

IHK- WOHNUNGSMARKTBERICHT

AUSGABE 2020|2021

Die Wirtschaft im IHK-Bezirk Frankfurt am Main ist aktuell stark von den Auswirkungen der Corona-Pandemie betroffen, auch weil der Standort sehr international ausgerichtet ist. Dennoch bleiben Frankfurt am Main, der Hochtaunus- und der Main-Taunus-Kreis von Wachstum geprägt, was auch die jüngsten Bevölkerungs- und Beschäftigungsprognosen untermauern. Damit sich diese positive Entwicklung fortsetzen kann, bleibt es eine der größten Herausforderungen, den an-gespannten Wohnungsmarkt in nahezu allen Städten und Gemeinden im IHK-Bezirk zu entlasten. Die im Herbst 2020 durchgeführte Untersuchung der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main bestätigt, dass sich die Kaufpreise für Häuser und Wohnungen zum Teil erhöht haben.

EIGENTUMSWOHNUNGEN

In den Landkreisen sind die Preise im Jahr 2020 verglichen mit dem Vorjahr weitestgehend stabil geblieben, in einigen Städten gab es vereinzelte Preiserhöhungen. Im Hochtaunuskreis wurde in Bad Homburg, Königstein, Kronberg und Oberursel ein leichter Anstieg über alle Teilmärkte registriert. Im Main-Taunus-Kreis sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in einem Großteil der Städte und Gemeinden im Schwerpunkt um rund 2 Prozent gestiegen. Die Wiederverkaufspreise für Wohnungen im unteren Preissegment beginnen bei 900 Euro pro Quadratmeter in Weilrod und erreichen mit Werten von 5.800 Euro in Bad Soden und 6.000 Euro in Bad Homburg die höchsten Preise. Der Schwerpunkt bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen liegt aktuell bei den am Rande des IHK-Bezirks gelegenen Städten und Gemeinden bei rund 1.500 Euro, in Krieffel und Schwalbach bei rund 2.850 Euro und in den vorderen Taunusstädten bei 3.600 Euro pro Quadratmeter. Bei den angegebenen Werten werden sowohl Immobilien aus dem Bestand als auch Neubauten berücksichtigt. Es handelt sich dabei um marktübliche Spannen. Einige im Neubau erzielte Spitzenwerte werden in diesem Marktbericht nicht berücksichtigt.

REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTEN

In den Landkreisen sind die Preise für Reihenhäuser und kleinere Doppelhaushälften insbesondere im Schwerpunkt leicht gestiegen. Sowohl im Hochtaunus- als auch im Main-Taunus-Kreis haben sich die Kaufpreise im Schnitt um bis zu 3 Prozent erhöht. Die niedrigsten Verkaufspreise werden in den hinteren Taunusstädten mit Werten unter 200.000 Euro erzielt. In den gut angebundenen, an Frankfurt angrenzenden Städten im Vordertaunus liegen die Kaufpreise zum Teil bei über 800.000 Euro. In Eschborn, Hofheim und Kelkheim werden in der Spitze Verkaufspreise von knapp 700.000 Euro erzielt. Die große Preisspanne ergibt sich dadurch, dass in die Betrachtung der Preisstruktur auch Gebäude mit einfacherer Ausstattungsqualität und hohem Sanierungsaufwand mit einbezogen werden. Neben dem baulichen Zustand sind die Preise stark von der Größe und der Lage der Immobilie abhängig. Im Neubausegment sowie in den Spitzenlagen können für Reihenhäuser und Doppelhaushälften daher auch deutlich höhere Preise erzielt werden.

EINFAMILIENHÄUSER UND GRÖßERE DOPPELHAUSHÄLFTEN

In den an Frankfurt angrenzenden Städten Bad Homburg, Bad Soden, Kronberg und Oberursel starten die Verkaufspreise bei 400.000 Euro. Für Spitzenimmobilien werden hier vereinzelt mehrere Millionen Euro vereinbart. Im Schwerpunkt können in den Städten des Vordertaunus Kaufpreise zwischen 700.000 und 850.000 Euro pro Objekt erzielt werden und sind nach oben hin nicht limitiert. Deutlich niedrigere Kaufpreise mit einem Schwerpunkt zwischen 250.000 und 500.000 Euro werden hingegen in den nicht optimal angebundenen Taunusgemeinden erzielt.

BAUGRUNDSTÜCKE FÜR MIETWOHNUNGSBAU

Im IHK-Bezirk Frankfurt am Main herrscht insbesondere in den wachsenden Städten und Gemeinden ein Mangel an Wohnraum. Durch die Ausweisung von Bauland können Kommunen aktiv zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt und einer damit verbundenen Senkung des Mietniveaus beitragen. Vereinzelt haben einige Kommunen zuletzt mehr Bauland ausgewiesen, doch reicht dies nicht aus, um die Angebots-knappheit wesentlich abzumildern. Die Nachfrage nach Baugrundstücken in präferierten Lagen mit einer guten Anbindung an das Straßen- und Schienennetz ist in den Landkreisen unverändert hoch. 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 sind die Mietpreise in den beiden Landkreisen überwiegend stabil geblieben. In Grävenwiesbach und Weilrod beginnen die Mietpreise 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 beträgt in den Städten und Gemeinden des Hintertaunus aktuell rund 7,50 Euro. Mit zunehmender Nähe nach Frankfurt liegt die Miete in Friedrichsdorf, Kriftel, Liederbach, Schwalbach und Sulzbach im Schwer-punkt 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 deutlich überschritten.

RENDITEOBJEKTE (JAHRESMIETFAKTOR)

Der Jahresmietfaktor gibt das Vielfache der Jahresnettomiete (Kaltmiete) im Verhältnis zum Nettokaufpreis an. Die Nachfrage nach Renditeobjekten als beständige Wertanlage im Immobilienbereich ist weiterhin sehr hoch. Der Ausbruch der Corona-Pandemie hat die Attraktivität der Investition in Wohneigentum noch einmal bestärkt. In einem Großteil aller Lage- und Ausstattungskategorien hat sich der Jahresmietfaktor im Vergleich zu den Werten aus dem Jahr 2019 um bis zu 5 Prozent erhöht. Für das Jahr 2020 werden im Schwerpunkt Kaufpreise, die im Bereich des 19-fachen liegen – wie beispielsweise in Fechenheim und Oberrad – bis hin zum 33-fachen der Jahresnettokaltmiete im Westend aufgerufen. Auch in den Landkreisen hat sich die Nachfrage nach vermieteten Eigentumswohnungen oder Mehrfamilienhäusern in den letzten Jahren erhöht. Der Jahresmietfaktor ist zuletzt stabil geblieben. Im Jahr 2020 liegt der Jahresmietfaktor beim 10-fachen im hinteren Hochtaunus und reicht in Einzelfällen bis zum 24-fachen in Bad Homburg, Bad Soden und Eschborn. Bestimmt werden die Multiplikatoren durch die jeweilige Einstiegs- bzw. Bestandsmiete bei Erwerb.

FAZIT

Der IHK-Bezirk Frankfurt am Main ist eine Region mit einer hohen Wirtschaftskraft und Lebens-qualität. Zudem punkten Frankfurt, der Hochtaunus- und der Main-Taunus-Kreis mit einem guten Freizeit-, Kultur- und Naherholungsangebot. Dieser Mix aus wirtschaftlicher Stärke, bekannten Unternehmen und Institutionen, kurzen Anfahrtswegen, wie unter anderem zum Frankfurter Flughafen, sowie einer hohen Lebensqualität lockt junge und qualifizierte Menschen an. Auch nach dem Abflachen der Pandemie wird der IHK-Bezirk Frankfurt am Main ein attraktiver Wirtschaftsstandort bleiben und weiterhin Unternehmen und Fachkräfte anziehen. Zwischen 2011 und 2019 ist die Zahl der Einwohner in Frankfurt am Main um 12,8 Prozent, im Hochtaunuskreis um 4,4 Prozent und im Main-Taunus-Kreis um 6,1 Prozent gestiegen. Noch dynamischer hat sich der Arbeitsmarkt entwickelt. In dem Zeitraum hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Frankfurt am Main um 21,4 Prozent, im Hochtaunuskreis um 22 Prozent und im Main-Taunus-Kreis um 19 Prozent erhöht.

EXKURS CORONA UND DER WOHNIMMOBILIENMARKT

Auch in der Bau- und Immobilienwirtschaft sind die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie spürbar, die Branche zeigt sich jedoch vergleichsweise krisenfest. Aufgrund der Attraktivität des Standortes ist nach dem Abklingen der Pandemie von einer erneut stärkeren Zuwanderung auszugehen. Daher wird die Wohnungsnachfrage in Frankfurt am Main und in den beiden angrenzenden Landkreisen weiterhin hoch bleiben. Die Entwicklungen auf dem Markt für Wohnimmobilien seit dem Frühjahr 2020 zeigen, dass der individuelle Wert einer Wohnung in Zeiten von Homeoffice und begrenzten Urlaubs- und Freizeitaktivitäten gestiegen ist. Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten ist die Nachfrage nach Eigentum ungebrochen hoch. Wie eine Umfrage unter den Mitgliedern der Frankfurter Immobilienbörse zeigt, verzeichnen 60 Prozent der befragten Unternehmen seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie einen Rückgang des Angebotes auf dem Markt. Zugleich bleibt die Nachfrage weitestgehend stabil. Vereinzelt beobachten die Unternehmen eine Zurückhaltung bei der Kaufentscheidung. Wohnimmobilien in deutschen Metropolen gelten auch in der Krise als sicherer Hafen, was dazu führt, dass die Kaufpreise im IHK-Bezirk Frankfurt am Main auf einem weiterhin hohen Niveau bleiben. Aufgrund der zuletzt zögerlichen Entscheidungsprozesse kann es im kommenden Jahr zu einem Nachfrageschub kommen. Daher gehen 70 Prozent der Mitglieder von gleichbleibenden und 20 Prozent von steigenden Preisen in einzelnen Segmenten aus. Zusätzlich zeigt sich auch ein Trend zu einem erhöhten Wohnflächenbedarf sowie ein steigender Bedarf an Kaufimmobilien mit einem Balkon oder einer Terrasse sichtbar. Durch die Zunahme des ortsunabhängigen Arbeitens beobachten rund 45 Prozent der Unternehmen eine Nachfrage nach Wohnimmobilien mit mehr Quadratmetern beziehungsweise Zimmern verglichen mit den Werten vor dem Ausbruch der Pandemie. Ferner registrieren 45 Prozent eine Verlagerung aus der Stadt heraus ins nahe gelegene Umland. Die Erwartung ist, dass mit zunehmender Abnahme der Präsenzzeiten in den Unternehmen die Attraktivität des Umlandes weiter zunehmen wird. Hiervon werden insbesondere die Städte und Gemeinden mit einer guten Anbindung an das Straßen- und Schienennetz profitieren. Die Attraktivität des Mietwohnungssegments für Investoren hat noch einmal zugenommen. Sollte sich kein baldiges Ende der Corona-Pandemie abzeichnen, rechnen die Unternehmen der Frankfurter Immobilienbörse in den kommenden Monaten mit steigenden Mietausfällen und einer stärkeren Fluktuation auf dem Mietwohnungsmarkt.

HOCHTAUNUSKREIS

Einwohner 2019: 236.914

Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2019 in Prozent: 4,4

Fläche 2019 in km²: 481,8

Bevölkerungsdichte 2019 in Einwohner/km²: 492

BAUGENEHMIGUNGEN	2019	2011	Durchschnitt 2011 - 2019
Baugenehmigungen von Wohngebäuden	301	220	262
Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	680	359	598
BAUFERTIGSTELLUNGEN	2019	2011	Durchschnitt 2011 - 2019
Baufertigstellungen von Wohngebäuden	173	263	226
Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	499	418	478
TRANSAKTIONEN	2019	2011	Durchschnitt 2011 - 2019
Kauffälle für Wohneigentum	1.054	1.042	1.116
Geldumsatz für Wohneigentum (in Mio.€)	348	197	280
WOHNUNGSBESTAND	2019	2011	Entw. 2011 – 2019 in %
Wohngebäude	53.840	50.485	+ 2,5
Wohnungen	112.799	110.304	+ 3,2
BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR	2019	2011	Entw. 2011 – 2019 in %
Anteil der unter 15-Jährigen	14,9	14,9	0,0
Anteil der 15- bis 64-Jährigen	61,2	62,1	- 0,9
Anteil der über 64-Jährigen	23,9	23,0	+ 0,9
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	2019	2011	Durchschnitt 2011 - 2019
Wanderungssaldo	+863	+1.258	+ 1.613
Natürlicher Saldo	-477	-369	- 416
ARBEITSMARKT	2019	2011	Entw. 2011 – 2019 in %
svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort	97.597	78.971	+ 23,6
Arbeitsplatzdichte	412	349	+ 18,1
Arbeitslosenquote (Landkreis)	3,4	4,0	- 0,6

*Die Entwicklung der Arbeitslosenquote wird in Prozentpunkten dargestellt.

USINGEN

Einwohner Usingen 2019: 14.743

Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2019 in Prozent: 10,4

Fläche 2019 in km²: 55,8

Bevölkerungsdichte 2019 in Einwohner/km²: 264

Zentralitätsstufe 2020: Mittelzentrum

Anbindung an das Schienennetz 2020: Regionalbahn

WOHNEN - KAUFEN

Preise in Euro	von	bis	Schwerpunkt
Eigentumswohnungen (m ²)	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

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

BAUGENEHMIGUNGEN

	2019	2011	Du. 2011 - 2019
Baugenehmigungen von Wohngebäuden	19	15	24
Baugenehmigungen von Wohnungen	55	32	43

BAUFERTIGSTELLUNGEN

	2019	2011	Du. 2011 - 2019
Baufertigstellungen von Wohngebäuden	28	8	21
Baufertigstellungen von Wohnungen	34	9	33

WOHNUNGSBESTAND

	2019	2011	Entw. 2011-19 in%
Wohngebäude	3.738	3.571	+ 4,7
Wohnungen	6.382	6.068	+ 5,2

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

	2019	2011	Entw. 2011-19 in%
Anteil der unter 15-Jährigen in Prozent	14,9	14,6	0,3
Anteil der 15- bis 64-Jährigen in Prozent	61,9	64,1	- 2,2
Anteil der über 64-Jährigen in Prozent	23,1	21,3	+ 1,8

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

	2019	2011	Du. 2011 - 2019
Wanderungssaldo	+236	+114	+ 169
Natürlicher Saldo	+9	- 18	- 18

ARBEITSMARKT

	2019	2011	Entw. 2011-19 in%
svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort	2.963	2.935	+ 1,0
Arbeitsplatzdichte	203	220	- 7,4

NEU ANSPACH

Einwohner Neu Anspach 2019: 14.501

Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2019 in Prozent: - 1,0

Fläche 2018 in km²: 36,1

Bevölkerungsdichte 2019 in Einwohner/km²: 402

Zentralitätsstufe 2020: Unterzentrum

Anbindung an das Schienennetz 2020: Regionalbahn

WOHNEN - KAUFEN

Preise in Euro	von	bis	Schwerpunkt
Eigentumswohnungen (m ²)	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

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

BAUGENEHMIGUNGEN

	2019	2011	Du. 2011 - 2019
Baugenehmigungen von Wohngebäuden	10	10	13
Baugenehmigungen von Wohnungen	22	10	23

BAUFERTIGSTELLUNGEN

	2019	2011	Du. 2011 - 2019
Baufertigstellungen von Wohngebäuden	4	8	10
Baufertigstellungen von Wohnungen	10	10	13

WOHNUNGSBESTAND

	2019	2011	Entw. 2011-19 in%
Wohngebäude	4.055	3.989	+ 1,7
Wohnungen	6.380	6.288	+ 1,5

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

	2019	2011	Entw. 2011-19 in%
Anteil der unter 15-Jährigen in Prozent	13,8	14,8	- 1,0
Anteil der 15- bis 64-Jährigen in Prozent	64,1	67,7	- 3,6
Anteil der über 64-Jährigen in Prozent	22,2	17,5	+ 4,7

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

	2019	2011	Du. 2011 - 2019
Wanderungssaldo	- 100	- 101	- 14
Natürlicher Saldo	- 15	- 39	- 18

ARBEITSMARKT

	2019	2011	Entw. 2011-19 in%
svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort	2.655	2.043	+ 30,0
Arbeitsplatzdichte	183	139	+ 31,2

WEHRHEIM

Einwohner Wehrheim 2019: 9.400

Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2019 in Prozent: 1,8

Fläche 2019 in km²: 38,3

Bevölkerungsdichte 2019 in Einwohner/km²: 245

Zentralitätsstufe 2020: Kleinzentrum

Anbindung an das Schienennetz 2020: Regionalbahn

WOHNEN - KAUFEN

Preise in Euro	von	bis	Schwerpunkt
Eigentumswohnungen (m ²)	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

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

BAUGENEHMIGUNGEN

	2019	2011	Du. 2011 - 2019
Baugenehmigungen von Wohngebäuden	15	7	8
Baugenehmigungen von Wohnungen	15	7	14

BAUFERTIGSTELLUNGEN

	2019	2011	Du. 2011 - 2019
Baufertigstellungen von Wohngebäuden	2	14	8
Baufertigstellungen von Wohnungen	2	15	12

WOHNUNGSBESTAND

	2019	2011	Entw. 2011-19 in%
Wohngebäude	2.981	2.940	+ 1,4
Wohnungen	4.319	4.240	+ 1,9

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

	2019	2011	Entw. 2011-19 in%
Anteil der unter 15-Jährigen in Prozent	13,8	15,7	- 1,9
Anteil der 15- bis 64-Jährigen in Prozent	62,0	62,9	- 0,9
Anteil der über 64-Jährigen in Prozent	24,1	21,4	+ 2,7

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

	2019	2011	Du. 2011 - 2019
Wanderungssaldo	- 65	- 26	+ 24
Natürlicher Saldo	+ 1	- 14	- 9

ARBEITSMARKT

	2019	2011	Entw. 2011-19 in%
svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort	1.984	1.545	+ 28,4
Arbeitsplatzdichte	210	167	+ 25,7

STATISTISCHE ANGABEN

Die Bevölkerungsdichte ist die Zahl der Menschen, die in einem bestimmten Gebiet leben im Verhältnis zur Größe des Gebiets. Die Bevölkerungsdichte wird in Einwohner pro Quadratkilometer angegeben.

Die Bevölkerungsstruktur gliedert die Zusammensetzung der Bevölkerung nach bestimmten Strukturmerkmalen. Im Marktbericht wird die Altersstruktur der Bevölkerung verwendet.

Der Natürliche Saldo ist die Differenz aus Lebendgeborenen und Gestorbenen. Ist der Saldo positiv, spricht man von einem Geburtenüberschuss.

Der Wanderungssaldo ergibt sich aus der Differenz zwischen Zu- und Fortzügen innerhalb der betrachteten regionalen Einheit. Überwiegt die Zahl der Zuzüge, spricht man von einem Wanderungsgewinn.

Die Arbeitslosenquote misst den prozentualen Anteil der registrierten Arbeitslosen an der Gesamtzahl der zivilen Erwerbspersonen.

Die Arbeitsplatzdichte gibt das Verhältnis zwischen den vorhandenen Arbeitsplätzen und den Einwohnern am Standort an.

Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort umfassen alle Arbeitnehmer, die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig nach dem Recht der Arbeitsförderung sind oder für die Beitragsanteile zur gesetzlichen Rentenversicherung oder nach dem Recht der Arbeitsförderung zu zahlen sind.

Die Baugenehmigung ist die schriftliche Erteilung einer Erlaubnis durch die zuständige Behörde eine Baumaßnahme durchzuführen, bei der Wohn- oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird.

Unter Baufertigstellungen fallen Bauvorhaben, bei denen die Bauarbeiten weitgehend abgeschlossen und die Gebäude oder die Wohnungen bezugsfertig oder bereits bezogen sind.

Der Wohnbestand gibt die Anzahl der Wohngebäude sowie die Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden an. Wohngebäude sind Gebäude, in denen mindestens die Hälfte der Fläche für Wohnzwecke genutzt wird.

Nichtwohngebäude sind Gebäude, in denen mehr als die Hälfte der Fläche Nichtwohnzwecken dient. Zu Nichtwohngebäuden zählen beispielsweise Büro- und Verwaltungsgebäude. Eine Wohnung verfügt grundsätzlich über einen abschließbaren Zugang sowie einen Anschluss an die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.

Die Anbindung an das Schienennetz gibt die Verkehrsmittel an, die eine direkte schienengebundene Anbindung an das Oberzentrum Frankfurt am Main ermöglichen.

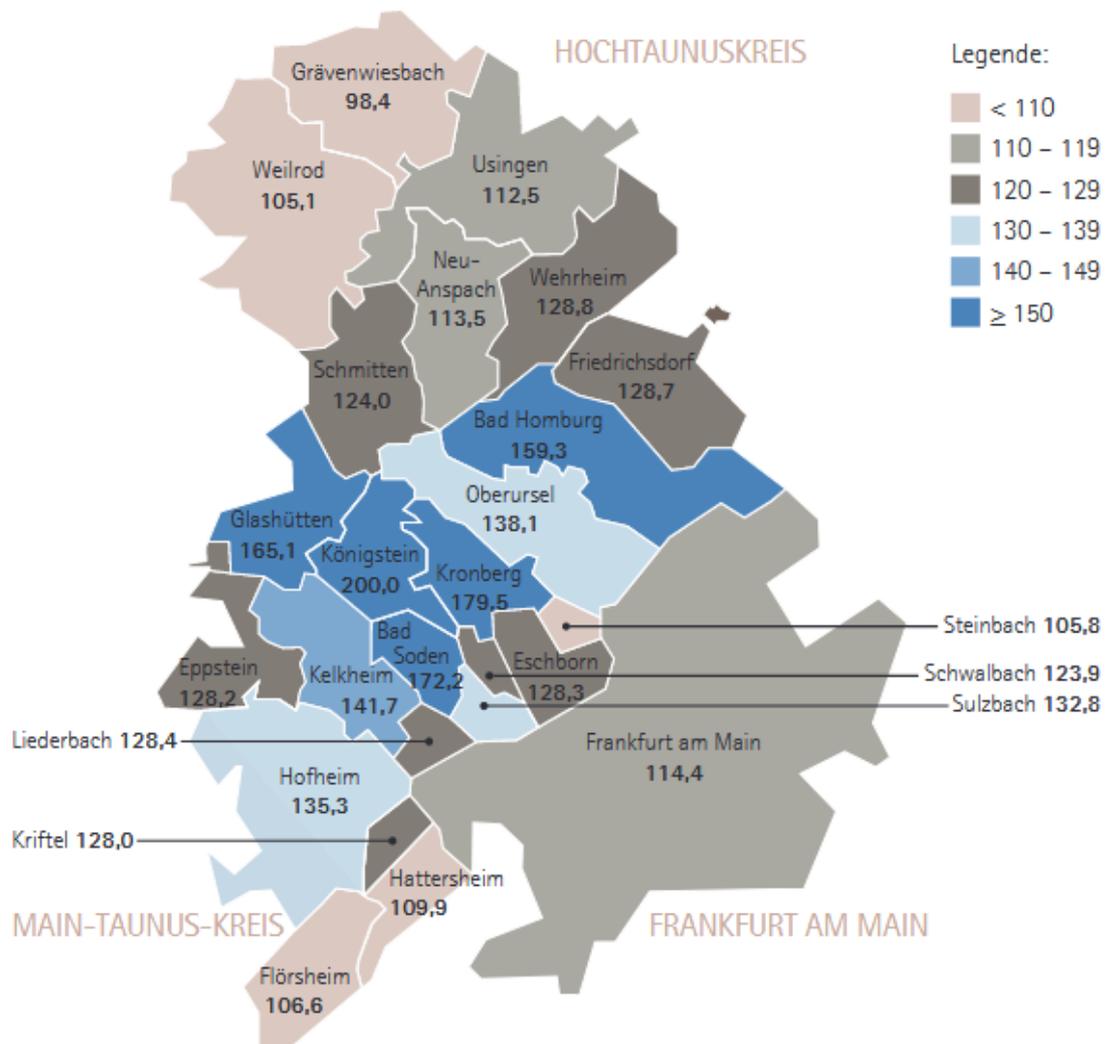
Die Zentralitätsstufe gibt die raumplanerische Hierarchiestufe der jeweiligen Gemeinde an.

KAUFKRAFT 2019

	IHK-Bezirk	FFM	HTK	MTK
Kaufkraft in Mio. Euro	35.761	20.679	8.134	7.443
Kaufkraftindex ¹	123,0	114,4	142,9	130,2

¹ je Einwohner, bezogen auf den Durchschnitt von Deutschland 100,0

KAUFKRAFTINDEX



Quelle: Michael Bauer Research GmbH