

IMMOBILIENMARKT OFFENBACH a. M.

AT A GLANCE 2022



10,69 €/m²

durchschnittliche
Mietpreise für Wohnungen
2022

9,27 €/m²

niedrigster Mietpreis
für Wohnungen 2022

17,52 €/m²

höchster Mietpreis
für Wohnungen
2022

**Aktuelle
Immobilienkennzahlen**

Offenbach am Main ist mit über 140.857 Einwohnern (Stand: 2021) die fünftgrößte hessische Stadt und eines von zehn Oberzentren in Hessen. Die kreisfreie Stadt liegt im Rhein-Main-Gebiet und grenzt unmittelbar an die Bankmetropole Frankfurt am Main. Die beiden hessischen Großstädte bilden ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet. Zweimal im Jahr findet hier die Internationale Lederwarenmesse statt. Zudem hat hier der Deutsche Wetterdienst seinen Hauptsitz.



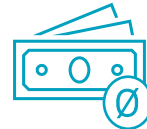
Einwohner
140.857
Stand: 2021



Kaufkraft
22.972
Stand: 2022



Leerstandsquote
0,6 %
Stand: 2020



Ø-Angebotspreis pro m²
11,59 €
Stand: Q1-3 2022



Baufertigstellungen
743
Stand: 2021

Statistische Daten

Die statistischen Kennzahlen sind Indikatoren für die Qualität und Attraktivität eines Standorts und wirken sich auch auf die Immobilienpreise aus. Zu den Faktoren gehören unter anderem das Wirtschaftswachstum, das Beschäftigungswachstum, die Inflation, die Konsumbereitschaft und die generellen Erwartungen der Marktteilnehmer. Ein hohes Wirtschaftswachstum und ein hohes Beschäftigungswachstum wirkt sich beispielsweise positiv auf die Konsumbereitschaft der Bevölkerung aus, was wiederum die Immobilienpreise ansteigen lassen kann. Eine steigende Einwohnerzahl und steigende Kaufkraft sprechen für eine prosperierende Entwicklung. Eine Leerstandsquote von unter drei bis vier Prozent gilt als Zeichen für einen relativ engen Wohnungsmarkt.

Arbeitsmarkt		2021	Pendler		2022
Svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort		46.980	Einpendler		32.056
Svpfl. Beschäftigte am Wohnort		54.805	Auspendler		40.882
Arbeitslosenquote in Prozent		9,6	Saldo		-8.826

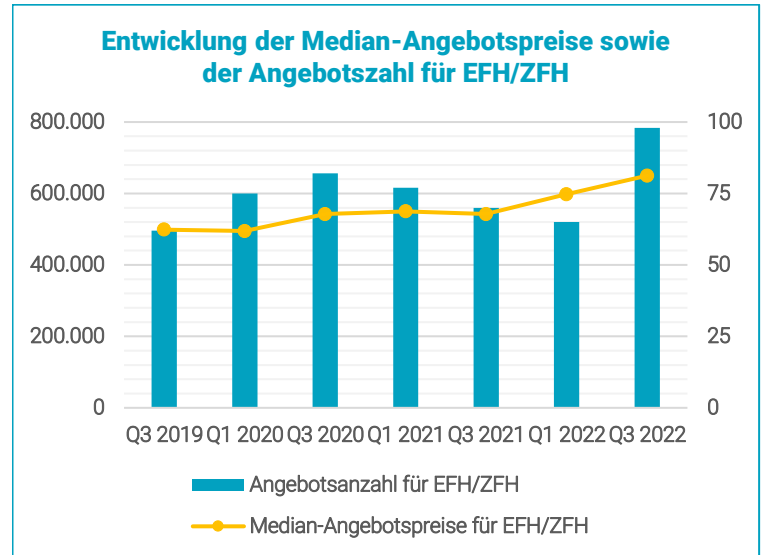
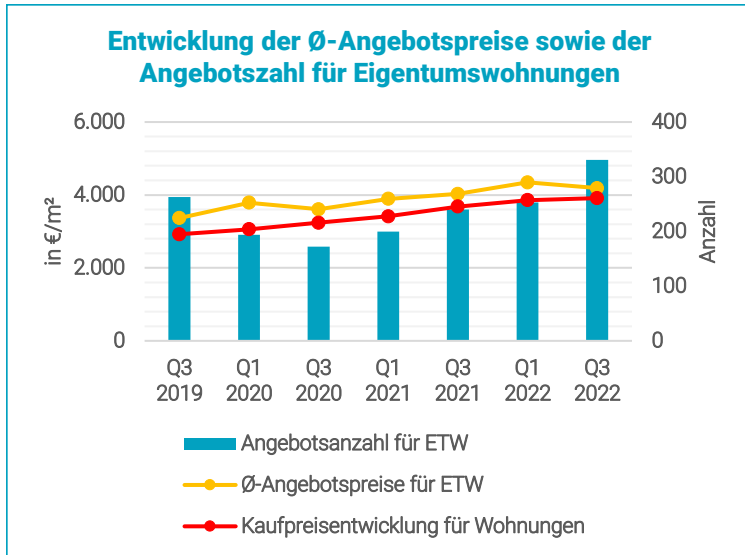
Kaufkraft		2021	Steuerhebesätze in %		2022
Kaufkraftindex		87,1	Gewerbesteuerhebesatz		440
Kaufkraftindex für Einzelhandel		90,8	Grundsteuer B-Hebesatz		895

Zentralitätskennziffer		2021
Einzelhandelszentralität		101

Aktuelle Kaufpreisentwicklung

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt in Offenbach am Main bei 4.171 €/m². Für die teuerste Immobilie müssen Interessierte momentan 6.938 €/m² zahlen, wohingegen der niedrigste Quadratmeterpreis bei 3.322 €/m² liegt.

Bei Wohnungen in Offenbach am Main liegt der Quadratmeterpreis durchschnittlich bei 3.949 €/m². Während die teuersten Eigentumswohnungen in Offenbach am Main einen Quadratmeterpreis von bis zu 7.802 €/m² erzielen, liegen die Kaufpreise für die günstigsten Wohnungen bei 3.454 €/m².

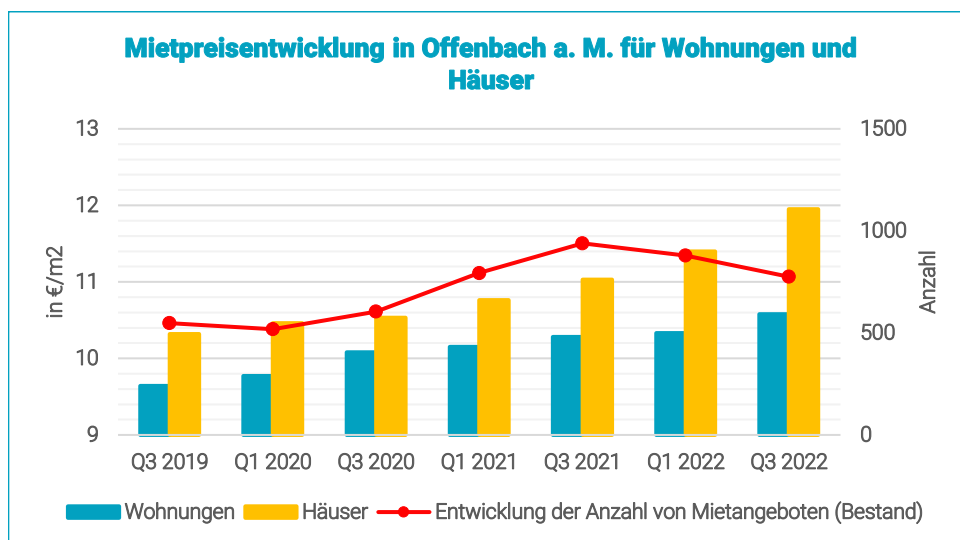


Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Aktuelle Mietpreisentwicklung

Der durchschnittliche Preis für Häuser in Offenbach am Main liegt bei 12,17 €/m². Die Preisspanne reicht vom niedrigsten Mietpreis von 11,40 €/m² bis zum höchsten Quadratmeterpreis von 19,46 €/m².

Der durchschnittliche Mietpreis für Wohnungen liegt in Offenbach am Main bei 10,69 €/m². Der niedrigste Preis für Mietwohnungen liegt bei 9,27 €/m². Die obere Preisgrenze befindet sich bei 17,52 €/m².



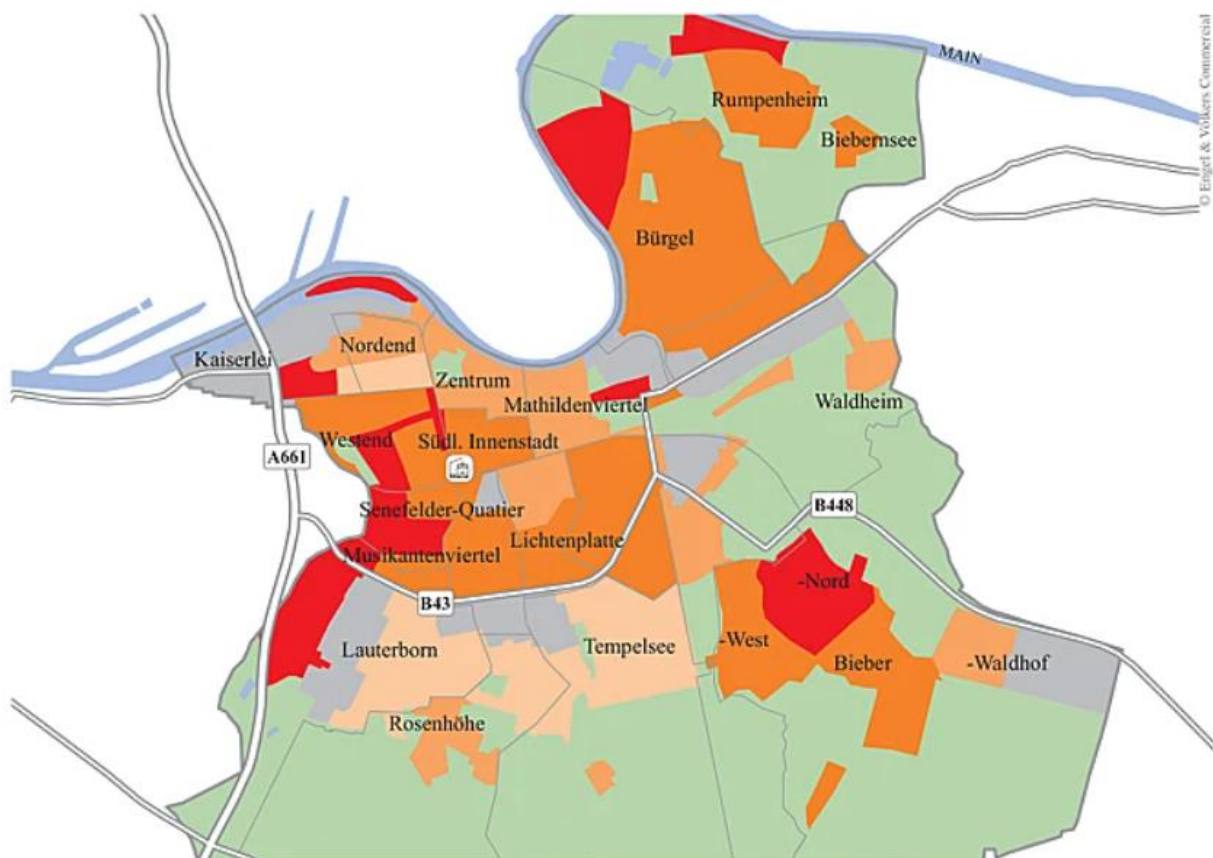
Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: immobilien Scout 24

Immobilienpreise nach Wohnlage

Der Wert einer Immobilie hängt von vielen Faktoren ab, insbesondere von der Wohnlage, in der sich die Immobilie befindet. Es hat sich eingebürgert, die Lagen in vier verschiedene Kategorien einzuteilen. Dementsprechend gibt es sehr gute Lagen, gute Lagen, mittlere Lagen und einfache Lagen, die sich auch auf die Immobilienpreise in Offenbach a. M. auswirken. Indikatoren für eine gute bis sehr gute Lage sind zum Beispiel ein gepflegtes Straßenbild, eine gute Infrastruktur oder Geschäfte mit hoher Preisklasse. Zu welcher Lage ein Viertel oder eine Straße gehört, kann sich mit der Zeit durch umfassende Sanierungen oder Verbesserungen in der Infrastruktur ändern.

Preisspanne nach Lagen (2022)

Lage	m ² -Preis ETW		Preis EFH/ZFH	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
sehr gute Lage	5.800 €	6.200 €	850.000 €	2.750.000 €
gute Lage	4.600 €	5.700 €	660.000 €	1.060.000 €
mittlere Lage	3.800 €	4.100 €	380.000 €	690.000 €
einfache Lage	3.300 €	3.700 €	245.000 €	445.000 €



Quelle: Engel & Völkers Residential

Quadratmeterpreise für Stadtteile in Offenbach a.M. 2022

Stadtteil	Ø Kaufpreis (€/m²)		Ø Mietpreis (€/m²)	
	Wohnung	Haus	Wohnung	Haus
Stadtmitte	4.066	4.304	10,94	12,30
Bieber	3.841	3.916	10,41	11,71
Kaiserlei	4.439	5.087	11,60	14,12
Lauterborn	4.046	4.385	10,45	12,96
Bürgel	3.821	3.926	10,64	12,16
Rosenhöhe	3.647	4.285	10,53	12,37
Tempelsee	3.768	4.123	10,45	11,79
Rumpenheim	3.946	4.042	10,64	11,75
Waldheim	3.797	4.131	10,44	11,61
Bieber-Waldhof	3.710	3.395	9,47	11,70

Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: immobilienScout 24

Die hier angegebenen Preise beziehen sich allgemein auf den Immobilienmarkt in Offenbach am Main. Der Wert eines Hauses oder einer Wohnung ist aber von vielen verschiedenen Faktoren abhängig. Daher lohnt sich eine individuelle Immobilienbewertung. Kontaktieren Sie uns gerne, wenn wir für Sie eine solche Bewertung durchführen sollen.