

WOHNUNGSMARKTBERICHT FRANKFURT AM MAIN 2021



Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

seit 2003 beobachten wir nun schon den Wohnungsmarkt in der Region Frankfurt. Im zehnten Jahr in Folge stellen wir dabei eine reale Miet- und Kaufpreissteigerung fest.

Ganz offensichtlich kommt der „FOMO-Faktor“ zum Tragen. Das Kürzel steht für „Fear Of Missing Out“ – die Angst, etwas zu versäumen. Manche Interessenten wollen trotz der gestiegenen Preise eine Immobilie erwerben in der Furcht, dass sie morgen noch teurer ist. Die geringe Eigentumsquote in Frankfurt von nur 19 Prozent scheint ein weiteres Argument dafür zu sein.

Das führt bei den Kaufpreisen zu einem „Weiter so“ auf durchschnittlich einstelligem Niveau in Frankfurt und zu Steigerungen auf Werte deutlich über dem Inflationsniveau im Umland.

Die Mieten stagnierten hingegen im vergangenen Jahr. Offensichtlich haben sich die Anforderungsprofile der Suchenden vor dem Hintergrund von Lockdown, Homeoffice und Kurzarbeit verändert. Seit Anfang 2021 verzeichnen wir marginal steigende Mietpreise, allerdings nicht mehr mit der bisherigen Dynamik.

In Frankfurt hat der Mietmarkt dabei eine besondere soziale Komponente, denn hier machen Mietwohnungen 81 Prozent aller Wohnimmobilien aus. Deshalb haben wir auch in diesem Jahr das Verhältnis von Haushalts-Einkommen zum Mietzins in den einzelnen Stadtteilen untersucht.

Die Entwicklung der Immobilienpreise innerhalb der letzten Dekade, insbesondere der vergangenen fünf Jahre, ist primär der Geldpolitik der EZB geschuldet. Die unterschiedlichen Diskussionen auf der politischen Ebene (Mietpreisbremse, Enteignung etc.) werden letztlich keine Lösung sein. Die vorherrschende Meinung, dass der Immobilienmarkt losgelöst von anderen Finanzmärkten sozusagen autark funktioniert, ist ein Irrglaube. Das Gegenteil ist der Fall, die Märkte sind in sich prägnant verzahnt. Es bedarf demzufolge einer (geld-)politischen Strategie und keiner Stellschrauben-Taktik.

Bis dahin scheint der Immobilienmarkt sein Momentum zu nutzen.

Herzlichen Gruß aus Frankfurt

Bernd Lorenz
Geschäftsführer



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
Frankfurt am Main	4
Preis-Entgelt-Vergleich	8
Blasenbildung – reale Gefahr?	9
Wohnhochhäuser in Frankfurt	10
Zwangsversteigerungen	11
Stadtteile.....	
1. Altstadt.....	13
2. Bahnhofsviertel	14
3. Bergen-Enkheim.....	15
4. Berkersheim	16
5. Bockenheim.....	17
6. Bonames.....	18
7. Bornheim.....	19
8. Dornbusch.....	20
9. Eckenheim.....	21
10. Eschersheim	22
11. Fechenheim.....	23
12. Frankfurter Berg.....	24
13. Gallus.....	25
14. Ginnheim.....	27
15. Griesheim	28
16. Gutleutviertel	29
17. Harheim.....	30
18. Hausen	31

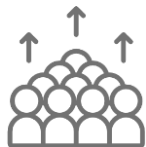
19. Heddernheim	32
20. Höchst	33
21. Innenstadt	34
22. Kalbach-Riedberg	35
23. Nied	36
24. Nieder-Erlenbach	37
25. Nieder-Eschbach	38
26. Niederrad	39
27. Niederursel.....	40
28. Nordend	41
29. Oberrad	43
30. Ostend	44
31. Praunheim	45
32. Preungesheim	46
33. Riederwald	47
34. Rödelheim	48
35. Sachsenhausen.....	49
36. Schwanheim	51
37. Seckbach.....	52
38. Sindlingen	53
39. Sossenheim	54
40. Unterliederbach	55
41. Westend	56
42. Zeilsheim	58
Häusermarkt.....	
Offenbach am Main	61

Fazit.....	63
Preisübersicht	
Quellen.....	73
Abbildungsverzeichnis	74
Tabellenverzeichnis.....	75
Herausgeber.....	76

Frankfurt am Main

zählt mit dem Hauptsitz der Europäischen Zentralbank und der Bundesbank sowie der außergewöhnlich guten Standortqualität neben London und Zürich europaweit zu den führenden Finanzmetropolen.

Die sehr gute geografische Lage in der Mitte Deutschlands mit herausragender Verkehrsinfrastruktur durch den drittgrößten Flughafen Europas, der Schnittstelle zahlreicher Bundesautobahnen und dem zentralen ICE-Knotenpunkt untermauert die Qualität des Standorts zusätzlich. Als fünftgrößte Stadt Deutschlands ist Frankfurt zudem der wichtigste Bestandteil der polyzentrischen Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main und bildet eine der stärksten Wirtschaftsagglomerationen Europas.



+273

Personen Einwohnerzuwachs
im Jahr 2020



+26.306

offene Arbeitsstellen im
Vergleich zum
Jahresdurchschnitt 2020



+111 %

Kaufpreissteigerung
Wohnungen 2012–2021

Häufig wird Frankfurt am Main von seinen Bürgern wegen der verhältnismäßig geringen Einwohnerzahl liebevoll als „kleinste Metropole der Welt“ betitelt. Trotz der nur 758.847 Einwohner finden sich hier alle Bandbreiten und Angebote des öffentlichen Lebens. Von einer stark variablen Kultur- und Freizeitgestaltung bis hin zu den vielfältigsten Angeboten ist in Frankfurt alles möglich. Der Bedarf an Arbeitskräften zieht Menschen in die Stadt, deren Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen wiederum als Wachstumsmotor für die lokale Binnenwirtschaft wirkt. Dieses Wachstum hält seit 2005 kontinuierlich an. Auch in der ersten Jahreshälfte 2020 stieg die Zahl noch leicht an, verzeichnete in der zweiten Hälfte jedoch Verluste. Auch für 2021 wird aufgrund der hohen Zahl von Abmeldungen von Amts wegen

eine rückläufige Bevölkerungszahl erwartet. Bevölkerungsprognosen der *empirica regio* zufolge könnte die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 um etwa 9 % ansteigen und einen Wert von über 841.000 Einwohnern erreichen.

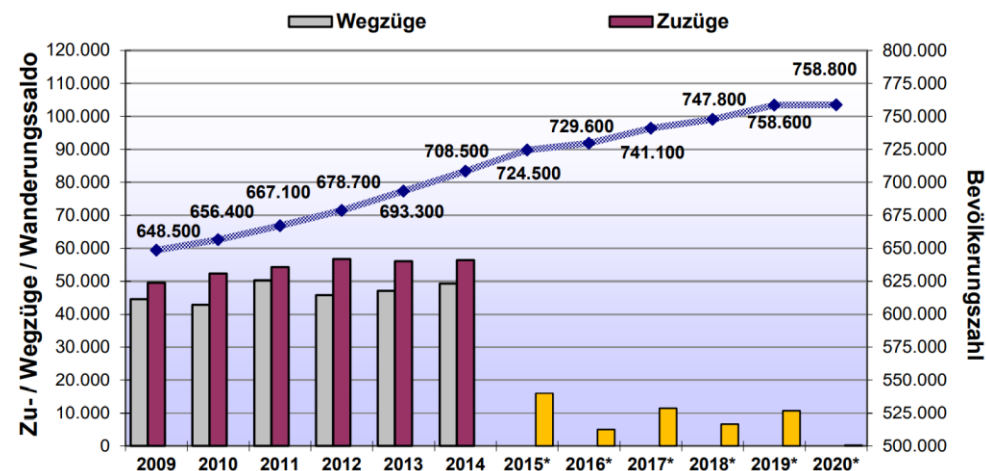


Abbildung 1: Wanderungssaldo/Bevölkerungszahl; Daten gerundet auf volle 100.* Aufgrund einer Änderung im Verfahren werden die Wanderungssummen ab 2015 nicht mehr ausgegeben, es wird nur noch der Saldo dargestellt; Immobilienmarktbericht 2021, Gutachterausschuss

Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung am Arbeitsort Frankfurt konnte sich zum Dezember 2020 hin auf einem hohen Niveau halten. Insgesamt gingen zum Stichtag 604.512 Menschen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung in der Stadt nach. Hier zeigt sich auch, wie die Coronapandemie die Entwicklung gebremst hat. Nach der zuletzt gezeigten Steigerung in den Vorjahren verzeichnet sich hier ein Minus von 1,6 % im Vergleich zum Dezember 2019. Dass die Anzahl trotz dieses Rückgangs von insgesamt 9.759 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sich auf einem hohen Niveau halten konnte, ist hauptsächlich dem Instrument der Kurzarbeit zu verdanken. Einen positiven Ausblick gibt die Zahl der offenen Arbeitsstellen, da hier im Jahresdurchschnitt 26.306 mehr Arbeitsstellen als im Vorjahr gelistet sind.¹

Zwar wird der Frankfurter Arbeitsmarkt mehrheitlich aus lokal dominierenden und wachstumsintensiven Branchen wie Finanzwirtschaft, Logistik (Fraport), Consulting, Chemie und Pharma (Höchst), IT und Telekommunikation (T-Systems, IBM),

Handel und sogar der Kulturwirtschaft positiv beeinflusst, doch zeigen die neuesten Arbeitsmarktstatistiken, im Hinblick auf die Covid-19-Pandemie, ein rückläufiges Bild für Deutschland wie auch für die Europastadt Frankfurt am Main. Im Dezember 2020 waren in Frankfurt am Main 29.461 Menschen arbeitslos gemeldet. Das waren zwar 292 weniger als im November, allerdings 8.688 mehr als im Dezember 2019. Das entspricht einem Anstieg von 41,8 %. Auch wenn die Arbeitslosenzahlen im Jahr 2021 leicht zurückgehen und im Mai erstmals wieder unter der 7-Prozent-Marke lagen, wird die Gesamtsituation weiterhin von den Auswirkungen des Pandemiegeschehens dominiert. Glücklicherweise konnten viele Betriebe mithilfe des Kurzarbeitergeldes ihre Belegschaft halten und den Verlust von Arbeitsplätzen vermeiden. Vom Beginn der Pandemie bis Dezember 2020 prüfte die Arbeitsagentur Frankfurt 11.991 Unternehmensanzeigen mit möglicher Kurzarbeit für 217.366 Personen. Realisiert wurde die Kurzarbeit dabei am häufigsten in den Wirtschaftsbereichen Verkehr und Logistik, Einzelhandel und Gastronomie.² Diese rückläufige Entwicklung der Wirtschaftsleistung beeinflusst in kurz- und langfristiger Sicht das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte. Angesichts dessen, dass das regionale Einkommen als wichtiger Indikator für die Entwicklung von Immobilienpreisen gilt, stellt dies einen wichtigen Faktor hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnen wie auch als Konsum- und Investitionsgut dar.



Abbildung 2: Beschäftigte, Arbeitslose und Kurzarbeitende; Bundesagentur für Arbeit

² Bundesagentur für Arbeit

³ Oliver Brücher – Haushalte in Frankfurt

Mit 52,6 % Einpersonenhaushalten und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen (Stand 2019), ist in Frankfurt, im gesamtdeutschen Vergleich mit 42,3 %, ein überdurchschnittlich hoher Single-Anteil feststellbar. Bestand die Haushaltsgröße im Jahr 2015 aus durchschnittlich 1,76 Personen und der Anteil an Singlehaushalten lag bei 54,9 %, so ist in den vergangenen Jahren eine kontinuierliche Zunahme der Haushaltsgröße zu verzeichnen. Laut Einschätzung der städtischen Forschung wird sich die Anzahl der Singlehaushalte bis 2030 um weitere 0,6 % verringern. Im Gegensatz dazu werden mehr Zwei- bzw. Mehrpersonenhaushalte entstehen. Einer der Gründe liegt in der bis 2030 veränderten Zusammensetzung der Altersstruktur. Die größte Einwanderergruppe nach Frankfurt besteht aus jungen Menschen, die hier momentan mit dem Studium oder der beruflichen Karriere beginnen, in der nahen Zukunft Familien gründen und deshalb größere Haushalte bilden werden.

Die Entwicklungen der Haushalte unterscheiden sich zum Teil deutlich in den einzelnen Stadtteilen. So wurden die prozentual größten Rückgänge bei der Anzahl der Haushalte in Seckbach (-4,3 %), in der Innenstadt (-3,6 %) und Bergen-Enkheim (-2,9 %) verzeichnet. Am stärksten hingegen legte die Zahl der Haushalte in Kalbach-Riedberg (+3,6 %), Fechenheim und Harheim (je 2 %) und im Gallus (+1,6 %) zu. In diesen Gebieten wurde ebenfalls eine hohe Bauaktivität festgestellt. Bezogen auf die Gesamthaushalte wiesen das Bahnhofsviertel mit 70,6 % und die Innenstadt mit 69,5 % die mit Abstand höchsten Singlehaushaltsquoten auf. In zentralen innerstädtischen Lagen wie Altstadt, Bahnhofsviertel, Innenstadt und Nordend sind Haushaltsgrößen von durchschnittlich 1,5 Personen zu finden. Im suburbanen Raum hingegen wie in Kalbach-Riedberg, Harheim und Nieder-Erlenbach sind Haushaltsgrößen mit über 2 Personen feststellbar. Dies ist mit den günstigen Miet- und Kaufpreisgefügen im Speckgürtel des urbanen Raums zu begründen.³

Fast die Hälfte aller Frankfurterinnen und Frankfurter hat einen Migrationshintergrund. Im April 2019 hatte über ein Drittel der gesamten Frankfurter Bevölkerung eine ausländische Staatsangehörigkeit. Damit ist Frankfurt die internationalste Stadt unter den fünf größten deutschen Städten.

Der Anstieg der Einwohnerzahlen sowie die Ansprüche an ein urbanes Lebensumfeld stellen Politik und die Marktakteure der Wohnungswirtschaft vor erhebliche

Herausforderungen. Wegen der in den vergangenen Jahren deutlich gestiegenen Neubauzahlen wird damit gerechnet, dass Miet- und Kaufpreise für Wohnungen in Frankfurt am Main und im Rhein-Main-Gebiet zunächst noch weiter steigen, bevor sie mittelfristig auf hohem Niveau stagnieren. Für diese Entwicklung sprechen das mittelfristig prognostizierte niedrige Zinsniveau sowie der erwartete weitere Bevölkerungszuwachs in der Region.

Die Stadt Frankfurt umfasst zurzeit 46 Stadtteile. Vom nördlichen Nieder-Erlenbach bis ins südliche Sachsenhausen, vom westlichen Zeilsheim bis ins östliche Bergen-Enkheim bietet sich den Bewohnern eine breite Spanne von urbaner Fülle bis hin zu fast dörflicher Überschaubarkeit und Ruhe. Dementsprechend unterschiedlich gestalten sich sowohl Angebote als auch Preise der Wohnflächen an den jeweiligen Standorten. Um diese Dynamik klar herausarbeiten zu können, wurde für diese Studie eine Untersuchung nach Teilmärkten in 42 Frankfurter Stadtteilen gewählt.

Die Mieten sind seit 2012 im städtischen Durchschnitt um 36 % gestiegen, die Kaufpreise für Bestandswohnungseigentum sogar um 115 %.

Den höchsten Kaufpreisanstieg im Vergleich zum Vorjahr wiesen die Stadtteile Frankfurter Berg, Dornbusch, Bonames und Nieder-Erlenbach auf. Durch die erfolgreichen Umstrukturierungsprojekte in den jeweiligen Stadtteilen verteuerte sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen im Jahr 2020 um jeweils mehr als 11 %.⁴ Die kontinuierlichen Preisanstiege in zentralen Stadtteilen führen schon seit einiger Zeit zu Ausweichbewegungen. Das zeigt sich nun auch deutlich am Stadtrand und dem suburbanen Raum des Rhein-Main-Gebiets durch deutliche Mietzinsanstiege bei Wohnungen sowie durch Verteuerungen von Wohneigentum und Einfamilienhäusern. Bedingt durch den nach wie vor starken Nachfragedruck wird sich dieser Trend auch mittelfristig sicherlich weiter fortsetzen.

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge für bebaute Wohnimmobilien im 1. Quartal 2021 ist mit 861 (davon 734 Eigentumswohnungen) im Vergleich zum Vorjahreswert von 893 leicht rückläufig. Der Gesamtumsatz liegt mit 507,3 Mio. € allerdings 1,81 % über dem Vorjahreswert (498,3 Mio. €). Im 1. Halbjahr 2021 ermittelten wir Preise von durchschnittlich 7.301 €/m² (+7,07 % zum Vorjahr) für Neubauwohnungen und für Bestandswohnungen in Höhe von 5.150 €/m² (+3,25 % zum Vorjahr).⁵

⁴ Immobilienscout 24

⁵ Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt

Zudem ist festzustellen, dass die mittleren Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen im Jahr 2021 zum Vorjahr in allen Stadtteilen gestiegen sind. Die durchschnittlichen Neubaukaufpreise beginnen bei 5.061 €/m² in Sossenheim und enden bei Preisen im Westend-Süd mit 11.945 €/m². Die mit Abstand höchsten Spitzenpreise werden auch dieses Jahr wieder mit Penthäusern in Wohnhochhäusern erzielt. Objekte mit Quadratmeterpreisen bis über 30.000 € im Grand Tower und knapp 20.000 € im Hafenpark sind derzeit inseriert. Der maximal erzielte beurkundete Kaufpreis für Bestandswohnungen im 1. Quartal 2021 beträgt 18.618 €/m² für eine Wohnung im Wohnhochhaus „FOUR“.⁵ In der Innenstadt und im Nordend-West werden durchschnittliche Bestandspreise von 7.818 €/m² bzw. 7.288 €/m² erzielt.

Die Mietpreise in Frankfurt steigen weiterhin an, allerdings lassen sich zumindest leichte Sättigungstendenzen erkennen. Lag der höchste Anstieg zum Vorjahr im Jahr 2020 noch bei 7 % im Riederwald, so führt dieses Jahr das Gallus mit lediglich einem Plus von 3,25 % die Liste an. Die Stadtteile Gutleutviertel, Sindlingen, Zeilsheim und Niederrad weisen mit einem Plus von jeweils über 2,9 % die höchsten Mietpreisanstiege auf.⁴ Den Mietpreisen wird generell aufgrund der außerordentlich niedrigen Eigentümerquote in Frankfurt eine besonders große Bedeutung zugeschrieben. Im Jahr 2019 wurden hier lediglich 19 % aller Wohnungen vom Eigentümer zur Selbstnutzung verwendet. Im Umkehrschluss sind also ganze 81 % der Wohnungen fremdvermietet.



Abbildung 3: Wohneigentumsquote 2019; empirica regio

Frankfurt ist auch im Jahr 2021 die Stadt der Topverdiener mit einem durchschnittlichen Jahresbruttoentgelt für Beschäftigte am Wohnort Frankfurt von 50.088 €⁶ und liegt somit 17 % über dem bundesweiten Durchschnitt.

Daraus ableitend stellen wir das Verhältnis zwischen Wohnkosten und Nettoeinkommen in Frankfurt jeweils für einen Dreipersonen- und Singlehaushalt dar. Die Berechnungen basieren auf einer Wohnkostenquote (Warmmiete) in Höhe von 30 %. Die Mietpreisdaten werden mittels einer Sekundärerhebung von der ImmobilienScout24-Datenbank generiert. Sie bildet die Neuvertragspreise für unmöblierte Bestandswohnungen im 2. Quartal 2021 ab. Die Mietpreisangaben geben den Durchschnittswert der jeweils im 2. Quartal 2021 angebotenen Mietwohnungen wieder.

Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Hierbei unterstellen wir folgende Annahmen zur Ermittlung der Verhältnismäßigkeit:

- a) Dreipersonenhaushalt: 90,0 m² Wfl. / 3,00 €/m² Betriebskosten
- b) Singlehaushalt: 40,0 m² Wfl. / 3,00 €/m² Betriebskosten, 2,00 €/m² Aufschlag für Kleinstwohnungen

Annahme der unter c) und d) aufgezeigten sozioökonomischen Daten:

- c) Dreipersonenhaushalt: 2 erwerbstätige Personen / 1 Kind unter 18 Jahren
- d) Singlehaushalt: 1 erwerbstätige Person

Die Angaben beschreiben, welches Nettohaushaltseinkommen mindestens notwendig ist, um sich die jeweilige Miete leisten zu können. Zielgröße ist die bereits beschriebene Wohnkostenquote in Höhe von 30 %.

Mit einer höheren Miete für Neubauwohnungen geht auch ein höheres notwendiges Haushaltsnettoeinkommen einher. Im Stadtteil Bornheim müssen Dreipersonenhaushalte für eine Bestandswohnung über ein Nettoeinkommen von mindestens 7.200 € verfügen, Singles über knapp 3.370 €, um die Quote von 30 % nicht zu überschreiten. Generell sind im Verhältnis zu den realen durchschnittlichen Einkommen die Wohnkosten in Frankfurt überproportional hoch, dies gilt insbesondere für Neuvermietungen und besonders in den gehobenen Lagen. Entscheidende

Einflussfaktoren für die Wohnkosten sind die tatsächliche Lage, der Zustand des Wohnungseigentums und die Ausstattung innerhalb der Wohnungen.

Singlehaushalte können in günstigeren Randbezirken wie Bergen-Enkheim, Fachsenheim oder Nied bereits mit einem verfügbaren Einkommen von 2.440 € bis 2.750 € Wohnungen mieten. Für einen Dreipersonenhaushalt ist in günstigen Lagen ein Haushaltsnettoeinkommen von 4.200 € bis 4.500 € notwendig. In teuren Stadtteilen wie Altstadt, Innenstadt und Nordend ist ein Haushaltsnettoeinkommen von 6.200 € bis 7.200 € erforderlich.

Für Dreipersonenhaushalte existiert ein größeres Gefälle des notwendigen Einkommens zwischen teuren und günstigeren Stadtteilen. Der Median für die Mietkosten von Dreipersonenhaushalten in hochpreisigen Lagen tendiert 20 % höher als in günstigeren Stadtteilen. Im Westend ist beispielsweise ein knapp 64 % höheres Nettoeinkommen erforderlich als in Nied.

Destatis: „Im Jahr 2020 wurden in Deutschland 306.376 Wohnungen fertiggestellt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 4,6 % oder 13.374 mehr als im Vorjahr. Der im Jahr 2011 begonnene Anstieg setzte sich somit weiter fort. Eine höhere Zahl an fertiggestellten Wohnungen hatte es zuletzt im Jahr 2001 gegeben (326 187).“

⁶ Nach Bürgeramt Statistik und Wahlen Frankfurt und ImmoScout24

Preis-Entgelt-Vergleich

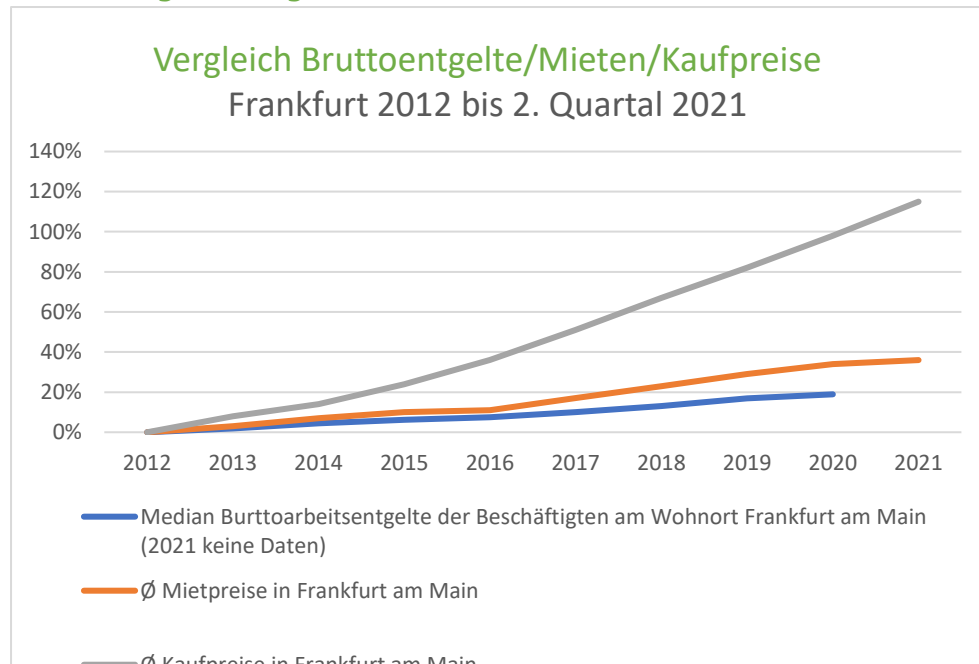


Abbildung 4: Vergleich Mieten/Kaufpreise/Bruttoentgelte Frankfurt am Main - Zeitskala, ImmoConcept 2021

Die Steigerung der Bruttoentgelte mit durchschnittlich moderaten 2,37 % p. a. bzw. 18,92 % von 2012 bis zum 4. Quartal 2020 kompensieren nicht die gestiegenen Mieten und Kaufpreise. Die Kluft zwischen dem prozentualen Anstieg der Bestandsmieten und der Bruttoarbeitsentgelte der Beschäftigten am Wohnort geht mit Voranschreiten der Zeit immer weiter auseinander. So sind die durchschnittlichen Mietpreise bis Ende 2020 im Vergleich zum Stichtag 2012 um 34 % angestiegen und damit fast doppelt so stark wie die Einkommen.⁷

Der anhaltende exorbitant hohe Anstieg der Kaufpreise hat sich im Laufe der Jahre durchgehend verstärkt. Lag die Steigerung zum Bezugsjahr 2012 im Jahr 2014 noch 6 % höher als im Vorjahresvergleich, waren es im Jahr 2020 16 %, was einem Preisanstieg von 98 % gegenüber dem Jahr 2012 entspricht. Bis zum 2. Quartal 2021 liegt die Preissteigerung zum Jahr 2012 noch einmal 17 % über dem Vorjahreswert. Während sich bei den Mietpreisen zumindest leichte Sättigungstendenzen erkennen lassen, ist eine Stagnation des Preisverlaufs nicht zu erahnen. Auch wenn die

Mieten diesem Trend zwangsläufig folgen, zeichnet sich eine weiter voranschreitende Entkoppelung der Kaufpreise ab.

Ein ähnliches Muster beschreibt auch der F+B Wohn-Index, der die durchschnittliche Preisentwicklung von Wohnimmobilien für alle Gemeinden in Deutschland angibt. Mit einem Plus von 3 % zum Vorjahresquartal hat sich hier die gemessene Wachstumsdynamik im 2. Quartal 2021 abgeschwächt. Ursachen hierfür sind jedoch ein reduziertes Wachstum der Bestandspreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, bei einem gleichzeitigen überdurchschnittlichen Wachstum der Mieten.

Preis- und Mietenentwicklung 2004-I bis 2021-II Einzelindizes der Objektarten

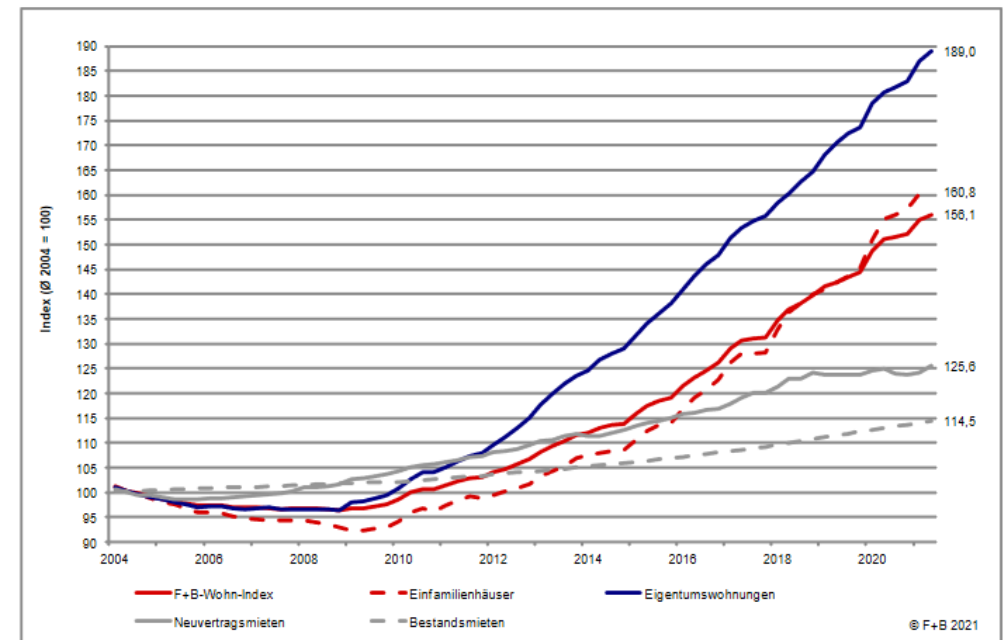


Abbildung 5: F+B Wohn-Index 2021

Ob diese Entwicklungen Anzeichen einer Trendumkehr sind, kann noch nicht beantwortet werden. Deutlich wird aber, dass Bewegung auf den deutschen Immobilienmarkt kommt. Wohin diese Tendenzen führen, werden zukünftige Entwicklungen zeigen.

⁷ Nach Bürgeramt Statistik und Wahlen Frankfurt und ImmoScout24

Blasenbildung – reale Gefahr?

Wer ein Haus kaufen oder bauen und über Kredite finanzieren will, kann sich dank der lockeren Geldpolitik auch weiterhin auf niedrige Zinsen verlassen und somit auch einen hohen Kaufpreis zahlen. Als Folge können die Kaufpreise auch während der Pandemie ungehindert ansteigen. Das zweistellige jährliche prozentuale Plus ist dabei nicht nur in Frankfurt erkennbar, sondern repräsentiert einen bundesweiten Trend. Obwohl sich die Preisdynamik leicht abzuschwächen scheint, sind die Preiszuwächse dennoch enorm. Diese Entwicklung gibt Grund dafür, sich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob in der Niedrigzinsphase eine Immobilienblase entstanden ist, die mit der früher oder später eintretenden Normalisierung der Geldpolitik platzen könnte. Auch hat 21st Real Estate eine Studie herausgegeben, die sowohl für Wohnen, Büro und Einzelhandel eine Preisblase feststellt. 20,3 % aller deutschen Städte und Gemeinden seien dabei von einer Marktüberhitzung betroffen. Da man eine Blase erfahrungsgemäß immer erst dann zuverlässig erkennt, wenn sie platzt, gibt es folglich auch mindestens genauso viele Für- wie auch Widersprecher. Allerdings gibt es Kriterien, an denen man die Tendenzen einer Blasenbildung festmachen kann.

Ein wichtiges Pro-Argument ist hier die sich weiter ausbreitende Kluft zwischen Mieten und Kaufpreisen. Die Zahl der Jahresmieten, die Hauskäufer zahlen müssen, ist in den vergangenen Jahren sehr stark gestiegen. Vervielfältiger liegen in München, Hamburg und Stuttgart mittlerweile bei mehr als 40 und in Frankfurt sehr nahe an dieser Schwelle.

Ein wichtiger Indikator ist ebenfalls die vorher dargestellte Entkoppelung der Immobilienpreise zu den Einkommen. Dies muss nicht zwingend, kann jedoch ein Zeichen für eine Blasenbildung sein. Ein Faktor von 13,4, wie er in Frankfurt vorliegt, bedeutet, dass ein Durchschnittsverdiener 134 Jahre tilgen muss, wenn er dafür 10 % seines Einkommens ausgibt.

Als Argument gegen eine Blasenbildung spricht andererseits, dass die Banken in Deutschland ihre Kredite traditionell eher vorsichtig vergeben und Finanzierungen zu 100 %, nicht so wie in anderen Ländern, eher selten sind.

Auch werden weiterhin, vor allem in den Großstädten, noch immer zu wenige neue Häuser fertiggestellt, um der großen Nachfrage gerecht zu werden. Eine für eine

Immobilienblase typische Situation, dass ein Überbedarf gebaut wird und später leer steht, ist hierzulande bei Weitem nicht gegeben.

Dieser Nachfrageüberhang bestimmt weiterhin die Kaufpreise, und die Attraktivität der Großstädte sorgt dafür, dass er zumindest dort auch bestehen bleibt. Das Risiko einer Immobilienblase ist dennoch allgegenwärtig und wird mit dem aller Voraussicht nach weiterem Festhalten der EZB an der lockeren Geldpolitik auch weiter ansteigen.⁸

⁸ Nach Christian Siedenbiedel, Frankfurter Allgemeine Zeitung

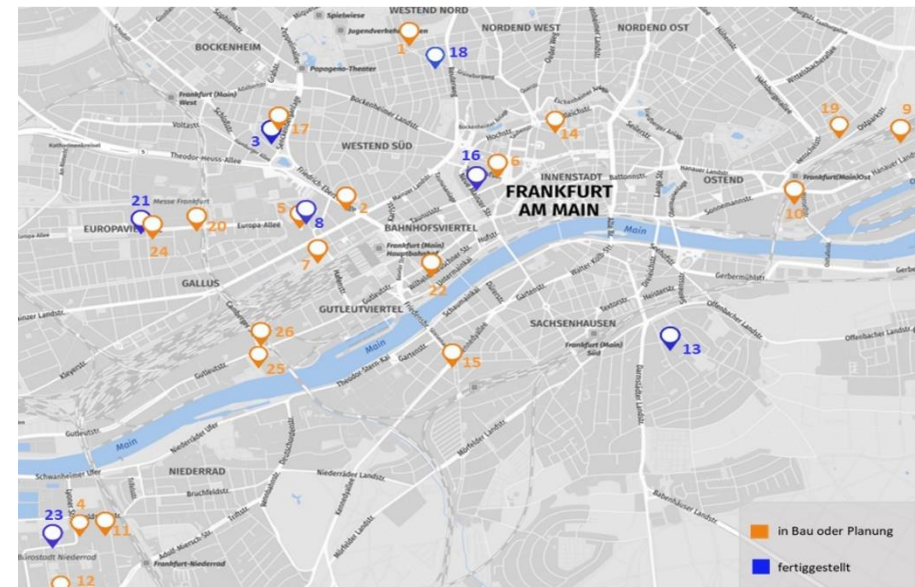
Wohnhochhäuser in Frankfurt

Frankfurt am Main ist die führende Hochhausstadt in Deutschland und eine der wenigen Hochhausstädte in Europa. Keine andere Stadt Deutschlands kann mit solch einer Skyline aufwarten. Nach Angaben von Phorio gibt es mehr als 450 Hochhäuser in der Metropole, mehr als 50 weitere befinden sich im Bau oder sind geplant. 19 der 20 höchsten Wolkenkratzer Deutschlands wurden in Frankfurt erbaut. Weitere Wolkenkratzer sind in Berlin, Hamburg, Köln und Bonn zu verorten. Im internationalen Vergleich hingegen kann das deutsche „Mainhattan“ nicht mit den führenden Städten konkurrieren. In Hongkong sind über 1.200 Gebäude mit einer Höhe von über 100 Metern zu finden.

Diese Entwicklungen innerhalb Frankfurts sind auf die Kompakt- und Begrenztheit des städtischen Raumgefüges zurückzuführen. Einem begrenzten Flächenpotenzial stehen über 750.000 Einwohner gegenüber, Tendenz steigend. Der umfangreiche Grüngürtel außerhalb der Stadt sowie die Einflugschneisen des Flughafens erschweren die Lage. Aufgrund dessen wird in der Metropole grundlegend dicht gebaut.

Der Frankfurter Immobilienmarkt verzeichnet bundesweit den höchsten Anteil an neuen Wohnhochhausprojekten und sowohl die Umsatzzahlen als auch die Kaufpreise für Hochhäuser als Wohneigentum lagen auf Rekordniveau. Wie auch schon vergangenes Jahr festgestellt, erzielen die Wohnhochhäuser, oft luxuriös ausgestattet, Spitzenpreise innerhalb Frankfurts. Zudem untermauern die diesjährig erhobenen Daten diese Annahme. Für eine Eigentumswohnung im Hochhaus „Four – Tower 3“ wurde ein Preis von 18.618 €/m² erzielt. Im „One Forty West“ wurden Apartments für Preise von bis zu 14.519 €/m² veräußert und im „Grand Tower“ ist derzeit das Penthouse für satte 30.000 €/m² inseriert. Doch allmählich scheint sich hierbei wohl ein Wandel einzustellen, denn die Nachfrage stagniert und auch hier lässt sich nicht leugnen, dass die Pandemie ihren Teil zu diesen sich entwickelnden Sättigungstendenzen beiträgt. Ausländische Kapitalanleger sind deutlich schwieriger zu finden und die begrenzte Nachfrage heimischer Käufer und Mieter ist nicht groß genug, um mehrere Neubauprojekte gleichzeitig erfolgreich zu vermarkten. Da bereits in den vergangenen Jahren einige ansehnliche Wohnhochhäuser entstanden sind, scheint der Markt zumindest für den Moment gesättigt. Schwer wird es zu prognostizieren, ob sich dies in naher Zukunft wieder ändern wird, denn Wohntürme sind gewiss keine Selbstläufer. Die Wohnungen sind auch aufgrund der

enormen Baukosten sehr teuer und nicht selten werden Mieter von den exorbitanten Nebenkosten überrascht, die für den Betrieb und die Instandhaltung eines solchen Gebäudes erforderlich sind. So kommt es, dass Investoren die Reißleine ziehen und ihre Projekte auf Eis legen – so auch die Bestandsentwicklung Riverpark des ehemaligen Union-Investment-Towers. Nach vorerst angekündigter Wohnungswandlung des Hochhauses unter dem Namen Riverpark Tower sollten hier ursprünglich bis 2021 rund 33.000 m² Wohnfläche auf dem 4.100 m² großen Grundstück entstehen. Nach Veräußerung des gesamten Projekts der GEG German Estate Group an den örtlichen Projektentwickler Groß & Partner, der bereits ankündigte, das Vorhaben erst einmal von Kopf bis Fuß zu prüfen, ist diese Entwicklung nun fraglich.



Nr.	Hochhaus		
1	160 Park View	14	High Lines
2	Altes Polizeipräsidium	15	Kennedy Allee 87
3	Blue Horizon	16	Omniurm
4	Boarding House	17	One Forty West
5	Eden	18	Onyx
6	Four	19	Panorama Residenz
7	Grand Central	20	Porsche Design Tower
8	Grand Tower	21	Praedium
9	Great East	22	Riverpark Tower
10	Hafenpark Quartier	23	Ruby Tower
11	Hahnstraße 30-32	24	Solid Home
12	Hahnstraße 46-48	25	Sommerhoffpark
13	Henninger Turm	26	Wohnquartier am Westhafen

Abbildung 6:
Wohnhochhäuser in Frankfurt,
ImmoConcept 2020

Zwangsversteigerungen

Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist während der Coronapandemie stark zurückgegangen. So kamen im Jahr 2020 in Frankfurt 10 Objekte, davon lediglich 6 bebaute Grundstücke (mehrheitlich Mehrfamilienhäuser), unter den Hammer. Damit hat die Gesamtzahl im Vergleich zum Vorjahr um 75 % Prozent abgenommen und erreichte den niedrigsten Stand der letzten 10 Jahre.⁹

und mit dem Auslauf der staatlichen Unterstützungen kann man ab der 2. Jahreshälfte 2021 und vor allem 2022 mit pandemiebedingten Kündigungen rechnen.¹⁰

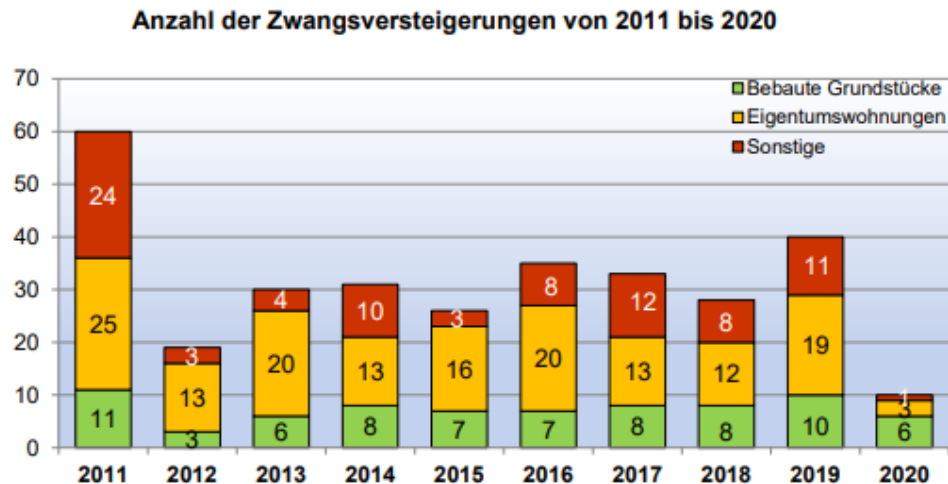


Abbildung 7: Anzahl der Zwangsversteigerungen in Frankfurt, Immobilienmarktbericht 2021, Gutachterausschuss Frankfurt

Auch die bundesweite Betrachtung zeigt eine ähnliche Tendenz. So wurden im 1. Halbjahr 2021 Verfahren für 6.432 Immobilien eröffnet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 7.300 Objekte. Die seit Jahren abnehmende Zahl der Zwangsversteigerungen lässt sich auf die gute Konjunktur, die niedrigen Zinsen und die damit einhergehende hohe Nachfrage nach Immobilien erklären. Die Coronapandemie und der darauf folgende sprunghafte Anstieg der Arbeitslosen- und Kurzarbeiterzahlen haben im Jahr 2020 keine Zunahme der Zwangsversteigerungen bewirkt. Anstatt Darlehen zu kündigen und Zwangsverfahren einzuleiten, wurde in der Krise Kreditnehmern häufiger eine Stundung der Zahlungen angeboten. Staatliche Hilfen und Kurzarbeitergeld konnten Insolvenzen abwenden. Negative Folgen der Coronakrise sind dennoch zu erwarten. Bearbeitungszeiten bei Banken und Gerichten sind lang

⁹ Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt

¹⁰ Handelsblatt.com

Stadtteile

Foto: Leonhard Niederwimmer (Pixabay).

1. Altstadt

Ein Spaziergang durch die Altstadt gleicht einer Zeitreise durch die deutsche Geschichte. Auf Schritt und Tritt begegnet man Zeugnissen wichtiger geschichtlicher Epochen, die unser Land wesentlich geprägt haben (Kaiserkrönungsstadt). Der Römerberg ist der zentrale Platz Frankfurts. Er vermittelt eine Vorstellung vom Mittelaltertum. Hier trifft man auf Brautpaare, Gaukler, Musiker und Blumenstände. Hierher kommen die Bürger, um heimgekehrte Pokalsieger zu bejubeln.

Alljährlich findet hier der Weihnachtsmarkt statt. Am Heiligabend treffen sich in der Altstadt die Frankfurter mit Familie, Freunden und neuen Bekannten, um das Fest zu beginnen. Für Freunde der Kunst ist Frankfurt längst ein Mekka. In der Altstadt finden sich neben vielen Galerien wichtige Museen wie die Kunsthalle Schirn, das Museum für Moderne Kunst, das Historische Museum oder das Caricatura Museum. Zum Verweilen gibt es überall Cafés und Restaurants sowie die beschaulichen Höfe verschiedener Klosteranlagen.

Die Altstadt ist mit gut einem halben Quadratkilometer Fläche der kleinste Stadtteil Frankfurts. 2020 lebten hier 4.255 Einwohner. Mit 8.409 Einwohnern pro Quadratkilometer hat der Stadtteil die fünftgrößte Einwohnerdichte Frankfurts. Im Laufe des vergangenen Jahres hat sich die Anzahl der Einwohner um 1 % erhöht und damit weiter verdichtet. Die Ausländerquote beträgt 36,5 % und liegt damit etwas über dem Frankfurter Durchschnitt von 30 %.

Durch die Rekonstruktion der Altstadt sind die Angebotspreise der Wohnungen weiter nach oben geschossen. Der Kaufpreis für Neubauwohnungen liegt bei 10.313 €. Der durchschnittliche Kaufpreis für Bestandswohnungen beträgt im 2. Quartal 2021 über 7.200 €/m². Damit liegt die Altstadt im städtischen Vergleich ebenfalls auf Platz 5. Die Mieten für Bestandswohnungen sind im 2. Quartal 2021 um 2 % auf durchschnittlich 14,06 €/m² gestiegen und liegen somit im oberen Segment.

Für Neubauten zahlt man durchschnittlich fast 18,50 €/m² und in den oberen Preisklassen (5 %) werden zurzeit möblierte Mikro-Apartments für über 56 €/m² angeboten. In Korrespondenz zu den aktuellen Marktangeboten (August 2021) sollte

einem Dreipersonenhaushalt ein häusliches Nettoeinkommen von mindestens 7.209 € zur Verfügung stehen, bei einem Singlehaushalt sollten es 3.840 € sein, um die Wohnkostenquote von 30 % inkl. Nebenkosten nicht zu überschreiten.

Fläche (km ²)	0,506
Einwohner (Stand Dezember 2020)	4.255 (+1 %)
Einwohner/km ²	8.409
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	1.551
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	36,5 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	14,06 (+2,36 %; +37 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	18,47
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	21,03
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	23,80
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	7.207 (+8,62; 111 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	10.313
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	7.209
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.840

Tabelle 1: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Altstadt, ImmoConcept 2021

2. Bahnhofsviertel

Der Stadtteil vor den Toren des Frankfurter Hauptbahnhofs ist eine Fundgrube an gründerzeitlicher Bausubstanz – ein Stadtteil, in dem urbanes Leben pulsiert, der aber auch seine Schattenseiten hat. Der monumentale Hauptbahnhof war vor 100 Jahren einzigartig in Europa und die Kaiserstraße war Frankfurts Pracht- und Einkaufsstraße. Bis zum Ausbruch des Ersten Weltkriegs entwickelte sich ein Renommierviertel, nach Ende des Zweiten Weltkriegs lag das Viertel in Trümmern. In den 1980er- und 1990er-Jahren erreichte die Tristesse ihren Tiefpunkt und das Viertel glich einem Moloch. Durch das Drogenhilfsprogramm der Stadt verbesserten sich die Zustände, dennoch ist die Drogenszene vor allem in der Nidda- und Elbestraße nach wie vor präsent.

Rund um die Uhr ist in diesem Viertel Betrieb, und die unzähligen Restaurants, Cafés und Ladengeschäfte bieten die umfangreichste und exotischste Angebotspalette der ganzen Stadt. Mit 3.703 Einwohnern ist das Bahnhofsviertel der bevölkerungsärmste Stadtteil und hat gleichzeitig mit 50 % noch immer den höchsten Ausländeranteil.

Im Gegensatz zum demografischen Rückgang erlebte der Wohnmarkt in diesem Stadtteil in den vergangenen Jahren einen Aufschwung, der mit der Gentrifizierung einhergeht. Es ist ein kontinuierlicher Anstieg der Mieten zu verzeichnen. Das neue Bahnhofsviertel entwickelt sich zu einem „hippen“ Stadtviertel, belebt von Künstlern und Studenten. Die Aufwertungsmaßnahmen zogen noch weitere Konsequenzen mit sich, die Straßen werden von einer Reihe Szenebars sowie einem großen Angebot an bunt durchmischten Restaurants durchzogen. Das Bahnhofsviertel gilt als angesagtester Stadtteil der Mainmetropole. Banken und Firmen investieren hier zunehmend in Mietwohnungen und Mikro-Apartments für Expats und Pendler. Aus ehemaligen Büros, wie dem heutigen Wohngebäude an der Niddastraße 57, wurden Eigentums- und Mietwohnungen.

Somit weist das Bahnhofsviertel, wie vergangenes Jahr, eine überdurchschnittlich hohe Teuerungsrate für Eigentumswohnungen auf. Allein seit dem letzten Jahr stiegen die durchschnittlichen Preise für Bestandswohnungen um 10,28 %, im 10-Jahresvergleich ist eine Kaufpreisentwicklung von 111 % zu beobachten. Im August 2021 werden Spitzenpreise bis 11.783 €/m² erzielt. Der durchschnittliche Preis für Neubauten beträgt 9.797 €/m². Dem Kaufpreis entsprechend ist die Miete ebenfalls sehr hoch. Die Miete für Neubauwohnungen beträgt derzeit 18,78 €/m². Bestandswohnungen kosten durchschnittlich 14,47 €/m². Aktuelle Angebote verweisen auf Preise von bis zu 50 €/m² für möblierte Mikro-Apartments.

Fläche (km ²)	0,54
Einwohner (Stand Dezember 2020)	3.703
Einwohner/km ²	6.832
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	1.851
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	50 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	14,47 (+2,48 %; +37 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	18,78
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	16,24
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	27,28
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	6.851 (+10,28 %; +111 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	9.797
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.772
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	4.304

Tabelle 2: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bahnhofsviertel, ImmoConcept 2021

3. Bergen-Enkheim

Bergen-Enkheim im Osten der Stadt wurde 1977 eingemeindet. Nach Sachsenhausen-Süd und Schwanheim zählt er als der drittgrößte Stadtteil Frankfurts. Hier liegt das „Hessen-Center“, das 1972 als eines der ersten Einkaufszentren Deutschlands entstand und im vergangenen Jahr weitestgehend erneuert wurde. Bergen-Enkheim gilt als Stadtteil, in dem sowohl Kultur als auch Kinderfreundlichkeit besondere Bedeutung beigemessen werden. Dies schlägt sich auch in der baulichen Substanz Bergen-Enkheims nieder, die durch viele Einfamilienhäuser geprägt ist. Gerade an der Hanglage stehen viele großzügige Villen mit einem unverbauten Blick in die Mainebene bis in den Odenwald hinein.

Im Vergleich zu anderen Frankfurter Stadtteilen ist die Bevölkerungsentwicklung eher stagnierend. 2020 stieg die Einwohnerzahl trotzdem um 0,26 % leicht an. Die Ausländerquote liegt mit 20 % unter dem Frankfurter Durchschnitt. Die Einwohnerzahl wird wegen der derzeitigen Entwicklung des Stadtteils wohl in den kommenden Jahren weiter ansteigen. In Frankfurt wurden 2020 39 Neubau-Eigenheime veräußert, 21 davon in Bergen-Enkheim (rund 54 %), was den Stadtteil zum neubaufreudigsten der gesamten Stadt macht.

In Bergen-Enkheim lassen sich Wohnungen für Singles wie auch Dreipersonenhaushalte vorfinden, die im günstigen bis mittleren Preisfeld einzuordnen sind. Zudem gibt es viele Einfamilienhäuser und Stadtvillen.

Durchschnittlich wurden Preise für Eigentumswohnungen für Bestand von 4.588 €/m² und für Neubau von 6.568 €/m² erzielt.

Fläche (km ²)	12,6
Einwohner (Stand Dezember 2020)	17.988
Einwohner/km ²	1.428
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	3.616
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	20,1 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,52 (+2,67 %; +36 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	14,76
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	11,37
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	15,24
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.588 (+10,3 %; +111 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.568
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.311
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.699

Tabelle 3: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bergen-Enkheim, ImmoConcept 2021

4. Berkersheim

Der bevölkerungsärmste Stadtteil Frankfurts mit weniger als 4.000 Einwohnern ist gleichzeitig einer der am ländlichsten geprägten Stadtteile. Der dörfliche Charakter des Stadtteils ist eher untypisch für die Großstadt Frankfurt. Der Stadtteil kann auf eine 1.200-jährige Geschichte zurückblicken und wurde vor knapp 100 Jahren von Frankfurt eingemeindet. An der Nidda gelegen, ist Berkersheim gut an die S-Bahn und den Regionalverkehr angebunden. In Frankfurt ist der Stadtteil vor allem als „Pferdedorf“ bekannt. Die Reitsportkultur hat eine lange Tradition und wird dort gelebt.

Die Bebauung Berkersheims ist hauptsächlich durch Einfamilienhäuser, weniger durch Mehrfamilienhäuser und einen großen Anteil an landwirtschaftlicher Nutzfläche geprägt. Die zurzeit noch bestehenden Ackerflächen werden nach und nach bebaut.

Die ohnehin geringe Bevölkerungszahl hat sich 2020 um 2,37 % erhöht, wobei nur knapp 21 % der Einwohner ausländischer Herkunft sind. Die verfügbaren Flächen und der insgesamt eher moderate Preisanstieg machen den Stadtteil für junge Familien attraktiv. Mit Bestandsmieten von 11,30 €/m² und Kaufpreisen von 4.049 €/m² befindet sich der Stadtteil insgesamt im unteren Viertel des Preissegments.

Fläche (km ²)	3,18
Einwohner (Stand Dezember 2020)	3.881
Einwohner/km ²	1.219
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	823
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	21,2 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,30 (+2,82 %; +36 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	14,41
Mietspiegel Bestand Dreipersonenhaushalt €/m ²	Keine Daten
Mietspiegel Bestand Singlehaushalt €/m ²	11,01
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.049 (+10,33 %; +111 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	5.799
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	Keine Daten*
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	Keine Daten*

Tabelle 4: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Berkersheim, ImmoConcept 2021

5. Bockenheim

Fläche (km ²)	8,03
Einwohner (Stand Dezember 2020)	42.140
Einwohner/km ²	5.247
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	13.970
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	33,2 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	14,21 (+2,75 %; +37 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	18,24
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	17,42
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	21,86
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	6.294 (+9,97 %; +113 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	9.064
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.126
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.581

Tabelle 5: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bockenheim, ImmoConcept 2021

Der Stadtteil nördlich der Messe hat vom noblen Diplomatenviertel über mittlere bis sehr gute Lagen alles zu bieten. In den mittleren Lagen wohnen gerne jüngere Familien und Studenten. Innenstadt, Hauptbahnhof und Messe sind von dort rasch zu erreichen. Die Leipziger Straße und der Wochenmarkt an der Bockenheimer Warte laden zum Bummeln und Einkaufen ein. Kleine Cafés und diverse Kleinkunst-theater, die Universitätsbibliothek sowie die international ausgerichteten Kneipen steigern die Wohnqualität in diesem eigenwilligen Stadtteil. Dies macht sich auch in der Einwohnerzahl bemerkbar. In dem Stadtteil sind mit 42.140 Personen, Tendenz steigend, die meisten Einwohner der Stadt beheimatet.

Die Universität hatte hier 80 Jahre lang ihren Hauptsitz, ehe im Jahr 2001 der bis heute andauernde Umzug an den Campus Westend begann. Das studentische Milieu prägt den Stadtteil rund um die Bockenheimer Warte jedoch immer noch. Mit einer Ausländerquote von 33 % ist der Stadtteil Bockenheim durch ein buntes und internationales Milieu geprägt. Auf der Grundlage des demografischen Zuwachses (Seit 2007 knapp 30 %!) ist Bockenheim ein Hotspot für Wohnimmobilien. Einige der ehemaligen Universitätsflächen wurden vom Senckenberg-Museum übernommen, aus anderen entstanden Eigentumswohnungen und Studentenwohnheime. Ebenfalls an der Ginnheimer Landstraße und am Römerplatz sind Bauvorhaben für Studentenwohnheime geplant und projektiert.

Weitere Umstrukturierungen und Neubauten sind in Bockenheim zu erwarten. Als repräsentatives Projekt dafür entsteht hier z. B. das Wohnquartier „KUHLIO“. Helle, architektonisch ansprechende Eigentumswohnungen für Singles, Paare und junge Familien sind hier die Devise. Ruhiges Wohnen, grün gestaltet, in absoluter Toplage. Ein ganz ähnliches Schema im kleineren Maßstab findet man auch in der Kreuznacher Straße vor, mit dem Projekt „K50“. Die Preisspanne beginnt hier jeweils schon ab ca. 7.600 €/m², reicht jedoch bis 10.000 €/m² für 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen.

Mit seiner großen Vielfaltigkeit der Wohnungsangebote durch Stadtvillen im Diplomatenviertel, Wohnhochhäuser, Mikro-Apartments und Sozialwohnungen wird der Immobilienmarkt in Bockenheim, so das Frankfurter Stadtplanungsamt, eine Aufwertung ohne Gentrifizierung erleben. Das Preiswachstum entspricht dem Frankfurter Durchschnitt. Zurzeit findet ein Dreipersonenhaushalt ab einem monatlich verfügbaren Einkommen von ca. 6.126 € sowie ein Singlehaushalt mit ca. 3.581 € eine durchschnittliche Mietwohnung. Bestandswohnungen als sanierte Altbauwohnungen erzielen derzeit Spitzenpreise von bis zu 11.500 €/m².

Da in Bockenheim derzeit und vermehrt in den vergangenen Jahren viele Neubaumaßnahmen initiiert wurden, ist davon auszugehen, dass das Bevölkerungswachstum sowie die Miet- und Kaufpreisentwicklung weiter zunehmen werden.

6. Bonames

Der Stadtteil Bonames im Frankfurter Norden, der an der Nidda liegt, wurde Anfang des letzten Jahrhunderts eingemeindet. Obwohl in den vergangenen Jahrzehnten eine Siedlung nach der anderen gebaut wurde, hat sich der Stadtteil seinen dörflichen Charakter bis heute erhalten. Am Ben-Gurion-Ring, im Norden der Gemarkung an der Grenze zu Nieder-Eschbach gelegen, entstand in den 1970er-Jahren eine Hochhaussiedlung für Einwanderer. Durch die Planung eines „Stadterneuerungsverfahrens“ der Stadt Frankfurt soll dieses Milieu gefördert werden.

Die Miet- und Kaufpreise sind in diesem Stadtteil vergleichsweise günstig. Eine durchschnittliche Mietwohnung kann sich hier ein Dreipersonenhaushalt ab einem verfügbaren Nettoeinkommen von 5.109 € leisten, ein Singlehaushalt ab 2.533 €. Der Stadtteil liegt somit im Ranking der günstigsten Bestandsmieten auf Platz 6.

Zwischen Bonames und Nieder-Eschbach errichtet die GWH Wohnungsbaugesellschaft im Rahmen des Projekts „Grünhoch2 – Wohnfühlen am Bügel“ 333 Wohnungen mit Tiefgarage und eine Kindertagesstätte direkt am Bügelsee. 177 frei finanzierte und 77 öffentlich geförderte Mietwohnungen mit jeweils 1 bis 5 Zimmern, 57 Studentenwohnungen und 22 Eigentumswohnungen sind für das 2. Quartal 2022 geplant. Im Osten von Bonames, „Am Eschbachtal – Harheimer Weg“, soll ein familienfreundlicher Wohnstandort mit eigenen zentralen Funktionen bereitgestellt werden. Neben einem Anteil an Doppel-, Reihen- und Stadthäusern liegt der Schwerpunkt auf dem Geschosswohnungsbau. 30 % des Geschosswohnungsbaus werden hierbei für den geförderten Wohnungsbau gesichert. Zusätzlich wird der Wohnungsbau in den zentralen Bereichen durch Läden, Gastronomie, Praxen und Büros ergänzt. Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur sind drei neue Kindertagesstätten sowie im Süden eine neue Feuerwache vorgesehen. Um verkehrstechnisch die strukturelle Mehrbelastung des Ortskerns zu verhindern, wird das Baugebiet über eine neue Ortsrandstraße erschlossen.

Fläche (km ²)	1,37
Einwohner (Stand Dezember 2020)	6.450
Einwohner/km ²	4.701,2
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	1.853
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	28,7 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	10,92 (+2,63 %; +35 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	14,03
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	12,44
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	14
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	3.578 (+11,18 %; 112%)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	5.139
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.109
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.533

Tabelle 6: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bonames, ImmoConcept 2021

7. Bornheim

Fläche (km ²)	2,79
Einwohner (Stand Dezember 2020)	30.761
Einwohner/km ²	11.041
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	7.314
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	23,8 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	13,87 (+2,36 %; +37 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	17,60
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	21,04
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	20,27
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	6.220 (+9,48 %; +114 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	8.781
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	7.212
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.369

Tabelle 7: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bornheim, ImmoConcept 2021

Von seinen Einwohnern auch liebevoll „Bernem“ genannt, erstreckt sich Bornheim über eine Fläche von 2,7 km² und ist mit 11.041 Einwohnern pro km² der am zweitdichtesten besiedelte Stadtteil Frankfurts nach dem Nordend-Ost. Trotzdem hat die gesamte Bevölkerungszahl im Jahr 2020 eine leichte Reduktion um -0,5 % erfahren.

Bornheim zeichnet sich durch seine in weiten Teilen gründerzeitliche Bebauung aus. Im Osten des Stadtteils wurde in den 1920er-Jahren die Siedlung „Bornheimer Hang“ nach den Plänen der Frankfurter Städtebau-Ikone Ernst May errichtet.

Die Quartiere rund um die Berger Straße werden von jungen Familien und Studenten hochgeschätzt. Insgesamt hat sich Bornheim zu einem sehr beliebten Viertel entwickelt. Die Teuerungsraten von 37 % bei Mietpreisen und 114 % bei Kaufpreisen in den vergangenen 10 Jahren sprechen für sich. Trotz des ohnehin schon sehr hohen Preisniveaus sind die Kaufpreise im Vergleich zum Vorjahr erneut um knapp 9,48 % gestiegen, was allerdings nur den drittgeringsten Wert der gesamten Stadt darstellt.

Der Preis für eine Mietwohnung in Bornheim ist wegen der hohen Nachfrage überdurchschnittlich hoch. Ein Single findet hier erst ab einem verfügbaren Einkommen von 3.369 € eine durchschnittliche Mietwohnung. Ein Dreipersonenhaushalt sollte für eine durchschnittliche Mietwohnung bereits ein verfügbares Einkommen i. H. v. 7.212 € aufweisen können. Im Jahr 2021 werden derzeit maximale Kaufpreise für Bestandswohneigentum von bis zu 9.900 €/m² erzielt.

8. Dornbusch

Fläche (km ²)	2,38
Einwohner (Stand Dezember 2020)	18.715
Einwohner/km ²	7.850
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	4.164
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	22,2 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,09 (+2,71 %; +35 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	15,32
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	16,91
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	14,10
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	5.210 (+11,42 %; +113 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	7.373
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.973
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.547

Tabelle 8: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Dornbusch, ImmoConcept 2021

Nördlich der Frankfurter Innenstadt liegt der Stadtteil Dornbusch, der vor allem als Standort der Zentrale des Hessischen Rundfunks bekannt ist, auch wenn sie streng genommen auf der Gemarkung des Nordends liegt. Der Name des Stadtteils entspringt hauptsächlich daraus, dass die Gegend zur Jahrhundertwende weitestgehend aus Dornbüschen bestand. Das Viertel wurde 1946 aus Teilen der Gemarkung von Ginnheim und Eckenheim gebildet. Dornbusch wird von einer Hauptverkehrsachse, der Eschersheimer Landstraße, und einer U-Bahnlinie durchschnitten. Dennoch gilt dieser Stadtteil als größtenteils ruhige Wohngegend.

Die Bebauung ist geprägt durch Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und wenige Gründerzeitvillen. Der Sinai-Park und ein angrenzender Kleingartenverein sorgen für ausreichend Grün.

Im Dornbusch lebten Ende 2020 18.715 Einwohner. Gemäß der Stadtplanung soll hier bis 2030 noch eine Nachverdichtung unter anderen durch Aufstockungen stattfinden. Obwohl die Mietpreise im Dornbusch prozentual geringer steigen als in anderen Stadtteilen Frankfurts, ist eine starke Kaufpreisdynamik für Bestand und Neubau festzustellen. Dies ist mit der primären Prägung durch Neubauten im Segment von Einfamilienhäusern und Stadtvillen zu begründen. Dennoch hat der Stadtteil mit einem Plus von 11,42 % für Kaufpreise im Bestand den zweithöchsten Zuwachs erfahren.

9. Eckenheim

Mit seinem bis zu 1.200 Jahre alten Ortskern aus engen Gässchen und Fachwerkhäusern, die fast alle in Privatbesitz sind, zählt Eckenheim zu den beschaulicheren Stadtteilen Frankfurts. Die bäuerliche Vergangenheit ist dort weiterhin erkennbar. Viele Vereine bilden die Struktur des Viertels, das sich zwischen Hauptfriedhof im Süden und der A661 im Norden einfügt. Das Gelände einer ehemaligen amerikanischen Kaserne bietet heute Platz für eine moderne Einsatzleitstelle für Rettungsdienste und nur wenige hundert Meter entfernt findet sich das größte US-amerikanische Konsulat der Welt.

Während die Miete für Bestandswohnungen mit durchschnittlich 12,58 €/m² unter dem Frankfurter Median liegt, sind die Kaufpreise im 10-Jahresvergleich seit 2010 um 157 % gestiegen und liegen damit vergleichsweise im mittleren Feld. Zusammen mit fünf anderen Stadtteilen (Bergen-Enkheim, Hausen, Nieder-Erlenbach, Praunheim und Sindlingen) wurde die Mietpreisbremse in Eckenheim im Juni 2019 aufgehoben.

Fläche (km ²)	2,25
Einwohner (Stand Dezember 2020)	14.405
Einwohner/km ²	6.391
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	4.304
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	29,9 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,86 (+2,77 %; +36 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	15,13
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	14,75
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	14,02
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.698 (+10,29 %; +111 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.724
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.325
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.536

Tabelle 9: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Eckenheim, ImmoConcept 2021

10. Eschersheim

Fläche (km ²)	3,23
Einwohner (Stand Dezember 2020)	15.323
Einwohner/km ²	4.741
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	3.345
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	21,8 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	13,26 (+2,79 %; +35%)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	17,05
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	15,95
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	20,27
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	5.358 (+11,13 %; +113 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	7.669
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.685
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.369

Tabelle 10: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Eschersheim, ImmoConcept 2021

Eschersheim ist ein Stadtteil, der ähnlich wie der benachbarte Dornbusch aus einer lockeren Bebauung besteht. Besonders im Süden und Südwesten ist eine relativ hohe Villendichte vorzufinden. Der alte Ortskern im Norden existiert schon seit Römerzeiten.

Eschersheim verfügt über sehr gute Hauptverkehrsverbindungen, die die Urbanität ins Viertel gebracht haben. Neben der guten Anbindung durch die Eschersheimer Landstraße verfügt der Stadtteil ebenfalls über eine U- und S-Bahnstrecke.

Die Nidda-Auen und Teile des Frankfurter Grüngürtels verleihen Eschersheim eine gute Lebensqualität und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung. Zudem befindet sich hier eines der Frankfurter Freibäder. Die Miet- und Kaufpreise für Wohnungen liegen im oberen Mittelfeld und auch im Vergleich zum Vorjahr hat Eschersheim mit einem Anstieg der Bestandskaufpreise in Höhe von 11,13 % und 2,79 % bei Mietpreisen einen überdurchschnittlichen Anstieg erfahren.

11. Fechenheim

Im Osten der Stadt Frankfurt, gegenüber der Stadt Offenbach, liegt Fechenheim. Direkt an der Mainschleife gelegen, ist der Stadtteil aus einem ehemaligen Fischerdorf hervorgegangen und wurde 1928 eingemeindet.

Die Raumstruktur Fechenheims ist stark durch die Industrialisierung geprägt. Das Gewerbegebiet rund um die Hanauer Landstraße und die Eisenbahnstrecke Richtung Hanau nimmt etwa die Hälfte der Flächen ein.

Hier finden sich Unternehmen wie UPS, Siemens und Wilhelm Brandenburg, aber auch einige große Baumärkte, Autohäuser und größere Clubs wie die neue Batschkapp und das moon13. Der alte Ortsteil von Fechenheim bekommt davon nicht viel mit. Er liegt auf der Kehrseite des Mainbogens und ist geprägt von Einzelhandel lediglich durchschnittlicher Qualität. Zwar weist Fechenheim das niedrigste Mietpreisniveau auf, doch ist hinsichtlich des Kaufpreises eine gewisse Dynamik feststellbar. Gastarbeiter und Einwanderer waren hier vermehrt die Zielgruppe. Mit 44 % hat Fechenheim nach der Innenstadt die zweithöchste Ausländerquote.

Durch die bisher niedrigen Preise und die Nähe zum Fechenheimer Wald mit dem Waldspielpark, dem Sitz der staatlichen Vogelwarte sowie dem Grüngürtel-Radweg entlang des Mains bietet Fechenheim ein interessantes Umfeld für junge Familien. Zur Anmietung einer angemessenen Wohnung benötigt ein Singlehaushalt ein verfügbares Einkommen von ca. 2.443 €, bei Dreipersonenhaushalten sind es 4.482 €. Im 1. Halbjahr 2021 wurde ein maximaler Kaufpreis für Bestandswohneigentum von 5.000 €/m² erzielt.

Fläche (km ²)	6,98
Einwohner (Stand Dezember 2020)	17.843
Einwohner/km ²	2.554,8
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	7.852
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	44 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,32 (+2,72 %; +38 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	14,54
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	11,94
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	13,32
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	3.878 (+10,31 %; +110 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	5.556
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.482
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.443

Tabelle 11: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Fechenheim, ImmoConcept 2021

12. Frankfurter Berg

Fläche (km ²)	2,4
Einwohner (Stand Dezember 2020)	8.225
Einwohner/km ²	3.427,1
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	2.249
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	27,3 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,29 (+2,64 %; +35 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	14,32
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	15,85
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	12,56
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.199 (+11,44 %; +113 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.013
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.655
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.341

Tabelle 12: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Frankfurter Berg, ImmoConcept 2021

1996 gegründet, ist der Frankfurter Berg einer der jüngsten Stadtteile Frankfurts. Aus der heute noch unterschiedlichen Siedlungsbebauung lässt sich erkennen, dass der Stadtteil aus den Nachbarstadtteilen Bonames, Eschersheim und Berkersheim hervorgeht.

Die Bau- und Wohnstruktur des Stadtteils ist bunt durchmischt. Neben markanten Hochhäusern aus den 1960er-Jahren sind auch Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Mit einem vergleichsweise unterdurchschnittlichen Miet- und Kaufpreisniveau ist der Stadtteil besonders bei jungen

Familien beliebt, die dort in neu gebaute Reihenhäuser ziehen. Derzeit findet man hier mit einem Bestandskaufpreis von 6.013 €/m² zwar einen recht niedrigen Wert, gleichzeitig verzeichnet der Stadtteil jedoch mit einem Plus von 11,44 % zum Vorjahr den höchsten Anstieg der Bestandskaufpreise.

Um die Preise für Wohneigentum weiterhin niedrig zu halten und das Mietwachstum zu verlangsamen, hat die Stadt Frankfurt das Projekt „Wohnen für alle“ geschaffen. Momentan ist ein neues Wohngebiet „Hilgenfeld“ im Norden Frankfurts am Rand des Niddatals geplant und wird geprüft. Es soll ein Wohngebiet mit 850 bis 900 neuen Wohneinheiten und ergänzender Infrastruktur entstehen, unter Berücksichtigung ökologischer Qualität. Die unterschiedlichen Bedarfe an Wohn-, Bau- und Eigentumsformen sollen dabei bedacht werden. Etwa 40 % der Wohnungen sollen öffentlich gefördert und weitere 15 % von Baugemeinschaften und Genossenschaften entwickelt werden. Die Miete der geförderten Wohnungen soll zwischen 5,50 €/m² und 10,50 €/m² liegen.

13. Gallus

Der Hauptbahnhof, der 1888 eröffnet wurde und als zentrale Drehscheibe im nationalen und internationalen Bahnverkehr gilt, war der Ausgangspunkt für die Entwicklung des heutigen Viertels. Der Bahnhofsbau zog die Industrieansiedlung in der Umgebung nach sich. So auch die Schreibmaschinenfabrik Adlerwerke, in der heute das Gallus-Theater seinen Sitz hat. Darüber hinaus ist das Gallus ein wichtiger Medienstandort (Frankfurter Allgemeine Zeitung, Frankfurter Neue Presse, Deutscher Fachverlag und Frankfurter Societäts-Verlag).

Die von 1929 bis 1932 von Ernst May erbaute Hellerhofsiedlung hat ihren Ursprung ebenfalls in der Industrialisierung des Viertels. Dieses Backsteinensemble mit 1.200 Kleinwohnungen, zu deren Ausstattung mit der sogenannten Frankfurter Küche schon damals der Vorläufer der heutigen Einbauküche gehörte, steht unter Denkmalschutz. Die Hauptverkehrsader des Viertels, die Mainzer Landstraße, hat sich durch eine Reihe von Neubaumaßnahmen in den vergangenen Jahren positiv verändert. Dazu gehört unter anderem die Errichtung des Europaviertels. Mit 38 % Mietsteigerung und 117 % Kaufpreisteigerung innerhalb der letzten Dekade zählt das Gallus zu den am stärksten boomenden Stadtteilen Frankfurts. Auch hat der Stadtteil trotz des hohen Preisniveaus mit 3,25 % das höchste Mietpreisswachstum im Vergleich zum Vorjahr erfahren. Im Jahr 2020 ist die Einwohnerzahl noch einmal leicht auf 42.012 Einwohner gestiegen. Der Stadtteil zählt somit die zweitmeisten Einwohner. Im ehemaligen Medien- und Bahnhofstandort sind nicht nur Gentrifizierungs- sondern auch Diversifizierungsprozesse vorzufinden. Sowohl Luxuswohnungen als auch geförderte Wohnungsbauten stehen hier in Planung.

Das Gelände der Frankfurter Allgemeinen Zeitung wurde geräumt und nun soll dort ein neues Wohngebiet mit mindestens 50 % gefördertem Wohnungsbau und einer Grundschule entstehen. In der Krielteler Straße 34 umfasst das Projekt „The Urban“ 84 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 24 bis 113 m², die verschiedene Zielgruppen ansprechen sollen. Von kompakten Mikro-Apartments über Balkon- und Dachterrassenwohnungen bis hin zu exklusiven zweigeschossigen Maisonettes ist alles dabei. In der Kleyerstraße entstehen derzeit das Wohnquartier „Kleyers“ mit einer Wohnfläche von ca. 26.000 m² als auch das Projekt „Wings“ mit 239 Einheiten und Kaufpreisen von 996.000 € bis 1.029.000 €.

Fläche (km ²)	4,52
Einwohner (Stand Dezember 2020)	42.012
Einwohner/km ²	9.300,9
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	17.072
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	40,6 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	13,33 (+3,25 %; +38 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	17,09
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	18,56
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	24,15
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	5.835 (+10,07 %; +117 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	8.471
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.468
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.887

Tabelle 13: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Gallus, ImmoConcept 2021

Europaviertel

Auf dem rund 90 ha großen ehemaligen Areal des Hauptgüterbahnhofs fand eine der bedeutsamsten städtebaulichen Entwicklungen der vergangenen Jahre statt: die Entstehung des Europaviertels. War das bisherige Wohnumfeld eher durch Sozialwohnungen und älteren Baubestand geprägt, bekam es eine vollkommen neue Ausrichtung. Nun sind dort Luxuswohntürme, Hotels, Bürotürme sowie das

Einkaufszentrum Skyline Plaza vorzufinden. Viele der neu in Planung oder im Bau befindlichen Hochhäuser sind in diesem Viertel angesiedelt.

Das Europaviertel ist mittlerweile ein Hotspot für Luxuswohntürme. Die gute Lage und die Anbindung ziehen nicht nur deutsche Käufer, sondern auch internationale Investoren an. Auf dem ehemaligen Telenorma-Areal am Güterplatz entstand das Wohnhochhaus „Eden“ mit 263 Eigentumswohnungen. Dem „Eden“ gegenüber wurde der „Grand Tower“ im Juni 2020 fertiggestellt. Innerhalb des Wohnturms mit 401 Wohnungen bewegen sich die Wohnungskaufpreise in einem Spektrum von 634.000 € bis 8.360.000 €. Hiervon wurden 50 % der Wohnungen von Käufern aus dem Ausland erworben. Die Mietpreise für Mikro-Apartments im Grand Tower belaufen sich auf bis zu 26,67 €/m², Verkaufspreise sind bis zu 19.327 €/m² inseriert.

Zudem ist der Bau des „Millennium Tower“, der höchste Turm der Stadt, in Planung. Der Tower, der mit seinen 260 Metern den Commerzbank Tower übertrumpfen soll, ist ebenfalls im Europaviertel zu verorten. Konkrete Entwürfe gibt es hierfür noch nicht, der Baubeginn ist für 2023 geplant.

Darüber hinaus sollte mitten im Europaviertel das erste Porsche-Design-Wohnhochhaus in Europa entstehen und bereits dieses Jahr bezugsfertig sein. Die Wohnhochhauskrise scheint dem vorzeitigen Verkauf des Projekts Ende 2020 nach zu urteilen allerdings auch hier Auswirkungen zu haben. Eine ungewisse Zukunft auch für dieses Projekt ist die Folge.

Das Europaviertel ist jedoch auch vielfältig. Neben den Luxus-Wohnhochhäusern werden auch Mikro-Apartments und Studentenwohnungen gebaut. Anstelle eines Geschäftshauses an der Ecke Mainzer Landstraße/Rudolfstraße entsteht hier bis zum 2. Quartal 2021 das Mikro-Apartment-Haus „Mona Lisa“. Der Neubau umfasst 117 Mikro-Apartments mit rund 3.300 m² Wohnfläche auf sieben Etagen und einem Staffelgeschoss.

Im Gallus und im Europaviertel wurden im 1. Halbjahr 2020 maximale Verkaufspreise von 10.132 €/m² für Bestandswohnungen und von 30.608 €/m² für Neubauwohnungen erzielt. Sie sind im überdurchschnittlichen Segment einzuordnen.

14. Ginnheim

Ginnheim ist von Weitem erkennbar, denn auf der Ginnheimer Höhe steht der Fernmeldeturm. Der im Volksmund „Ginnheimer Spargel“ genannte Turm wird heute nur noch als Kommunikationseinrichtung genutzt. Nicht weit davon residiert die Deutsche Bundesbank. Zwar zählen die beiden Institutionen rechtlich zu Bockenheim, die meisten Frankfurter haben sie aber nach Ginnheim „eingemeindet“. Jahrhundertlang war Ginnheim ein kleines Dorf mit wenigen Familien an der Nidda, heute leben hier über 16.600 Einwohner.

Bauprojekte wie die Ernst-May-Siedlung „Höhenblick“ oder die von der damaligen Bank deutscher Länder errichtete Siedlung an der Hügelstraße haben den Stadtteil enorm wachsen lassen. Nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte stieg die Einwohnerzahl nochmals kräftig an. Im Nordwesten wird der Stadtteil noch von Kleingarten- und Parkflächen geprägt, die direkt an die Nidda angrenzen.

Ein großes Projekt im Bereich des Nachverdichtungsmanagements ist für den Schwerpunktraum „Mittlerer Norden“ geplant. Hierbei werden zuerst die Siedlungsbereiche in den Stadtteilen Ginnheim, Dornbusch, Eckenheim und Preungesheim bearbeitet. Weitere Gebiete anderer Stadtteile können noch folgen. Als Planungsziel wird verfolgt, möglichst zeitnah kostengünstigen Wohnraum auf bereits vorhandenen Grundstücken zu schaffen. Dadurch notwendige (soziale) Infrastrukturerweiterungen werden ebenfalls bedacht.

Für das 1. Halbjahr 2020 wurde ein maximaler Verkaufspreis für Bestandswohnungen von 8.334 €/m² und für Neubauwohnungen von 7.011 €/m² erzielt.

Fläche (km ²)	2,7
Einwohner (Stand Dezember 2020)	16.826
Einwohner/km ²	6.243,4
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	4.384
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	26,1 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,13 (+2,85 %; +35 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	15,59
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	14,89
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	15,65
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.966 (+10,28 %; +111 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	7.105
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.367
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.753

Tabelle 14: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Ginnheim, ImmoConcept 2021

15. Griesheim

Westlich des neuen Europaviertels erstreckt sich der Stadtteil Griesheim, der sich in zwei sehr unterschiedliche Teile gliedert. Einerseits der alte Ortskern, der bereits zu vorrömischer Zeit erwähnt wurde, mit Fachwerkhäusern und einem Yachthafen direkt am Main. Andererseits finden sich Industrieflächen und auf den Flughafen spezialisierte Parkplätze und Unternehmen wieder. Nördlich davon, auf der anderen Seite der Mainzer Landstraße, liegen kleinere, in den vergangenen Jahren entstandene Neubaugebiete. Im Osten des Stadtteils hält der Kleingärtnerverein „Gut-leut“ noch große Flächen. Die Preise am Griesheimer Wohnungsmarkt sind insgesamt eher im unteren Durchschnitt anzusiedeln, allerdings ist das Kaufpreiswachstum hier sehr dynamisch.

Lange Zeit galt Griesheim als sozialer Brennpunkt, hat jedoch durch das Quartiersmanagement des Projekts „Soziale Stadt“ an Lebensqualität gewonnen.

Seit 2016 ist das Gebiet Griesheim-Mitte in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau in Hessen aufgenommen worden. Handlungsbedarf besteht hierbei hauptsächlich in der Verbesserung der Wohnfunktion des Gebiets. Durch die spezifische Nutzungsmischung des Quartiers ist die Wohnnutzung zahlreichen Störungen ausgesetzt, die mit einem Stadtumbauverfahren bestmöglich behoben werden sollen.

Der Vertrieb für das neue Wohnquartier „MainGut“, nahe dem Mainufer gelegen, ist gestartet. Hier entstehen bis 2023 27 Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern zwischen 34 und 82 m² verteilt auf 3 Haupthäuser. Inseriert sind die Wohnungen derzeit von 231.000 € bis 589.000 €.

Fläche (km ²)	5,1
Einwohner (Stand Dezember 2020)	23.569
Einwohner/km ²	4.621,4
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	9.968
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	42,3 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,19 (2,85 %; +37 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	14,16
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	12,62
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	15,99
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.103 (+10,3 %; +111 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	5.876
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.686
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.799

Tabelle 15: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Griesheim, ImmoConcept 2021

16. Gutleutviertel

Das Gutleutviertel grenzt im Südwesten an den Hauptbahnhof und ist in seiner gesamten Struktur und Entstehungsgeschichte stark von ihm beeinflusst. Im Bereich des Westhafens hat sich das Viertel in den vergangenen 20 Jahren stark verändert. Links und rechts des Hafenbeckens entstanden Neubauten, der Westhafentower sowie Bars und Restaurants, die an ein „Klein-Venedig“ erinnern. Nun stehen einige Projekte entlang der Gutleutstraße an. Sie erstrecken sich von der Höhe des Bahnhofsviertels bis in den noch industriell geprägten Teil des Gutleutviertels um den Sommerhoffpark. Das ehemalige Arbeiterviertel auf dem Frankfurter Westhafengelände befindet sich mit dem städtischen Projekt „Wohnen und Arbeiten am Fluss“ seit 1993 im Wandel. Es gibt neue Einkaufsmöglichkeiten und es haben sich eine ganze Reihe neuer Gastronomiebetriebe angesiedelt. Entsprechend haben sich die Miet- und Kaufpreise, die im oberen Feld einzuordnen sind, in diesem Stadtteil entwickelt. Trotz des hohen Preisniveaus hat das Gutleutviertel mit 2,99 % den zweithöchsten Anstieg der Bestandsmieten im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Auffällig sind auch die hohen Mieten für einen Dreipersonenhaushalt. Er benötigt hier ein Nettomonatseinkommen von 6.975 €.

Ursprünglich sollte hier das ehemalige Union-Investment-Gebäude in den „River-Park Tower“ umgewandelt werden, dessen Umsetzung, wie zuvor beschrieben, fraglich ist.

Fläche (km ²)	1,79
Einwohner (Stand Dezember 2020)	6.786
Einwohner/km ²	3.786,8
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	2.876
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	42,4 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	13,93 (+2,99 %; +37 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	17,77
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	20,25
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	19,39
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	6.853 (+10,03 %; +113 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	9.785
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.975
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.252

Tabelle 16: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Gutleutviertel, ImmoConcept 2021

17. Harheim

Harheim reiht sich in die Kette der eher unbekannten Stadtteile Frankfurts ein. Nördlich zwischen Bonames, Nieder-Eschbach und Berkersheim gelegen, wird der an der Nidda gelegene Ort mit 5.234 Einwohnern vom Eschbach durchzogen und ist von Ackerflächen umgeben. Mit Blick auf die stetig steigende Bevölkerungszahl des Stadtteils scheint er, wegen der vergleichsweise geringen Miete, immer attraktiver zu werden. Das zum Naturschutzgebiet erklärte Harheimer Ried und die Nidda-Auen eignen sich hervorragend für Spaziergänge oder Radtouren. Harheim ist der Stadtteil mit der geringsten Bevölkerungsdichte. Pro Quadratkilometer lebten hier 2020 nur rund 1.094 Menschen, was eine Dichte von nur einem Drittel des städtischen Durchschnitts bedeutet.

Seit Jahren findet man in Harheim günstige Miet- und Eigentumswohnungen. Doch auch hier ziehen sie rasant an. Besonders die Kaufpreise geben mit einem überdurchschnittlich hohen Wert von + 11,12 % im Vergleich zum Vorjahr Hinweise auf dieses Wachstum. Dennoch befinden sich die Bestandskaufpreise noch immer im unteren Drittel des Stadtteilvergleichs.

Fläche (km²)	4,84
Einwohner (Stand Dezember 2020)	5.294
Einwohner/km²	1.094,5
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	855
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	16,2 %
Miete Bestand €/m² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	10,64 (+2,7 %; +35 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²	13,67
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²	13,55
Mietspiegel Singlehaushalt €/m²	Keine Daten*
Kaufpreis Bestand €/m² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.253 (+11,12 %; +112 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²	6.095
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.965
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	Keine Daten*

Tabelle 17: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Harheim, ImmoConcept 2021

18. Hausen

Fläche (km ²)	1,25
Einwohner (Stand Dezember 2020)	7.349
Einwohner/km ²	5.898,1
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	2.541
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	34,6 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,4 (+2,56 %; +36 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	16,11
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	Keine Daten*
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	18,68
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.824 (+10,29 %, +111 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.904
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	Keine Daten*
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.157

Tabelle 18: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Hausen, ImmoConcept 2021

Hausen, idyllisch an der Nidda gelegen, ist ein ehemaliges Mühlendorf. Hier baute Frankfurts Architektikone Ernst May die vom Bauhausideal inspirierte Siedlung Westhausen, die jedoch eigentlich zum Stadtteil Praunheim gehört.

Die nahe Nidda und das Bundesgartenschau Gelände laden mit viel Grün zum Joggen und Spazieren ein. Entgegen der jahrhundertealten Tradition wird in der Hausener Mühle nicht mehr gemahlen – seit 1990 ist der Mühlenkomplex Teil der Frankfurter Uni.

Mit über knapp 5.900 Einwohnern/km² ist Hausen relativ dicht besiedelt, da ein nicht unwesentlicher Teil der 126 ha auf den angrenzenden Nidda-Park entfällt. Entgegen dem Bevölkerungswachstum 2019 wurde 2020 ein erneuter Rückgang von 2,22 % festgestellt. Zwar liegen die Miet- und Kaufpreise noch im guten Mittelfeld, sind beide Anstiege im Vergleich zum Vorjahr eher unterdurchschnittlich.

Hausen weist eine unterschiedliche Bebauung auf, was dem Stadtteil eine facettenreiche Prägung gibt. In der Willi-Brundert-Siedlung und der Siedlung Langweidenstraße entstanden mehrere Hochhäuser. Nördlich der Autobahn hingegen finden sich großzügig gestaltete Grundstücke mit Reihen- und Einfamilienhausbebauung.

Seit dem Jahr 2017 sind die Immobilienkaufpreise in Hausen rasant gestiegen. Während der Stadtteil im 2. Quartal 2017 in dieser Kategorie noch den letzten Platz belegte, verfestigen sich die Preise auch 2021 für Bestands- und Neubauimmobilien im mittleren Segment. Es ist zu vermuten, dass dieser Trend durch die Entwicklung und Ausweitung von Bockenheim beeinflusst wurde. Die Mieten in Hausen liegen in etwa im Frankfurter Durchschnittsbereich. Im 2. Halbjahr 2021 wurde ein maximaler Kaufpreis für Bestandswohneigentum von 5.714 €/m² erzielt.

19. Heddernheim

Im Jahr 1910 wurde Heddernheim, wie auch einige andere umliegende Dörfer, ein Teil Frankfurts. Nordwestlich liegt es zwischen Eschersheim und dem neu entstehenden Riedberg und war seit der Industrialisierung bis nach dem Zweiten Weltkrieg ein wichtiger Standort der Stahlindustrie.

Mit der Zeit entstand auf diesen industriell genutzten Flächen Wohnraum. Stellvertretend dafür steht die „Nordweststadt“, die keinen eigenständigen Stadtteil darstellt. Zudem ist in diesem Stadtteil das Nordwestzentrum verortet.

Im 2. Quartal 2021 sind vergleichsweise unterdurchschnittliche Mietpreise für Bestands- und Neubauimmobilien festzustellen. Gleiches gilt für die Kaufpreise. Entgegen dem Miet- und Kaufpreisgefüge ist eine überdurchschnittliche Mietpreisdynamik mit einem Plus von 2,89 % im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Die Kaufpreisentwicklung jedoch ist im städtischen Durchschnitt einzuordnen.

Fläche (km²)	2,51
Einwohner (Stand Dezember 2020)	17.073
Einwohner/km²	6.791,2
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	4.278
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	25,1 %
Miete Bestand €/m² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,09 (+2,89 %; +35 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²	15,52
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²	16,15
Mietspiegel Singlehaushalt €/m²	18,87
Kaufpreis Bestand €/m² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.740 (+10,29 %; +111 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²	6.784
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.743
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.183

Tabelle 19: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Heddernheim, ImmoConcept 2021

20. Höchst

Der Stadtteil Höchst im Frankfurter Westen ist heute vor allem durch seinen Industriepark bekannt. Auf dem Gelände der früheren Höchst AG ist ein Industriepark mit rund 90 Chemie-, Pharma- und Dienstleistungsunternehmen entstanden. Mit seinen malerischen Fachwerkhäusern und der alten Stadtmauer zeigt sich Höchst entlang des Mains auch von einer schönen Seite. Seit 1355 besaß Höchst Stadtrecht und ist bis heute das wichtigste Subzentrum der Stadt Frankfurt, von der es 1928 eingemeindet wurde. Die kulturelle Vielfalt vor Ort und der Höchster Stadtpark als Ausflugsziel runden das Gesamtangebot ab.

Das Planungsamt der Stadt Frankfurt entwickelt zurzeit ein Förderprogramm für die Höchster Innenstadt, mit dem die Qualität als Wohn- und Geschäftszentrum gesteigert werden soll. Zudem wurde das Mainufer in den vergangenen Jahren neugestaltet.

Wegen der niedrigen Mieten scheint die Attraktivität von Höchst als Lebensstandort zu wachsen. Als Folge dessen werden Betriebshöfe und Bürogebäude zu Wohnungen umgebaut. Trotz des niedrigen Preisniveaus konnte Höchst mit einem Anstieg der Mietpreise von 2,19 % zum Vorjahr lediglich den zweitniedrigsten Wert verzeichnen. Auch die Bestandsmieten und Kaufpreise befinden sich weiterhin im unteren Viertel.

Fläche (km²)	4,6
Einwohner (Stand Dezember 2020)	16.103
Einwohner/km²	3.502,9
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	6.687
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	41,5 %
Miete Bestand €/m² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,22 (+2,19 %; +35 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²	14,58
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²	12,45
Mietspiegel Singlehaushalt €/m²	18,83
Kaufpreis Bestand €/m² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.032 (+10,30 %; +111 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²	5.776
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.635
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.177

Tabelle 20: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Höchst, ImmoConcept 2021

21. Innenstadt

Die Innenstadt ist das wirtschaftliche Zentrum Frankfurts. Hier ist die unverkennbare Skyline Frankfurts zu verorten. Die Frankfurter Innenstadt ist derzeit die meistfrequentierte Einkaufslage Deutschlands und einem starken Wandel unterzogen. In den nächsten Jahren entstehen hier mehrere teils sehr hochpreisige Wohnobjekte oder sind in der Planung, wie beispielsweise das Projekt „FOUR“ mit vier Türmen an der Ecke Roßmarkt/Junghofstraße. Im März 2021 wurde hier der Grundstein für die bis zu 228 Meter hohen Türme gelegt. In dem 173 m hohen Wohnturm (T2) an der Großen Gallusstraße und in dem 120 m hohen Hochhaus (T3) an der Junghofstraße sollen 600 Wohnungen realisiert werden, die Platz für etwa 1.000 Menschen bieten. Die voraussichtliche Fertigstellung der Wohnhochhäuser ist für das Jahr 2023 geplant. In dem ursprünglich als reines Bürogebäude geplanten „Om-niturm“ wurden bis Ende 2019 auch 147 Mietwohnungen realisiert.

Infolge der aktuellen Entwicklung steigt die Bewohnerzahl der Innenstadt in den kommenden Jahren weiter, allerdings werden die hier zur Verfügung gestellten Flächen vor allem im hochpreisigen Segment liegen. Was die Wahrscheinlichkeit einer Zunahme der sozialen Vielfalt einschränken wird. Diese Tendenzen zeigen sich ebenfalls im benötigten Nettoeinkommen von Dreipersonen- und Singlehaushalten. Drei Personen benötigen ein Einkommen von über 6.170 €, Singles ein Nettoeinkommen von über 4.453 €. Somit liegt die Innenstadt bezüglich der Miet- und Kaufpreise im Frankfurter Vergleich auf Platz 2 hinter dem Westend. Zumindest der vergleichsweise niedrige Anstieg der Preise zum Vorjahr lässt auf eine Milderung dieser Entwicklung hoffen.

Der Kaufpreis für Neubauwohnungen beträgt für das mittlere Preissegment im 2. Quartal 2021 11.187 €/m². Im „Four – Tower 3“ wurde im 1. Halbjahr 2020 ein Spitzenpreis von 18.059 €/m² für eine Neubauwohnung erzielt.

Fläche (km²)	1,49
Einwohner (Stand Dezember 2020)	6.550
Einwohner/km²	4.393
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	2.983
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	45,5 %
Miete Bestand €/m² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	14,56 (+2,47 %; +37 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²	19,18
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²	17,57
Mietspiegel Singlehaushalt €/m²	28,40
Kaufpreis Bestand €/m² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	7.818 (+10,28 %; +111 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²	11.187
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.171
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	4.453

Tabelle 21: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Innenstadt, ImmoConcept 2021

22. Kalbach-Riedberg

Der Stadtteil Kalbach wurde 1972 eingemeindet. Bis vor ein paar Jahren war Kalbach mit seinem alten Ortskern lediglich ein Stadtranddorf. Dann wurden die ersten Neubaugebiete und vor allem ein Gewerbegebiet ausgewiesen und Kalbach bekam eine eigene Autobahnzufahrt. 2004 eröffnete mit dem Frischezentrum hier der zentrale Frankfurter Großmarkt seine Tore.

In den vergangenen Jahren hat sich das Stadtviertel Riedberg zum größten Neubaugebiet Frankfurts gewandelt. Über 6.000 Wohnungen und Häuser bieten etwa 15.000 Menschen eine Heimat. Insgesamt leben über 22.170 Menschen in Kalbach-Riedberg. Es kann eine Bevölkerungszunahme von 1,72 % verzeichnet werden, Tendenz weiter steigend. Dies ist auch auf den Zuzug vieler Studenten in die nahe gelegenen Wohnheime der Goethe-Universität zurückzuführen. Mit Blick auf die unterdurchschnittlichen Miet- und Kaufpreise verdeutlicht dies die Attraktivität des Viertels für Studenten sowie zunehmend junge Familien.

In Frankfurt wurden 2020 39 Neubau-Eigenheime veräußert, 18 davon in Kalbach-Riedberg (rund 46 %). Der mittlere Kaufpreis für Neubaeigenheime lag 2020 bei 1.100.000 € und damit 8 % über dem Vorjahreswert (995.000 €).¹¹

Mit seinen rund 90 ha Grünanlagen auf einer Gesamtfläche von 266 ha ist der Riedberg besonders für junge Familien interessant. Zudem sind weitere Studentenwohnheime und Seniorenwohnungen hier geplant. Die meistgenutzte Wohnungsförm sind Eigentumswohnungen, die 2005 rund 1.768 €/m² kosteten. Heute liegen die Kaufpreise für Bestandswohnungen bei 4.032 €/m² und damit vergleichsweise im unteren Segment. Ebenfalls sind die Mietpreise für Bestandswohnungen mit 12,51 €/m² tendenziell unterdurchschnittlich einzuordnen. Der Stadtteil wird dadurch zunehmend attraktiver und begründet die starke Bevölkerungszunahme. Die Höchstpreise für Bestands- und Neubauwohnungseigentum sehen wir im Bereich von 6.888 €/m² bis 9.048 €/m².

Fläche (km ²)	6,58
Einwohner (Stand Dezember 2020)	22.170
Einwohner/km ²	3.369,3
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	5.240
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	23,6 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,42 (+2,22 %; +33 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	15,96
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	14,83
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	14,75
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.719 (+10,59 %; +111 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.759
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.349
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.633

Tabelle 22: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Kalbach-Riedberg, ImmoConcept 2021

¹¹ Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt

23. Nied

Nied liegt im Westen der Stadt, eingebettet im Mündungsdreieck von Main und Nidda. Das ehemalige Fischer- und Bauerndorf ist seit 1928 Stadtteil von Frankfurt, war aber schon zu römischer Zeit von Bedeutung, weil es hier eine Ziegelei und eine Brücke über die Nidda gab. In den vergangenen Jahrzehnten wurde der Stadtteil Richtung Osten erweitert und grenzt dort an Griesheim und Rödelheim.

Der Mix aus günstigen Preisen sowie guter Verkehrsanbindung dürfte vor allem für junge Familien interessant sein. Für einen Dreipersonenhaushalt mit monatlich verfügbarem Einkommen von lediglich 4.203 € finden sich hier bereits durchschnittliche Mietwohnungen. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Bestandswohnungen liegen bei rund 4.994 €/m². Hier findet man ebenfalls noch günstige Mietwohnungen im Segment von durchschnittlich 11,63 €/m². Mit einem durchschnittlichen Preis für Neubauten von 5.270 €/m² liegt der Stadtteil hier ebenfalls im unteren Viertel.

Fläche (km ²)	3,71
Einwohner (Stand Dezember 2020)	19.785
Einwohner/km ²	5.335,8
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	7.486
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	37,8 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,63 (+2,75 %; +36 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	14,69
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	11,01
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	15,61
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	3.994 (+10,31 %; +111 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	5.720
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.203
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.748

Tabelle 23: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nied, ImmoConcept 2021

24. Nieder-Erlenbach

Mit nur 560 Einwohner/km² steht der nördlichste Stadtteil Frankfurts, Nieder-Erlenbach, wie kein anderer Stadtteil für das ehemals bäuerliche Umfeld. Nach der Eingemeindung 1972 hat es seine ursprüngliche Form bis heute fast vollständig erhalten und ist komplett von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Landwirtschaftlich und ökonomisch ist der Stadtteil weitestgehend mit der Wetterau verbunden.

Zurzeit befindet sich eine 6,9 ha große Fläche im Norden von Nieder-Erlenbach als Neubaugebiet für verschiedene Bevölkerungsgruppen in der Planungsphase. Es ist zu erwarten, dass die Freiflächen rund um den Stadtteil zunehmend für den Wohnungsbau genutzt werden. Die Mietpreisbremse soll künftig nicht für Nieder-Erlenbach gelten.

Das neue Quartierskonzept „FrankfurtPur“ wird zukünftig die Anzahl an Eigenheimbesitzern weiter erhöhen. Es ist ein Neubau von 44 Doppelhäusern mit 5 und mehr Zimmern geplant. Ab Januar 2022 soll das Bauvorhaben fertiggestellt sein. Anfang März 2020 hat der Verkauf begonnen, die Verkaufspreise werden mit bis zu 5.557 €/m² angegeben.

Zudem sind in der Straße Am Ohlenstück 40 Doppelhaushälften mit je 4 Zimmern und einer Wohnfläche von 132 m² entstanden und bereits vollständig abverkauft.

In Nieder-Erlenbach wurden 2020 Preise für Neubaeigenheime zwischen 765.000 € und 920.000 € erzielt. Der mittlere Kaufpreis lag bei rund 840.000 €. ¹²

Fläche (km ²)	8,37
Einwohner (Stand Dezember 2020)	4.686
Einwohner/km ²	560,1
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	645
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	13,8 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	10,95 (+2,64 %; +35 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	14,07
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	15,57
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	Keine Daten*
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	3.973 (+11,16 %; +112 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	5.699
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.571
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	Keine Daten*

Tabelle 24: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nieder-Erlenbach, ImmoConcept 2021

¹² Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt

25. Nieder-Eschbach

Der vor 30 Jahren eingemeindete Stadtteil ist deutlich älter als Frankfurt und wurde bereits zwei Jahrzehnte vor Frankfurt urkundlich erwähnt. Es lassen sich Besiedelungen um die Zeit um 6000 v. Chr. nachweisen. Selbstbewusst führt der Stadtteil auch eine eigene Städtepartnerschaft mit der französischen Kleinstadt Deuil-la-Barre. Ähnlich wie das benachbarte Nieder-Erlenbach hat der Ortskern sein dörfliches Flair beibehalten. Die Mieten sind hier sehr günstig und belaufen sich im Schnitt auf 11,26 €/m².

Ein starker Kontrast zum Ortskern bildet die Expansion des dortigen Gewerbegebiets. Unmittelbar am Bad Homburger Kreuz gelegen, hat es einen eigenen Autobahnanschluss und stärkt damit ebenfalls den Wirtschaftsstandort Frankfurt als Ganzes.

Zwischen der Homburger Landstraße und auf der Steinern Straße an der Bahntrasse soll eine Wohnbebauung realisiert werden. Dazu hat die Stadt das durch Landwirtschaft und Freizeitgärten genutzte Areal aus dem Bebauungsplan „Am Eschbachtal – Harheimer Weg“ herausgelöst und will die Umsetzung durch einen eigenen B-Plan beschleunigen. Eine Wohnbebauung ist nördlich und südlich der Schulen geplant und soll aus Reihenhäusern sowie drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern bestehen. 30 % der Wohnungen sollen gefördert werden. Ein weiteres Neubauprojekt, das dem Leitmotto „Wohnen und durchatmen im Grüngürtel der City“ folgt, wird 2022/2023 realisiert. In der Georg-Büchner-Straße werden hierzu 26 gehobene Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreis zwischen 341.000 € und 719.000 € entstehen. Zudem wird innerhalb dieses Projekts der Bau von 44 Eigentumswohnungen in der Weimarer Straße realisiert. Es sind 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen zwischen 329.000 € und 889.000 € geplant.

Fläche (km ²)	6,35
Einwohner (Stand Dezember 2020)	11.462
Einwohner/km ²	1.805
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	2.746
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	24 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,26 (+2,58 %; +35 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	14,47
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	13,27
Mietspiegel Bestand Singlehaushalt €/m ²	Keine Daten*
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.192 (+11,15 %; 112 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.011
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.881
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	Keine Daten*

Tabelle 25: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nieder-Eschbach, ImmoConcept 2021

26. Niederrad

Das am südlichen Mainufer gelegene ehemalige Wäscherdorf Niederrad ist einer der kleineren Stadtteile Frankfurts. Der alte Ortskern ist beschaulich geblieben und die 1927 entstandene Wohnsiedlung Bruchfeldstraße des Frankfurter Stadtplaners und Architekten Ernst May prägt bis heute die Stadtteilarchitektur. In den Sommermonaten ist das Niederräder Mainufer ein beliebtes Ausflugsziel. Auf der vorgelagerten Maininsel können die Frankfurterinnen und Frankfurter im Licht- und Luftbad Niederrad die Sonne genießen.

Überregional bekannt ist der Stadtteil durch die „Bürostadt Niederrad“, die eigentlich auf dem Gebiet des benachbarten Stadtteils Schwanheim liegt. Täglich pendeln tausende Menschen zu ihren Arbeitsplätzen bei den zahlreichen ansässigen Unternehmen. Dieser Standort befindet sich momentan in einem Umstrukturierungsprozess. Viele der dortigen Bürohäuser werden in Wohnungen umgewandelt. Leerstehende Büros werden renoviert und zu Mikro-Apartments und Eigentumswohnungen umgebaut. Zudem sind dort mehrere Wohnhochhäuser in Bau oder Planung. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft entwickelt für das Quartier im Niederräder Norden ein Konzept zur sozialverträglichen Quartiersentwicklung.

Die Umwandlungen in den vergangenen Jahren sorgten dafür, dass die Einwohnerzahl 2020 um 2,10 %, die Kaufpreise um 9,56 % sowie die Mietpreise um 2,94 % angestiegen sind. Bisher sind 1.800 Wohneinheiten entstanden, nach Einschätzung der Standortinitiative „Neues Niederrad“ könnten hier zusätzlich bis zu 12.000 Menschen leben. Konkrete Planungen gibt es für den Siemens-Standort an der Lyoner Straße 27. Hier werden bis 2022 395 Mikro Apartments mit 20 bis 45 m² geschaffen, auf Wunsch auch möbliert. Unter dem Projekt „Nemus Refugium“ ist, in der Holzecke, der Bau von 10 luxuriösen Eigentumswohnungen fertiggestellt worden. Sie bieten stilvolles Wohnen mit hochwertiger Ausstattung. Im 2. Quartal 2021 ist nur noch eine dieser Wohnungen verfügbar und derzeit mit 2.350.000 € für 280 m² Wohnfläche inseriert.

Fläche (km ²)	6,12
Einwohner (Stand Dezember 2020)	27.043
Einwohner/km ²	4.415,9
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	9.801
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	36,2 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,59 (+2,94 %; +36 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	15,94
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	13,43
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	18,04
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.705 (+9,56 %; +112 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.784
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.929
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.072

Tabelle 26: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Niederrad, ImmoConcept 2021

27. Niederursel

Niederursel reiht sich ein in die im Ursprung dörflich geprägten nördlichen Frankfurter Stadtteile. Der Stadtteil ist allerdings schon vor einigen Jahrzehnten durch die Neubaugebiete Nordweststadt und zurzeit durch Teile des Riedbergs kräftig gewachsen und mit 7,425 km² Fläche einer der größten Teilmärkte der Metropole. Das sogenannte Mertonviertel, ursprünglich als „zweite Bürostadt“ neben Niederurad geplant, erfährt durch die zunehmend wohnwirtschaftliche Nutzung einen Strukturwandel. Aufgrund der vergleichsweise günstigen Miet- und Kaufpreise sind Wohnungen in Niederursel besonders bei Familien mit Kindern beliebt. Die Mietpreise für Bestandswohnungen erreichen 12,19 €/m². Richtung Westen, entlang der A 5, wird Niederursel durch Ackerflächen begrenzt. Doch dies könnte sich in den nächsten Jahren ändern. Momentan wird über eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme diskutiert. Erste Entwürfe für den Nordwesten Frankfurts wurden im Laufe des Jahres 2020 entwickelt. Voraussichtlich Anfang 2022 wird der Stadtverordnetenversammlung der Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt. Erst dann können die Stadtverordneten beschließen, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll – und wenn ja, wo und wie sie genau aussehen wird.

Bereits umgesetzt wurde das „Hofgut Obermühle“: Unter Einbeziehung des denkmalgeschützten Gebäudes entstand eine fünfteilige Wohnanlage mit 35 2- bis 6-Zimmer-Wohnungen mit 46 m² bis 175 m² und ein Einfamilienhaus mit ca. 361 m² Wohnfläche. Die Kaufpreise liegen zwischen 285.000 € und 1.075.000 €. Das Einfamilienhaus kostet 1.614.000 €. Mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 6.850 €/m² fällt dieses Projekt eindeutig in die gehobene Preiskategorie. Ebenfalls werden in der Spielsgasse momentan Einfamilienhäuser veräußert. Hier entstanden 4 freistehende Häuser mit jeweils 182 m² und 5 bis 6 Zimmern.

Fläche (km ²)	7,42
Einwohner (Stand Dezember 2020)	16.611
Einwohner/km ²	2.238,1
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	4.958
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	29,8 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,19 (+2,71 %; +34 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	15,67
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	14,66
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	16,35
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.904 (+10,29 %; +111 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	7.019
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.298
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.847

Tabelle 27: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Niederursel, ImmoConcept 2021

28. Nordend

Der rote Sandstein der Gründerzeitvillen und das satte Grün des Günthersburgparks, des Bethmannparks und des Parks um das barocke „Holzhausenschlösschen“ machen das Nordend zu einem der beliebtesten Frankfurter Stadtteile. Die Deutsche Nationalbibliothek und das neue Polizeipräsidium sind hier angesiedelt. Gourmets und Nachtschwärmer schätzen das Nordend für seine Vielzahl an gehobenen Wein- und Cocktailbars sowie Restaurants internationaler Ausrichtung. Zudem besticht das Viertel durch seine Einkaufsstraßen und grünen Oasen.

Das Nordend wird in einen östlichen und einen westlichen Teil gegliedert. Zusammengekommen haben diese Stadtteile über 53.000 Einwohner und mit ca. 11.670 Einwohnern/km² die höchste Besiedlungsdichte. Mit ca. 63 % überwiegen hier die Einpersonenhaushalte. Das Viertel zwischen Hansaallee, Sandweg, Anlagen- und Alleenring ist in weiten Teilen von gründerzeitlicher Bausubstanz geprägt, die in den vergangenen Jahren vermehrt eine Aufwertung erfahren hat.

Im östlichen Teil des Viertels stiegen seit 2010 die Kaufpreise für Bestandswohnraum um 110 %, im Westteil um 109 %. Die Entwicklungen zum Vorjahr sind zwar vergleichsweise gering, allerdings ist das Preisniveau für Miete und Kauf jeweils im gehobenen Segment einzuordnen.

Momentan befinden sich Eigentumswohnungen mit 92 bis 192 m² Wohnfläche in der Holzhausenstraße 72 – 84 im Verkauf. Mit dem exklusiven Wohnprojekt „Edenholz“ entstanden hier 65 Wohneinheiten verteilt auf 4 Häuser in bester Lage, die zum Preis von 990.000 € bis 2.350.000 € veräußert werden. Zudem ist der Bau gehobener Eigentumswohnungen in der Richard-Wagner-Straße bis zum 4. Quartal 2021 geplant. Der Kaufpreis ist auf 11.919 €/m² angesetzt.

Ebenfalls ist auf dem „Merianhof“ in der Merianstraße ein Mehrfamilienhaus mit 8 Eigentumswohnungen geplant, das 2021/2022 fertiggestellt werden soll. Die Wohntypen variieren zwischen Penthouse, Eigentums- und Maisonettewohnungen und umfassen 2 bis 6 Zimmer.

Im Nordend-West werden derzeit nach dem Westend die zweithöchsten Bestandsmieten in Höhe von 15,61 €/m² verlangt.

Nordend-Ost

Fläche (km ²)	1,53
Einwohner (Stand Dezember 2020)	23.135
Einwohner/km ²	15.101,2
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	5.150
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	22,3 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	14,35 (+2,43 %; +36 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	18,49
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	17,67
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	21,87
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	6.682 (+9,17 %; +110 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	9.611
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.201
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.583

Tabelle 28: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nordend-Ost, ImmoConcept 2021

Nordend-West

Fläche (km ²)	3,1
Einwohner (Stand Dezember 2020)	30.975
Einwohner/km ²	9.991,9
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	6.614
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	21,4 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	15,61 (+2,82 %; +36 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	20,33
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	16,37
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	22,39
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	7.288 (+9,66 %; +109 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	10.487
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.811
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.652

Tabelle 29: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nordend-West, ImmoConcept 2021

29. Oberrad

Oberrad ist nicht ohne Grund als Gärtnerdorf bekannt. In diesem Stadtteil zwischen Offenbach und Frankfurt-Sachsenhausen wachsen alle Zutaten für die berühmte und begriffsgeschützte Frankfurter Grüne Soße. Zudem ist Oberrad der Stadtteil mit den meisten Gärtnereibetrieben Frankfurts, folgerichtig hat der Bürgerverein hier auch einen Wochenmarkt etabliert. Die Bebauung wird neben Reihen- und Einfamilienhäusern auch durch Hochhäuser geprägt.

Im Jahr 2021 wurden maximale Kaufpreise für Bestandswohneigentum von bis zu 6.390 €/m² erzielt. Durchschnittliche Kaufpreise für Neubauten lagen bei ca. 6.494 €/m². Sowohl Kauf- als auch Mietpreise haben im vergangenen Jahr einen überdurchschnittlichen Anstieg erfahren.

Zurzeit entsteht bis zum Winter 2022 mit dem Neubauprojekt „H7“ an der Offenbacher Landstraße 567 ein Wohnquartier mit insgesamt 56 Eigentumswohnungen mit exklusiver Ausstattung. Die 59 bis 111 m² großen Wohnungen werden derzeit zu Preisen von 390.000 € bis 740.000 € angeboten. Mit bis zu 7.777 €/m² liegen diese Einheiten weit über dem durchschnittlichen Neubaupreis von 6.494 €/m².

Fläche (km ²)	2,71
Einwohner (Stand Dezember 2020)	13.648
Einwohner/km ²	5.039,9
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	4.604
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	33,7 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,38 (+2,80 %; +36 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	15,84
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	12,29
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	15,79
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.562 (+10,62 %; +112 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.494
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.587
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.772

Tabelle 30: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Oberrad, ImmoConcept 2021

30. Ostend

Seit Kriegsende ist der Stadtteil einem permanenten Wandel unterworfen. Durch den Osthafen war das Ostend jahrzehntelang als Arbeiterviertel geprägt. Doch die Zeiten, in denen der Zoo das berühmteste Markenzeichen des Viertels war, liegen schon einige Jahre zurück. Der markante Hochhausturm der Europäischen Zentralbank ist schon aus der Ferne erkennbar und hat schlussendlich zu einer Umwandlung des Stadtteils geführt. In dem einstigen Arbeiterviertel wurden viele heruntergekommene Wohnungen in exklusive Apartments umgewandelt, was seit 2012 zu einer Preissteigerung von 114 % führte.

Die Mieten verzeichnen im 10-Jahreszeitraum einen 36 %igen Anstieg. Inzwischen werden hier durchschnittlich 13,92 € pro Quadratmeter für Bestands- und 17,75 €/m² für Neubauwohnungen verlangt und realisiert. Die Kaufpreise tendieren im Mittel bei ca. 5.313 €/m² für Bestandswohnungen und 7.631 €/m² für Neubauwohnungen.

Das Mainufer wurde bebaut und die Hanauer Landstraße hat sich vom industriellen Schmuddelkind in eine angesagte Meile mit auffälliger Architektur verwandelt, die der Frankfurter Kreativszene Raum bietet.

Dies zeigt sich auch anhand der erzielten Kaufpreise. Das Hafenpark-Quartier in attraktiver Mainlage bietet derzeit Platz für ca. 600 Wohnungen, Büros, ein Hotel und ein Boardinghouse. Spitzenpreise werden hier für eine 175-m²-Wohnung erzielt, die für 3.500.000 € inseriert ist, was einem Quadratmeterpreis von 19.987 € entspricht. Das gesamte Quartier soll bis Herbst 2023 bezugsfertig werden und Wohneinheiten von 38 bis 433 m² beinhalten mit Spitzenpreisen bis 4.400.000 €.

In den kommenden Jahren sind im Ostend weitere Projektentwicklungen zu erwarten, wie etwa am Honsell-Dreieck und an der Launhardtstraße. Das Neubauprojekt „Park Alley“ in der Rhönstraße mit 28 Einheiten wird im 2. Quartal 2021 fertiggestellt und beginnt mit Verkaufspreisen ab 6.090 €/m².

Fläche (km ²)	5,56
Einwohner (Stand Dezember 2020)	29.704
Einwohner/km ²	5.338,6
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	8.476
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	28,5 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	13,92 (+2,28 %; +36 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	17,75
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	15,66
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	23,04
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	5.313 (+9,85 %; +114 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	7.631
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.598
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.739

Tabelle 31: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Ostend, ImmoConcept 2021

31. Praunheim

Obwohl Praunheim östlich der A 5 im Frankfurter Westen liegt, ist der Stadtteil geprägt durch kleine Gärtchen und das nahegelegene Ginnheimer Wäldchen und weist eine dörflich-agrarische Struktur auf. Auffällig sind die Siedlungsstrukturen von Praunheim, allen voran die Bauhaussiedlung Westhausen, die in den 1920er-Jahren von Ernst May errichtet wurde. Die ca. 1.100 Wohneinheiten waren vielfach mit Garten, Dachterrasse und der ersten Einbauküche der Welt ausgestattet.

Die breiten Straßen der Siedlung wünscht man sich auch im Praunheimer Ortskern, der seine mittelalterliche Enge weitgehend bewahrt hat. Auf der westlichen Seite der A 5, gegenüber von Praunheim, liegt die an Frankfurt angrenzende Stadt Eschborn, die sich durch die Ansiedlung tausender Arbeitsplätze von Unternehmen wie der Deutschen Börse, der Deutschen Bank oder Versicherungsgesellschaften einen Namen gemacht hat.

Praunheim wird von der Nidda durchzogen, deren Ufer gerne für Freizeitaktivitäten genutzt wird.

Hier lassen sich unterdurchschnittliche Miet- und Kaufpreise finden, die im Vergleich zum Vorjahr auch einen noch moderaten Anstieg erfahren haben.

Fläche (km ²)	5,15
Einwohner (Stand Dezember 2020)	16.729
Einwohner/km ²	3.246,5
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	4.702
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	28,1 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,94 (+2,58 %; +36 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	15,49
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	12,82
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	13,72
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.610 (+10,29 %; +111 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.600
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.746
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.496

Tabelle 32: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Praunheim, ImmoConcept 2021

32. Preungesheim

Preungesheim ist ein schöner und ruhiger Stadtteil, der viele junge Familien anzieht. Breite, grün bewachsene Straßen im bürgerlichen Jugendstil sowie Fachwerkhäuser in engen Straßen prägen den Charakter des Stadtteils.

Die Nähe von U-Bahn, Grüngürtel, Nidda und Bornheimer Hang machen Preungesheim zu einem attraktiven Wohnstandort. Der Stadtteil ist gut an die Innenstadt angebunden, und die vielen kleinen Einzelhändler machen das Leben in Preungesheim angenehm. Kein Wunder also, dass der Stadtteil wächst. Für das Jahr 2020 ist ein leichter Bevölkerungsrückgang von 0,55 % festzustellen.

Im Vergleich zum Vorjahr erfuhr der Stadtteil mit einem Plus von 10,32 % bei den Kaufpreisen und 2,8 % bei den Mietpreisen eine jeweils überdurchschnittliche Steigerung.

Innerhalb Preungesheims wird voraussichtlich das Stadtentwicklungskonzept des Nachverdichtungsmanagements in den nächsten Jahren realisiert. Momentan werden Gespräche mit Eigentümern größerer Siedlungsbestände geführt und Nachverdichtungen geplant.

Fläche (km²)	3,68
Einwohner (Stand Dezember 2020)	15.775
Einwohner/km²	4.286,7
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	4.481
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	28,4 %
Miete Bestand €/m² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,10 (+2,8 %; +36 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²	15,43
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²	13,38
Mietspiegel Singlehaushalt €/m²	14,57
Kaufpreis Bestand €/m² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.581 (+10,32 %; +111 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²	6.580
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.914
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.609

Tabelle 33: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Preungesheim, ImmoConcept 2021

33. Riederwald

Riederwald ist einer der kleinsten Frankfurter Stadtteile, der architektonisch allerdings zu den Perlen der Mainmetropole gehört. Im Schwemmland des Mains entstand hier zwischen 1910 und 1928 in drei Bauabschnitten eine Arbeitersiedlung. Die Bau-Epoche lässt sich auch am Baustil ablesen. Während im Osten zweigeschossige Doppelhausgruppen mit hohen Mansardendächern gebaut wurden, fallen die Gebäude im Westen unter die Kategorie „Neues Bauen“, also Flachdachhäuser mit modernen, archetypischen Gestaltungselementen an Fenstern und Balkonen. Riederwald war in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts politisch eindeutig dem Arbeiterflügel zuzuordnen.

Im Westen ist der Stadtteil durch die A 661 und im Süden durch die Bahngleise beschränkt. Der geplante Bau des Riederwaldtunnels zur Verbindung der Autobahnen A 66 und A 661 wird für den Riederwald eine deutliche Verkehrsentlastung bringen, was die Attraktivität des Stadtteils erheblich erhöht. Zudem ist derzeit die Lahmeyerbrücke im Bau, die die Stadtteile Fechenheim und Riederwald verbindet. Im Jahr 2020 ist die Bevölkerung nahezu konstant geblieben.

Die verbesserte Verkehrsverbindung und die günstige Lage zur Europäischen Zentralbank haben den Wohnimmobilienmarkt in Riederwald radikal verändert. Die starke Miet- und Kaufpreisentwicklung in innerstädtischen Lagen begünstigen diese Entwicklung.

Waren im Jahr 2012 noch Durchschnittsmieten von 8,62 €/m² zu verzeichnen, sind im 2. Halbjahr 2021 durchschnittliche Mieten von 12,02 €/m² feststellbar. Somit ist eine Mietpreisentwicklung im 10-Jahresvergleich um 39 % festzustellen. Zum Vorjahr hat sich der Mietpreis um 2,56 % gesteigert. Im Frankfurter Vergleich sind somit die Mietpreise im durchschnittlichen Segment einzuordnen.

Dieser Stadtteil ist hauptsächlich durch Einfamilienhäuser, Reihenhausbauung sowie durch (soziale) Mietwohnungen geprägt.

Fläche (km ²)	1,07
Einwohner (Stand Dezember 2020)	5.000
Einwohner/km ²	4.655,5
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	1.451
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	29 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,02 (+2,56 %; +39 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	15,45
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	Keine Daten
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	Keine Daten
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.827 (+10,28 %; +111 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.910
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	Keine Daten
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	Keine Daten

Tabelle 34: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Riederwald, ImmoConcept 2021

34. Rödelheim

Rödelheim liegt im Westen Frankfurts zwischen der Nidda und der A 5, an die der Stadtteil über das Nordwestkreuz direkt angebunden ist. Europas größtes IT-Center ist hier beheimatet und bringt zusammen mit den vielen anderen ansässigen Unternehmen, zu denen auch die Deutsche Flugsicherung gehört, mehrere hunderte Arbeitsplätze nach Rödelheim.

Entlang der Nidda zeigt sich das beschauliche Rödelheim. Das Petri-Häuschen im ruhigen Brentanopark ist ein Anziehungspunkt für Kulturschaffende. Mitten im Park liegt das größte Freibad Europas, das Brentanobad. Der Platz westlich des S-Bahnhofs wird zurzeit umgestaltet, um Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit zu verbessern. Zudem soll ein Wochenmarkt hier zukünftig stattfinden.

Mit Blick auf das Bevölkerungswachstum scheinen die verschiedenen Neubauprojekte in den vergangenen Jahren den Stadtteil zunehmend attraktiver zu gestalten. Die Miet- und Kaufpreise sowie deren Entwicklung zum Vorjahr sind im durchschnittlichen Segment einzuordnen.

Fläche (km²)	5,15
Einwohner (Stand Dezember 2020)	19.253
Einwohner/km²	3.736,3
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	6.494
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	33,7 %
Miete Bestand €/m² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,20 (+2,61 %; +37 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²	15,55
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²	13,15
Mietspiegel Singlehaushalt €/m²	16,16
Kaufpreis Bestand €/m² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.690 (+10,28 %; +111 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²	6.713
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.845
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.821

Tabelle 35: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Rödelheim, ImmoConcept 2021

35. Sachsenhausen

Sachsenhausen ist der größte Stadtteil Frankfurts, eine Stadt in der Stadt. Besonders beliebt ist der Stadtteil bei Nachtschwärmern, die es in das Vergnügungsviertel mit seinen vielen Kneipen, Bars und Discos treibt. Weit über Deutschlands Grenzen hinaus hat das Sachsenhäuser Museumsufer Berühmtheit erlangt. 13 Museen liegen wie auf eine Perlenkette aufgereiht. Unter ihnen das Städel Museum, das Deutsche Filmmuseum, das Liebighaus, das Museum für Angewandte Kunst oder das Museum der Weltkulturen.

In den angeschlossenen Gartenanlagen laden idyllische und teils ausgefallene Cafés und Restaurants zum Pausieren ein. Die kilometerlangen Uferanlagen dienen den Menschen als innerstädtisches Naherholungsgebiet mit Blick auf die Skyline der Innenstadt. Im Süden schließt der Stadtwald an, das größte zusammenhängende Waldgebiet innerhalb Frankfurts.

Die Miet- und Kaufpreise sind für die Sachsenhäuser Stadtteile, besonders Sachsenhausen-Nord, in überdurchschnittliche Preissegmente zu kategorisieren.

Verschiedene Projekte in Sachsenhausen befinden sich momentan im Bau und werden 2021 fertiggestellt. In Sachsenhausen-Süd befinden sich momentan 5 Eigentumswohnungen mit 320 bis 357 m² im Bau, die Preise um 3.150.000 € erzielen. Auch entstehen derzeit im Hainer Weg bis Ende 2023 43 Eigentumswohnungen mit ca. 100 bis 190 m², deren Preisspanne von 757.500 € bis 1.988.500 € reicht.

Für den Stadtteil Sachsenhausen-Nord wurde im 2. Halbjahr 2021 ein maximaler Kaufpreis von 13.333 €/m² für Bestandswohneigentum erzielt. Eine Neubauwohnung im Hainer Weg wird derzeit für 10.521 €/m² angeboten.

Sachsenhausen-Nord

Fläche (km ²)	4,24
Einwohner (Stand Dezember 2020)	32.824
Einwohner/km ²	7.750,6
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	8.058
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	24,5 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	14,74 (+2,64 %; +36 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	18,97
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	16,71
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	18,95
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	6.634 (+10,23 %; +116 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	9.457
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.913
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.193

Tabelle 36: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sachsenhausen-Nord, ImmoConcept 2021

Sachsenhausen-Süd

Fläche (km²)	30,54
Einwohner (Stand Dezember 2020)	29.163
Einwohner/km²	955,1
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	7.078
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	24,3 %
Miete Bestand €/m² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	13,39 (+2,68 %; +36 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²	17,14
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²	16,61
Mietspiegel Bestand Singlehaushalt €/m²	18,73
Kaufpreis Bestand €/m² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	6.634 (+10,23 %; +116 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²	7.806
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.883
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.164

Tabelle 37: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sachsenhausen-Süd, ImmoConcept 2021

36. Schwanheim

Schwanheim war anfangs ein Dorf der Bauern, dann ein Dorf der Industriearbeiter – aber während dieser Zeit auch immer ein Dorf der Künstler. Heute ist das „Dorf“ mit 17,716 km² einer der flächenmäßig größten untersuchten Teilmärkte. Einen großen Teil dieser Fläche bildet der Stadtwald, der einen Puffer zum im Süden angrenzenden Flughafen bildet. Die neuere Siedlung Schwanheim-Goldstein, die im Osten an Niederrad angrenzt, wurde mit Beginn der 1930er-Jahre ausgebaut und hat heute mehr Einwohner als das alte Schwanheim im Westen. Größere Umstrukturierungen sind im Schwanheimer Osten geplant. Die zum Stadtteil gehörige Bürostadt Niederrad soll durch gezielte Entwicklung zu einem innovativen Stadtteil weiterentwickelt werden.

Die Miet- und Kaufpreise sind vergleichsweise eher unterdurchschnittlich einzuordnen. Ein Dreipersonenhaushalt benötigt hier lediglich rund 4.827 €. Die zum Stichpunkt inserierten Angebote für einen Singlehaushalt sind allerdings mit durchschnittlich 19,82 €/m² recht hoch. Ein Single benötigt hier ein Nettomonatseinkommen von 3.309 €.

Die zunehmend positive Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils erfordert weitere Wohnraumschaffung. 2021 wurde hierzu in der Henriette-Fürth-Straße, in der näheren Umgebung des Schwanheimer Ufers, ein Mehrfamilienhaus mit 31 Eigentumswohnungen fertiggestellt. Die Wohnungen bestehen aus 4 Zimmern und beginnen bei einem Kaufpreis von 399.000 €.

Fläche (km ²)	14,77
Einwohner (Stand Dezember 2020)	20.576
Einwohner/km ²	1.392,8
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	5.065
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	24,6 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,58 (+2,61 %, +35 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	14,70
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	13,09
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	19,82
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	3.959 (+10,31 %; +111 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	5.672
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.827
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.309

Tabelle 38: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Schwanheim, ImmoConcept 2021

37. Seckbach

Der Stadtteil Seckbach liegt im Osten Frankfurts und grenzt unter anderem an die Stadtteile Riederwald, Fechenheim und Bornheim. Im Südwesten liegt das Gewerbegebiet, das sich nach der Anbindung an Osthafen und A 661 gebildet hat und direkt an Fechenheim anschließt. Das „alte“ Seckbach zeigt die mit am besten erhaltenen Fachwerkensembles Frankfurts. Das Grün des Seckbacher Rieds und des Lohrbergs machen Seckbach zu einem beliebten Ausflugsziel. Hier findet sich der einzige Weinberg im Stadtgebiet. Mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung ist Seckbach der Stadtteil, der die höchste Bevölkerungsabnahme, mit 1,33 %, zu verzeichnen hat.

Der Stadtteil befindet sich mitten in der Preisspirale der Stadt. Seit 2012 legten die Kaufpreise hier um 110 % zu. Im Westen Seckbachs, an der Grenze zu Bornheim, könnte jedoch bald Bewegung in den Wohnungsmarkt kommen. Die Stadt Frankfurt hat Pläne vorgelegt, wonach zwischen dem Huthpark und dem Günthersburgpark das „Ernst-May-Viertel“ entstehen könnte, das Platz für 4.000 Menschen bieten soll. Zudem soll sozialer Wohnungsbau hier berücksichtigt werden. Eine Teileinhausung der A 661, die die Lebensqualität in dem neuen Wohngebiet sichert, ist ebenfalls geplant.

Zwischen der Melsunger Straße und der Seckbacher Landstraße entsteht derzeit das Gebäude-Ensemble M1 mit insgesamt 24 Wohnungen mit 86 bis 133 m² Wohnfläche. Auch hier werden die Einheiten als Luxuswohnungen und teilweise als Penthouse mit gehobenem Standard vermarktet. Preis nur auf Anfrage.

Gleich nebenan, in der Melsunger Straße 9, wird ebenfalls ein Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten geplant mit Preisen von ca. 7.000 €/m².

Fläche (km ²)	8
Einwohner (Stand Dezember 2020)	10.473
Einwohner/km ²	1.309,3
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	3.062
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	29,2 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,14 (+2,53 %; +36 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	15,61
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	Keine Daten*
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	Keine Daten*
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.614 (+9,86 %; +110 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.679
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	Keine Daten*
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	Keine Daten*

Tabelle 39: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Seckbach, ImmoConcept 2021

38. Sindlingen

Sindlingen liegt im äußersten Südwesten Frankfurts, zwischen dem Main, Höchst, Kriftel, Hattersheim und Zeilsheim. 1917 zunächst nach Höchst eingemeindet, folgte 1928 die Vereinigung mit Frankfurt. Wirtschaftliches Zentrum ist der angrenzende Industriepark Höchst.

Der Stadtteil unterteilt sich in einen südlichen Abschnitt mit dem alten Ortskern sowie einen nördlichen Abschnitt, dessen Reihenhausbebauung in der Zeit von 1920 bis 1950 entstand und zuletzt renoviert wurde.

Die durchschnittlichen Mietpreise in Sindlingen differieren zwischen 9,71 €/m² für den Bestand und 12,22 €/m² für Neubauwohnungen. Damit sind hier die günstigsten Bestands- und Neubaumieten der gesamten Stadt vorzufinden. Mit 3.870 €/m² Kaufpreis für Bestandswohnungen weist der Stadtteil die viertniedrigsten Preise auf. Allerdings ziehen die Preise stark an. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Stadtteil den dritthöchsten Anstieg der Mietpreise erfahren und auch die Kaufpreise sind überdurchschnittlich stark gestiegen. Die günstigen Verbindungen nach Frankfurt machen Sindlingen zu einem idealen Wohnort für Singlehaushalte und junge Familien mit niedrigem verfügbarem Monatseinkommen.

Im 2. Halbjahr 2021 wurden Höchstpreise von 3.881 €/m² für Bestandswohnungen erzielt.

Fläche (km ²)	3,97
Einwohner (Stand Dezember 2020)	9.095
Einwohner/km ²	2.292,1
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	3.048
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	33,5 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	9,71 (+2,97 %; +37 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	12,22
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	Keine Daten*
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	Keine Daten*
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	3.870 (+10,6 %; +116 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	5.492
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	Keine Daten*
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	Keine Daten*

Tabelle 40: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sindlingen, ImmoConcept 2021

39. Sossenheim

Sossenheim liegt im Westen Frankfurts zwischen Autobahnen und dem Flüsschen Nidda. 1928 wurde der Ort mit seinen damals 4.800 Einwohnern nach Frankfurt eingemeindet, weil man Platz für künftige Arbeitersiedlungen vorrätig halten wollte. Diese wurden dann nach dem Krieg gebaut. In den vergangenen 30 Jahren hat sich so die Einwohnerzahl verdoppelt.

Sechs Siedlungen gruppieren sich um das alte Zentrum des ehemaligen Bauern- dorfs mit seinen Fachwerkhäusern und dem klassizistischen neuen Alten Rathaus. In den 1960er- und 1970er-Jahren wurden im Zuge des geförderten Wohnungsbaus satellitenartig insgesamt vier Großwohnsiedlungen errichtet, die die bauliche und soziale Struktur des Stadtteils bis heute maßgeblich prägen und zu einer Konzentration einkommensschwacher Haushalte führten.

Mietpreise in Sossenheim können mit 10,73 €/m² im unteren Bereich der Frankfurter Stadtteile angesiedelt werden. Mit 3.581 €/m² sind die Bestandskaufpreise im 2. Quartal 2021 die niedrigsten aller Stadtteile.

Ende 2017 wurde Sossenheim in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen und 2020 im Rahmen der Neuausrichtung der Städtebauförderung in das Bund-Länder-Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ überführt. Das Förderprogramm zielt darauf ab, investiv und nachhaltig die Lebensqualität durch eine Verbesserung des Wohnumfelds und der Wohnfolgeinfrastruktur weiterzuentwickeln. Zur Stärkung eines gemeinwohlorientierten Engagements stellt die Stadt Frankfurt am Main den Gebieten der Stadterneuerung ein Budget (Verfügungsfonds) für die Durchführung lokaler Kleinprojekte und Maßnahmen zur Verfügung. Durch den Fonds soll bürgerschaftliches Handeln im nicht investiven Bereich eigenverantwortlich und unbürokratisch ermöglicht werden.

Fläche (km ²)	5,92
Einwohner (Stand Dezember 2020)	16.175
Einwohner/km ²	2.732,7
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	6.005
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	37,1 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	10,73 (+2,68 %; +36 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	13,73
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	Keine Daten*
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	Keine Daten*
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	3.531 (+10,32 %; +110 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	5.061
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	Keine Daten*
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	Keine Daten*

Tabelle 41: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sossenheim, ImmoConcept 2021

40. Unterliederbach

Unterliederbach liegt im Westen Frankfurts und grenzt an die Gemeinden Sulzbach und Liederbach an. Der Stadtteil wurde 1928 eingemeindet und ist Standort der Jahrhunderthalle, der Fraport-Arena sowie des Silobads, die beliebte Orte für Freizeitaktivitäten darstellen. Die Stadtteile Höchst und Unterliederbach sind eng verbunden, auch durch die damalige Arbeitersiedlung der Farbwerke Hoechst.

Zwar ist in den vergangenen 10 Jahren eine gewisse Preisdynamik innerhalb des Stadtteils feststellbar, doch liegen die Miet- und Kaufpreise weiterhin im unterdurchschnittlichen Bereich. Auffällig ist auch, dass der Kaufpreisanstieg zum Vorjahr zwar überdurchschnittlich ist, der Mietpreisanstieg jedoch mit 2,04 % insgesamt am niedrigsten ausfällt.

Der Bauplan „Parkstraße Unterliederbach 2“ zielt auf eine Erweiterung der Parkstadt um etwa 1.000 neue Wohnungen ab, die dem Bedarf an Wohnraum für Personen mit niedrigem Einkommen gerecht werden sollen und einen Anteil von mindestens 30 % an gefördertem Wohnraum aufweisen sollen. Aufgrund der Nähe zum Industriepark Höchst und der ungelösten Seveso-Problematik ruht die Planung nun allerdings schon seit mehreren Jahren.

Fläche (km ²)	6,02
Einwohner (Stand Dezember 2020)	17.151
Einwohner/km ²	2.848,5
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	5.629
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	32,8 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	10,84 (+1,4 %; +35 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	14,11
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	11,62
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	Keine Daten*
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	3.832 (+10,31; +111 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	5.490
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	Keine Daten*
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	Keine Daten*

Tabelle 42: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Unterliederbach, ImmoConcept 2021

41. Westend

Wie zu Zeiten der Industrialisierung in den wachsenden europäischen Städten üblich, ließen sich wohlhabende Frankfurter Mitte des 19. Jahrhunderts im sogenannten Westend nieder und bauten großzügige Domizile, deren Wohnqualität gut verdienende Großstädter geradezu magisch anzieht. Heute ist der Stadtteil Westend in zentraler Lage mit fast 29.648 Einwohnern auf nur 4,1 km² einer der am dichtesten besiedelten Stadtteile überhaupt. Die Bockenheimer Landstraße teilt den Bezirk in einen Nord- und einen Südteil.

Seinen Chic hat das Viertel trotz oder gerade wegen seiner Urbanität nicht verloren. Grünanlagen durchziehen die Straßen, mehrere Parks sind in Reichweite und einige der qualitativ hochwertigsten Gastronomen der Stadt haben sich hier niedergelassen. Die Häuser mit den üppigen Gründerzeitfassaden und die modernen Neubauten dazwischen bilden schon lange das obere Ende der Preisskala am Frankfurter Wohnungsmarkt.

Das Westend-Süd weist sowohl beim Neubau als auch beim Bestand die höchsten Kauf- und Mietpreise auf. Im Westend-Nord sind im 2. Quartal 2021 Kaufpreise jedoch mittlerweile etwas günstiger als in der Innenstadt und Mietpreise günstiger als in der Innenstadt und im Nordend-West.

Inserate beschreiben derzeit Spitzenpreise im Neubau in Höhe von 16.636 €/m² und im Bestand von 12.294 €/m². Im „Westend Flair“ in der Corneliusstraße wurde eine Eigentumswohnung mit 17.101 €/m² beurkundet. Es lässt sich keine Sättigung erkennen, die Preise steigen jährlich weiter überdurchschnittlich an. Für Bestandswohnungen werden momentan in den Portalen Mieten von bis zu 50 €/m² verlangt.

Auf einem Teilareal des ehemaligen AfE-Turms wird der 140 m hohe Hotel- und Wohnturm „One Forty West“ entwickelt. Auf den unteren 23 Etagen entstehen ein Vier-Sterne-Plus-Hotel mit 425 Zimmern, zudem 93 Mietwohnungen sowie 94 Eigentumswohnungen. Die Wohneinheiten umfassen Flächen zwischen 50 und 140 m². Die Quadratmeterpreise beginnen ab etwa 13.000 €. Ebenso soll bis zum 4. Quartal 2021 das Projekt „Westend Flair“ umgesetzt werden. Hierbei entstehen

11 gehobene Eigentumswohnungen, deren Kaufpreise zwischen 895.000 und 2.750.000 € liegen.

In diesem Stadtteil wird derzeit das Hochhaus „160 Park View“ errichtet, das ursprünglich im 4. Quartal 2021 fertiggestellt werden sollte, nunmehr aber im 2. Quartal 2023 bezugsfertig sein soll. Das Projekt umfasst 129 Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmern, die ab 1.643.000 € veräußert werden. Laut Projektentwickler sind noch ca. 25 % der Wohnungen nicht verkauft.

Westend-Nord

Fläche (km ²)	1,63
Einwohner (Stand Dezember 2020)	10.330
Einwohner/km ²	6.329,7
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	2.974
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	28,7 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	14,94 (+2,68 %; +35 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	19,34
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	21,84
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	21,70
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	7.517 (+10,1 %; +110 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	10.776
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	7.452
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.560

Tabelle 43: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Westend-Nord, ImmoConcept 2021

Westend-Süd

Fläche (km ²)	2,5
Einwohner (Stand Dezember 2020)	19.318
Einwohner/km ²	7.736,5
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	5.272
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	27,3 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	15,81 (+2,46 %; +36 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	20,39
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	19,94
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	26,67
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	8.343 (+10,22 %; +111 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	11.945
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.882
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	4.223

Tabelle 44: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Westend-Süd, ImmoConcept 2021

42. Zeilsheim

Fläche (km ²)	5,47
Einwohner (Stand Dezember 2020)	12.515
Einwohner/km ²	2.287,9
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	3.911
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	31,3 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	10,10 (+2,96 %; +37 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	12,71
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	11,04
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	Keine Daten*
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.372 (+10,57 %; +116 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.204
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.212
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	Keine Daten*

Tabelle 45: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Zeilsheim, ImmoConcept 2021

Der Ort Zeilsheim bildet das westliche Ende der Stadt, mit direkter Anbindung an den Taunus. Als Siedlung zu römischer Zeit erstmals erwähnt, gewann Zeilsheim, wie einige andere Stadtteile Frankfurts auch, erst durch den Bau der Arbeitersiedlung „Zeilsheimer Kolonie“ – hier ab 1899 von der Hoechst AG in Auftrag gegeben – an Bedeutung. Seitdem entstanden hier in verschiedensten Epochen diverse Siedlungen, sodass man heute in Zeilsheim die Baugeschichte von Jugendstil über Bauhaus bis zu Wohnhäusern der 1950er-Jahre nachvollziehen kann.

Trotz der historischen Spuren in diesem Stadtteil fallen die Miet- und Kaufpreise unterdurchschnittlich aus. Mit einem Mietpreis von 10,10 €/m² und einem Kaufpreis von 4.372 €/m² für Bestandswohnungen ist der Stadtteil vergleichsweise im unteren Segment vorzufinden. Die Miet- und Kaufpreisentwicklung im Vorjahresvergleich ist allerdings überdurchschnittlich anzusehen.

Für das 2. Halbjahr 2021 wurden Maximalwerte für Bestandswohneigentum von 4.910 €/m² und für Neubauwohnungen von 5.947 €/m² erzielt.

In zentraler Lage entstehen dort bis zum Frühjahr 2022 2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 10 Eigentumswohnungen. Kaufpreise hierfür reichen von 398.500 € bis 647.000 €.

Häusermarkt



Die Stadt Frankfurt am Main registrierte im 1. Quartal 2021 im Bereich bebauter Wohngrundstücke insgesamt 861 Transaktionen (TA). Sie generierten einen Umsatz in Höhe von 507,3 Mio. €. Die Anzahl der Transaktionen sank im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 3,6 %, gleichzeitig ist der Umsatz jedoch um rund 1,81 % leicht gestiegen. Eigentumswohnungen machen dabei ca. 77,5 % der Gesamtumsätze aus.

Im gesamten Jahr 2020 waren sowohl bei den Transaktionszahlen als auch beim Geldumsatz Verluste zu verzeichnen. Der gesamte Grundstücksverkehr verzeichnete 5.564 abgeschlossene Verträge (-14,4 % zum Vorjahr) und einen Umsatz in Höhe von 6.629,2 Mio. € (-21,3 % zum Vorjahr). Im Jahr 2020 wurden lediglich 54 umsatzstarke Großtransaktionen (Verkäufe über 10 Mio. €) mit einem Gesamtumsatz von 3,5 Mrd. € abgeschlossen, was einem Rückgang der Anzahl von fast 50 % und einem Rückgang des Umsatzes von fast einem Drittel entspricht.

Ein Rückgang der Anzahl der Verträge ist auch bei den Gewerbegrundstücken zu beobachten. Interessant ist hier zu sehen, welchen Einfluss die Pandemie auf die Gewichtung der einzelnen Asset-Klassen hatte. Bei den bebauten Gewerbeimmobilien musste der Büro- und Verwaltungssektor eine Umsatzeinbuße von rund 30,6 % erleben, hatte somit noch einen Gesamtumsatz von 1.857,5 Mio. € zu verzeichnen. Auch den Handel hat die Pandemie stark beeinflusst. Waren es hier 2019 noch 535,1 Mio. € Gesamtumsatz, ist er 2020 auf nur 116,5 Mio. € gefallen (-78,23 %). Zwei abgeschlossene Verträge konnten in der Industrie 193,9 Mio. € Umsatz erzielen und sogar Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten konnten trotz weniger als der Hälfte der im Vorjahr abgeschlossenen Verträge ein Umsatzplus von 137 % erzielen.¹³

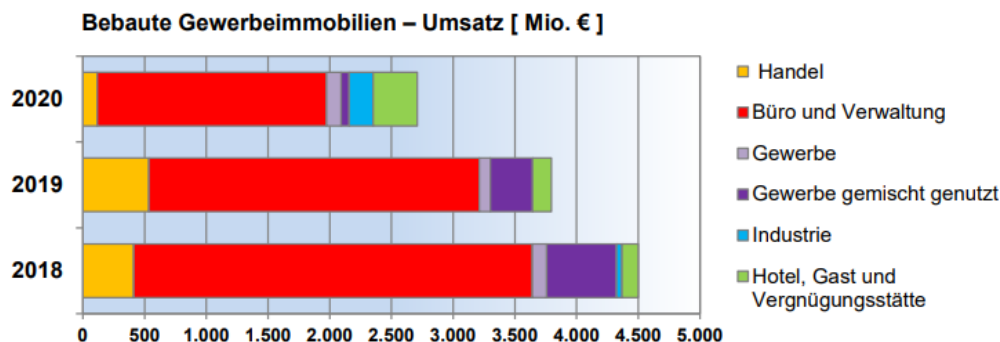


Abbildung 8: Umsatz bebaute Gewerbeimmobilien, GAA-Immobilienmarktbericht 2021, Gutachterausschuss Frankfurt

¹³ Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt

Bei den unbebauten Gewerbegrundstücken hatten Büro und Verwaltungsgebäude 2019 mit 136,6 Mio. € den mit Abstand höchsten Anteil am Gesamtumsatz, der 2020 sogar um 72,57 % auf 289,4 Mio. € angewachsen ist. Den größten Anteil an dieser Summe hatten 2020 nun allerdings mit einem Umsatz von 211,4 Mio. € und einem Plus von 1.410 % (14 Mio. € im Vorjahr) die Industriegrundstücke, obwohl die Anzahl der Verträge nur von vier auf sechs gestiegen ist.

Vor allem der Wohnimmobilienmarkt entwickelt sich größtenteils unbeeindruckt von der Pandemie weiter. Im Jahr 2020 ist der Umsatz an Einfamilienhäusern von 390 Mio. € im Vorjahr auf 417,4 Mio. € gestiegen (+7 %). Dabei ist ein Rückgang der Transaktionen von freistehenden Gebäuden (75) bei gleichzeitigem Anstieg der Transaktionen von Doppelhaushälften (88) zu verzeichnen.

Die Anzahl der Verträge sowie die Umsätze bei Mehrfamilienhäusern sind sowohl bei reiner Wohnnutzung als auch bei gemischter Nutzung rückläufig. Lag der Gesamtumsatz 2019 bei 1.572,8 Mio. €, so ist er 2020 auf 1.078,1 € gesunken (-31,45 %). Dieser Wert liegt allerdings noch immer leicht über dem Wert von 2018 (1.070 Mio. €).¹³

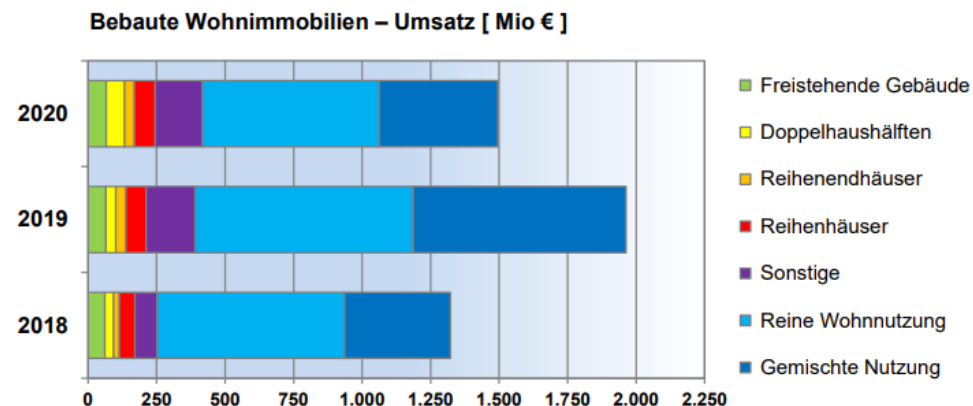


Abbildung 9: Umsatz bebaute Wohnimmobilien, GAA-Immobilienmarktbericht 2021, Gutachterausschuss Frankfurt

Dieselbe Tendenz findet sich bei unbebauten Grundstücken vor. Hier ist der Umsatz von Einfamilienhäusern zum Vorjahr um 64 % auf 25,3 Mio. € gestiegen, bei Mehrfamilienhäusern hingegen um 16 % auf 264,3 Mio. € gefallen.¹³

Offenbach am Main

war einst Zentrum der Lederindustrie und ist heute Bildungs- und Dienstleistungsstandort. Hier treffen Tradition und Moderne aufeinander. Ein Wechselspiel zwischen Alt und Neu, zwischen regionaler Bodenständigkeit und internationaler Orientierung lässt Geschäftsideen und Branchen wachsen.

Die Hochschule für Gestaltung, das Deutsche Ledermuseum, das Klingspor Museum für moderne Buch- und Schriftkunst und viele weitere Ateliers und Galerien bieten den Kreativen in der Region hier eine Plattform. Wegen der sehr günstig gelegenen Lage im Rhein-Main-Gebiet ist Offenbach ein attraktiver Wirtschaftsstandort für den Dienstleistungssektor. Die Stadt pflegt wie viele unmittelbare Nachbarstädte eine gewisse Rivalität mit seinem Nachbarn Frankfurt, allerdings profitiert sie unter anderem auch durch den Bankenstandort und den internationalen Flughafen.

Offenbach ist mit über 140.000 Personen die fünftgrößte Stadt Hessens, davon leben 39,3 % Bürger ausländischer Nationalität in der kreisfreien Stadt.

Bis 2019 wurde die Stadt Offenbach am Main in 9 Stadtteile unterteilt. Seit vorletztem Jahr wurden die bestehenden Stadtteile durch 12 weitere ergänzt. Der Stadt-
raum gliedert sich nun wie folgt:

- | | | | |
|------------------|--------------|------------------------|-----------------|
| • Bieber | • Rumpenheim | • Lauterborn | • Hafen |
| • Bürgel | • Tempelsee | • Mathildenviertel | • Nordend |
| • Kaiserlei | • Waldheim | • Rosenhöhe | • Westend |
| • Musikerviertel | • Buchrain | • Senefelderquartier | • Zentrum |
| • Buchhügel | • Lindenfeld | • Carl-Ulrich-Siedlung | • Offenbach-Ost |
| | | | • Bieberer Berg |

Die Bestandsmieten lagen im 2. Quartal 2021 im Durchschnitt bei 10,42 €/m², was auf eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 2,36 % verweist. Mit Blick auf die 10-Jahresentwicklung wird der positive Preistrend noch deutlicher, hier ist ein Anstieg von 43 % zu verzeichnen. Die Durchschnittsmiete für eine Neubauwohnung in der Stadtmitte beträgt 13,18 €/m² und der durchschnittliche Kaufpreis eines Bestandsobjekts für Wohneigentum 3.728 €/m². Bei Bestandsobjekten ist der Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 12,37 % gestiegen und innerhalb der letzten zehn Jahre um 128 %.

Für Neubauten lässt sich der Preis in Höhe von 5.433 €/m² ermitteln. Der höchste bereinigte Kaufpreis für Neubaueigentumswohnungen liegt bei 7.528 €/m² am Hafen Offenbachs. In der Stadtmitte erzielen Neubauobjekte bis zu 6.056 €/m².

In Offenbach am Main benötigen Dreipersonen- und Singlehaushalte im Vergleich ein geringeres Nettohaushaltseinkommen als in Frankfurt. Durchschnittlich benötigten Mietsuchende ein Einkommen von 4.850 € für einen Dreipersonenhaushalt und 2.500 € für Singles.¹⁴

Trotz der durchweg positiven Wachstumsraten liegen die Durchschnittspreise und -mieten noch deutlich unter den Durchschnittswerten von Frankfurt. Mittlerweile sind die Bestandsmieten erst einmal teurer als in den günstigsten Stadtteilen Frankfurts, Sindlingen und Zeilsheim, und auch bei den Bestandspreisen liegt Offenbach über den Werten von Sossenheim und Bonames. Aufgrund anhaltender Bau- und Projektentwicklungen kann man davon ausgehen, dass sich die geografische und preisbildende Lücke zu Frankfurt mittelfristig schließen wird.

Die Zahl der abgeschlossenen Verträge für Wohneigentum ist auch in Offenbach im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken. Mit 1.068 Verträgen liegt dieser Wert 12 % unter dem Vorjahres- und 13 % unter dem Mittelwert der

vergangenen 5 Jahre. Der Flächenumsatz hingegen liegt mit 78,2 ha ca. 98 % über dem Vorjahreswert von 39,4 ha.

Mit 244 Verträgen gab es im Stadtteil Bieber die mit Abstand meisten Transaktionen, gefolgt vom Zentrum (123) und Bürgel (104). Ursache ist die fortschreitende Realisierung und Vermarktung des Baugebiets „Bieber-Nord“.¹⁵

Mit den Namen „Bieber-Nord“ und „Bürgel-Ost“ entstehen zurzeit zwei große Wohnungsneubaugebiete, auch für Geschosswohnungsbau. Im Erschließungsgebiet „Bürgel-Ost“ ist die erste Bauphase für rd. 430 Wohneinheiten im Oktober 2018 gestartet. Im Neubaugebiet „Bieber-Nord“ wurde im November 2018 der „Bieberpark“ als eines der ersten konkreten Bauprojekte vorgestellt. Hier entstehen 14 Doppelhaushälften mit Wohngrößen von 243 bis 413 m² für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Die Kaufpreise liegen zwischen 539.500 € und 598.500 €.

¹⁴ Immobilienscout24

¹⁵ GAA für Immobilienwerte Offenbach

In Bieber ist auch das Projekt „adam“ geplant, das ebenfalls voraussichtlich 2022 fertiggestellt wird. Hier werden 62 Einheiten errichtet, die Eigentumswohnungen wie auch Penthouse umfassen. Der Kaufpreis liegt zwischen 341.380 € und 532.280 €.

Im Offenbacher Nordend entsteht mit dem „Goethequartier“ das derzeit größte Neubauquartier. Insgesamt entstehen hier 327 bezahlbare Mietwohnungen. Nach Fertigstellung verfügt das Quartier über 40.000 m² Wohn- und Gewerbefläche. Die ersten 86 Wohnungen aus dem ersten Bauabschnitt sind bereits zum Juni 2020 bezogen worden, der durchschnittliche Mietpreis beträgt ca. 11,50 €/m². Der zweite und dritte Bauabschnitt soll bis 2022 komplett bezogen werden.

Weitere Neubauvorhaben umfassen die „Kappus Höfe“ in der Ludwigstraße. Hier sind bis voraussichtlich 2022 311 Wohnungen geplant, die zu 59 % als Miet- und zu 41 % als Eigentumswohnungen vermarktet werden. Die Wohnflächen umfassen mindestens 93 m² und der Kaufpreis beginnt bei 459.900 €.

Offenbach ist in den vergangenen Jahren durch den sukzessiven Rückgang der chemischen Industrie und der damit einhergehenden Zäsur in der Wirtschafts- und Sozialgeschichte geprägt, doch könnten sich durch den Verkauf des Clariant-Gewerbegebiets auch neue Chancen für die Stadtentwicklung ergeben. Der kommunale Masterplan sieht für das Gebiet einen zukunftsweisenden Innovationscampus vor. Durch die Schaffung eines neuen Technologiestandorts mit der Ansiedlung innovativer Gründer sowie zukunftsorientierter Unternehmen wird auch der Wohnungsmarkt der kreisfreien Stadt nachhaltig positiv beeinflusst.

Fläche (km ²)	44,9
Einwohner (Stand Dezember 2020)	140.496
Einwohner/km ²	3.129
Ausländerzahl (Stand Dezember 2020)	55.580
Ausländerquote (Stand Dezember 2020)	39,6 %
Miete Bestand €/m ² (Stadtmitte) (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	10,42 (+2,36 %; +42 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ² (Stadtmitte)	13,18
Mietspiegel Bestand Dreipersonenhaushalt €/m ²	13,17
Mietspiegel Bestand Singlehaushalt €/m ²	13,75
Kaufpreis Bestand €/m ² (Stadtmitte) (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	3.728 (+12,37 %; + 128 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ² (Stadtmitte)	5.433
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.851
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.500

Tabelle 46: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Offenbach, ImmoConcept 2021

Fazit

Im Ergebnis unserer Recherche zeigt sich der Wohnungsmarkt auch weiterhin Covid-19-resistent. Frankfurt verzeichnet offensichtliche Kauf- und Mietpreissteigerungen im 2. Quartal 2021. Am stärksten zogen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen an. Im Durchschnitt beträgt die Vorjahressteigerung ca. 10,3 %. Im Fokus stehen hierbei dieses Jahr vor allem die Randbezirke. Die höchsten Preissteigerungen gab es in den Stadtteilen Frankfurter Berg, Dornbusch, Bonames und Nieder-Erlenbach. Die Preissteigerungen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen begründen sich bis zu einer Höhe von 3,0 %, auf der neuen Gesetzeslage des BGB § 656d Vereinbarung über die Maklerkosten, da diese im Kaufpreis enthalten sind. Die durchschnittlichen Mietpreissteigerungen ermittelten wir in Höhe von 2,65 % zum Vorjahr. Im Jahr 2020 wurde hierfür ein Wert von durchschnittlich 5 % ermittelt. Zumindest bei der Mietpreissteigerung lassen sich erstmals wieder Sättigungstendenzen erkennen. Bereits in den vergangenen beiden Jahren stellten wir eine verminderte Umschlagsgeschwindigkeit im sogenannten High-Price-Segment fest. Ein Trend, der sich auch im Jahr 2021 fortsetzt, vor allem mit Blick auf die Rückstellung der geplanten Wohnhochhäuser und deren problematische Vermarktung.

Der wesentliche Indikator für die Entwicklung von Immobilienpreisen ist das verfügbare regionale Einkommen. Auch weil die Arbeitsmarktlage sich derzeit weitestgehend entspannen konnte, scheint der Wohnungsmarkt durch Corona momentan kaum geschwächt zu sein. Nicht alle Branchen wurden von der Pandemie, einschließlich der damit einhergehenden Einkommensveränderungen, betroffen. Eine solche Einkommensspreizung scheint sich zuerst auf dem Mietwohnungsmarkt bemerkbar zu machen.

Welche Folgen konkret eintreten und vor allem welches Ausmaß sie annehmen, ist sehr stark vom weiteren Verlauf der Virusausbreitung und der darauffolgenden verhängten Maßnahmen abhängig. Eine valide Tendenz ist wegen der komplexen Wirkungsketten nicht abzuleiten. Aus Erfahrungen wissen wir, dass der Immobilienmarkt zeitversetzt reagiert (Time lag). Dies im Kontext der konjunkturellen Gesamtentwicklung.

Insgesamt ist von einem robusten wohnwirtschaftlichen Marktumfeld auszugehen. Die eingangs erwähnte Preisentwicklung findet ihre Basis weiterhin im absehbaren

Niedrigzinsszenario und der begrenzten alternativen Assets. Besonders das mittlere Preissegment partizipierte im 1. und 2. Quartal von dem Preisauftrieb. Analog dem Hinweis aus dem Vorjahr ist die Nachfrage an der Peripherie der Großstadt eklatant angestiegen. Hier sehen wir die Preise von derzeit 5.500 € bis 7.500 €/m². Der Anstieg wird durch Gentrifizierungsprozesse in Frankfurt beschleunigt. Deutlich wird dies, auch im Hinblick auf die geringe Wohneigentumsquote, an den Mietpreisen und den dafür erforderlichen Einkommen. Ein Single benötigt in der Innenstadt ein Einkommen von rund 4.450 € monatlich, in Frankfurter Berg hingegen nur 2.340 €. Ein Dreipersonenhaushalt muss im Westend ca. 7.450 € aufbringen, in Nied lediglich 4.200 €. Durch diese Kluft werden besonders einkommensschwächere Haushalte noch weiter in den suburbanen Raum verdrängt. Die infrastrukturellen Verbesserungen, sprich verbesserte Anbindungen an den städtischen Raum, tragen zu diesen Entwicklungen bei. Das lässt sich sehr gut am Beispiel von Offenbach nachweisen.

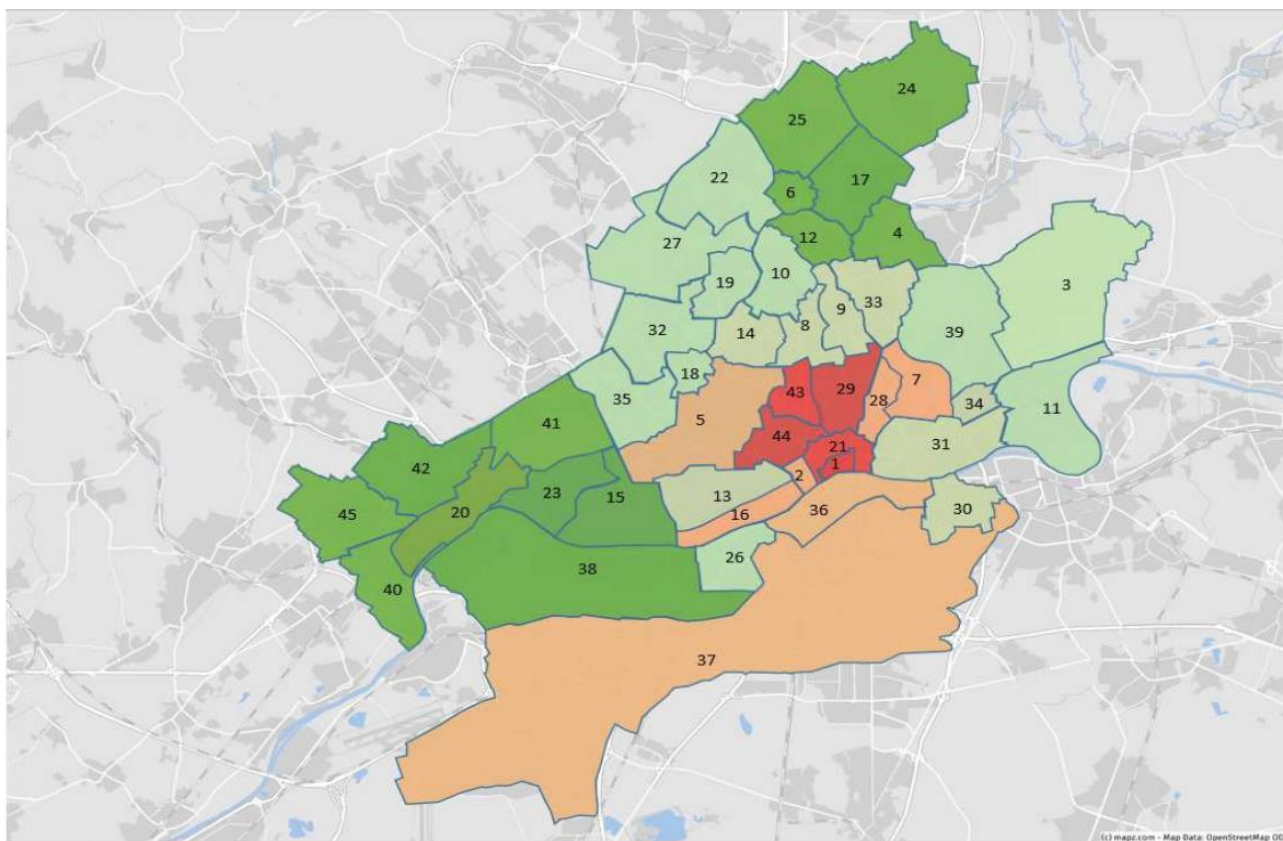
Welche zusätzlichen Entwicklungen durch die Covid-19-Pandemie ausgelöst werden, ist bisher noch nicht klar. Die Analysten sehen städtisches Wohnen wegen der Enge und der durchschnittlich kleinen Wohnflächen zunehmend kritischer. Deshalb gewinnt das Wohnen im Randbereich der Städte, verbunden mit einer größeren Wohnfläche und der Nähe zur Natur, deutlich an Attraktivität. Dies auch vor dem Hintergrund der zu vermutenden Transformation von Arbeitsmodellen.

Der Wohnungsmarkt wird auf absehbare Zeit eine feste Stütze des Immobilienmarkts bleiben. Damit wird eine weitere Preis- und Wertsteigerung unterstellt. Erste Sättigungstendenzen indizieren jedoch, dass dieser Trend nicht ewig fortgeführt werden kann und die horrenden Preise jetzt schon kaum noch tragbar sind. Das Risiko einer Blasenbildung besteht theoretisch, wenn die Analogie der Preisentwicklung der vergangenen 5 Jahre konsistent bleibt. Eine Abschwächung der Preis (steigerungen) ist eklatant von der Zinspolitik abhängig.

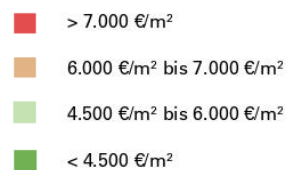


Foto: Benutzername „moritz320“ (Pixabay).

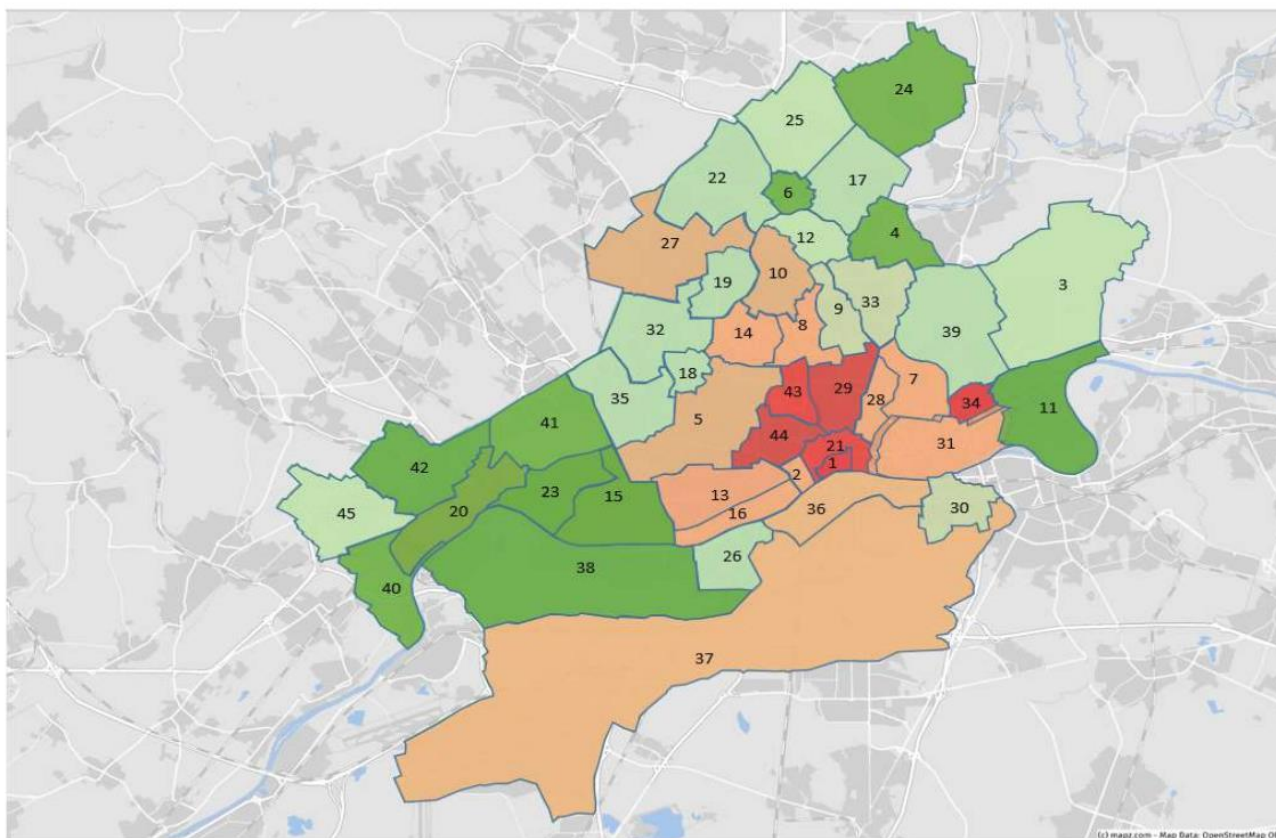
Preisübersicht



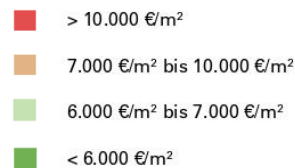
Ø Kaufpreis für Bestandswohnungen Q2 2021, ImmoConcept 2021



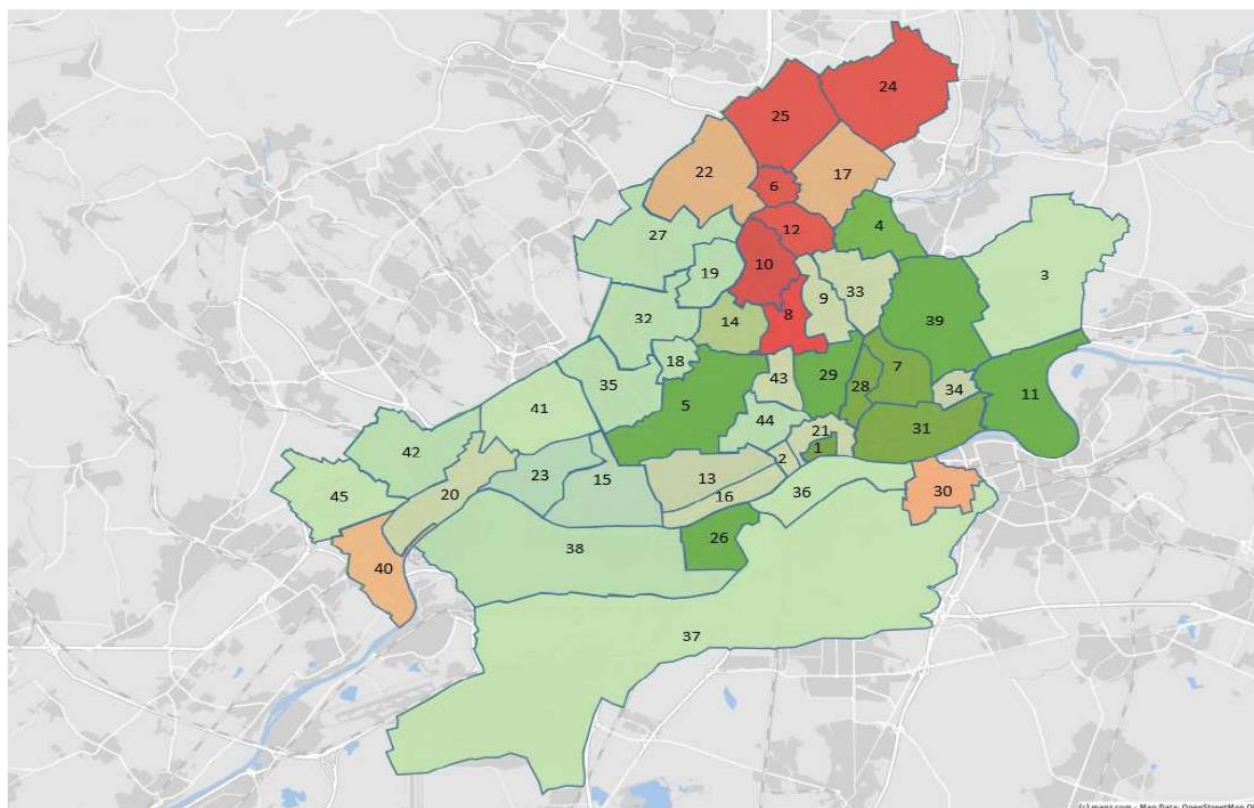
Nr.	Stadtteil	Ø Kaufpreis Bestand
44	Westend Süd	8.343,00 €
21	Innenstadt	7.818,00 €
43	Westend Nord	7.517,00 €
29	Nordend West	7.288,00 €
1	Altstadt	7.207,00 €
16	Gutleutviertel	6.853,00 €
2	Bahnhofsviertel	6.851,00 €
28	Nordend ost	6.682,00 €
36	Sachsenhausen Nord	6.634,00 €
37	Sachsenhausen Süd	6.634,00 €
5	Bockenheim	6.294,00 €
7	Bornheim	6.080,00 €
13	Gallus	5.835,00 €
10	Eschersheim	5.358,00 €
31	Ostend	5.313,00 €
8	Dornbusch	5.210,00 €
14	Ginnheim	4.966,00 €
27	Niederursel	4.904,00 €
34	Riederwald	4.827,00 €
18	Hausen	4.824,00 €
19	Heddernheim	4.740,00 €
22	Kalbach Riedberg	4.719,00 €
26	Niederrad	4.705,00 €
9	Eckenheim	4.698,00 €
35	Rödelheim	4.690,00 €
39	Seckbach	4.614,00 €
32	Praunheim	4.610,00 €
3	Bergen Enkheim	4.588,00 €
33	Preungesheim	4.581,00 €
30	Oberrad	4.562,00 €
45	Zeilsheim	4.372,00 €
17	Harheim	4.253,00 €
12	Frankfurter Berg	4.199,00 €
25	Nieder Eschbach	4.192,00 €
15	Griesheim	4.103,00 €
4	Berkersheim	4.049,00 €
20	Höchst	4.032,00 €
23	Nied	3.994,00 €
24	Nieder Erlenbach	3.973,00 €
38	Schwanheim	3.959,00 €
11	Fechenheim	3.878,00 €
40	Sindlingen	3.870,00 €
42	Unterliederbach	3.832,00 €
6	Bonames	3.578,00 €
41	Sossenheim	3.531,00 €



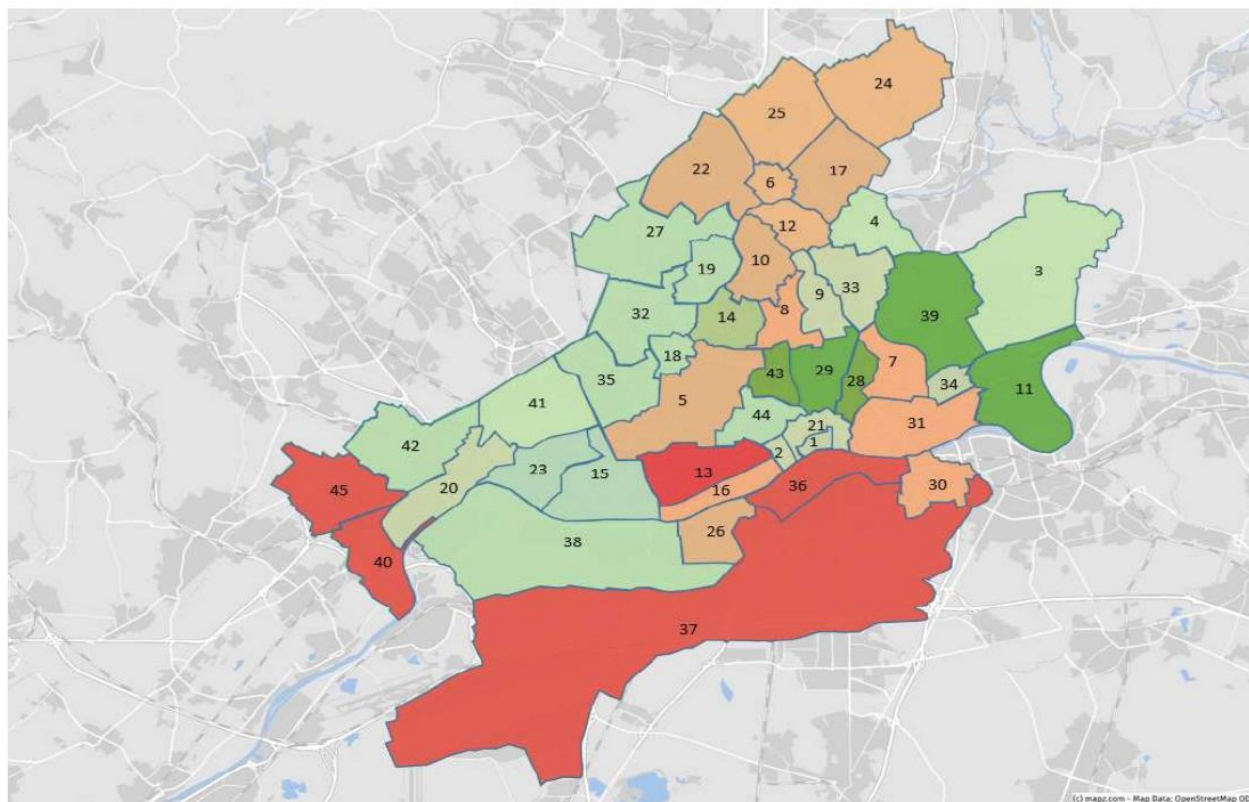
Ø Kaufpreis für Neubauwohnungen Q2 2021, ImmoConcept 2021



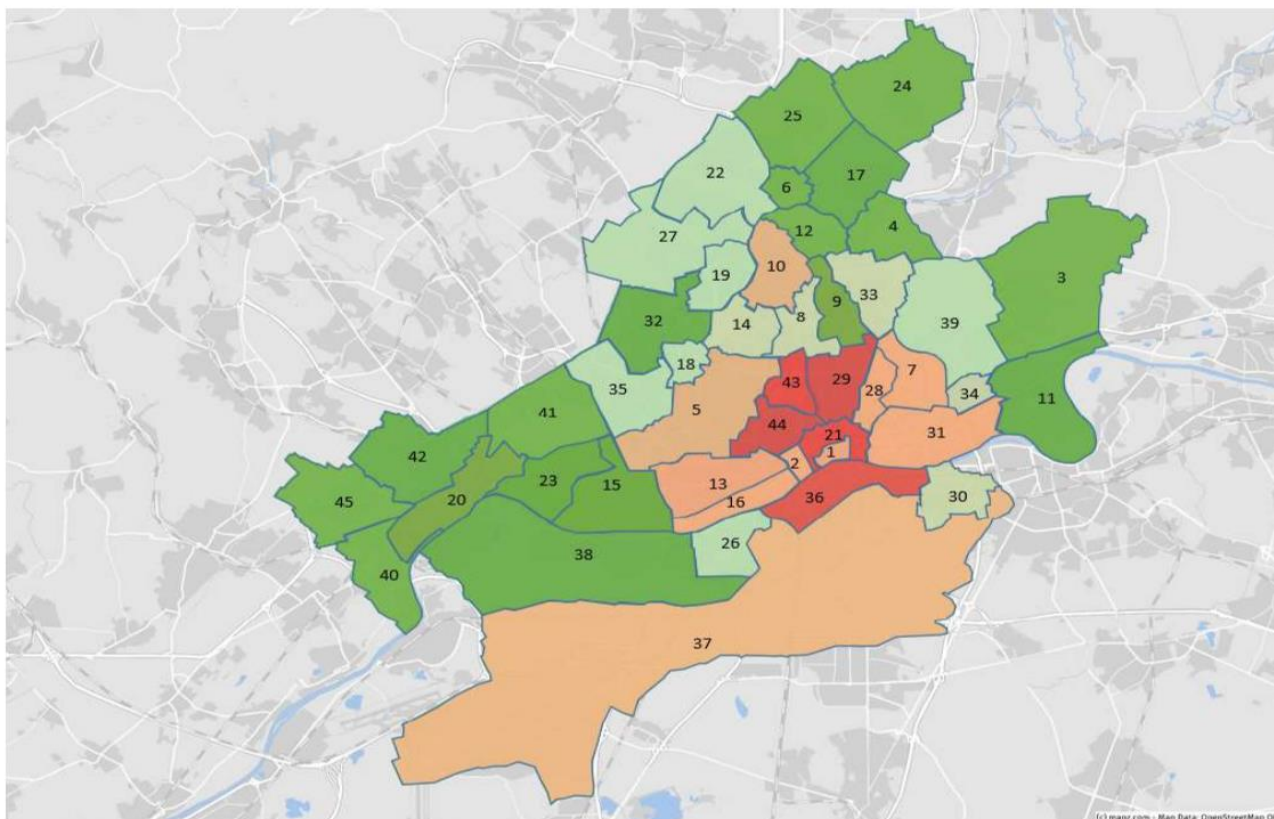
Nr. Stadtteil	Kaufpreise Neubau
44 Westend Süd	11.945,00 €
21 Innenstadt	11.187,00 €
43 Westend Nord	10.776,00 €
29 Nordend West	10.487,00 €
1 Altstadt	10.313,00 €
2 Bahnhofsviertel	9.797,00 €
16 Gutleutviertel	9.785,00 €
28 Nordend ost	9.611,00 €
36 Sachsenhausen Nord	9.457,00 €
5 Bockenheim	9.064,00 €
7 Bornheim	8.781,00 €
13 Gallus	8.471,00 €
37 Sachsenhausen Süd	7.806,00 €
10 Eschersheim	7.669,00 €
31 Ostend	7.631,00 €
8 Dornbusch	7.373,00 €
14 Ginnheim	7.105,00 €
27 Niederursel	7.019,00 €
34 Riederwald	6.910,00 €
18 Hausen	6.904,00 €
19 Heddenheim	6.784,00 €
26 Niederrad	6.784,00 €
22 Kalbach Riedberg	6.759,00 €
9 Eckenheim	6.724,00 €
35 Rödelheim	6.713,00 €
39 Seckbach	6.679,00 €
32 Praunheim	6.600,00 €
33 Preungesheim	6.580,00 €
3 Bergen Enkheim	6.568,00 €
30 Oberrad	6.494,00 €
45 Zeilsheim	6.204,00 €
17 Harheim	6.095,00 €
12 Frankfurter Berg	6.013,00 €
25 Nieder Eschbach	6.011,00 €
15 Griesheim	5.876,00 €
4 Berkersheim	5.799,00 €
20 Höchst	5.776,00 €
23 Nied	5.720,00 €
24 Nieder Erlenbach	5.699,00 €
38 Schwanheim	5.672,00 €
11 Fechenheim	5.556,00 €
40 Sindlingen	5.492,00 €
42 Unterliederbach	5.490,00 €
6 Bonames	5.139,00 €
41 Sossenheim	5.061,00 €



Anstieg Bestandspreise	
Nr.	Stadtteil
12	Frankfurter Berg
8	Dornbusch
6	Bonames
24	Nieder Erlenbach
25	Nieder Eschbach
10	Eschersheim
17	Harheim
30	Oberrad
40	Sindlingen
22	Kalbach Riedberg
45	Zeilsheim
4	Berkersheim
33	Preungesheim
41	Sossenheim
11	Fechenheim
23	Nied
38	Schwanheim
42	Unterblick
3	Bergen Enkheim
15	Griesheim
20	Höchst
9	Eckenheim
18	Hausen
19	Heddernheim
27	Niederursel
32	Praunheim
2	Bahnhofsviertel
14	Ginnheim
21	Innenstadt
34	Riederwald
35	Rödelheim
36	Sachsenhausen Nord
37	Sachsenhausen Süd
44	Westend Süd
43	Westend Nord
13	Gallus
16	Gutleutviertel
5	Bockenheim
39	Seckbach
31	Ostend
29	Nordend West
26	Niederrad
7	Bornheim
28	Nordend ost
1	Altstadt



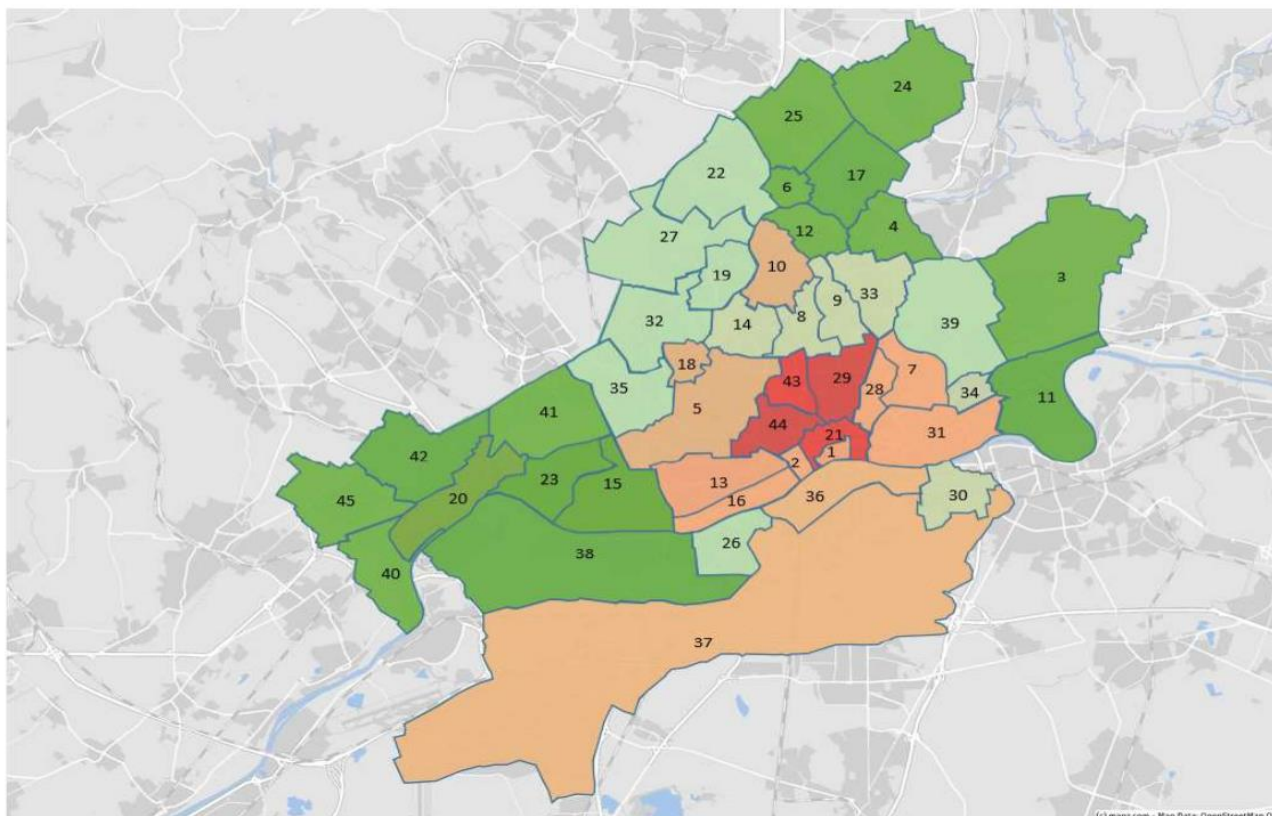
Anstieg Bestandspreise 10	
Nr. Stadtteil	Jahresvergleich
13 Gallus	117
36 Sachsenhausen Nord	116
37 Sachsenhausen Süd	116
40 Sindlingen	116
45 Zeilsheim	116
7 Bornheim	114
31 Ostend	114
5 Bockenheim	113
8 Dornbusch	113
10 Eschersheim	113
12 Frankfurter Berg	113
16 Gutleutviertel	113
6 Bonames	112
17 Harheim	112
24 Nieder Erlenbach	112
25 Nieder Eschbach	112
26 Niederrad	112
30 Oberrad	112
1 Altstadt	111
2 Bahnhofsviertel	111
3 Bergen Enkheim	111
4 Berkersheim	111
9 Eckenheim	111
14 Ginnheim	111
15 Griesheim	111
18 Hausen	111
19 Heddernheim	111
20 Höchst	111
21 Innenstadt	111
22 Kalbach Riedberg	111
23 Nied	111
27 Niederursel	111
32 Praunheim	111
33 Preingesheim	111
34 Riederwald	111
35 Rödelheim	111
38 Schwanheim	111
42 Unterliederbach	111
44 Westend Süd	111
11 Fechenheim	110
28 Nordend ost	110
39 Seckbach	110
41 Sossenheim	110
43 Westend Nord	110
29 Nordend West	109



Ø Mietpreise für Bestandwohnungen Q2 2021, ImmoConcept 2021



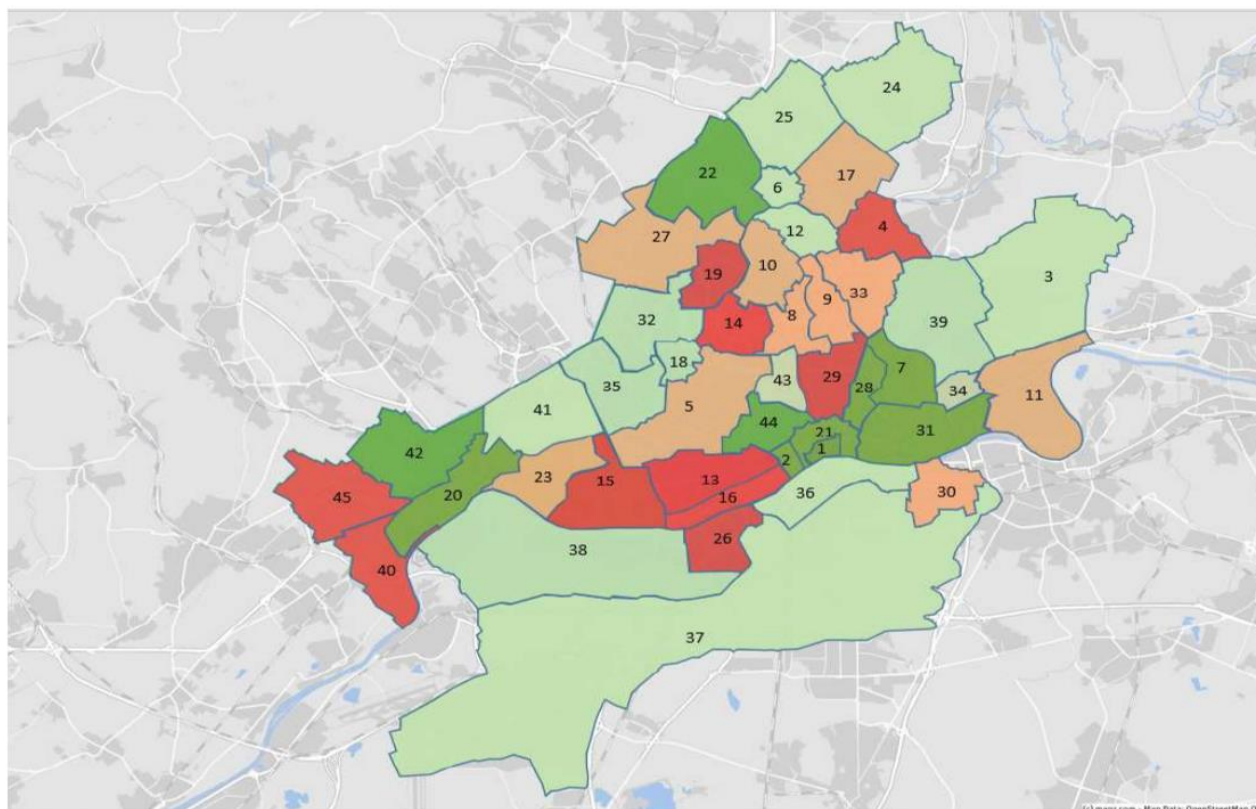
Nr. Stadtteil	Ø Mietpreise Bestand
44 Westend Süd	15,81 €
29 Nordend West	15,61 €
21 Innenstadt	15,56 €
43 Westend Nord	14,94 €
36 Sachsenhausen Nord	14,74 €
2 Bahnhofsviertel	14,47 €
28 Nordend ost	14,35 €
5 Bockenheim	14,21 €
1 Altstadt	14,06 €
16 Gutleutviertel	13,93 €
31 Ostend	13,92 €
7 Bornheim	13,87 €
37 Sachsenhausen Süd	13,39 €
13 Gallus	13,33 €
10 Eschersheim	13,26 €
26 Niederrad	12,59 €
22 Kalbach Riedberg	12,42 €
18 Hausen	12,40 €
30 Oberrad	12,38 €
35 Rödelheim	12,20 €
27 Niederursel	12,19 €
39 Seckbach	12,14 €
14 Ginnheim	12,13 €
33 Preungesheim	12,10 €
8 Dornbusch	12,09 €
19 Heddernheim	12,09 €
34 Riederewald	12,02 €
32 Praunheim	11,94 €
9 Eckenheim	11,86 €
23 Nied	11,63 €
38 Schwanheim	11,58 €
3 Bergen Enkheim	11,52 €
11 Fechenheim	11,32 €
4 Berkersheim	11,30 €
12 Frankfurter Berg	11,29 €
25 Nieder Eschbach	11,26 €
20 Höchst	11,22 €
15 Griesheim	11,19 €
24 Nieder Erlenbach	10,95 €
6 Bonames	10,92 €
42 Unterliederbach	10,84 €
41 Sossenheim	10,73 €
17 Harheim	10,64 €
45 Zeilsheim	10,10 €
40 Sindlingen	9,71 €



Ø Mietpreise für Neubauwohnungen Q2 2021, ImmoConcept 2021

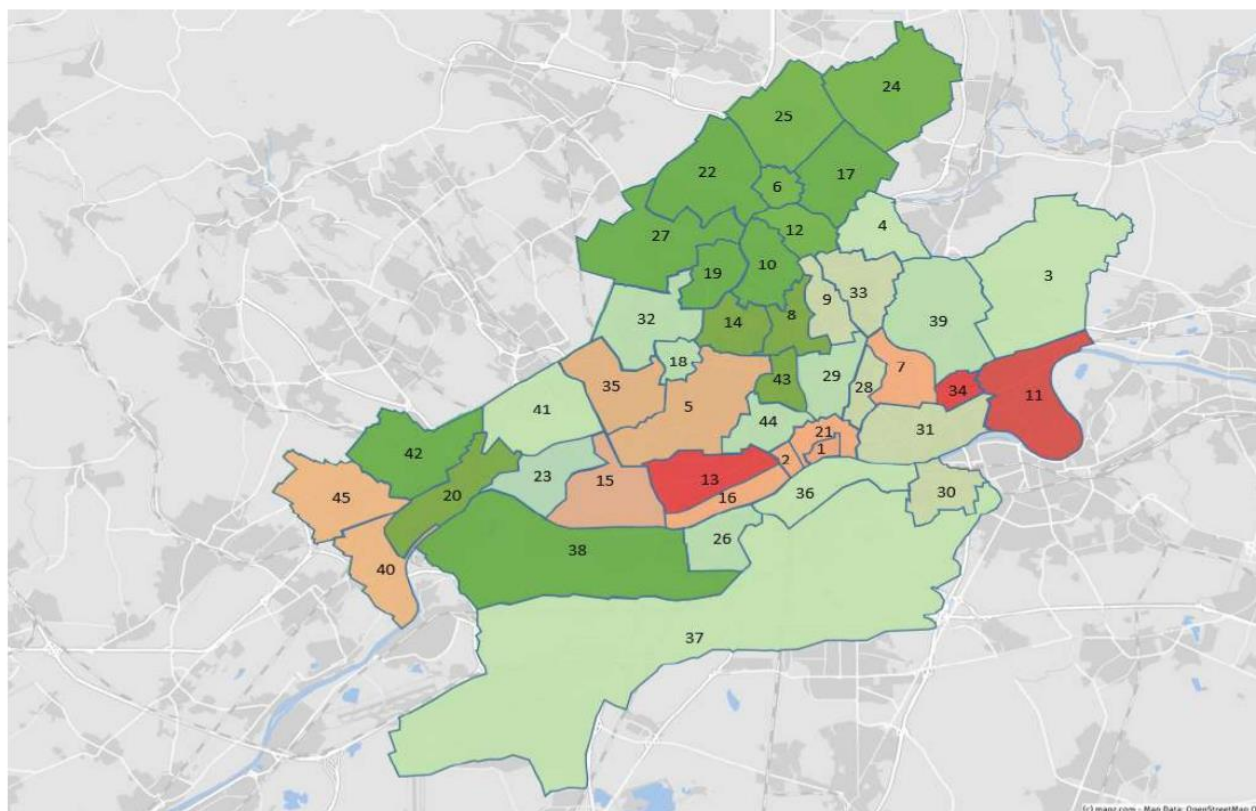


Nr. Stadtteil	Ø Mietpreise Neubau
44 Westend Süd	20,39 €
29 Nordend West	20,33 €
43 Westend Nord	19,34 €
21 Innenstadt	19,18 €
36 Sachsenhausen Nord	18,97 €
2 Bahnhofsviertel	18,78 €
28 Nordend ost	18,49 €
1 Altstadt	18,47 €
5 Bockenheim	18,24 €
16 Gutleutviertel	17,77 €
31 Ostend	17,75 €
7 Bornheim	17,60 €
37 Sachsenhausen Süd	17,14 €
13 Gallus	17,09 €
10 Eschersheim	17,05 €
18 Hausen	16,11 €
22 Kalbach Riedberg	15,96 €
26 Niederrad	15,94 €
30 Oberrad	15,84 €
27 Niederursel	15,67 €
39 Seckbach	15,61 €
14 Ginnheim	15,59 €
35 Rödelheim	15,55 €
19 Heddenheim	15,52 €
32 Praunheim	15,49 €
34 Riederewald	15,45 €
33 Preungesheim	15,43 €
8 Dornbusch	15,32 €
9 Eckenheim	15,13 €
3 Bergen Enkheim	14,76 €
38 Schwanheim	14,70 €
23 Nied	14,69 €
20 Höchst	14,58 €
11 Fechenheim	14,54 €
25 Nieder Eschbach	14,47 €
4 Berkersheim	14,41 €
12 Frankfurter Berg	14,32 €
15 Griesheim	14,16 €
42 Unterliederbach	14,11 €
24 Nieder Erlenbach	14,07 €
6 Bonames	14,03 €
41 Sossenheim	13,73 €
17 Harheim	13,67 €
45 Zeilsheim	12,71 €
40 Sindlingen	12,22 €

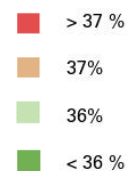


Prozentualer Anstieg der Bestandsmieten im Vergleich zum Vorjahr, ImmoConcept 2021

		Anstieg Bestandsmieten zum Vorjahr
Nr.	Stadtteil	
13	Gallus	3,25
16	Gutleutviertel	2,99
40	Sindlingen	2,97
45	Zeilsheim	2,96
26	Niederrad	2,94
19	Heddernheim	2,89
14	Ginnheim	2,85
15	Griesheim	2,85
4	Berkersheim	2,82
29	Nordend West	2,82
30	Oberrad	2,8
33	Preingesheim	2,8
10	Eschersheim	2,79
9	Eckenheim	2,77
5	Bockenheim	2,75
23	Nied	2,75
11	Fechenheim	2,72
8	Dornbusch	2,71
27	Niederursel	2,71
17	Harheim	2,7
37	Sachsenhausen Süd	2,68
41	Sossenheim	2,68
43	Westend Nord	2,68
3	Bergen Enkheim	2,67
12	Frankfurter Berg	2,64
24	Nieder Erlenbach	2,64
36	Sachsenhausen Nord	2,64
6	Bonames	2,63
35	Rödelheim	2,61
38	Schwanheim	2,61
25	Nieder Eschbach	2,58
32	Praunheim	2,58
18	Hausen	2,56
34	Riederewald	2,56
39	Seckbach	2,53
2	Bahnhofsviertel	2,48
21	Innenstadt	2,47
44	Westend Süd	2,46
28	Nordend ost	2,43
1	Altstadt	2,36
7	Bornheim	2,36
31	Ostend	2,28
22	Kalbach Riedberg	2,22
20	Höchst	2,19
42	Unterliederbach	2,04



Prozentualer Anstieg der Bestandsmieten im 10 Jahresvergleich, ImmoConcept 2021



Anstieg Bestandsmieten 10		
Nr.	Stadtteil	Jahresvergleich
34	Riederewald	39
11	Fechenheim	38
13	Gallus	38
1	Altstadt	37
2	Bahnhofsviertel	37
5	Bockenheim	37
7	Bornheim	37
15	Griesheim	37
16	Gutleutviertel	37
21	Innenstadt	37
35	Rödelheim	37
40	Sindlingen	37
45	Zeilsheim	37
3	Bergen Enkheim	36
4	Berkersheim	36
9	Eckenheim	36
18	Hausen	36
23	Nied	36
26	Niederrad	36
28	Nordend ost	36
29	Nordend West	36
30	Oberrad	36
31	Ostend	36
32	Praunheim	36
33	Preingesheim	36
36	Sachsenhausen Nord	36
37	Sachsenhausen Süd	36
39	Seckbach	36
41	Sossenheim	36
44	Westend Süd	36
6	Bonames	35
8	Dornbusch	35
10	Eschersheim	35
12	Frankfurter Berg	35
14	Ginnheim	35
17	Harheim	35
19	Heddernheim	35
20	Höchst	35
24	Nieder Erlenbach	35
25	Nieder Eschbach	35
38	Schwanheim	35
42	Unterbiederbach	35
43	Westend Nord	35
27	Niederursel	34
22	Kalbach Riedberg	33

Quellen

Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main

- Immobilienmarktbericht 2020
- Immobilienmarktbericht 2021

Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Offenbach

- Immobilienmarktbericht 2021

Bürgeramt, Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main

- Strukturendatenatlas, Bruttoarbeitsentgelte

Agentur für Arbeit Frankfurt am Main

- Arbeitsmarktbericht 2021

Transaktionsdaten stammen aus Kaufpreisauszügen des Gutachterausschusses für Immobilienwerte. Angaben zu Mietpreisen stammen aus eigenen Erhebungen. Zur statistischen Auswertung wurden die üblichen Verfahren verwendet. Die Mietpreisangaben wurden auf zwei Nachkommastellen gerundet. Diese Studie wurde nach bestem Wissen erstellt. Jedoch erhebt die ImmoConcept GmbH keinen Anspruch auf Vollständigkeit und übernimmt keinerlei Gewähr. Wir bedanken uns bei allen Unternehmen und deren Mitarbeiter, die durch ihre Mithilfe diese Studie möglich gemacht haben.

- <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte>
- <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte>
- https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/aktuelle_projekte_4092.html?psid=4bnv64adribbh35jiueko3qrq5&selTeaserCategory=&selTeaserCity=4430#teaser_selection_ancor
- <https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/frankfurt-am-main/presse/2021-01>
- <https://www.immobilienscout24.de/marktnavigator/main/?t=startPage-Topic>
- https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Stadtteile_von_Frankfurt_am_Main
- <https://www.faz.net/aktuell/finanzen/immobilienblase-angst-um-den-wert-des-eigenen-hauses-17491035.html?premium=0x7edad68f58097247a18ee3b697794884&GEPC=s9>
- <https://www.mapz.com/>
- <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/immobilien-zahl-der-zwangsversteigerungen-von-immobilien-sinkt-weiter/27487432.html?ticket=ST-698591-22ocU43hFKaTyh6pNu0n-ap4>
- <https://www.f-und-b.de/beitrag/wohn-index-deutschland.html>
- https://www.skylineatlas.de/portfolio_type/wohntuerme-wohnhochhaeuser/
- <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/analyse-warum-ein-investment-in-immobilien-derzeit-so-riskant-ist/25155864.html?ticket=ST-2052493-rhDmsjjGKOaeluuej26a-ap4>

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wanderungssaldo/Bevölkerungszahl; Daten gerundet auf volle 100.*

Aufgrund einer Änderung im Verfahren werden die Wanderungssummen ab 2015 nicht mehr ausgegeben, es wird nur noch der Saldo dargestellt; Immobilienmarktbericht 2021, Gutachterausschuss _____

Abbildung 2: Beschäftigte, Arbeitslose und Kurzarbeitende; Bundesagentur für Arbeit _____

Abbildung 3: Wohneigentumsquote 2019; empirica regio _____

Abbildung 4: Vergleich Mieten/Kaufpreise/Bruttoentgelte Frankfurt am Main - Zeitskala, ImmoConcept 2021 _____

Abbildung 5: F+B Wohn-Index 2021 _____

Abbildung 6: Wohnhochhäuser in Frankfurt, ImmoConcept 2020 _____

Abbildung 7: Anzahl der Zwangsversteigerungen in Frankfurt, Immobilienmarktbericht 2021, Gutachterausschuss Frankfurt _____

Abbildung 8: Umsatz bebaute Gewerbeimmobilien, GAA-Immobilienmarktbericht 2021, Gutachterausschuss Frankfurt _____

Abbildung 9: Umsatz bebaute Wohnimmobilien, GAA-Immobilienmarktbericht 2021, Gutachterausschuss Frankfurt _____

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Altstadt, ImmoConcept 2021	13
Tabelle 2: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bahnhofsviertel, ImmoConcept 2021	14
Tabelle 3: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bergen-Enkheim, ImmoConcept 2021	15
Tabelle 4: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Berkersheim, ImmoConcept 2021	16
Tabelle 5: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bockenheim, ImmoConcept 2021	17
Tabelle 6: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bonames, ImmoConcept 2021	18
Tabelle 7: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bornheim, ImmoConcept 2021	19
Tabelle 8: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Dornbusch, ImmoConcept 2021	20
Tabelle 9: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Eckenheim, ImmoConcept 2021	21
Tabelle 10: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Eschersheim, ImmoConcept 2021	22
Tabelle 11: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Fechenheim, ImmoConcept 2021	23
Tabelle 12: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Frankfurter Berg, ImmoConcept 2021	24
Tabelle 13: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Gallus, ImmoConcept 2021	25
Tabelle 14: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Ginnheim, ImmoConcept 2021	27
Tabelle 15: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Griesheim, ImmoConcept 2021	28
Tabelle 16: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Gutleutviertel, ImmoConcept 2021	29
Tabelle 17: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Harheim, ImmoConcept 2021	30
Tabelle 18: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Hausen, ImmoConcept 2021	31
Tabelle 19: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Heddernheim, ImmoConcept 2021	32
Tabelle 20: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Höchst, ImmoConcept 2021	33
Tabelle 21: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Innenstadt, ImmoConcept 2021	34
Tabelle 22: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Kalbach-Riedberg, ImmoConcept 2021	35
Tabelle 23: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nied, ImmoConcept 2021	36
Tabelle 24: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nieder-Erlenbach, ImmoConcept 2021	37
Tabelle 25: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nieder-Eschbach, ImmoConcept 2021	38
Tabelle 26: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Niederrad, ImmoConcept 2021	39
Tabelle 27: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Niederursel, ImmoConcept 2021	40
Tabelle 28: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nordend-Ost, ImmoConcept 2021	41
Tabelle 29: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nordend-West, ImmoConcept 2021	42
Tabelle 30: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Oberrad, ImmoConcept 2021	43
Tabelle 31: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Ostend, ImmoConcept 2021	44
Tabelle 32: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Praunheim, ImmoConcept 2021	45
Tabelle 33: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Preungesheim, ImmoConcept 2021	46
Tabelle 34: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Riederwald, ImmoConcept 2021	47
Tabelle 35: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Rödelheim, ImmoConcept 2021	48

Tabelle 36: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sachsenhausen-Nord, ImmoConcept 2021	49
Tabelle 37: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sachsenhausen-Süd, ImmoConcept 2021	50
Tabelle 38: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Schwanheim, ImmoConcept 2021	51
Tabelle 39: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Seckbach, ImmoConcept 2021	52
Tabelle 40: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sindlingen, ImmoConcept 2021	53
Tabelle 41: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sossenheim, ImmoConcept 2021	54
Tabelle 42: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Unterliederbach, ImmoConcept 2021	55
Tabelle 43: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Westend-Nord, ImmoConcept 2021	56
Tabelle 44: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Westend-Süd, ImmoConcept 2021	57
Tabelle 45: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Zeilsheim, ImmoConcept 2021	58
Tabelle 46: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Offenbach, ImmoConcept 2021	62

Herausgeber

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Ausschließlich der Herausgeber hat das Recht, den Immobilienmarktbericht und dessen Informationsinhalt zu vervielfältigen, zu verbreiten, zu bearbeiten und öffentlich wiederzugeben.

Die Vervielfältigung für den eigenen, nicht kommerziellen Gebrauch und zur Verwendung in Verfahren vor einem Gericht, einem Schiedsgericht oder einer Behörde sowie für Zwecke der öffentlichen Sicherheit ist gestattet.

Darüber hinaus ist es gestattet, auf der Grundlage von nach Art und Umfang unwesentlichen Teilen des Immobilienmarktberichts eigene Produkte oder Dienste mit einer direkten oder indirekten Gewinnerzielungsabsicht in den Verkehr zu bringen. Hierbei ist ein Hinweis mit Quellenangabe nötig. Eine darüber hinausgehende Nutzung bedarf der Zustimmung des Herausgebers. Der Immobilienmarktbericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt.

Es gelten die gesetzlichen Haftungsbeschränkungen. Bei Nutzung der in diesem Bericht genannten wertrelevanten Daten ist eine kritische sachverständige Würdigung erforderlich.

Redaktionsadresse

ImmoConcept GmbH

Grüneburgweg 9

60322 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0) 69 979883-0

Telefax: +49 (0) 69 979883-40

E-Mail: frankfurt@immoconcept.eu

Internet: www.immoconcept.eu

Verantwortlich:

Team ImmoConcept

Tobias Engel

Berichtsjahr: 2021

Research Team ImmoConcept

Tobias Engel

Research Analyst

Research.analyst1@immoconcept.eu

ImmoConcept GmbH

Ihre Immobilie. Unsere Aufgabe.

immoconcept.eu

Frankfurt@immoconcept.eu

immoconcept-commercial.eu

Grüneburgweg 9

60322 Frankfurt am Mai