

Kluft zwischen Miet- und Eigentumspreisen wächst

Rhein-Main. Im Frankfurter Umland steigen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen zwar nicht so stark wie in der City, aber sie koppeln sich dafür immer mehr von der Entwicklung der Angebotsmieten ab. Das geht aus Zahlen von Hermann Immobilien, Bruchköbel, hervor.

Seit dem vergangenen Jahr sind die Preise für Neubaeigentumswohnungen in Frankfurt um 7,3% auf einen Mittelwert von 5.058 Euro/m² angestiegen, stellt Hermann Immobilien nach der Analyse von Immobilienangeboten fest. Im gleichen Zeitraum stiegen die Angebotsmieten um nur 3,3% auf 14,29 Euro/m². Im Umland lag die Steigerung der Angebotspreise bei den Eigentumswohnungen bei 3,5% auf 3.501 Euro/m². Die Mieten stagnierten außerhalb Frankfurts dagegen mit einem mageren 0,2%igen Plus bei 10 Euro/m². „Sie ziehen nicht nach“, sagt Hermann-Geschäftsführer Frank Alexander. Einen deutlichen Anstieg hätten die Mieten im Umland zuletzt vor drei Jahren verzeichnet.

Die Marktanalyse von Hermann offenbart bei den Eigentumswohnungen vielerorts große Preisunterschiede, selbst bei Nachbarkommunen. „In der Wetterau ist Bad Nauheim ein unfassbar starker Standort“, sagt Alexander. Dort inserieren Anbieter neue Wohnungen bereits für einen mittleren Preis von 4.100 Euro/m². Da kann das benachbarte Friedberg, trotz seiner Position als Kreisstadt, mit 3.000 Euro/m² längst nicht mithalten. Auf ähnlichem Niveau wie Friedberg bewegen sich die etwas südlicher gelegenen Kommunen Nidderau (2.900 Euro/m²) und Karben (3.150 Euro/m²). In Karben stellt Alexander verstärkte Neubauaktivitäten fest. „Der Nachfragedruck aus Frankfurt ist hoch.“ Das gelte auch für Bad Vilbel, wo Baugrundstücke mittlerweile nicht mehr unter 1.000 Euro/m² zu bekommen seien. „Der Entwickler weiß, beim Wohnungsverkauf geht dort ohne eine Vier vorne nichts

mehr“, sagt Alexander. Bad Vilbel hängt sogar die deutlich größeren Städte Hanau (3.100 Euro/m²) und Offenbach (3.200 Euro/m²) ab. Einzig im Offenbacher Neubaugebiet Hafen erreichen die mittleren Angebotspreise Regionen von 4.200 Euro/m².

In ganz anderen Sphären liegen die Preise im Hochtaunuskreis. „Kronberg hat dort die Nase vorn.“ Für 5.500 Euro/m² werden dort die Wohnungen feilgeboten. Im benachbarten Königstein sind es 4.600 Euro/m², ebenso viel wie in der Kreisstadt Bad Homburg. „In Bad Homburg tut man sich mit der Ausweisung neuer Flächen etwas schwer.“ Erstaunlich stark zeigt sich dagegen Oberursel mit 4.950 Euro/m².

In Frankfurt müssen Wohnungskäufer dagegen teils gar nicht so tief in die Tasche greifen. Das gilt natürlich nicht für die Stadtteile Westend mit 8.600 Euro/m² oder Sachsenhausen (5.800 Euro/m²). In den westlichen Stadtteilen Sindlingen, Unterliederbach und Schwanheim werden die Wohnungen dagegen im Mittel schon für 3.200 Euro/m² bis 3.300 Euro/m² angeboten.

Der Markt für Eigentumswohnungen ist im Rhein-Main-Gebiet überwiegend angespannt. Die Bodenrichtwerte haben aus Sicht von Alexander jeglichen Bezug zur Realität verloren und könnten vielerorts mit dem Faktor zwei multipliziert werden. Zwar würden die Kommunen versuchen gegenzusteuern. „Die Frage ist dann nur, was der Kämmerer dazu sagt.“ Die Marktsituation dürfte sich allenfalls dann etwas beruhigen, wenn die Finanzierer ihre Kreditvorgaben noch weiter verschärfen. **law**