

Ruhiges Wohnen vor den Toren Frankfurts

Immer mehr Menschen sagen der Großstadt adé und ziehen in ruhigere und oftmals auch günstigere Gemeinden in der Peripherie. Vielerorts wird das Angebot aber bereits knapp. Auch in den Umlandregionen besteht der Bedarf nach mehr Wohnraum. Deswegen hat INDUSTRIA WOHNEN für den offenen Immobilien-Publikumsfonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ein Neubauprojekt mit 156 Mietwohnungen, einer Kindertagesstätte und 235 Tiefgaragenstellplätzen in Langen, unweit von Frankfurt am Main erworben.

Lage, Lage, Lage – das waren schon immer die drei wichtigsten Kriterien für den Wert einer Immobilie und damit für die Beliebtheit eines Standortes. An dieser Immobilienweisheit hat sich nach wie vor nichts geändert, jedoch ändern sich derzeit auf dem Wohnungsmarkt die Präferenzen für das, was eine gute Lage ausmacht. Suburbanisierung, also der Zuzug in die Vororte der Metropolen und Großstädte, liegt wieder voll im Trend.

Ein gutes Beispiel für diese Entwicklung ist die hessische Mittelstadt Langen. Sie liegt im Zentrum des Städtedreiecks Frankfurt, Darmstadt und Rüsselsheim und zählt rund 40.000 Einwohner. Zwischen 2009 und 2019 ist die Einwohnerzahl der Gemeinde um 7,9 Prozent angestiegen. Der Großteil des Wachstums geht auf den Zuzug aus der Umgebung zurück. Langen profitiert, wie viele gut angebundene Städte, von einer günstigen Lage, was unter anderem durch die Nähe zu Arbeitgebern zum Ausdruck kommt. Sowohl die Frankfurter Innenstadt als auch Rüsselsheim und Darmstadt sind in nur 30 Autominuten zu erreichen.

Langen: Hohe Kaufkraft, geringe Arbeitslosigkeit und kein Fluglärm

Damit ist Langen gut eingebettet in die wirtschaftsstarke Rhein-Main-Region. Täglich pendeln rund 12.000 Personen von Langen in die Umgebung zur Arbeit. Fast genauso viele pendeln Tag für Tag nach Langen. Die Arbeitslosenquote liegt bei 4,0 Prozent und der Kaufkraftindex bei überdurchschnittlichen 111,1. Die Gemeinde beherbergt rund 2.000 Unternehmen mit 15.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Schwerpunkt der örtlichen Wirtschaft liegt in der Kommunikations-, Informations- und Tech-Industrie sowie der Medizintechnik und dem Großhandel. Größter Arbeitgeber ist die Deutsche Flugsicherung, weshalb Langen in einem Luftsperrgebiet liegt, in dem Flugverkehr untersagt ist, und es folglich trotz der Nähe zum Frankfurter Flughafen keinen Fluglärm gibt.

Viel Natur und ein robuster Wohnungsmarkt

Neben einer starken Wirtschaft bietet Langen auch einen hohen Freizeitwert. Westlich liegt das Schloss Wolfsgarten und der Langener Waldsee, eines der größten und beliebtesten Freizeit- und Erholungsgebiete mit Strandbad und Segelverein. Darüber hinaus besticht die Region durch eine Vielzahl an Wander- und Radwegen, Wälder, Wiesen, Seen und mehrere Golfplätze.

All dies macht Langen zu einem beliebten und nachgefragten Wohnstandort. Die Leerstandsquote auf dem Wohnungsmarkt beträgt 2,5 Prozent und ist Ausdruck einer hohen Nachfrage. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage und Anbindung sowie des prognostizierten Bevölkerungsanstiegs ist zudem davon auszugehen, dass sich die angespannte Wohnungsmarktsituation fortsetzen, wenn nicht sogar weiter verschärfen wird.

156 energieeffiziente Wohnungen mit hohem Ausstattungsstandard

Unter anderem diese Vorteile haben dazu beigetragen, dass INDUSTRIA WOHNEN ein Neubauvorhaben in Langen mit 156 Mietwohnungen, 235 Tiefgaragenstellplätzen und einer Kindertagesstätte für den offenen Immobilien-Publikumsfonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND erworben hat. Das Projekt umfasst fünf Gebäude – einen langgestreckten Riegel entlang der Liebigstraße sowie jeweils zwei Riegel- und zwei Punkthäuser in zweiter Reihe –, die sich um eine hochwertige Grünanlage mit Spielplatz gruppieren. Die Wohnungen werden von der weisenburger projekt GmbH errichtet. Baubeginn ist für das dritte Quartal 2021, die Fertigstellung für Mitte 2023 geplant.

Die Häuser werden nach KfW-55-Effizienzstandard errichtet und alle verfügen über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse. Im Inneren erwartet die Mieterinnen und Mieter ebenfalls modernste Ausstattung, u.a. mit vollwertiger Einbauküche, Parkettfußboden, Fußbodenheizung, elektrischen Fensterrollläden und Videogegensprechanlage. Mit 65 Einheiten liegt der Fokus auf Zweizimmerwohnungen, gefolgt von 38 Drei- und 33 Vierzimmerwohnungen – ideal für kleine Familien und Paare. Es wird aber auch 20 Einzimmerwohnungen geben. Denn Langen ist Ausbildungsstandort und beherbergt einen Campus zur Ausbildung von Fluglotsen und eines der größten und modernsten Aus- und Weiterbildungszentren für Fachkräfte aus den Bereichen Mechanik, Elektronik, Mechatronik, Werkzeug- und Zerspanungstechnik.