

AUSGABE 2019|2020

# WOHNUNGSMARKTBERICHT

WOHNEN IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN

## EIGENTUMSWOHNUNGEN

Auch in den Landkreisen wurde zuletzt eine Preissteigerung von durchschnittlich 10 Prozent pro Quadratmeter registriert, wobei in einigen Gemeinden eine Stagnation stattgefunden hat. Die Wiederverkaufspreise für Wohnungen im unteren Preissegment beginnen bei 900 Euro pro Quadratmeter in Weilrod und erreichen im Main-Taunus-Kreis mit 5.800 Euro in Bad Soden und 5.500 Euro pro Quadratmeter in Hofheim die höchsten Preise. Im Hochtaunuskreis liegt die Spitze bei 5.800 Euro pro Quadratmeter in Königstein, Kronberg und Oberursel. Der Schwerpunkt bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen liegt aktuell bei den am Rande des IHK-Bezirks gelegenen Städten und Gemeinden bei 1.300 Euro, in Friedrichsdorf und Schwalbach bei rund 2.500 Euro und in den vorderen Taunusstädten bei 3.500 Euro pro Quadratmeter.

## BAUGRUNDSTÜCKE FÜR MIETWOHNUNGSBAU

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in präferierten Lagen mit guter Infrastruktur ist in den Landkreisen unverändert hoch. Einige Kommunen haben zuletzt vermehrt Bauland ausgewiesen, doch reicht dies nicht aus, um die Nachfrage zu befriedigen. Im Schnitt lag die Preisanpassung im vergangenen Jahr bei unter 5 Prozent, lediglich in den beiden Main-Taunus-Städten Eppstein und Flörsheim sind zum Teil deutliche Steigerungen zu beobachten. Die Preisspanne von Baugrundstücken für den Mietwohnungsbau reicht von 90 Euro in Weilrod bis zu 1.425 Euro pro Quadratmeter in Bad Homburg.

## WOHNUNGSMIETEN

Analog zu den Entwicklungen in der Mainmetropole haben sich auch in den beiden Landkreisen im Laufe des Jahres bei den Mietobjekten im gehobenen Segment oder in sehr guten Lagen die signifikantesten Erhöhungen ergeben. Das unterste Preissegment ist überwiegend stabil geblieben. In Weilrod und Grävenwiesbach liegt der Mietpreis bei 5 Euro und in den vorderen Taunusstädten bei 8 beziehungsweise 9 Euro pro Quadratmeter – im Spitzensegment werden hier Mietpreise von bis zu 15 Euro pro Quadratmeter erzielt. Die Schwerpunktmiete liegt in den Städten und Gemeinden des Hintertaunus aktuell im Schnitt bei rund 7,50 Euro. Mit zunehmender Nähe nach Frankfurt liegt die Schwerpunktmiete in Friedrichsdorf, Kriftel, Liederbach, Schwalbach und Sulzbach bei 10 Euro und in Bad Homburg und Kronberg bei 11,50 Euro pro Quadratmeter. Je nach Ausstattung und Lage werden diese Preisspannen in einigen Stadtteilen sowie in ausgesuchten Einzelfällen wieder deutlich überschritten.

## HOCHTAUNUSKREIS

Einwohner 2018: 236.564

Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2018 in Prozent: 4,2

Fläche 2018 in km<sup>2</sup>: 481,8

Bevölkerungsdichte 2018 in Einwohner/km<sup>2</sup>: 491

<b>BAUGENEHMIGUNGEN</b>	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Durchschnitt 2011 - 2018</b>
Baugenehmigungen v. Wohngebäuden	251	220	257
Baugenehmigungen v. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	653	359	588
<b>BAUFERTIGSTELLUNGEN</b>	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Durchschnitt 2011 - 2018</b>
Baufertigstellungen v. Wohngebäuden	253	263	232
Baufertigstellungen v. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	616	418	475
<b>TRANSAKTIONEN</b>	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Durchschnitt 2011 - 2018</b>
Kauffälle f. Wohneigentum	1.219	1.042	1.124
Geldumsatz f. Wohneigentum (Mio. €)	387	197	272
<b>WOHNUNGSBESTAND</b>	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Entw. 2011 – 2018 in %</b>
Wohngebäude	53.752	50.485	+ 6,5
Wohnungen	112.390	110.304	+ 1,9
<b>BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR</b>	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Entw. 2011 – 2018 in %</b>
Anteil der unter 15-Jährigen	14,9	14,9	0,0
Anteil der 15- bis 64-Jährigen	61,4	62,1	- 0,7
Anteil der über 64-Jährigen	23,7	23,0	+ 0,7
<b>BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG</b>	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Durchschnitt 2011 - 2018</b>
Wanderungssaldo	+1.130	+1.580	+ 1.747
Natürlicher Saldo	-488	-486	- 424
<b>ARBEITSMARKT</b>	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Entw. 2011 – 2018 in %</b>
svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort	95.559	78.973	+ 21,0
Arbeitsplatzdichte	405	347	+ 16,7
Arbeitslosenquote (Landkreis)	3,4	4,0	- 0,6

\*Die Entwicklung der Arbeitslosenquote wird in Prozentpunkten dargestellt.

# USINGEN

Einwohner Usingen 2018: 14.505

Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2018 in Prozent: 8,6

Fläche 2018 in km<sup>2</sup>: 55,8

Bevölkerungsdichte 2018 in Einwohner/km<sup>2</sup>: 260

Zentralitätsstufe 2018: Mittelzentrum

Anbindung an das Schienennetz 2018: Regionalbahn

## WOHNEN - KAUFEN

<b>Preise in Euro</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Schwerpunkt</b>
Eigentumswohnungen (m <sup>2</sup> )	1.200	3.200	2.000
Reihenhäuser   Doppelhaushälften	165.000	330.000	260.000
Einfamilienhäuser   Größere DHH	230.000	510.000	320.000

## WOHNEN - MIETEN

<b>Preise in Euro</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Schwerpunkt</b>
Grundstücke für Mietwohnungsbau (m <sup>2</sup> )	160	450	290
Wohnungsmieten (m <sup>2</sup> )	6,00	9,00	7,50
Jahresmietfaktor	10	15	13

## BAUGENEHMIGUNGEN

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Du. 2011 - 2018</b>
Baugenehmigungen v. Wohngebäuden	31	15	24
Baugenehmigungen v. Wohnungen	49	32	41

## BAUFERTIGSTELLUNGEN

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Du. 2011 - 2018</b>
Baufertigstellungen v. Wohngebäuden	27	8	20
Baufertigstellungen v. Wohnungen	97	9	33

## WOHNUNGSBESTAND

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Entw. 2011-18 in%</b>
Wohngebäude	3.710	3.499	+ 6,0
Wohnungen	6.325	6.159	+ 2,7

## BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Entw. 2011-18 in%</b>
Anteil der unter 15-Jährigen in %	14,7	14,6	0,0
Anteil der 15- bis 64-Jährigen in %	62,3	64,1	- 1,8
Anteil der über 64-Jährigen in %	23,1	21,3	+ 1,8

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Du. 2011 - 2018</b>
Wanderungssaldo	+92	+114	+ 174
Natürlicher Saldo	- 25	- 18	- 22

## ARBEITSMARKT

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Entw. 2011-18 in%</b>
svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort	2.920	2.934	- 0,5
Arbeitsplatzdichte	202	219	- 7,8

# NEU ANSPACH

Einwohner Neu Anspach 2018: 14.618

Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2018 in Prozent: -0,2

Fläche 2018 in km<sup>2</sup>: 36,1

Bevölkerungsdichte 2018 in Einwohner/km<sup>2</sup>: 405

Zentralitätsstufe 2018: Unterzentrum

Anbindung an das Schienennetz 2018: Regionalbahn

## WOHNEN - KAUFEN

<b>Preise in Euro</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Schwerpunkt</b>
Eigentumswohnungen (m <sup>2</sup> )	1.100	3.500	2.000
Reihenhäuser   Doppelhaushälften	165.000	400.000	300.000
Einfamilienhäuser   Größere DHH	230.000	520.000	330.000

## WOHNEN - MIETEN

<b>Preise in Euro</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Schwerpunkt</b>
Grundstücke für Mietwohnungsbau (m <sup>2</sup> )	190	350	300
Wohnungsmieten (m <sup>2</sup> )	7,00	10,00	7,50
Jahresmietfaktor	11	15	13

## BAUGENEHMIGUNGEN

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Du. 2011 - 2018</b>
Baugenehmigungen v. Wohngebäuden	12	10	14
Baugenehmigungen v. Wohnungen	18	10	23

## BAUFERTIGSTELLUNGEN

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Du. 2011 - 2018</b>
Baufertigstellungen v. Wohngebäuden	18	8	10
Baufertigstellungen v. Wohnungen	22	10	13

## WOHNUNGSBESTAND

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Entw. 2011-18 in%</b>
Wohngebäude	4.052	3.633	+ 11,5
Wohnungen	6.372	6.176	+ 3,2

## BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Entw. 2011-18 in%</b>
Anteil der unter 15-Jährigen in %	13,5	14,8	- 1,3
Anteil der 15- bis 64-Jährigen in %	64,9	67,7	- 2,8
Anteil der über 64-Jährigen in %	21,6	17,5	+ 4,1

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Du. 2011 - 2018</b>
Wanderungssaldo	- 48	- 16	+ 7
Natürlicher Saldo	- 35	+ 6	- 12

## ARBEITSMARKT

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Entw. 2011-18 in%</b>
svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort	2.566	2.042	+ 25,7
Arbeitsplatzdichte	175	139	+ 26,1

# WEHRHEIM

Einwohner Wehrheim 2018: 9.468

Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2018 in Prozent: 2,5

Fläche 2018 in km<sup>2</sup>: 38,3

Bevölkerungsdichte 2018 in Einwohner/km<sup>2</sup>: 247

Zentralitätsstufe 2018: Kleinzentrum

Anbindung an das Schienennetz 2018: Regionalbahn

## WOHNEN - KAUFEN

<b>Preise in Euro</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Schwerpunkt</b>
Eigentumswohnungen (m <sup>2</sup> )	1.000	3.150	1.600
Reihenhäuser   Doppelhaushälften	165.000	305.000	240.000
Einfamilienhäuser   Größere DHH	200.000	510.000	320.000

## WOHNEN - MIETEN

<b>Preise in Euro</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Schwerpunkt</b>
Grundstücke für Mietwohnungsbau (m <sup>2</sup> )	160	450	220
Wohnungsmieten (m <sup>2</sup> )	6,00	9,00	7,50
Jahresmietfaktor	10	14	12

## BAUGENEHMIGUNGEN

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Du. 2011 - 2018</b>
Baugenehmigungen v. Wohngebäuden	8	7	8
Baugenehmigungen v. Wohnungen	8	7	14

## BAUFERTIGSTELLUNGEN

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Du. 2011 - 2018</b>
Baufertigstellungen v. Wohngebäuden	15	14	8
Baufertigstellungen v. Wohnungen	28	15	13

## WOHNUNGSBESTAND

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Entw. 2011-18 in%</b>
Wohngebäude	2.981	2.792	+ 6,8
Wohnungen	4.319	4.132	+ 4,5

## BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Entw. 2011-18 in%</b>
Anteil der unter 15-Jährigen in %	13,9	15,7	- 1,8
Anteil der 15- bis 64-Jährigen in %	62,4	62,9	- 0,5
Anteil der über 64-Jährigen in %	23,8	21,4	+ 2,3

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Du. 2011 - 2018</b>
Wanderungssaldo	+60	+26	+ 41
Natürlicher Saldo	+ 2	- 44	- 15

## ARBEITSMARKT

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Entw. 2011-18 in%</b>
svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort	1.939	1.545	+ 25,5
Arbeitsplatzdichte	202	219	+ 24,0

# GRÄVENWIESBACH

Einwohner Grävenwiesbach 2018: 5.375

Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2018 in Prozent: 30,

Fläche 2018 in km<sup>2</sup>: 43,2

Bevölkerungsdichte 2018 in Einwohner/km<sup>2</sup>: 125

Zentralitätsstufe 2018: Kleinzentrum

Anbindung an das Schienennetz 2018: Regionalbahn

## WOHNEN - KAUFEN

<b>Preise in Euro</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Schwerpunkt</b>
Eigentumswohnungen (m <sup>2</sup> )	1.100	1.700	1.300
Reihenhäuser   Doppelhaushälften	110.000	210.000	195.000
Einfamilienhäuser   Größere DHH	125.000	330.000	230.000

## WOHNEN - MIETEN

<b>Preise in Euro</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Schwerpunkt</b>
Grundstücke für Mietwohnungsbau (m <sup>2</sup> )	110	170	140
Wohnungsmieten (m <sup>2</sup> )	5,00	8,00	6,50
Jahresmietfaktor	10	14	12

## BAUGENEHMIGUNGEN

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Du. 2011 - 2018</b>
Baugenehmigungen v. Wohngebäuden	7	9	9
Baugenehmigungen v. Wohnungen	80	9	21

## BAUFERTIGSTELLUNGEN

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Du. 2011 - 2018</b>
Baufertigstellungen v. Wohngebäuden	11	6	7
Baufertigstellungen v. Wohnungen	12	7	9

## WOHNUNGSBESTAND

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Entw. 2011-18 in%</b>
Wohngebäude	1.462	1.383	+ 5,7
Wohnungen	2.344	2.099	+ 11,7

## BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Entw. 2011-18 in%</b>
Anteil der unter 15-Jährigen in %	14,6	15,6	- 1,0
Anteil der 15- bis 64-Jährigen in %	65,3	66,0	- 0,7
Anteil der über 64-Jährigen in %	20,1	18,4	+ 1,7

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

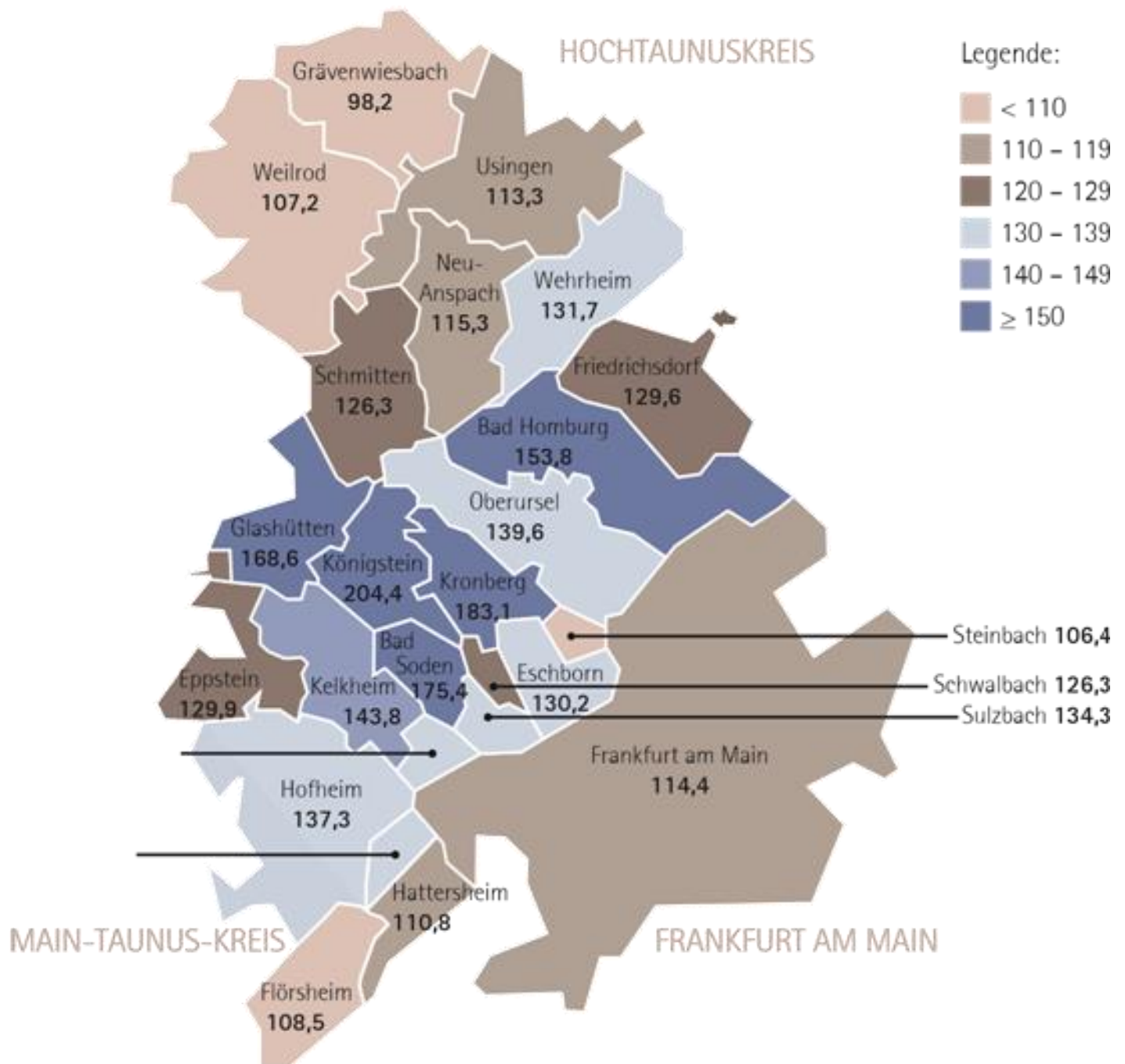
	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Du. 2011 - 2018</b>
Wanderungssaldo	- 2	+ 7	+ 20
Natürlicher Saldo	+ 3	+ 2	+ 1

## ARBEITSMARKT

	<b>2018</b>	<b>2011</b>	<b>Entw. 2011-18 in%</b>
svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort	795	689	+ 15,4
Arbeitsplatzdichte	147	131	+ 11,9

# KAUFKRAFTINDEX 2018

je Einwohner, bezogen auf den Durchschnitt von Deutschland 100,0



Quelle: Michael Bauer Research GmbH