

So teuer sind Wohnungen in den Frankfurter Stadtteilen

Egal ob Eigentums- oder Mietwohnung: Die eigenen vier Wände werden in Frankfurt immer teurer. Bei den Mieten holen die Stadtteile auf, die bisher noch vergleichsweise günstig waren. Und bei Eigentumswohnungen sind die Zeiten sinkender Preise vorbei, wie neue Daten zum Wohnungsmarkt zeigen.

Von Günter Murr

Die kleine Eigentumswohnung an der Frankfurter Westendstraße sieht hübsch aus: Parkettboden, Balkon, erst vor wenigen Jahren saniert. Für die 420.500 Euro, die das Apartment kosten soll, darf man aber nicht viel Platz erwarten. Auf rund 41 Quadratmetern gibt es eine Wohnküche, Bad und Flur. Der Quadratmeterpreis liegt laut Inserat bei mehr als 10.000 Euro – kein außergewöhnlicher Preis im südlichen Westend, einem der teuersten Stadtteile Frankfurts. Im Durchschnitt werden Eigentumswohnungen für rund 8900 Euro je Quadratmeter angeboten, wie aus dem Wohnungsmarktbericht des Frankfurter Beratungsunternehmens Immoconcept hervorgeht.

Wer sich angesichts dieser Preise lieber nach einer Mietwohnung umsieht, kommt auch nicht günstiger weg – ganz im Gegenteil: Die Mieten sind in den vergangenen Jahren stärker gestiegen als die Kaufpreise. Gleiche Straße, gleiche Größe: Eine 41 Quadratmeter große Mietwohnung an der Westendstraße soll laut Inserat 1265 Euro monatlich kosten und damit mehr als 30 Euro je Quadratmeter.

Solche Angebote auf den einschlägigen Immobilienplattformen im Internet sind nicht unbedingt repräsentativ für den Mietmarkt. Nach der Einschätzung von Marktbeobachtern tauchen günstigere Wohnungen oft gar nicht erst in den Anzeigen auf, sondern werden über Wartelisten großer Wohnungsgesellschaften oder im Bekanntenkreis weitervermietet. Die im Wohnungsmarktbericht genannten Mieten seien ein „Näherungswert“, sagt Immoconcept-Geschäftsführer Bernd Lorenz. Aber meist würden die inserierten Preise wegen des angespannten Markts tatsächlich erzielt. Immoconcept kommt bei Neuvermietungen im südlichen Westend auf eine durchschnittliche Quadratmetermiete von 17,95 Euro – das ist der Spitzenwert in Frankfurt. Der Untersuchung zufolge sind im vergangenen Jahr in allen Stadtteilen die Preise gestiegen, wenn eine Bestands- oder Neubauwohnung neu vermietet worden ist.

„Die hohe Wohnkostenquote, insbesondere bei Neuvermietungen, stellt viele Haushalte zunehmend vor finanzielle Belastungsgrenzen“, sagt Lorenz. Die Nachfrage verlagere sich vermehrt von den hochpreisigen Quartieren in der Innenstadt in Richtung Stadtrand. Auch deshalb sind die Mietanstiege in den Stadtteilen am höchsten, in denen Wohnungen bisher noch vergleichsweise günstig zu haben waren. An der Spitze der Liste steht der Riederwald mit einem Plus von rund 9,5 Prozent, gefolgt von Höchst mit plus acht Prozent und Unterliederbach mit plus 7,7 Prozent.

Das Maklerunternehmen JLL sieht die mittlere Angebotsmiete in Frankfurt deutlich in Richtung 20 Euro je Quadratmeter steigen – vor allem in den zentralen Stadtteilen wird dieser Wert nicht nur in Ausnahmefällen überschritten. Eine Auswertung der Angebote des ersten Halbjahrs 2025 zeigt einen Schwerpunkt im Spektrum zwischen 17 und 19 Euro. Die Zahl der inserierten günstigeren Wohnungen ist demnach im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 deutlich gesunken. Für Bestandswohnungen in der Größenordnung von 61 bis 90 Quadratmeter sieht JLL den

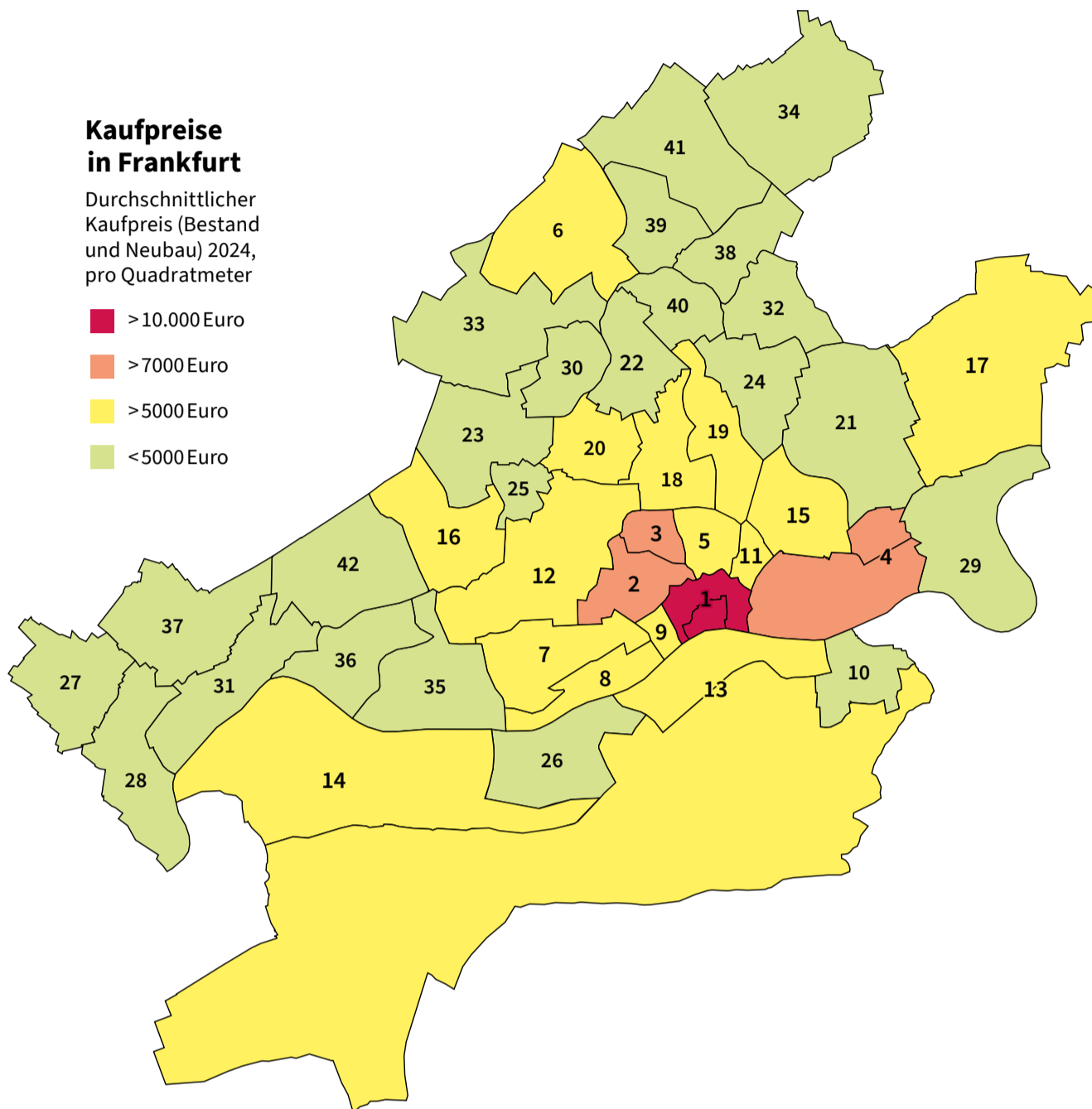
mittleren Wert bei 17,60 Euro, für Neubauwohnungen in der gleichen Größenordnung sogar bei 21,60 Euro. Kleinere Wohnungen sind tendenziell noch teurer. Trotzdem werden sie nach Angaben von JLL meist innerhalb von nur einhalb Wochen vermietet. Bei größeren Neubauwohnungen hingegen kann ein Inserat durchaus mehr als fünf Wochen online stehen, bis es zu einem Abschluss kommt. Die stärksten prozentualen Steigerungen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 hat JLL für Stadtteile wie Heddernheim, Eschersheim, Frankfurter Berg, Sossenheim oder Gutleut ermittelt.

Auch bei den Kaufpreisen gibt es offenbar in weniger zentralen Lagen Nachholpotential. Zu den Stadtteilen mit den größten Steigerungen im Zwei-Jahres-Vergleich zählen laut JLL Zeilsheim, Sindlingen, Schwanheim und Oberrad. Diese Tendenz deckt sich mit dem Marktbericht von Immoconcept, der für 2024 große Sprünge in Zeilsheim (plus 25 Prozent), Sindlingen und Seckbach (jeweils plus 24 Prozent) sowie Fechenheim (plus 19 Prozent) ausweist. Übertroffen werden diese Zuwächse ausgerechnet im zuletzt stark in die Schlagzeilen geratenen Bahnhofsviertel (plus 34 Prozent).

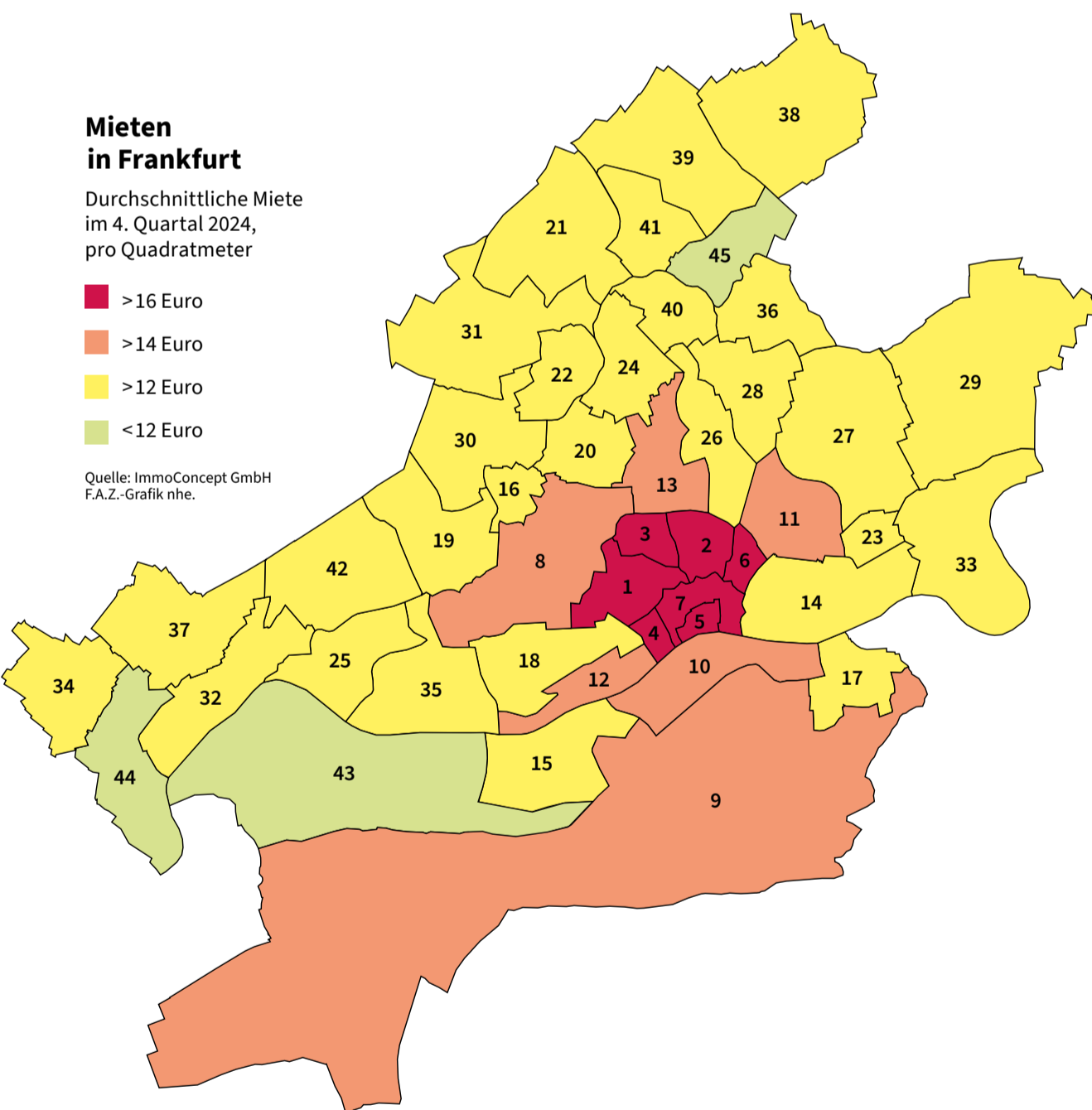
Generell scheint der Rückgang der Kaufpreise, der infolge der gestiegenen Zinsen seit 2022 zu beobachten war, beendet zu sein. Betrachtet man Neubau- und Bestandswohnungen zusammen, stellt Immoconcept für 2024 in allen Stadtteilen eine Teuerung fest. Bei den absoluten Preisen steht die Innenstadt mit einem durchschnittlichen Preis von fast 13.000 Euro je Quadratmeter an der Spitze. Dort fließen vor allem die hochpreisigen Wohnungen im Hochhausquartier „Four“ in die Rechnung ein. Doch auch am Stadtrand sind kaum noch Schnäppchen zu machen: JLL weist für das erste Halbjahr 2025 sogar für Eigentumswohnungen in ländlich geprägten Stadtteilen im Norden Frankfurts wie Harheim und Nieder-Erlenbach Preise von mehr als 8000 Quadratmeter aus.

Die Kaufpreise basieren auf den Daten des beim Stadtvermessungsamt angesiedelten Gutachterausschusses für Grundstückswerte, dem alle Kaufverträge vorliegen. In seinem Jahresbericht für 2024 weist das Gremium aber darauf hin, dass die Fallzahlen zum Teil sehr gering sind und die Preise damit nur eine eingeschränkte Aussagekraft haben. Vor allem der Verkauf von Neubauwohnungen verläuft schleppend. Der Gutachterausschuss verzeichnet für 2024 insgesamt 265 Verkäufe im gesamten Stadtgebiet. Das ist zwar deutlich mehr als im Jahr zuvor (121 Verkäufe), aber weit unter dem Niveau von 2015, als die Notare 1839 Kaufverträge beurkundeten. Im Jahresdurchschnitt waren Neubauwohnungen mit einem mittleren Quadratmeterpreis von 7300 Euro zwar etwa um drei Prozent günstiger als im Vorjahr, doch im zweiten Halbjahr verzeichnete der Gutachterausschuss einen Anstieg der Preise.

Nach Einschätzung von Lorenz erholt sich der Markt nur langsam. Die Senkung der Leitzinsen durch die EZB komme bei den Kaufwilligen nicht an. „Die Schere zwischen Einkommen und Wohnkosten bleibt weit geöffnet.“ Trotz rückläufiger Inflation und sinkender Zinsen bleibe der Zugang zu Wohneigentum für viele Menschen erschwert.



1	Altstadt/Innenstadt	12.964
2	Westend Süd	7581
3	Westend Nord	7379
4	Ostend/Riederwald	7346
5	Nordend West	6882
6	Kalbach-Riedberg	6813
7	Gallus	6756
8	Gutleutviertel	6756
9	Bahnhofsviertel	6639
11	Nordend Ost	6549
12	Bockenheim	6372
13	Sachsenhausen	6304
14	Schwanheim	6287
15	Bornheim	6046
16	Rödelheim	5881
17	Bergen-Enkheim	5232
18	Dornbusch	5123
19	Eckenheim	5123
20	Ginnheim	5123
21	Seckbach	4969
22	Eschersheim	4953
23	Praunheim	4747
24	Preungesheim	4487
25	Hauses	4442
26	Niederrad	4311
10	Oberrad	4295
27	Zeilsheim	4181
28	Sindlingen	4138
29	Fechenheim	4117
30	Heddernheim	4061
31	Höchst	3918
32	Berkersheim	3880
33	Niederursel	3829
34	Nieder-Erlenbach	3818
35	Griesheim	3876
36	Nied	3701
37	Unterliederbach	3664
38	Harheim	3449
39	Bonames	3396
40	Frankfurter Berg	3396
41	Nieder-Eschbach	3364
42	Sossenheim	3154



1	Westend Süd	17,95
2	Nordend West	16,96
3	Westend Nord	16,77
4	Bahnhofsviertel	16,36
5	Altstadt	16,35
6	Nordend Ost	16,03
7	Innenstadt	16,17
8	Bockenheim	15,83
9	Sachsenhausen Süd	15,52
10	Sachsenhausen Nord	15,25
11	Bornheim	15,21
12	Gutleutviertel	15,07
13	Dornbusch	14,77
14	Ostend	13,95
15	Niederrad	13,75
16	Hauses	13,59
17	Oberrad	13,61
18	Gallus	13,52
19	Rödelheim	13,52
20	Ginnheim	13,48
21	Kalbach-Riedberg	13,41
22	Heddernheim	13,40
23	Riederwald	13,32
24	Eschersheim	13,24
25	Nied	13,16
26	Eckenheim	13,13
27	Seckbach	13,00
28	Preungesheim	12,80
29	Bergen-Enkheim	12,79
30	Praunheim	12,59
31	Niederursel	12,55
32	Höchst	12,45
33	Fechenheim	12,36
34	Zeilsheim	12,32
35	Griesheim	12,32
36	Berkersheim	12,31
37	Unterliederbach	12,28
38	Nieder-Erlenbach	12,16
39	Nieder-Eschbach	12,16
40	Frankfurter Berg	12,09
41	Bonames	12,01
42	Sossenheim	12,00
43	Schwanheim	11,96
44	Sindlingen	11,67
45	Harheim	11,47

Schwerpunktkontrollen und Fortbildung

Union fordert Konzept gegen Raser auf E-Bikes: „Magistrat nimmt Gefahren in Fußgängerzonen nicht ernst“

Die CDU-Fraktion im Römer verlangt vom Magistrat ein konsequentes Vorgehen gegen illegale und technisch manipulierte E-Bikes, insbesondere von Lieferdiensten. Die Union macht eine steigende Zahl von Zweirädern aus, die schneller als 25 Stundenkilometer unterwegs seien oder mithilfe eines Gasgriffs ohne Treten beschleunigen könnten. „Solche Fahrzeuge sind rechtlich in der Regel als Kleinkraftroller einzuordnen“, äußert der mobilpolitische Sprecher der Fraktion, Frank Nagel. Wer sie ohne Zulassung, Versicherung und Führerschein nutze, begehe eine Straftat. Der Magistrat dürfe nicht länger zusehen, dass Nutzer dieser illegalen, frisierten E-

Bikes wie mit Mopeds über Radwege und durch Fußgängerzonen führen.

Nach Ansicht der Union sind regelmäßige Kontrollen und geschulte Einsatzkräfte nötig. Die städtische Verkehrspolizei könne Manipulation mangels technischer Fachkenntnisse in der Regel nicht rechtssicher feststellen, meint Nagel. Das gehe aus einer Antwort des Magistrats vom Mai auf eine Anfrage der CDU hervor. Es fehle an einer erkennbaren Strategie, wie gefährliche Fahrzeuge aus dem Verkehr gezogen werden könnten, bevor es zu schweren Unfällen komme. Die CDU verlange stadtweite, wiederkehrende Schwerpunktkontrollen in enger Zusam-

menarbeit mit der Landespolizei, eine Fortbildung der städtischen Mitarbeiter zum Erkennen von technischen Veränderungen und eine Informationskampagne für die Fahrer von Lieferdiensten, die über Pflichten, erlaubte Fahrzeugarten und zulässige Verkehrsflächen aufkläre.

Außerdem fordert Nagel im Mobilitätsausschuss einen Bericht über die Ergebnisse der gemeinsamen Kontrollen von städtischer Polizei und Landespolizei im Juli auf der Zeil und der Freßgass'. Dabei waren 115 Ordnungswidrigkeitsanzeigen ausgestellt worden. Die allermeisten, weil E-Scooter-Fahrer unerlaubt durch die Fußgängerzone führen.

Nicht zufrieden ist die CDU auch mit dem Bericht zu ihrem Antrag zur Fußgängersicherheit. Darin lehnt das Straßenverkehrsamt unter anderem ein Fahrradverbot in Fußgängerzonen ab. Aus Sicht Nagels zeigt der Bericht, dass der Magistrat die Sorgen der Bevölkerung nicht ernst nehme. Statt kraftvoll gegen das rücksichtslose Verhalten von Rad- und E-Scooter-Fahrern auf Gehwegen, in Fußgängerzonen und Grünanlagen vorzugehen, beschränke er sich auf formale Hinweise und Statistiken und spreche von „gefühlten Gefährdungen“. Er werde seiner Fraktion vorschlagen, den Bericht zurückzuweisen.

RHEIN-MAIN

Leben in Frankfurt und in Hessen

VERANTWORTLICHE RESSORTLEITER: Manfred Köhler und Jacqueline Vogt; Marie Lisa Kehler (stv.)

Peter Badenhop (Koordination Newsroom), Marie Lisa Kehler (Koordination Reportage), Bernhard Biener, Ralf Euler, Monika Ganster, Mechthild Harting, Katharina Iskandar, Alexander Jürgs, Ingrid Karb, Anna-Sophia Lang, Daniel Meuren, Günter Murr, Martin Ochmann, Jan Schiefelhövel, Rainer Schulze, Johanna Schwanitz, Timur Tinç, Elena Zompi, Sascha Zoske.

KULTUR: Eva-Maria Magel (Koordination); Dr. Florian Balke, Katharina Deschka, Sonja Esmailzadeh, Guido Holze, Joshua Schöfler.

WIRTSCHAFT: Daniel Schleidt (Koordination); Patricia Andreea, Ole Kaiser, Petra Kirchhoff, Barbara Schäder.

LANDESPOLITIK: Dr. Ewald Hetrot.

ONLINE: Inga Janovic (Koordination Internet); Alexandra Dehe, Doreen Dormehl, Christian Riethmüller.

RHEIN-MAIN-SPORT: Der Rhein-Main-Sport wird redigiert von der Sportredaktion der Frankfurter Allgemeinen Zeitung; verantwortlich: Anno Hecker; Jörg Daniels.

ANSCHRIFT FÜR DEN VERLAG UND REDAKTION: Postanschrift: 60267 Frankfurt am Main Hausanschrift: Pariser Straße 1, 60486 Frankfurt am Main, Telefon (069) 7591-0, E-Mail-Redaktion: rhein-main@faz.de

VERANTWORTLICH FÜR ANZEIGEN: Achim Pflüger, RheinMainMedia GmbH, Waldstraße 226, 63071 Offenbach, Telefon (069) 7501-3336, Telefax (069) 7501-3337, E-Mail: service@rmm.de

Anzeigenpreise laut RMM-Preisliste Nr. 30, gültig vom 1. Januar 2025 an.