

Interview zwischen

Harald Norbistrath, Direktor Private Banking und

Frank Kessel, Geschäftsleiter,

Sparkassen-Immobilien Agentur Frankfurt

Immobilien: Kaufen? Warten? Finger weg?

Norbistrath: Herr Kessel, wie hat sich der Immobilienmarkt in Frankfurt und Umgebung entwickelt?

Kessel: In den 90er & 2000er Jahren hielt sich die Wertentwicklung bei Immobilien deutlich im Rahmen. Ende der 2000er beschloss die EZB im Rahmen der Wirtschaftskrise hohe Gelder in die Märkte zu geben. Aufgrund der daraus resultierenden Niedrigzinspolitik der letzten 12 Jahre kannte der Markt nur eine Richtung: Steil nach oben. Die Kaufpreise in Frankfurt sind in diesem Zeitraum um ca. 120 % gestiegen. Diese Party scheint erstmal vorbei. Die Kaufpreise stagnieren aktuell bzw. gehen in Teilbereichen geringfügig zurück. Dennoch haben wir als Sparkassen-Immobilien als Partner der Frankfurter Sparkasse in 2022 rund 10 % mehr Immobilien vermittelt als im Vorjahr – ein Indiz für einen intakten Markt. Der Wunsch nach Eigentum ist nach wie vor vorhanden und der Frankfurter Markt funktioniert erstaunlich gut – trotz der beeindruckenden Preisperformance in der Vergangenheit.

Norbistrath: Welchen Einfluss haben die gestiegenen Finanzierungszinsen auf die Marktaktivitäten?

Kessel: Einen sehr großen Einfluss. Schließlich haben sich die Zinsen innerhalb von 12 Monaten teilweise fast vervierfacht. Das hat für Immobilienkäufer deutliche Auswirkungen auf die monatlichen Kosten bei Aufnahme von Fremdkapital. Die Nachfrage ist spürbar zurückgegangen, eine ganze Käuferzielgruppe ist abwartend und stellt die Suche nach Eigentum erstmal zurück. Mitte der 90er Jahre bis hin zur Finanzkrise Ende der 2000er lagen die Finanzierungszinsen zwischen 4% und 8,5% und somit immer noch ganz deutlich über dem Niveau von heute. Wir gehen davon aus, dass sich die aktuellen Zinskonditionen zwischen 3% und 4% einpendeln werden. Damit lässt sich eine sehr solide Finanzierung aufbauen.

Aber halt nicht mehr für jeden Suchenden. Leider.

Norbistrath: Wird es eine Immobilienblase geben?

Kessel: Die deutschen Kreditinstitute haben mehr Regularien und Vorgaben als die meisten anderen Länder. Hier wird nicht in Bausch und Bogen Fremdkapital verteilt. Das ist ein gutes Instrument und schützt die Käufer und den Markt. Natürlich steht ein Markt wie Frankfurt, welcher sich in den letzten 12 Jahren jedes Jahr im Schnitt um 10 % nach oben bewegt hat im Fokus. Aber es ist ja auch kein Zufall, dass es zu diesen Steigerungen gekommen ist. Frankfurt ist nach wie vor beliebt, bietet eine solide Struktur, einen internationalen Finanzplatz, eine große Anzahl von florierenden Unternehmen, echte Lebensqualität und ist ein europäisches Drehkreuz. Der wohnwirtschaftliche Druck auf der Stadt ist und bleibt enorm. Sowohl beim Eigentum als auch der Vermietung. Ich sehe aktuell keine Blasen Gefahr.

Norbistrath: Wie entwickeln sich die Mieten in unserer Region?

Kessel: Die Mieten werden steigen. Warum? Weil sich einige Immobiliensuchende zunächst aufgrund der gestiegenen Zinsen vom Markt verabschieden. Frankfurt hat rund 765.000 Einwohner, verteilt auf rund 410.000 Haushalte. Über 50 % davon sind Singlehaushalte. Dazu kommt der bundesweite Bevölkerungszuwachs. Von zuletzt 82 Mio. auf aktuell 84 Mio. Einwohner und verschiedenen Zielprognosen Richtung 87 Mio. Einwohner. Allein schon die Zuwanderung der letzten Jahre führt dazu, dass der Druck immer größer wird. Im dritten Quartal 2022 ist die Bevölkerung in Deutschland um fast 200.000 Menschen angestiegen. Parallel dazu wurde die angestrebte Anzahl von 400.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr aus bekannten Gründen nicht realisiert. Der Bau-bereich ist sehr defensiv unterwegs. Eine Folge des Handwerker mangels,

der Rohstoffknappheit, der Liefer-schwierigkeiten und der Finanzierung. Am Ende gilt aber der Slogan: Gewohnt werden muss immer.

Norbistrath: Lohnt sich ein Investment in Immobilien überhaupt noch?

Kessel: Auf jeden Fall. Stagnierende Preise treffen auf steigende Mieten. Besser geht es kaum.

Norbistrath: Worauf sollte man achten, wenn man in Immobilien investiert?

Kessel: Immobilien sollte man mit Sorgfalt und Verstand auswählen. Eher gute und kleinere Wohnungsgrößen auswählen. Besser in eine 70 qm als eine 100 qm große Dreizimmerwohnung investieren. Wichtig ist, dass die hohe Mietnachfrage zum Angebot passt. Zudem ist eine gute Lage mit entsprechender Infrastruktur ein Vorteil. Auch ein Blick auf das Thema Energie ist wichtig, um die Nebenkosten im Rahmen zu halten. Am Ende gilt: Wenn Sie als Eigennutzer erwerben, entscheiden Sie meist im Herzen. Als Kapitalanleger entscheiden Sie eher nüchtern wirtschaftlich mit dem Gedanken: Was investiere ich und was bekomme ich am Ende raus? Wir als Sparkassen-Makler sehen unsere Aufgabe, Ihnen in beiden Fällen maßgeschneiderte Lösungen zu bringen, die zu Ihren Wünschen passen.



Harald Norbistrath & Frank Kessel