehen und dann in eine Mietwohnung, bevor sie sich Eigentum zulegen. Die Nachfrage wird sich über die Zeit verteilen. Jemand, der aus London kommt, hat außerdem einen ganz anderen regionalen Blickwinkel. Für den gehört Bad Homburg immer noch zu Frankfurt. Der Brexit wird nicht zu einem Preis-Hype führen, aber das Niveau sicher untermauern.

Werden Entwickler noch stärker ins hochpreisige Segment investieren?

ALEXANDER: Man kann heute ja gar nicht mehr billig bauen. Ob sich noch mehr Entwickler in das Luxussegment bewegen, weiß ich nicht. Es gibt zum Beispiel im Europaviertel noch Hochhauswohnungen, die fertig gebaut sind und 1,5 bis 2 Millionen Euro kosten. Sie



„Man kann heute gar nicht mehr günstig bauen“, sagt Makler Frank Alexander. Fotos: Salome Roessler

sind noch nicht verkauft. In diesem Segment wird die Nachfrage schon dünner. Da wird nicht noch mehr kommen.

Sie sagen, man könne gar nicht mehr billig bauen. Was sind die Gründe dafür?

ALEXANDER: Es fängt schon bei den hohen Grundstückspreisen an. Nicht nur die privaten Eigentümer wollen sich ihre Flächen vergolden lassen, auch die Kommunen sind angesichts knapper Kassen über die Idee froh. Aber auch die Baukosten sind massiv gestiegen, vor allem durch diverse Auflagen – sei es beim Schallschutz, bei der Energieeinsparung oder beim Brandschutz. Zudem gibt es in der Bauwirtschaft mittlerweile Engpässe, die Firmen können die Preise anheben und sich mehr vom Kuchen abschneiden.

Würde es helfen, mehr Bauland auszuweisen?

ALEXANDER: Es ist immer die Frage, wo es ausgewiesen wird. In Sachsenhausen zum Beispiel ist die Nachfrage so hoch, da würden sich die Preise nicht groß ändern. Aber wenn im Umland neue Angebote kommen, wird sicher eine Beruhigung eintreten. In Nidderau zum Beispiel, einer Kleinstadt mit 11000 Einwohnern, sind derzeit vier große Projekte mit 200 Wohnungen auf dem Markt. Da merkt man schon, dass sich die Situation beruhigt, da würde keiner auf die Idee kommen, noch mehr für ein Grundstück zu bieten.

Es heißt oft, es müssten ja nicht alle in Frankfurt wohnen. Kann die Politik Einfluss nehmen, dass Wohnstandorte im Umland stärker nachgefragt werden?

ALEXANDER: Je besser die Verbindungen mit dem öffentlichen Nahverkehr sind, desto besser gelingt das. Wenn es von Nidderau aus zum Beispiel eine S-Bahn nach Frankfurt gäbe und nicht nur eine

Bimmelbahn, wäre der Ort viel attraktiver, weil die Fahrt zu den Arbeitsplätzen leichter wäre, die nun einmal zum größten Teil in Frankfurt liegen. Es ist auch nicht schlecht, wenn Arbeitsplätze in die Region verlagert werden, wie es aktuell zum Beispiel bei der Metzgerei Brandenburg der Fall ist, die von Fechenheim nach Erlensee zieht.

Ist es sinnvoll, dass Frankfurt einen neuen Stadtteil plant?

ALEXANDER: Auf jeden Fall: Je mehr Angebot da ist, desto besser wird der Preis im Zaum gehalten. Der Riedberg und das Europaviertel wurden vom Markt sehr gut angenommen. Bald sind die Flächen dort aber aufgebraucht. Es ist gut, dass Frankfurt das jetzt anpackt, aber wir wissen, wie lange solche Dinge dauern.

Wie lässt sich gewährleisten, dass dort nicht nur teurer Wohnraum entsteht?

ALEXANDER: Die Stadt muss die Grundstücke nach Konzepten vergeben und darf nicht auf das höchste Gebot aus sein. Im Zweifel muss man den Bauträger auch an bestimmte Preise binden. Dann schafft man auch für den Mittelstand wieder adäquate Angebote. Es ist ja sehr honorig, wenn man sagt, 30 Prozent müssen sozialer Wohnungsbau sein. Aber damit versorgt man ja nur die Bevölkerungsgruppe mit ganz niedrigem Einkommen. Der Mittelstand wird dabei außer Acht gelassen, denn die soziale Förderung muss ja irgendwie gegenfinanziert werden.

Bedeutet das, dass zu viele Sozialwoh-

nungen den Wohnungsbau verteuern?

ALEXANDER: Ja, das ist ja logisch. Eine Miete von 6 oder 7 Euro muss querfinanziert werden. Das führt automatisch zu einer Preissteigerung bei den anderen Wohnungen.

Wo könnte man bei den Bauvorschriften abspecken?

ALEXANDER: Als Erstes bei der Energie-Einsparverordnung. Was da passiert, ist völlig absurd. Die gesetzliche Norm, die jetzt gilt, ist noch in einem vernünftigen Verhältnis umsetzbar. Was darüber hinaus geht – bis hin zur Frankfurter Forderung, den Passivhaus-Standard einzuhalten, treibt die Preise aber erheblich in die Höhe. Das wollen die Kunden nicht, und die Förderanreize sind viel zu gering.

Gibt es den Trend zum Einfamilienhaus noch?

ALEXANDER: Ja, das frei stehende Haus steht auf der Wunschliste immer noch ganz oben. Aber die Arbeits- und Freizeitmodelle und die finanziellen Möglichkeiten lassen das meist gar nicht mehr zu. Ein Reihenhäuser kostet in Frankfurt mittlerweile 750000 Euro.

Ein Versuch, die Wohnkosten zu begrenzen, ist die Mietpreisbremse. Bundeskanzlerin Angela Merkel hat gesagt, sie sei gescheitert. Hat sie recht?

ALEXANDER: Da hat sie absolut recht. Wenn ein Mietinteressent wissen will, wieviel der Vermieter bezahlt hat, kann er sich bei der hohen Nachfrage gleich ganz hinten anstellen. Der Ansatz ist gescheitert und bei privaten Vermietern gar nicht praktikabel.

Das kosten Wohnungen in der Stadt und der Region

Aus aktuellen Wohnungsangeboten hat Frank Alexander, Geschäftsführer von Hermann Immobilien, eine Übersicht über das aktuelle Preisniveau zusammengestellt (alle Preise pro Quadratmeter):

- **Frankfurt-Nord:** 4300 bis 5700 Euro, aktuelle Projekte: „Caltebach-Living“ (Kalbach), „Alegorie“ (Riedberg).
- **Frankfurt-Ost:** 4100 bis 5700 Euro, aktuelle Projekte: Starckenburger Straße (Fechenheim), „Weitblick“ (Bergeng-Enkheim).
- **Frankfurt-Süd:** 4800 bis 6800 Euro, aktuelle Projekte: „Das Sachsenhäuser“ (Sachsenhausen), Gartenstraße (Sachsenhausen).
- **Frankfurt-West:** 3700 bis 5700 Euro, aktuelle Projekte: Am Ruhestein (Schwanheim), „MyNied“ (Nied).
- **Frankfurt-Mitte:** 5100 bis 11 800 Euro, aktuelle Projekte: „Henrix“ (Gallus), ehemalige Oberpostdirektion (Westend).
- **Friedberg:** 3000 bis 3600 Euro, aktuelle Projekte: Roxy Kino, Konversion der Ray Barracks.
- **Karben:** 3200 bis 3800 Euro, aktuelle Projekte: Gebiet Waldhohl, Neubauwohnungen in der Brunnenstraße.
- **Bad Vilbel:** 3500 bis 4500 Euro, aktuelle Projekte: rund 500 Wohnungen im Quellenpark.
- **Nidderau:** 2900 bis 3500 Euro, aktuelle Projekte: „Neue Mitte“.
- **Erlensee:** 2900 bis 3000 Euro, aktuelle Projekte: „Neue Mitte“, „Am Rathaus“.
- **Hanau:** 3000 bis 3800 Euro, aktuelle Projekte: Friedrich-Ebert-Anlage, Cardwell-Kaserne, Pioneer-Kaserne.
- **Offenbach:** 3400 bis 5200 Euro, aktuelle Projekte: „An den Eichen“ (Bürgel), Luisenhof (City), Hafensinsel.
- **Kreis Offenbach:** 3000 bis 4100 Euro, aktuelle Projekte: Wohnquartett S1 (Rödermark), City 1 (Neu-Isenburg).
- **Main-Taunus-Kreis:** 3200 bis 5200 Euro, aktuelle Projekte: große Entwicklung mit 172 Eigentumswohnungen und 90 Einfamilienhäusern in Hattersheim.
- **Hochtaunuskreis:** 4300 bis 6300 Euro, aktuelle Projekte: Palais Taunus-Carré (Friedrichsdorf). *mu*

Braucht es überhaupt eine Regulierung?

ALEXANDER: Nein, das ist völliger Humbug. Der Markt regelt das ganz allein.

Wie wohnen Sie selbst?

ALEXANDER: Ich wohne in einem Reihenhäuser, zweckmäßig und praktisch. Fünf Zimmer und ein bisschen Garten, das reicht.



Frank Alexander (links) im Gespräch mit Redakteur Günter Murr.

Den gesamten Markt im Blick

Den Immobilienmarkt im Rhein-Main-Gebiet kennt Frank Alexander (46) gut: Seit 21 Jahren arbeitet er für Hermann Immobilien, seit 2007 ist er Eigentümer und Geschäftsführer. Mit rund 30 Mitarbeitern und Niederlassungen in Frankfurt und anderen Städten in der Region vermittelt das vor 38 Jahren in Bruchköbel (Main-Kinzig-Kreis) gegründete Unternehmen nicht nur Miet- und

Eigentumswohnungen, sondern berät auch Projektentwickler und Bauträger. „Wir haben den gesamten Markt im Blick“, sagt Alexander, der auch Mitglied im Regionalvorstand des Immobilienverbands Deutschland (IVD) sowie der Vollversammlung der Industrie- und Handelskammer Hanau- und der Regionalversammlung der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main ist. Privat wohnt der Familienvater in Langenselbold. *mu*

Nicht am Preiskampf beteiligen

Baugrundstücke Planungdezernent sieht Stadt und Land bei Verkauf von Flächen in der Pflicht

Um preisgünstigen Wohnungsbau zu ermöglichen, sollen Bund und Land Flächen nicht mehr an den Meistbietenden verkaufen. Diese Forderung des Deutschen Städtetags unterstützt auch der Frankfurter Stadtrat Mike Josef (SPD).

VON GÜNTER MURR

Frankfurt. Baugrundstücke sind knapp in Frankfurt. Und wenn es welche gibt, sind sie meist teuer. Nicht nur private Eigentümer wollen aus ihrem Grund und Boden möglichst viel herausholen. In vielen Fällen gilt das auch für die öffentliche Hand. Das Land Hessen zum Beispiel versucht schon seit mehr als 15 Jahren, das ehemalige Polizeipräsidium an der Friedrich-Ebert-Anlage zu verkaufen, scheiterte aber bisher an den Einnahmeerwartungen von mindestens 80 Millionen Euro.

Abstriche machen

Realistisch ist dieser Preis nur, wenn auf dem Grundstück ein Bürotrium gebaut würde. Dabei wäre

zumindest ein Teil des Areals gut geeignet für Wohnungsbau. Sieghard Pawlik, der planungspolitische Sprecher der SPD, hat Anfang des Jahres gefordert, 40 Prozent der Wohnungen zu günstigen Preisen anzubieten. Doch dafür müsste das Land Abstriche beim Grundstückspreis machen.

Genau das fordert jetzt der Deutsche Städtetag generell von Bund und Ländern. Angesichts des Wohnungsmangels und steigender Mieten müsse die Baulandpolitik neu ausgerichtet werden, heißt es in einem in der vergangenen Woche veröffentlichten Positionspapier, an dem der Frankfurter Planungsdezernent Mike Josef (SPD) als Mitglied des Bau- und Verkehrsausschusses des Städtetags mitgearbeitet hat. Die zentrale Forderung lautet: Auf geeigneten Flächen, die Bund und Land gehören, soll preisgünstiger Wohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung ermöglicht werden.

„Wir wünschen uns von Bund und Ländern, dass sie sich zu einer gemeinwohlorientierten Baulandpolitik bekennen“, sagte der Nürn-

berger Oberbürgermeister Ulrich Maly (SPD), der aktuell Vizepräsident des Städtetags ist. Der Bund müsse es den Kommunen erleichtern, Liegenschaften für den Wohnungsbau zu erwerben. Zielführend wäre es seiner Ansicht nach, ein Vorkaufsrecht für Kommunen gesetzlich zu verankern. Außerdem soll der Bund Stadt-Umland-Kooperationen fördern. Denn die vom Wohnungsmangel betroffenen Städte in den Ballungsräumen

könnten die Herausforderungen nicht ohne die Nachbargemeinden bewältigen.

„Die öffentliche Hand darf sich nicht an der Preistreibeerei beteiligen“, unterstreicht Planungsdezernent Mike Josef die Forderung des Städtetags. Er plädiert im Gespräch mit dieser Zeitung dafür, Bundes- und Landesgrundstücke nicht an den Meistbietenden, sondern an den Entwickler mit dem besten Konzept zu vergeben. Dazu gehören

auch die Zusage, Wohnungen zu einem günstigen Preis anzubieten oder soziale Infrastruktur wie Kitas zu schaffen.

Vorbildfunktion

Es gehe nicht darum, die Flächen unter Wert zu verkaufen, betont Josef. „Aber wir müssen bezahlbaren Wohnraum ermöglichen. Die öffentliche Hand hat hier Vorbildfunktion.“ Josef nimmt da privatrechtliche Gesellschaften in öffentlichem Eigentum wie die Deutsche Bahn nicht aus. Deren Flächen – etwa der frühere Güterbahnhof, auf dem heute das Europaviertel steht – seien bisher nur zum Höchstpreis vergeben worden. Die Folge seien teurere Wohnungen.

Josef räumt ein, dass der Bund in Frankfurt keine großen Grundstücke mehr habe. Es gebe aber durchaus noch kleinere Flächen, die sich für die Nachverdichtung bestehender Wohngebiete eignen. Auch das Land müsse man dafür sensibilisieren, bei der Grundstücksvergabe mehr auf das öffentliche Interesse zu achten. Das Polizeipräsidium erwähnt Josef jedoch nicht.



Noch immer nicht verkauft, weil das Land beim Preis keine Abstriche machen will: das alte Polizeipräsidium an der Ebert-Anlage. Foto: dpa

Versteigerungen

Leihhäuser Grüne Stadtwerke

Im Auftrag der Firma

Grünes Leihhäuser, Inh. Herm. Grüne KG

Filiale Frankfurt am Main, Zeil 70

versteigert ich Freitag, 22. September 2017, ab 10.00 Uhr,

Bürgerhaus Bornheim, Ffm., Arnsburger Str. 24,

die nicht eingelösten Pfänder von Nr. 1.208.001 bis 1.209.500.

Besichtigung am gleichen Tage von 8.00–10.00 Uhr.

Letzter Einlösetag: Montag, 18. September 2017.

Gold- und Silberschmuck sowie Gebrauchsgegenstände aller Art

www.auktionen-rueckert.de

www.leihhaus.de

Veranstaltungen

40% der Arbeitnehmer erwartet Altersarmut
Informationsabend zur Rentenpolitik
am 20.09.2017
um 19.00 Uhr
Raum Clr 1
Saalbau Bornheim
Arnsburger Str. 24
Frankfurt

RMM | RheinMain.Media

Wissen, was los ist

Wissen, wer was anbietet.
Eine Anzeige in dieser Tageszeitung erreicht mehr Leser, als Sie glauben.

Auskünfte und Beratung:
Telefon (069) 75 01-33 36
www.rmm.de/kontakt