

22. AUGUST 2019

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Kaufen oder mieten?

Was lohnt wo im Speckgürtel um Frankfurt am Main

- *Nur drei der 37 analysierten Speckgürtel-Regionen um Frankfurt am Main erzielen einen Kaufpreisfaktor von unter 24*
- *Trotz unterschiedlicher Preisklassen klappt die Mieten-Kaufpreis-Schere in Niederdorfelden mit 38,61 und Königstein im Taunus mit 38,52 am stärksten auseinander*
- *Über der alten Faustregel von 24, aber noch unter einem Kaufpreis-Miete-Verhältnis von 30 liegen über die Hälfte der Frankfurter Umland-Regionen*

Berlin, 22. AUGUST 2019 – Es geht de Mennsche wie de Leut, sagen die Frankfurter, wenn alle vor dem gleichen Problem stehen. Das ist derzeit gut auf die Situation im Immobilienmarkt übertragbar: Historisch niedrige Zinsen und günstige Baukredite auf der einen Seite, steigende Immobilienpreise auf der anderen Seite. Viele Menschen wollen die Gunst der Stunde nutzen, dennoch drängt sich ihnen immer öfter die Frage auf, ob der Kauf von Wohneigentum überhaupt noch lohnt. Eine gute Überprüfung ist, Kaufpreis und Miete gegenüber zu stellen, um das Kaufpreis-Miete-Verhältnis zu ermitteln.

Lange galt ein Kaufpreisfaktor* um die 20 bis 24 als guter Indikator zu kaufen. Dies gilt jedoch nur noch bedingt. Gerade in den sieben A-Städten sind solche Angebote rar, vielmehr werden aktuell Immobilien zu mehr als das 30- und sogar 50-fache der Jahresnettokaltmiete gehandelt. Dieses Niveau schwappt langsam auf die Speckgürtel der Metropolen über, wie der Full-Service Immobiliendienstleister McMakler (www.mcmakler.de) in seiner aktuellen Analyse auch zum Umland von Frankfurt am Main für das erste Halbjahr 2019 feststellt.

Nur bei drei der 37 analysierten Speckgürtel-Regionen der größten Stadt Hessens ergibt sich ein Kaufpreisfaktor unter 24. Das sind Dietzenbach, Wöllstadt und Egelsbach, deren durchschnittliche Kaufpreise aktuell bei 2.587,73 €/m², 2.467,42 €/m² beziehungsweise bei 3.107,50 €/m² liegen. Die Mietpreise bewegen sich bei durchschnittlich 9,98 €/m², 8,94 €/m² und 11,19 €/m². „Je kleiner das Kaufpreis-Miete-Verhältnis, desto eher rentiert sich der Immobilienkauf. Allerdings sollten Interessenten auch auf die Lage schauen. Diese drei Regionen liegen im zweiten bis dritten Ring um Frankfurt am Main und grenzen nicht direkt an die Stadt. Wer jedoch kein Problem damit hat, ein paar Minuten länger ins Frankfurter Zentrum zu fahren, für den lohnt hier die Investition in Wohneigentum auf jeden Fall,“ sagt Lukas Pieczonka, Gründer und Geschäftsführer von McMakler.

Den höchsten Kaufpreisfaktor erreicht Niederdorfelden mit 38,61, dicht gefolgt von Königstein im Taunus mit 38,52. Während Käufer in Niederdorfelden mit 3.634,18 €/m² noch moderate Kaufpreise erwarten, müssen sie in Königstein im Taunus am tiefsten für ihr Traumhaus oder ihre Eigentumswohnung in die Tasche greifen. Hier liegen die Quadratmeterpreise bei satten 5.756 Euro. Trotz unterschiedlicher Wohnlageklassen klappt die Mieten-Kaufpreis-Schere in den beiden Regionen des Frankfurter Umlandes am stärksten auseinander. Die Mietpreise liegen aktuell in Niederdorfelden bei 7,84 €/m², die günstigsten Mietpreise des Rankings, und in Königstein im Taunus bei 12,45 €/m², womit diese Region die fünfteuersten Mieten aufruft.

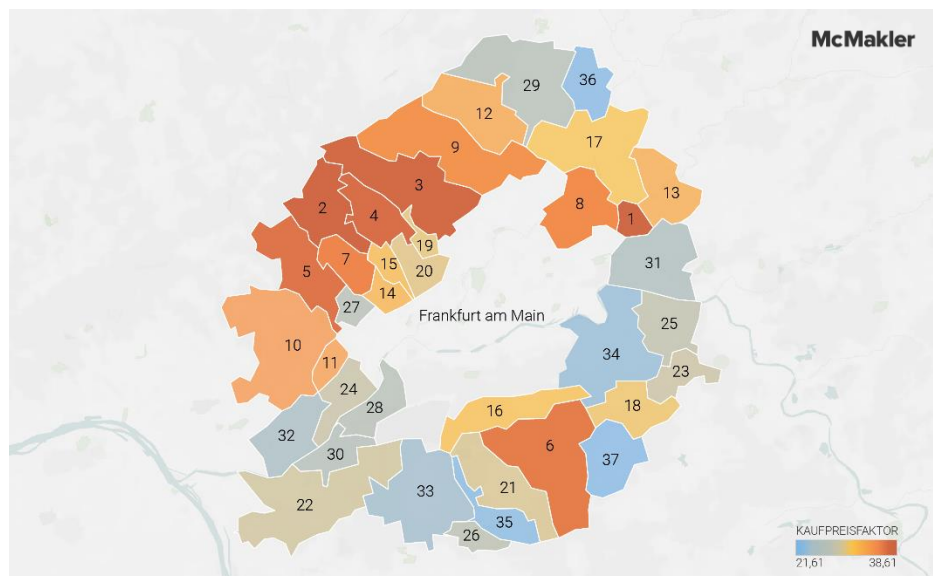


Abb.1: Was lohnt wo im Frankfurter Speckgürtel? Kaufpreisfaktor 1. Halbjahr 2019 (Grafik: McMakler)

Auch elf weitere Regionen des Frankfurter Speckgürtels erzielen einen Kaufpreisfaktor von über 30. Dazu gehören unter anderem Oberursel, Kronberg im Taunus, Kelkheim (Taunus), Dreieich, Bad Soden am Taunus, Bad Vilbel, Bad Homburg vor der Höhe, Hofheim am Taunus und Kriftel. Hier muss mit einem Vervielfältiger von über 30 bis mehr als 33 gerechnet werden. Aktuell zahlen Kaufinteressenten für Wohnimmobilien in den genannten Regionen, die sich mehrheitlich im nördlichen Speckgürtel befinden, mit zwischen circa 4.100 Euro und 5.000 Euro die höchsten Quadratmeterpreise nach Königstein im Taunus.

„Unter Experten gilt heutzutage ein Indikator von 30 und mehr als ungünstig. Diese Schallmauer erreicht im Frankfurter Umland mehr als ein Drittel der Regionen. Dennoch ist von einem Kauf nicht grundlegend abzuraten“, sagt Pieczonka von McMakler. Und weiter: „Gerade wenn die Investition in eine altersgerechte Immobilie im Alter zu Mietfreiheit führt und die Kreditlaufzeit mit spätestens Rentenbeginn endet, spricht vieles für den Erwerb von Wohneigentum. Wichtig ist, alle individuellen Faktoren abzuklopfen.“

Immobilienexperten und Makler können hier mit fachlichem Know-how unterstützen.“

Über der alten Faustregel von 24, aber noch unter einem Kaufpreis-Miete-Verhältnis von 30 Jahresnettokaltmieten, liegt über die Hälfte der Frankfurter Umland-Regionen. Während Flörsheim mit 24,65, Mörfelden-Walldorf mit 24,64 und Offenbach am Main mit 24,10 das untere Feld dieser Gruppe bilden, gehören Sulzbach (Taunus) mit 29,08, Schwalbach am Taunus mit 28,81 und Neu-Isenburg mit 28,64 zu dessen Spitzenreitern.

„Das Frankfurter Umland ist trotz steigender Indikatoren noch immer attraktiv für Immobilienkäufer und eine Alternative zur Mainmetropole mit dem bekannten Römerberg. Ein Blick lohnt vor allem in den Osten und Süden des Speckgürtels, wo Käufer oft sehr vielfältige Wohnlagen mit mittleren, guten und sehr guten Preisklassen finden. Zu lange sollten Interessenten jedoch nicht warten. Die Preise steigen auch hier immer weiter in die Höhe“, weiß der Immobilienexperte von McMakler.

Im Vergleich der sieben A-Städte Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Stuttgart und Köln, finden Kaufinteressenten aktuell in Frankfurt am Main die zweitteuersten Wohnimmobilien mit durchschnittlich 5.426 €/m². Bei den Mietpreisen liegt die Stadt mit der bekannten Skyline mit 14,30 €/m² auf dem dritten Platz des Big-Seven-Rankings. Mit einem Kaufpreisfaktor von 31,63 landet Frankfurt am Main auf dem drittletzten Platz vor Köln und Stuttgart.

Die einzelnen McMakler-Speckgürtel-Analysen „Kaufen oder mieten?“ der sieben A-Städte in Deutschland, erstes Halbjahr 2019, stehen [hier zur Verfügung](#).

*Der Vergleichsfaktor ergibt sich, indem der Kaufpreis durch die Jahreskaltmiete geteilt wird. In der Betrachtung bleiben Miet- und Kaufnebenkosten sowie zukünftige Mieterhöhungen und Wertsteigerungen der Immobilie unberücksichtigt.

Die Datenerhebung von McMakler basiert auf einer Auswertung inserierter Kauf- und Mietangebote für Häuser und Wohnungen (nur Bestandsbauten, Baujahr bis 2017) verschiedener Immobilienportale für das erste Halbjahr 2019. Da sich jede Immobilie im Baujahr, der Wohnlage und Ausstattung unterscheidet, sind diese Immobilienpreise keine Grundlage für eine exakte Berechnung des Quadratmeterpreises, sondern dienen als Orientierung. McMakler bietet zudem eine kostenlose Immobilienbewertung unter: <https://www.mcmakler.de/immobilienbewertung/>.

Alle Daten und Grafiken dürfen von Drittparteien mit einem Verweis auf die Quelle „McMakler“ benutzt und veröffentlicht werden.

REGIONEN	KAUFPREISFAKTOR 1. HJ 2019	KAUFPREISE 1. HJ 2019	MIETPREISE 1. HJ 2019
1. Niederdorfelden	38,61	ø 3.634,18 €/m²	ø 7,84 €/m²
2. Königstein im Taunus	38,52	ø 5.756,00 €/m²	ø 12,45 €/m²
3. Oberursel	33,84	ø 4.917,05 €/m²	ø 12,11 €/m²
4. Kronberg im Taunus	33,83	ø 5.013,41 €/m²	ø 12,35 €/m²
5. Kelkheim (Taunus)	33,79	ø 4.265,94 €/m²	ø 10,52 €/m²
6. Dreieich	33,42	ø 4.328,62 €/m²	ø 10,79 €/m²
7. Bad Soden am Taunus	33,07	ø 4.949,88 €/m²	ø 12,47 €/m²
8. Bad Vilbel	32,95	ø 4.591,75 €/m²	ø 11,61 €/m²
9. Bad Homburg vor der Höhe	32,48	ø 4.963,71 €/m²	ø 12,74 €/m²
10. Hofheim am Taunus	32,19	ø 4.273,66 €/m²	ø 11,06 €/m²
11. Kriftel	31,62	ø 4.163,72 €/m²	ø 10,97 €/m²
12. Friedrichsdorf	31,23	ø 4.039,82 €/m²	ø 10,78 €/m²
13. Schöneck	30,41	ø 3.081,16 €/m²	ø 8,44 €/m²
14. Sulzbach (Taunus)	29,08	ø 4.125,66 €/m²	ø 11,82 €/m²
15. Schwalbach am Taunus	28,81	ø 4.042,87 €/m²	ø 11,70 €/m²
16. Neu-Isenburg	28,64	ø 3.886,92 €/m²	ø 11,31 €/m²
17. Karben	28,60	ø 3.299,03 €/m²	ø 9,61 €/m²
18. Heusenstamm	28,12	ø 3.376,33 €/m²	ø 10,01 €/m²
19. Steinbach (Taunus)	28,11	ø 3.970,37 €/m²	ø 11,77 €/m²
20. Eschborn	26,90	ø 4.070,95 €/m²	ø 12,61 €/m²
21. Langen	26,77	ø 3.444,60 €/m²	ø 10,72 €/m²
22. Rüsselsheim	26,53	ø 3.072,55 €/m²	ø 9,65 €/m²
23. Obertshausen	26,51	ø 3.105,09 €/m²	ø 9,76 €/m²
24. Hattersheims am Main	26,49	ø 3.333,23 €/m²	ø 10,49 €/m²
25. Mühlheim am Main	26,39	ø 3.107,96 €/m²	ø 9,81 €/m²
26. Erzhausen	26,37	ø 3.149,47 €/m²	ø 9,95 €/m²
27. Liederbach am Taunus	26,36	ø 3.632,08 €/m²	ø 11,48 €/m²
28. Kelsterbach	26,19	ø 4.001,22 €/m²	ø 12,73 €/m²
29. Rosbach vor der Höhe	26,17	ø 2.965,33 €/m²	ø 9,44 €/m²
30. Raunheim	25,66	ø 3.346,68 €/m²	ø 10,87 €/m²
31. Maintal	25,50	ø 2.935,34 €/m²	ø 9,59 €/m²
32. Flörsheim	24,65	ø 3.276,54 €/m²	ø 11,08 €/m²
33. Mörfelden-Walldorf	24,64	ø 3.269,79 €/m²	ø 11,06 €/m²
34. Offenbach am Main	24,10	ø 3.248,25 €/m²	ø 11,23 €/m²
35. Egelsbach	23,13	ø 3.107,50 €/m²	ø 11,19 €/m²
36. Wöllstadt	23,00	ø 2.467,42 €/m²	ø 8,94 €/m²
37. Dietzenbach	21,61	ø 2.587,73 €/m²	ø 9,98 €/m²

Quelle: McMakler GmbH (www.mcmakler.de)

Abb.2: Was lohnt wo im Frankfurter Speckgürtel? Kaufpreisfaktor 1. Halbjahr 2019 (Tabelle: McMakler)

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste, digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 450 Mitarbeiter, davon 255 eigene Makler. Gründer und Geschäftsführer sind

Felix Jahn, Hanno Heintzenberg und Lukas Pieczonka. Zudem verfügt Felix Jahn über große Erfahrung mit schnell wachsenden Unternehmen. Er war Mitbegründer von Home24, Europas größtem Online-Möbelhändler und Investor vieler schnell wachsender Unternehmen wie Zalando und der Auto1 Group.