

# Marktbericht 2021

## Der Immobilienmarkt in Maintal

Zahlen, Daten & Fakten  
rund um die Immobilien  
in Ihrer Stadt!



**Liebe Leserinnen, liebe Leser,**

für Verkäufer ist die eigene Immobilie oft das höchste Vermögensgut. Für Käufer ist sie eine Alternative zur Mietwohnung, dient zur Altersvorsorge oder als eine Form der Kapitalanlage. Klar, dass der Kauf oder Verkauf einer Immobilie deshalb auch untrennbar mit dem Kaufpreis verbunden ist. Der „richtige“ Preis beschäftigt Verkäufer und Käufer gleichermaßen.

**SIE WISSEN ES SELBST: DIE IMMOBILIE IST GEFRAGT WIE NIE. DER IMMOBILIENMARKT IST ANGESpanNT. DIE NACHFRAGE UNGEBREMST. DOCH WIE FINDET MAN SICH IM WUST AUS INFORMATIONEN ZURECHT?**

Der Marktbericht von Kai Schlund Immobilien hilft dabei! Hier werten wir in regelmäßigen Abständen alle relevanten Marktdaten aus und stellen diese in Schaubildern, Tabellen und erläuternden Texten zusammen. So lernen Sie den regionalen Immobilienmarkt mit seinen Einflussfaktoren und Entwicklungen optimal kennen und können Sie Ihre Entscheidung auf der Grundlage fundierter Informationen treffen.

Wir als lokale Experten helfen bei Bedarf bei Ihrer Entscheidungsfindung und stehen Ihnen mit unserem langjährigen „Know-how“ gerne zur Verfügung. Viel Spaß beim Lesen!

**Herzliche Grüße aus Maintal**



**Kai Schlund**



# INHALTSVERZEICHNIS

Interview: Maintal hat Potential	06
Maintal in Zahlen	08
Preisstatistik	10
Mietpreise	12
Marktwertanalyse Ihrer Immobilie	14

Alle Angaben in diesem Marktbericht sind nach bestem Wissen. Die Quellen der Zahlen, Daten und Fakten sind auf der jeweiligen Seite vermerkt. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Informationen.



Der Immobilienflüsterer bedeutet ausgezeichnete Qualität.  
Kai Schlund Immobilien gehört zu Deutschlands Top Immobilienmaklern!



# INTERVIEW: MAINTAL HAT POTENTIAL

Schön wohnt es sich hier. Beschaulich. Ruhig. Familienfreundlich. Dennoch zentral und schnell angebunden an Frankfurt, Hanau und Offenbach. All das schätzt Kai Schlund an seiner Region rund um Maintal, die zu seinem Einzugsgebiet als Immobilienmakler gehört.

## DIE PREISE ZIEHEN AN

Vieles hier befindet sich derzeit im Umbruch. Die Europäische Zentralbank wurde vor einiger Zeit fertig gestellt und hat viele neue Arbeitsplätze geschaffen. Immer mehr Personen ziehen ins Umland von Frankfurt, da die Immobilienpreise horrend sind. „Maintal hat Potential“, meint Immobilienprofi Kai Schlund. Doch was bedeutet das für den Immobilienmarkt der Stadt? „Langfristig werden die

Preise steigen“, ist er sich sicher. Überhaupt seien die Preise seit Beginn seiner Selbstständigkeit im Jahre 1996 fast kontinuierlich angezogen, meint Kai Schlund. Mit einem Einbruch nach unten rund um das Krisenjahr 2008. Derzeit sind Bestandsimmobilien sogar teurer als Neubauten. Preislich verortet er Maintal im Vergleich zu anderen Städten im Umkreis ins Mittelfeld. Und er muss es wissen, denn sowohl Kai Schlund wie auch sein gesamtes Team kommen aus der Region. „Das schafft nicht nur Vertrauen und Verbundenheit mit unseren Kunden, sondern lässt uns auch die Marktlage gut überblicken“, sagt er. Hinzu kommt, dass Kai Schlund Immobilien mit dem Konzept aus Verkauf, Vermietung und Hausverwaltung aus einem breiten Erfahrungsschatz schöpfen kann, der sich täglich vergrößert.



## DAS IST IN MAINTAL BEGEHRT

Seit jeher besonders gefragt sind Anlageobjekte. Sie sind in Maintal generell nur mäßig vorhanden und dementsprechend schnell verkauft. Wohnungen in Hochhäusern gibt es dagegen öfter auf dem Markt, meint der Immobilienprofi. „In Maintal herrscht ein Verkäufermarkt“, erklärt er. Derzeit sei der Markt beinahe leergefegt und Käufer hätten keine große Auswahl. Besonders beliebt sind die Wohnlagen direkt am Main. Auch in der Waldsiedlung wohne es sich exklusiv und gut. Der Single, der in Maintal immerhin fast ein Drittel aller Haushalte ausmacht, fühlt sich im klassischen Ortskern meist besonders wohl.

Und wo machen es sich Familien gemütlich, die mit 43 Prozent der Haushalte die Mehrheit bilden? „Auch dafür gibt es in Maintal bestimmte Straßenzüge, die wegen ihrer Zentralität und gleichzeitigen Ruhe sehr begehrt sind - z.B. das Neubaugebiet in Hochstadt“, weiß Herr Schlund.



# MAINTAL IN ZAHLEN

Immobilien sind mehr als nur vier Wände und ein Quadratmeterpreis. Immobilien sind Räume in denen Menschen Geschichte(n) machen und erleben. Gleichzeitig stehen sie auch immer für einen Neubeginn. Immobilien sind eine Investition für eine lange Zeit, manchmal sogar fürs ganze Leben.

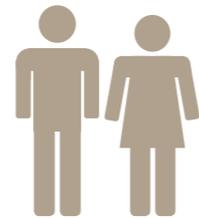
Der Immobilienmarkt sowie die ganze Gesellschaft ist ständig in Bewegung. Unsere Stadt Maintal lebt von diesen Bewegungen. Jeden Tag wird hier ein Stück Lebensgeschichte von jedem einzelnen ge-

schrieben. Maintal steht außerdem für die Natur. Hier trifft man auf viele Felder, Wiesen und den Main - nicht umsonst lautet der Slogan der Stadt: Stadt, Land, Fluss.

Wir haben uns Maintal mal aus der der rationalen Perspektive angesehen. Es ist eine Stadt zum Leben, eine Stadt für Familien. Das spiegelt sich klar in der Bebauung wider. Noch mehr Zahlen, Daten und Fakten können Sie aus den aufgeführten Statistiken rauslesen.



32,4 km<sup>2</sup> Fläche

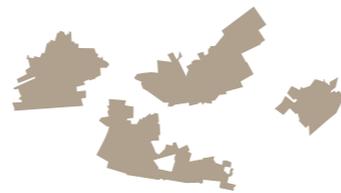


39.553 Einwohner



Monika Böttcher

Bürgermeisterin (parteilos)



4 Stadtteile

Dörnigheim, Bischofsheim, Hochstadt, Wachenbuchen

## VERTEILUNG DER BEVÖLKERUNG



30 %  
< 30 JAHRE



43 %  
30-60 JAHRE



27 %  
> 60 JAHRE

## VERTEILUNG DES EINKOMMENS



24 %  
< 1.500 €



53 %  
1.500-3.600 €



23 %  
> 3.600 €

## VERTEILUNG DER BEBAUUNG



12 %  
Gewerbe



60 %  
Einfamilien-  
häuser



19 %  
Mehrfamilien-  
häuser

# PREISSTATISTIK

## DIE STADTTEILE IM FOKUS

In Hochstadt zeigt sich die größte preisliche Bandbreite. Hier wohnt sich's auch am teuersten.

Besonders homogen verhält sich die Preisstruktur dagegen in Wachenbuchen. Die Preisstruktur für Einfamilienhäuser pro Quadratmeter zeigt sich in Maintal sehr heterogen. Besonders günstig ist es im westlichen Teil von Wachenbuchen. Südlich von Dörnigheim ziehen die Quadratmeterpreise dagegen kräftig an.

Wie bei den Eigentumswohnungen und den Einfamilienhäusern zeigt Hochstadt auch bei den Mietwohnungen die größte preisliche Spannweite pro Quadratmeterpreis. Generell können Sie auch an der Preisstatistik rechts sehen, dass die Durch-

schnittspreise in den letzten Jahren auf mehr als 100% angestiegen sind.

## DER BODENRICHTWERT

Abgesehen vom offensichtlichen Marktwert der Immobilien ist der Bodenrichtwert ausschlaggebend für den Verkaufspreis. Dieser beschreibt den Wert für einen Quadratmeter unbebauten Boden. Das ist unter anderem abhängig von Bebauungsvorschriften, Grundstücksgröße und -form, Art der Bepflanzung, Bodeneigenschaften, Erschließungsgrad und natürlich der Lage. Maintal ist somit durch die Nähe zu Frankfurt und die infrastrukturelle Anbindung von vorneherein höherpreisiger. Die Durchschnittswerte für die vier Stadtteile Maintals können Sie unten aus den Zahlen herauslesen.

## Dörnigheim

Ackerland: 2,80 €/m<sup>2</sup>  
Grünland: 2,70 €/m<sup>2</sup>  
Freizeitgartenfläche: 10 €/m<sup>2</sup>  
Forstwirtschaftliche Fläche: 1,10 €/m<sup>2</sup>  
Wohnbaufläche: 310 - 400 €/m<sup>2</sup>



## Bischofsheim

Ackerland: 2,90 €/m<sup>2</sup>  
Grünland: 2,50 €/m<sup>2</sup>  
Freizeitgartenfläche: 10 €/m<sup>2</sup>  
Forstwirtschaftliche Fläche: 1,10 €/m<sup>2</sup>  
Wohnbaufläche: 280 - 390 €/m<sup>2</sup>



## Hochstadt

Ackerland: 3,30 €/m<sup>2</sup>  
Grünland: 2,10 €/m<sup>2</sup>  
Freizeitgartenfläche: 10 €/m<sup>2</sup>  
Forstwirtschaftliche Fläche: 1,10 €/m<sup>2</sup>  
Wohnbaufläche: 290 - 420 €/m<sup>2</sup>

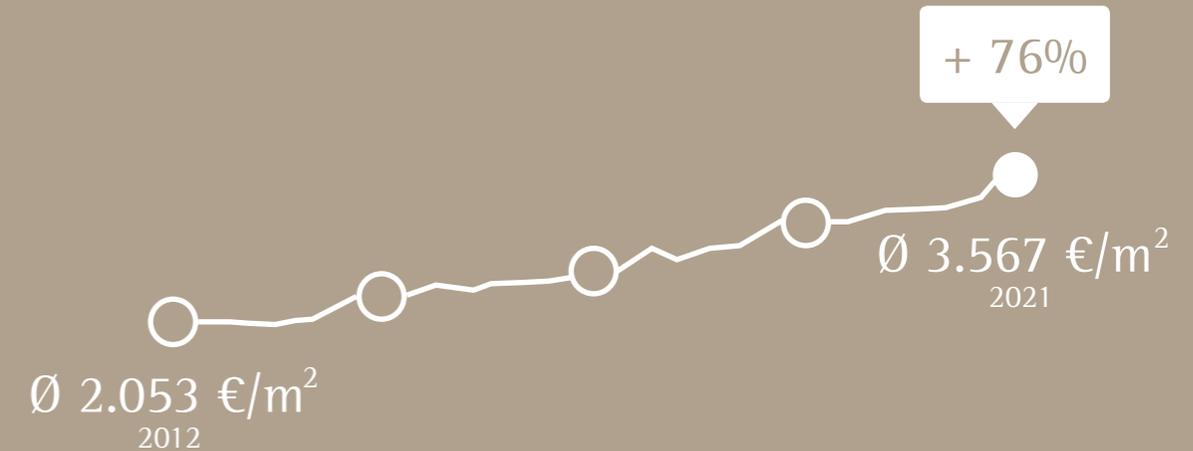


## Wachenbuchen

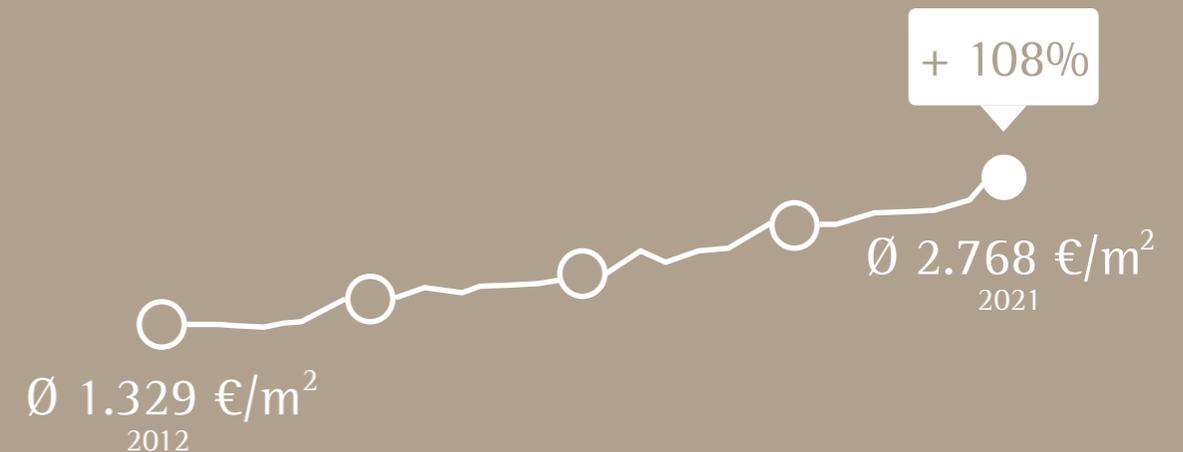
Ackerland: 2,50 €/m<sup>2</sup>  
Grünland: 2,20 €/m<sup>2</sup>  
Freizeitgartenfläche: 10 €/m<sup>2</sup>  
Forstwirtschaftliche Fläche: 1,10 €/m<sup>2</sup>  
Wohnbaufläche: 250 - 320 €/m<sup>2</sup>



# ENTWICKLUNG DES WOHNFLÄCHEN-M<sup>2</sup>-PREISES FÜR HÄUSER ZUM KAUF IN MAINTAL



# ENTWICKLUNG DES WOHNFLÄCHEN-M<sup>2</sup>-PREISES FÜR WOHNUNGEN ZUM KAUF IN MAINTAL



# MIETPREISE

Den durchschnittlichen Mietpreis für Immobilien pro Quadratmeter sehen Sie auf der rechten Seite. Dieser variiert natürlich anhand der Lage, der Ausstattung, des Baujahres usw. der Immobilie.

Rechtliches: Laut § 558 BGB darf ein Vermieter Mieterhöhungen maximal bis zur Höhe der ortsüblichen Miete vornehmen, falls innerhalb der letzten fünfzehn Monate keine Mietpreiserhöhung erfolgt ist.

## MIETSPIEGEL

Ausschlaggebend für die Mietpreise in einer Region ist immer der Mietspiegel. Die Angabe soll Mieter vor zu hohen Mietpreisen und Vermieter vor unwirtschaftlich niedrige Mieten schützen. In einem Mietspiegel werden Wohnungen gleicher Art und Größe, Lage, Beschaffenheit und Ausstattung verglichen. Es gibt jedoch verschiedene Mietspiegel, die wir hier aufgeführt haben.

## DER EINFACHE MIETSPIEGEL

Das ist wahrscheinlich der Mietspiegel, den Sie auch kennen. Alle zwei Jahre wird er an die Marktentwicklung angepasst. Er enthält eine Übersicht ortsüblicher Vergleichsmieten für das Gesamtgebiet oder für Teilgebiete einer Gemeinde. Das ist rechtlich verankert im § 558c Absätze 1 und 2 BGB.

Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Maintal ist noch bis zum 31.07.2021 gültig. Danach wird ein neuer aufgestellt. Das ist auch ein Grund für die deutli-

che Differenz zwischen dem Durchschnittspreis des einfachen Mietspiegels und dem Durchschnittspreis der tatsächlich vermieteten Immobilien.

## DER QUALIFIZIERTE MIETSPIEGEL

Ein qualifizierter Mietspiegel wurde, laut § 558d BGB, gegenüber einem einfachen Mietspiegel durch einen Sachverständigen erstellt und hebt sich nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ab.

Alle zwei Jahre erfolgt eine Anpassung an die Marktentwicklung. Dafür wird auf eine Mietstichprobe oder auf die Veränderung des Preisindex für die Lebenshaltung der privaten Haushalte, die vom Statistischen Bundesamt ermittelt wird, zurückgegriffen.

Alle vier Jahre wird der qualifizierter Mietspiegel neu erstellt. Ein Gericht geht regelmäßig davon aus, dass ein qualifizierter Mietspiegel die ortsüblichen Mieten zutreffend abbildet.

## DER ÖKOLOGISCHE MIETSPIEGEL

Zusätzlich berücksichtigt der ökologische Mietspiegel die energetische Beschaffenheit von Immobilien. Das ist gerade in den heutigen Zeiten aufgrund des Klimawandels sehr wichtiges Thema.

Ökologische Mietspiegel honorieren energetische Sanierungen, die möglicherweise zu höheren Mieten, jedoch auch zu geringeren Energiekosten führen.

## DURCHSCHNITTLICHER MIETPREIS LAUT EINFACHEM MIETSPIEGEL (THEORIE)



Ø 7,64 €/m<sup>2</sup>

## DURCHSCHNITTLICHER MIETPREIS DER TATSÄCHLICH VERMIETETEN IMMOBILIEN (PRAXIS)



Ø 9,88 €/m<sup>2</sup>

# MARKTWERTANALYSE IHRER IMMOBILIE

Nach der ganzen Flut an Informationen und einem umfassenden Einblick in den Maintaler Markt stellen Sie sich wahrscheinlich die Frage:

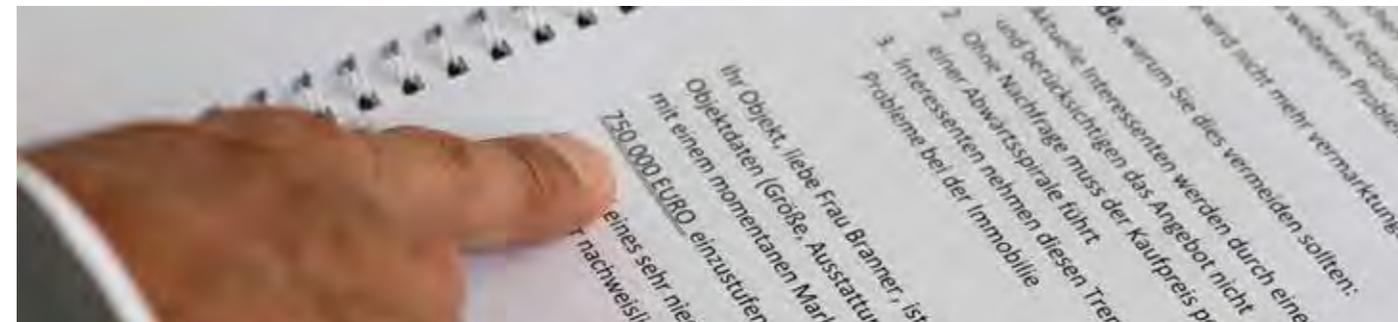
„WAS IST MEINE IMMOBILIE EIGENTLICH WERT?“

Mit der Frage stehen Sie nicht alleine dar. Aus den verschiedensten Gründen, wie beispielsweise Verkaufsabsichten, Modernisierungsarbeiten, Erbschaften oder reinem Interesse kommt sie immer wieder auf.

**WIR FERTIGEN FÜR SIE EINE REALISTISCHE HIGH-END-MARKTWERTANALYSE AN!**

Wie gehen wir vor?

Der Preis einer Immobilie hängt zunächst sehr stark mit der Angebots- und Nachfragesituation des Marktes zusammen. Wie Sie lesen konnten, haben wir Zugriff auf eine Menge Informationen und können so viele Details in die Wertermittlung mit einfließen lassen.



Durch fast 20 Jahre Erfahrung im Immobilienverkauf, haben wir eine Menge Vergleichsobjekte in unserer eigenen Datenbank und schon viele Wertermittlungen angefertigt. Weiterhin analysieren wir Ihr Objekt bis ins kleinste Detail, von den Bodenwerten über das Baujahr und die Wohnfläche bis hin zu der Deckung vom Dach nach verschiedenen Werteverfahren.

Kauf und Verkauf von Immobilien sind Entscheidungen für das Leben und auch häufig mit hohen finanziellen Risiken verbunden. Umso wichtiger ist es eine fundierte Wertermittlung, die gezielt auf Ihre Immobilie abgestimmt ist, zu haben.

**EGAL OB HAUS, WOHNUNG ODER GRUNDSTÜCK – WIR SIND IMMER FÜR SIE DA!**

Bitte beachten Sie: Wer den Preis seiner vier Wände rein nach emotionalem Wert bemisst, der verschreckt womöglich schnell die ersten Interessenten. Und das ist doch sicherlich nicht Ihr Ziel!

# UNSERE LIEBESBRIEFE

„ ... Höflicher, freundlicher Service mit menschlicher, persönlicher Note, d.h. Sie nehmen sich Zeit, sind auch flexibel und hören gut zu...“  
– J. Hipp



„ ... Ihre sehr professionelle Beratung und Hilfe bei allen unseren Fragen hat uns sehr geholfen, die letzte Entscheidung zu treffen und danach alle Formalitäten zu erledigen. Nochmal vielen Dank, dass Sie uns auch in allen Notarangelegenheiten unterstützt haben ...“  
– O. und A. Linin



„ ...Einfach nur Klasse – Ich möchte Ihnen erneut danke sagen, dass der Verkauf so super geklappt hat und dass ich so zufrieden mit der Abwicklung war. ...“  
– H. Schott



# Kai Schlund

Der Immobilienflüsterer

Fragen, Anregungen,  
Wünsche? Melden Sie sich  
gerne bei uns!

Mozartstraße 3  
63477 Maintal

06181-9065420  
office@kai-schlund.de

[www.kai-schlund.de](http://www.kai-schlund.de)