

## Wohnungskauf bleibt teuer

### FRANKFURT Preise in Städten stabilisieren sich / Im Umland steigen sie

Wohnungen in Frankfurt sind genauso teuer wie in London? Kaum zu glauben, aber Marcus Walthaner sieht in seinen Büchern die Beweise dafür. Der Geschäftsführer des Immobilienvermittlers Iad Deutschland sagt, Zahlen seines Unternehmens zufolge habe eine Neubauwohnung 2021 im Schnitt rund 8500 Euro je Quadratmeter gekostet. Bei Bestandsimmobilien habe der Durchschnitt im vergangenen Jahr bei einem Wert von rund 6500 Euro je Quadratmeter gelegen. Laut Walthaner hat sich der Preis von Frankfurter Eigentumswohnungen in den vergangenen zehn Jahren nahezu verdreifacht.

Ihre deutsche Zweigstelle hat die Immobilienvermittlung für den Wohnungsmarkt, die 2008 in Frankreich gegründet wurde, erst in diesem Jahr in Frankfurt eröffnet. Das Deutschlandgeschäft von Iad wird nun von hier aus gesteuert, physische Büros gibt es allerdings nicht. Das Unternehmen arbeitet von einem Coworking-Standort aus. Die Stadt habe man wegen ihrer zentralen Lage, der guten Erreichbarkeit und ihres großen Immobilienmarkts ausgewählt, erklärt Walthaner.

In Deutschland ist Wohnraum vielerorts knapp. Daher sei die Nachfrage im Vergleich zum Angebot hoch, sagt der Dreiundfünfzigjährige. Durch die bisher niedrigen Zinsen seien die Immobilienpreise in den letzten Jahren somit stark gestiegen. In den Städten ist laut Walthaner jedoch inzwischen "ein vorübergehender Deckel erreicht". Andere Marktexperten sehen sogar schon die ersten Rückgänge. Nachdem die Preise in den vergangenen vier Quartalen im Vergleich zu dem jeweiligen Vorjahresquartal im Bundesdurchschnitt um rund zwölf Prozent gestiegen seien, stabilisiere sich das Preisniveau in den Städten zunächst, schildert der Iad-Chef. Als Gründe zählt Walthaner unter anderem die wegen der Inflation und Engpässen in den Lieferketten höheren Baukosten sowie steigenden Zinsen auf.

Folglich ist nach Aussage des Immobilienexperten eine "Verlagerung nach außen" zu beobachten, das heißt auf Gebiete am Stadtrand und auf das Umland der deutschen Metropolen, dies sei auch in Frankfurt und Umgebung zu beobachten. In den Randlagen übersteige die Nachfrage momentan bei Weitem das Angebot, da die potentiellen Käufer sich die hohen Immobilienpreise in den Städten nicht mehr leisten könnten und daher auf das Umland auswichen.

Die zeige sich auch in den kleineren und mittelgroßen Gemeinden im Rhein-Main-Gebiet, wo noch lange kein "Trend der Preisverlangsamung" zu sehen sei. Denn die Immobilienmärkte seien noch nicht an ihre Preisobergrenzen gestoßen. Walthaner erwartet zukünftig zwar einen moderateren Anstieg als bisher, doch solange ein Nachfrageüberhang existiere, werde es weitere Preissteigerungen geben.

Ein größeres Angebot auf dem Immobilienmarkt, das diesen entlasten würde, erwartet der Iad-Geschäftsführer vorerst aber nicht. Während sich die Geldmenge, die im deutschen Immobilienmarkt geflossen sei, in den vergangenen Jahren ungefähr verdoppelt habe, sei die Anzahl der Transaktionen fast unverändert geblieben. 750 000 Mal sei im deutschen Immobilienmarkt 2020 Geld für Wohnimmobilien geflossen, dabei seien rund 217 Milliarden Euro umgesetzt worden. Aktuellere Zahlen lägen noch nicht vor.

Käufer hätten durch die Inflation also nicht nur weniger Geld in der Tasche, sie könnten wegen des gleichbleibenden Angebots in naher Zukunft auch nicht mit sinkenden Immobilienpreisen rechnen. Sorgen um sein Geschäft macht Walthaner sich aber nicht: Die Nachfrage werde durch die Inflation

vielleicht ein wenig sinken, doch auch dann sei die Schlange der Interessenten noch lang genug. Zudem verfügt der Dreiundfünfzigjährige über ein ausgeprägtes Netzwerk vor Ort, denn er ist nicht neu in der Stadt: Walthaner ist gebürtiger Frankfurter.

Isko.

© Alle Rechte vorbehalten. Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Frankfurt. Zur Verfügung gestellt vom Frankfurter Allgemeine Archiv.