

WOHNUNGSMARKTBERICHT FRANKFURT AM MAIN 2022



Vorwort



Zwölf Jahre fragten wir nach den exogenen Faktoren, die möglicherweise die Rallye am Immobilienmarkt beeinflussen oder gar stoppen könnten. Seit Ende 2021 zählen wir mindestens drei potenzielle Einflussgrößen. Für unmittelbar wirksam steht der überproportionale Zinsanstieg. Diese Tatsache wird sich mit einem Time-lag auf stagnierende und/oder rückläufige Preise auswirken. Flankierend sehen wir die Preissteigerungen in der Bauindustrie und auf dem Energiesektor, dies im Kontext der Inflation. Um dieses Szenario legt sich ein emotional geprägter Rahmen des Ukraine-Kriegs. Soweit zum Status quo.

Die suboptimalen Rahmenbedingungen führten in den ersten 7 Monaten 2022 in Frankfurt zu einem Umsatzrückgang von ca. 12 %. Allerdings ausschließlich für die Segmente Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. Dies zeigen uns valide Daten des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt.

Dieser Rückgang ist mit Blick auf die eingangs beschriebenen außergewöhnlichen Faktoren marginal. Die Erklärung ist einfach und nachvollziehbar. Die Immobilienbranche mit ihrer Größe ist so schwerfällig wie ein Öltanker. Das hat zur Folge, dass sich Veränderungen stark zeitversetzt messen lassen. In der Regel ist dies nach 6 bis 12 Monaten ersichtlich.

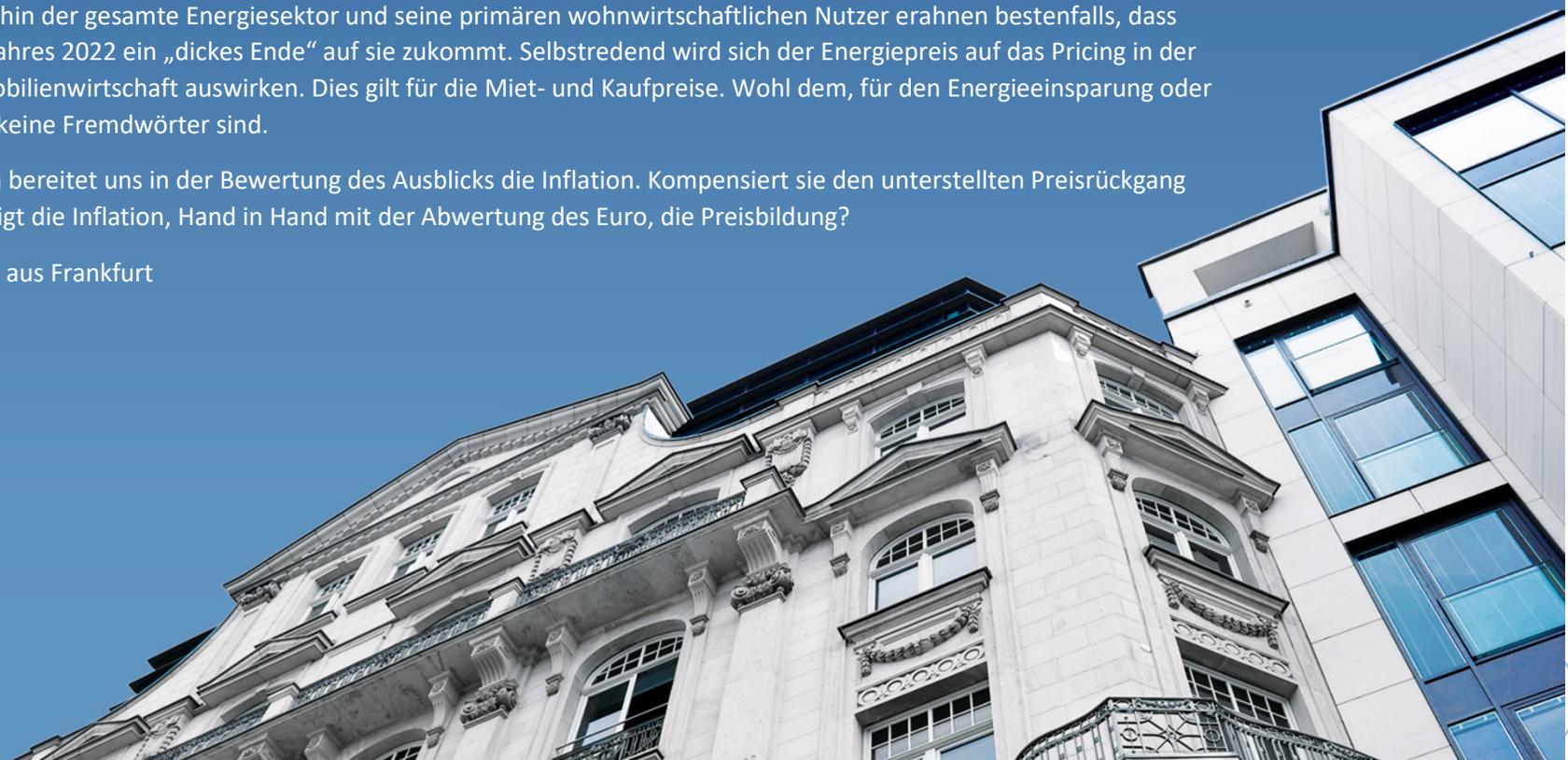
Apropos Öl, mithin der gesamte Energiesektor und seine primären wohnwirtschaftlichen Nutzer erahnen bestenfalls, dass zum Ende des Jahres 2022 ein „dickes Ende“ auf sie zukommt. Selbstredend wird sich der Energiepreis auf das Pricing in der gesamten Immobilienwirtschaft auswirken. Dies gilt für die Miet- und Kaufpreise. Wohl dem, für den Energieeinsparung oder Green Building keine Fremdwörter sind.

Kopfzerbrechen bereitet uns in der Bewertung des Ausblicks die Inflation. Kompensiert sie den unterstellten Preisrückgang oder beschleunigt die Inflation, Hand in Hand mit der Abwertung des Euro, die Preisbildung?

Herzlicher Gruß aus Frankfurt

Bernd Lorenz

CEO



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
Frankfurt am Main	4
Preis-Entgelt-Vergleich.....	8
Preisbildung vs. Zinsanstieg	8
Wohnhochhäuser in Frankfurt.....	10
Zwangsversteigerungen	11
Stadtteile.....	12
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.....	59
Offenbach am Main	61

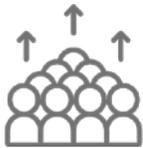


Fazit.....	63
Preisübersicht	64
Quellen.....	73
Abbildungsverzeichnis	74
Tabellenverzeichnis.....	75
Herausgeber.....	76

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, die Schnittstelle zahlreicher Bundesautobahnen und dem zentralen ICE-Knotenpunkt untermauern die Qualität des Standortes zusätzlich. Als fünftgrößte Stadt Deutschlands ist Frankfurt zudem der wichtigste Bestandteil der polyzentrischen Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main und bildet eine der stärksten Wirtschaftsagglomerationen Europas.



-5.200

Personen Einwohnerabwanderung im Jahr 2021



+171.437

offene Arbeitsstellen (Juni 2022) im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2021



133 %

Kaufpreissteigerung Wohnungen 2012-2022

Häufig wird Frankfurt am Main von seinen Bürgern aufgrund der verhältnismäßig geringen Einwohnerzahl liebevoll als „kleinste Metropole der Welt“ betitelt. Trotz der nur 753.626 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 hielt kontinuierlich von 2005 bis 2020 an. Die im Jahr 2021 hohe Zahl von Abmeldungen von Amts wegen und die damit verbundene rückläufige Bevölkerungszahl war zu erwarten. Bevölkerungsprognosen der *empirica regio* zufolge

könnte die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 um etwa 9 % ansteigen und einen Wert von über 841.000 Einwohner erreichen.

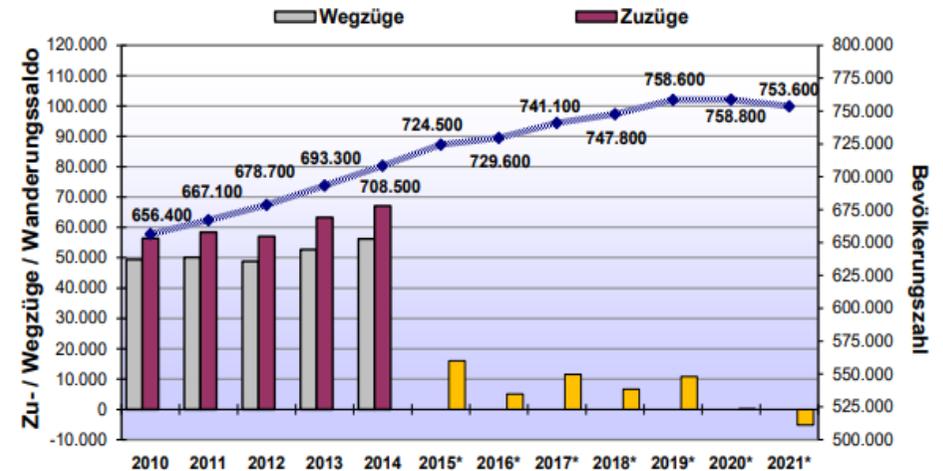


Abbildung 1: Wanderungssaldo/Bevölkerungszahl; Daten gerundet auf volle 100.*Aufgrund einer Änderung im Verfahren werden die Wanderungssummen ab 2015 nicht mehr ausgegeben, es wird nur noch der Saldo dargestellt; Immobilienmarktbericht 2021,

Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung am Arbeitsort Frankfurt konnte sich bis zum September 2021 auf einem hohen Niveau halten. Insgesamt gingen zum Stichtag 609.038 Menschen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung in der Stadt nach. Hier hat die Corona-Pandemie die Entwicklung etwas gebremst. Immerhin ist die Beschäftigung im Vergleich zum Januar 2021 um knapp 1 % gestiegen. Das entspricht einem Anstieg von 5.889 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Erstmals seit März 2020 sank die Arbeitslosenquote im November 2021 wieder unter die Sechs-Prozent-Marke, wo sie sich auch im Dezember mit 5,8 % hielt. Gute Neuigkeiten gibt es auch bei der Arbeitskräftenachfrage, sie ist weiterhin hoch. Im gesamten Jahr 2021 meldeten die Unternehmen 20.704 neue Arbeitsstellen (+22,4 % zum Vorjahr).

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 ein rückläufiges Bild für Deutschland wie auch für die Europastadt Frankfurt am Main. Im Dezember 2021 waren in Frankfurt am Main 24.903 Menschen arbeitslos gemeldet. Das waren 4.558 Menschen weniger als im Dezember 2020 (-15,5 %). Glücklicherweise konnten viele Betriebe mithilfe des Kurzarbeitergelds ihre Belegschaft halten und den Verlust von Arbeitsplätzen vermeiden. In den aktuellen Zahlen sind die wichtigen Faktoren wie Inflation und der Ukraine-Krieg leider noch nicht berücksichtigt. Die hohe Inflation von zurzeit 7,1 % (Stand Juni 2022) beeinflusst in kurz- und langfristiger Sicht das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte.¹ 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.

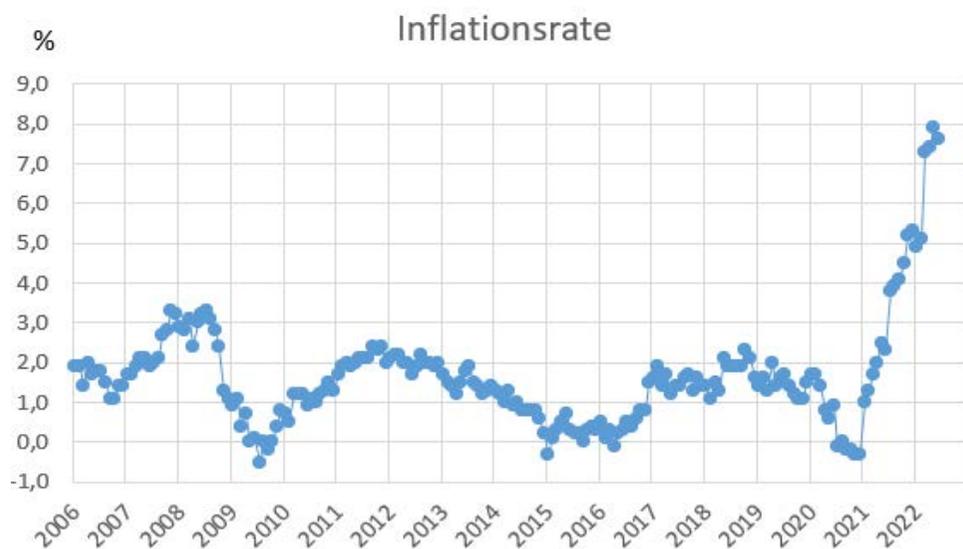


Abbildung 2: Entwicklung der Inflation in Deutschland von 2006 bis Juni 2022, destatis.de

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 Singleanteil feststellbar. Im Jahr 2015 bestand die Haushaltsgröße aus durchschnittlich 1,76 Personen und der Anteil an Singlehaushalten lag bei 54,9 %, so ist in den letzten 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. Mehr-Personen-Haushalte 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 mehr als 2 Personen feststellbar. Dies ist mit den günstigen Miet- und Kaufpreisgefügen im Speckgürtel des urbanen Raums zu begründen.

Fast die Hälfte aller Frankfurterinnen und Frankfurter hat einen Migrationshintergrund. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 hatten 225.402 Frankfurter eine ausländische Staatsangehörigkeit. Das entspricht einem Anteil von 30 %. Damit ist Frankfurt die internationalste Stadt unter den fünf größten deutschen Städten.²

Der zu erwartende Anstieg der Einwohnerzahlen sowie die Ansprüche an ein urbanes Lebensumfeld stellen Politik und die Marktakteure der Wohnungswirtschaft vor erhebliche Herausforderungen. Die neue Bundesregierung hat mit einem Bauministerium und dem Ziel von 400.000 Neubauwohnungen den Grundstein für ein gesünderes Angebots- und Nachfrageverhältnis gelegt. Allerdings zeichnet sich schon jetzt ab, dass dieses Ziel zumindest in diesem Jahr weit verfehlt wird. Hinzu kommen erschwerte Bedingungen bei den Lieferketten und gestiegene Baukosten,

¹ destatis.de

² Melderegister Frankfurt

die eine Zunahme der Neubauimmobilien in den nächsten Jahren nicht erahnen lassen. Wahrscheinlicher ist dabei eine weitere Zunahme der Nachfrage für Bestandsimmobilien.

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 38,8 % gestiegen, die Kaufpreise für Bestandswohnungseigentum sogar um 133,4 %.

Den höchsten Kaufpreisanstieg im Vergleich zum Vorjahr wiesen die Stadtteile Harheim, Heddernheim, Nordend-Ost und Bornheim auf. Durch die erfolgreichen Umstrukturierungsprojekte in den jeweiligen Stadtteilen verteuerte sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen im 2. Quartal 2022 um jeweils mehr als 12,5 %.⁴ Die kontinuierlichen Preisanstiege in zentralen Stadtteilen führen schon seit einiger Zeit zu Ausweichbewegungen. Das zeigt sich 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 bis 31.07.2022 wird vom GAA mit 2.331 angegeben (davon 2.078 Eigentumswohnungen) und ist im Vergleich zum Vorjahreswert um 0,7 % gestiegen. Der Gesamtumsatz liegt mit 1.125.908.490 €, 12,3 % unter dem Vorjahreswert (1.284.384.797 €). Besonders hierbei ist eine marginale Zunahme der Eigentumswohnungen bei gleichzeitigem Rückgang des Gesamtumsatzes festzustellen. Der durchschnittliche Kaufpreis für wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien beträgt 483.015 €. Einen überproportionalen Rückgang (29 % zum Juli 2021) verzeichnen Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenmittel- und Reihenendhäuser. Im

ersten Halbjahr 2022 ermittelte der Gutachterausschuss Preise von durchschnittlich 8.740 €/m² für Neubauwohnungen.

Zudem konnten wir feststellen, dass die mittleren Kaufpreise für Neubaueigentumswohnungen im Jahr 2022 zum Vorjahr in allen Stadtteilen gestiegen sind. Die durchschnittlichen Neubaukaufpreise beginnen bei 5.375 €/m² in Sindlingen und enden bei Preisen im Westend-Süd mit 12.891 €/m². Die Spitzenpreise werden auch dieses Jahr wieder mit Penthouses in Wohnhochhäusern erzielt. Objekte mit Quadratmeterpreisen bis über 30.000 € im Grand Tower werden inseriert. Der höchste erzielte beurkundete Kaufpreis für Bestandswohnungen Mitte 2022 beträgt 30.706 €/m² für eine Wohnung im 160 Park View.⁵ In der Innenstadt und im Nordend-West werden durchschnittliche Bestandspreise von 7.861 €/m² bzw. 7.884 €/m² erzielt.

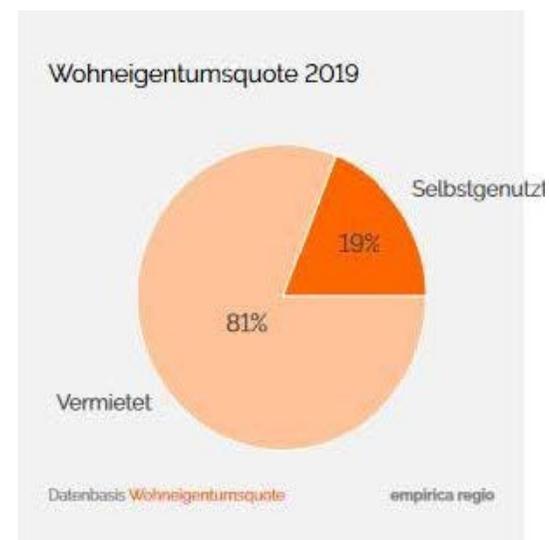


Abbildung 3: Wohneigentumsquote 2019; empirica regio

Die Mietpreise in Frankfurt steigen weiter. Lag der höchste Anstieg zum Vorjahr im Jahr 2021 noch bei 3,25 % im Gallus, so führt dieses Jahr Bornheim mit einem Plus

von 4,16 % die Liste an. Die Stadtteile Bornheim, Nordend-Ost, Ostend, Unterliederbach und Seckbach weisen mit einem Plus von jeweils über 3,5 % die höchsten Mietpreisanstiege auf. Den Mietpreisen wird generell aufgrund der außerordentlich niedrigen Eigentümerquote in Frankfurt eine besonders große Bedeutung zugeschrieben. Die letzten Daten aus dem Jahr 2019 zeigen, dass hier lediglich 19 % aller Wohnungen vom Eigentümer zur Selbstnutzung verwendet werden. Im Umkehrschluss sind also ganze 81 % der Wohnungen fremdvermietet.

Frankfurt ist auch im Jahr 2021 die Stadt der Topverdiener mit einem durchschnittlichen Jahresbruttoentgelt für Beschäftigte am Wohnort Frankfurt von 50.832,00 €⁶ und liegt somit 3,2 % 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 erfolgen auf Basis 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 1. Quartal 2022 ab. Die Mietpreisangaben geben den Durchschnittswert der jeweils im 1. Quartal 2022 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 7.088 € verfügen, Singles über knapp 3.513 €, 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, Fechenheim oder Harheim bereits mit einem verfügbaren Einkommen von 2.373 € bis 2.459 € Wohnungen mieten. Für einen Dreipersonenhaushalt ist in günstigen Lagen ein Haushaltsnettoeinkommen von mindestens 4.611 € notwendig. In teuren Stadtteilen wie Altstadt, Innenstadt und Nordend ist ein Haushaltsnettoeinkommen von über 6.000 € erforderlich.

Destatis: „Die Bundesregierung hat sich das Ziel von jährlich 400 000 neuen Wohnungen in Deutschland gesetzt. Im Jahr 2021 wurden in Deutschland 293 393 Wohnungen fertiggestellt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 4,2 % oder 12 983 weniger als im Vorjahr. Nachdem im Jahr 2020 erstmals mehr als 300 000 neue Wohnungen entstanden waren, fiel die Zahl im Jahr 2021 wieder auf das Niveau des Jahres 2019 (2020: 306 376 neue Wohnungen). Der 2011 begonnene jährliche Anstieg der Zahl fertiggestellter Wohnungen setzte sich damit 2021 nicht weiter fort.“

Preis-Entgelt-Vergleich

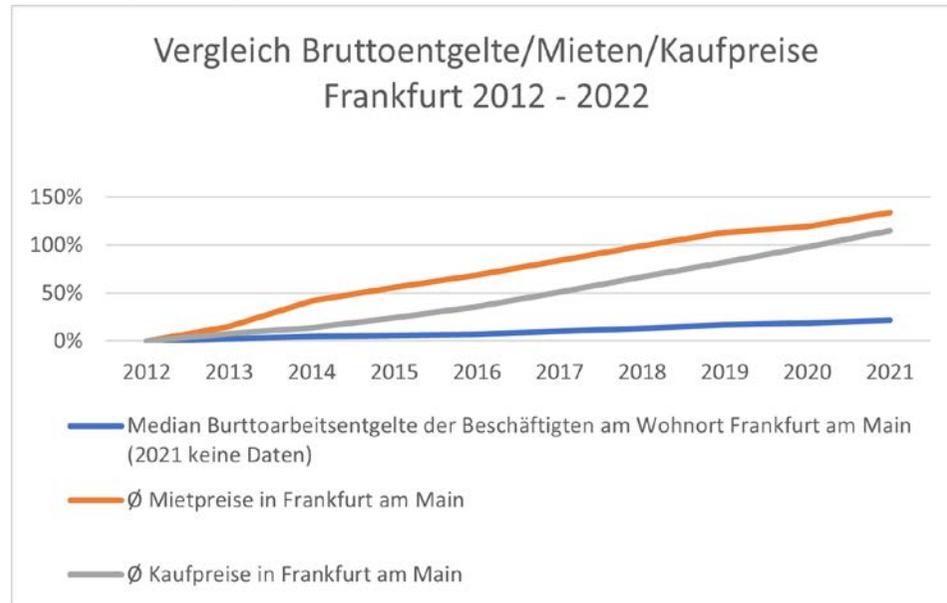


Abbildung 4: Vergleich Mieten/Kaufpreise/Bruttoentgelte Frankfurt am Main-Zeitskala, ImmoConcept 2022

Die Steigerung der Bruttoentgelte mit durchschnittlich moderaten 3,2 % p. a. 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 2021 im Vergleich zum Stichtag 2012 um 36 % angestiegen und damit fast doppelt so stark wie die Einkommen.⁴

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 2021 17 %, was einem Preisanstieg von 115 % gegenüber dem Jahr 2012 entspricht. Bis zum 1. Quartal 2022 liegt die Preissteigerung zum Jahr 2012 noch einmal 15 % über dem Vorjahreswert. Mit den stark gestiegenen Zinsen, der hohen Inflation und den dadurch geringeren tatsächlichen verfügbaren Einkommen ist eine weitere Zunahme der Kaufpreise

erst einmal nicht in Sicht. Erste Daten aus dem 2. Quartal 2022 lassen eine geringere Nachfrage nach Wohnimmobilien auf den Onlineportalen erahnen. Hier ist eine klare Trendwende zu erkennen und der ungebremsste Höhenflug der Kaufpreise ist somit zumindest vorerst gestoppt.

Preisbildung vs. Zinsanstieg

Wer ein Haus kaufen oder bauen wollte und über Kredite finanzieren will, konnte sich, dank der lockeren Geldpolitik, auf niedrige Zinsen verlassen und somit auch einen hohen Kaufpreis zahlen. Bisher war es zum Teil günstiger, Eigentum zu erwerben als zur Miete zu wohnen. Seit Anfang des Jahres 2022 sind die Zinsen rapide angestiegen. Die Zentralbanken erhöhen den Leitzins, um der Inflation entgegenzuwirken, und auch der Krieg in der Ukraine und seine Folgen haben Auswirkungen auf die Immobilienbranche. Mit den steigenden Zinsen werden andere Assetklassen wieder attraktiver. Die Zeit der Billigzinsen geht voraussichtlich zu Ende.

In der Theorie kann von folgender Verhältnismäßigkeit ausgegangen werden: Wenn die Zinsen um einen Prozentpunkt steigen, fallen die (Wohn-)Immobilienpreise um 16 %. Dem entgegen wirkt momentan noch die hohe Nachfrage nach Wohnraum und ein typischerweise zeitversetzter Immobilienmarkt. Durch sogenannte Time-lags kommt es auf dem Immobilienmarkt i. d. R. zu einer zeitversetzten Wirkung. Ein überproportionaler Zinsanstieg läutet normalerweise einen Wechsel von einem Käufer- auf einen Verkäufermarkt ein. Vor allem institutionelle Investoren machen die steigenden Bauzinsen und die sinkende Rendite zu schaffen, und sie liquidieren in einer solchen Phase gerne einige Projekte. Das steigende Angebot und die sinkende Nachfrage führt dann zu einer Kaufpreissenkung im gesamten Markt.

Auch im privaten Bereich kann eine hohe Zinslast zur starken Zusatzbelastung bis hin zu Insolvenzen führen. Zudem erschwert die steigende Zinslast den Erwerb von Wohneigentum.

⁴ nach Bürgeramt Statistik und Wahlen Frankfurt und ImmoScout24



kurzfristig
1-3 Monate
steigend



mittelfristig
4-12 Monate
steigend



langfristig
>12 Monate
steigend

Für das 1. Quartal 2022 konnten wir in allen Frankfurter Stadtteilen noch ein zweistelliges jährliches prozentuales Plus erkennen. Ob sich dieser starke Trend fortsetzt, darf zumindest angezweifelt werden.

Ein wichtiges 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 weiterer Indikator, zumindest für eine Stagnation des Preisniveaus, ist ebenfalls die Entkoppelung der Immobilienpreise zu den Einkommen. Dies muss nicht zwingend, kann jedoch auch ein Zeichen für eine Blasenbildung sein.

Trotzdem gilt es festzuhalten, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland weiterhin hoch ist. Die hohen Baukosten und die stark gestiegenen Zinsen werden die Neubauvorhaben vermutlich etwas bremsen und den Druck auf die Bestandswohnungen weiter steigen lassen. Die nachfolgende Statistik zeigt die prognostizierten Angebotskaufpreise für die größten Städte in Deutschland und lässt dort einige Unterschiede erkennen.

Aktuelle und erwartete Angebots-Kaufpreise im Jahr 2022

in Euro pro qm	April	Dezember*	Veränderung in Prozent
Berlin	5030	4890	-3
Bremen	3400	3440	+1
Dortmund	2910	2890	-1
Dresden	2970	2960	0
Düsseldorf	5120	5100	0
Essen	2910	2920	0
Frankfurt	6600	6260	-5
Hamburg	6670	6790	+2
Hannover	4120	4250	+3
Köln	5320	5340	0
Leipzig	2710	2610	-4
München	9610	9670	+1
Nürnberg	4040	3950	-2
Stuttgart	5760	5720	-1

WELT

* Schätzung; Datenbasis: Auf immowelt.de inserierte Angebote; ausschließlich Angebote, die vermehrt nachgefragt wurden; Quelle: Immowelt

Abbildung 5: Angebotskaufpreise 2022 Welt

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 schon letztes Jahr festgestellt, erzielen die Wohnhochhäuser, oft luxuriös ausgestattet, Spitzenpreise innerhalb Frankfurts. Zudem untermauern die diesjährig erhobenen Daten diese Annahme. Für eine Eigentumswohnung im „160 Park View“ wurde ein Preis von über 30.000 €/m² erzielt. 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 hohen Zinsen ihren Teil zu diesen sich entwickelnden Sättigungstendenzen beitragen. Zudem sind wegen der Pandemie ausländische Kapitalanleger deutlich schwieriger zu finden, und die begrenzte Nachfrage heimischer Käufer und Mieter ist nicht groß genug, um mehrere Neubauprojekte in diesem Luxussegment 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 enorm gestiegenen 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 beim geplanten Porsche Design Tower. Der Projektentwickler Groß & Partner hat das Vorhaben 2020 gekauft und nach eingehender Prüfung vom Bau eines Wohnturms abgesehen. Kürzlich veröffentlichte der Projektentwickler seine Planung und möchte auf dem Areal nun ein grünes 106 Meter hohes Bürogebäude mit dem Namen „NION“ errichten. Besonders hierbei ist die intensive Begrünung des Objekts. Die Fertigstellung des NION ist für Anfang 2026 geplant.

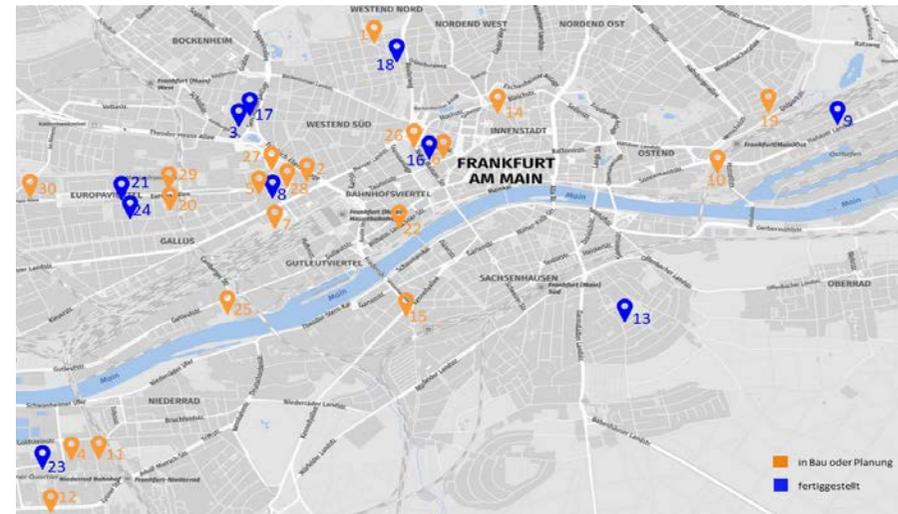


Abbildung 6: Hochhäuser in Frankfurt, ImmoConcept 2022

Zwangsversteigerungen

Nachdem die Zahl der Zwangsversteigerungen 2020 auf einem extrem niedrigen Niveau lag, war 2021 im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme um rund 160 % zu verzeichnen. Mit 26 registrierten Zwangsversteigerungen bewegen wir uns jedoch weiterhin auf einem eher niedrigen Niveau der letzten 10 Jahre.⁹

Nr.	Hochhaus	Nr.	Hochhaus
1	160 Park View	16	Omniturm
2	Altes Polizeipräsidium	17	One Forty West
3	Blue Horizon	18	Onyx
4	Boarding House	19	Panorama Residenz
5	Eden	20	NION
6	Four	21	Praedium
7	Grand Central/ Icoon	22	Riverpark Tower
8	Grand Tower	23	Ruby Tower
9	Great East	24	Solid Home
10	Hafenpark Quartier	25	Wohnquartier am Westhafen
11	Hahnstraße 30-32	26	Central Business Tower
12	Hahnstraße 46-48	27	ONE
13	Henninger Turm	28	The Spin
14	High Lines	29	Sparda Bank Tower
15	Kennedy Allee 87	30	FAZ Tower

Anzahl der Zwangsversteigerungen von 2012 bis 2021

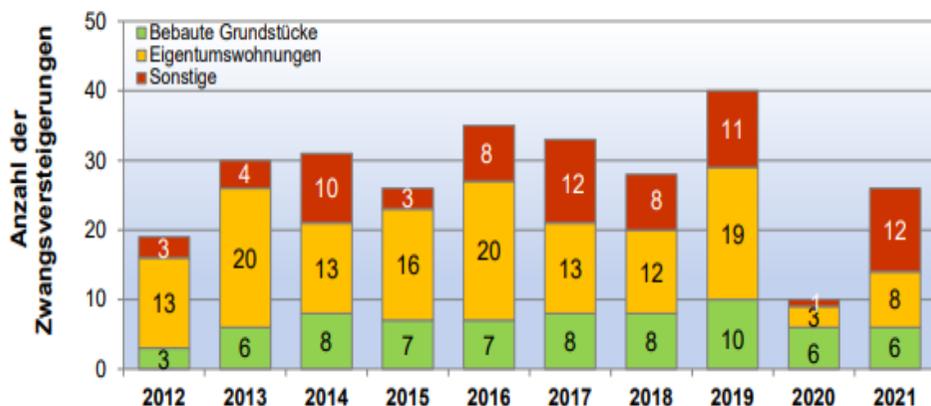


Abbildung 7: Anzahl der Zwangsversteigerungen in Frankfurt, Immobilienmarktbericht 2021, Gutachterausschuss Frankfurt

Die seit Jahren abnehmende Zahl der Zwangsversteigerung lässt sich auf die gute Konjunktur und die niedrigen Zinsen der Vergangenheit und die damit einhergehende hohe Nachfrage nach Immobilien erklären. Die Corona-Pandemie und der darauffolgende 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. Besonders interessant wird die Anzahl der im Jahr 2022 zwangsversteigerten Immobilien sein. Hier werden wir schon die ersten Auswirkungen der gestiegenen Zinsen sehen.

Im Jahr 2021 ist eine starke Zunahme der Zwangsversteigerungen von „Sonstigen“ Immobilien zu sehen. Dieses Segment ist von einer Versteigerung 2020 auf 12 Versteigerungen im Jahr 2021 gestiegen. Die Zahl der versteigerten bebauten Grundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr hingegen gleichgeblieben.

Ein wichtiger Indikator für die Anzahl der Zwangsversteigerung ist neben der Zinsentwicklung auch die Quote der Erwerbstätigen. „Die 2020 in Frankfurt am Main auf 7,0 % gestiegene Arbeitslosenquote sank 2021 wieder: Im Dezember 2021 erfasste die Bundesagentur für Arbeit in Frankfurt am Main eine Arbeitslosenquote von 5,8 %. Auch die seit Beginn der Pandemie stark gestiegene Zahl der Empfänger von konjunkturellem Kurzarbeitergeld ging im Jahr 2021 nach dem Lockdown spürbar zurück. Die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt wird neben der Pandemie seit Februar 2022 auch von dem Krieg in der Ukraine beeinflusst. Durch fehlende Zulieferungen kommt es zusätzlich zu Kurzarbeit.“¹⁰

Arbeitslose sowie Empfänger von konjunkturellem Kurzarbeitergeld in Frankfurt am Main

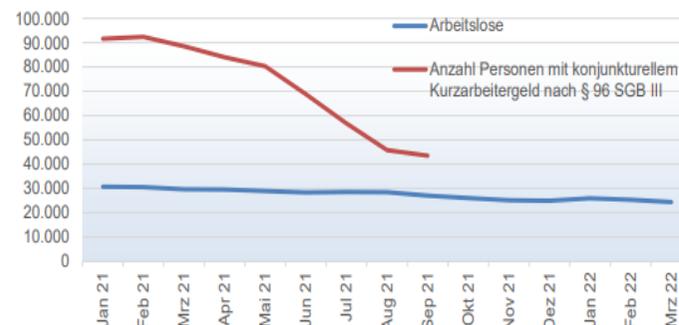


Abbildung 8: Arbeitslose sowie Empfänger von konjunkturellem Kurzarbeitergeld in Frankfurt am Main-Bundesagentur für Arbeit

Stadtteile



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 ganzes 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 Europapokalsieger 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 Schirn-Kunsthalle, 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. Zum Stichtag 2021 lebten hier 4.196 Einwohner. Mit 8.292 Einwohnern pro Quadratkilometer hat der Stadtteil die fünftgrößte Einwohnerdichte Frankfurts. Im Laufe des letzten Jahres hat sich die Anzahl der Einwohner um -1 % verringert. Die Ausländerquote beträgt 35,6 % 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 11.056 €. Der durchschnittliche Kaufpreis für Bestandswohnungen beträgt im 1. Quartal 2022 über 7.800 €/m². Damit liegt die Altstadt im städtischen Vergleich ebenfalls auf Platz 5. Die Mieten für Bestandswohnungen sind im 1. Quartal 2022 um 3,31 % auf durchschnittlich 14,20 €/m² gestiegen und liegen somit im oberen Segment.

Für Neubauten zahlt man durchschnittlich 18,88 €/m². In Korrespondenz zu den aktuellen Marktangeboten (Juni 2022) sollte einem Dreipersonenhaushalt ein

häusliches Nettoeinkommen von mindestens 7.299 € zur Verfügung stehen, bei einem Singlehaushalt sollten es 3.997 € sein, um die Wohnkostenquote von 30 % inkl. Nebenkosten nicht zu überschreiten.

Fläche (km ²)	0,506
Einwohner (Stand Dezember 2021)	4.196 (-1,4 %)
Einwohner/km ²	8.292
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	1.496
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	35,6 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	14,20 (+3,31 %; +40 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	18,88
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	21,33
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	24,98
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	7.803 (+12,08; 133 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	11.056
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	7.299 (+1,2 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.997 (+4,1 % zum Vorjahr)

Tabelle 1: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Altstadt, ImmoConcept 2022

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 3.631 Einwohnern ist das Bahnhofsviertel der bevölkerungsärmste Stadtteil und hat gleichzeitig mit 49 % 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 Mikroapartments für Expats und Pendler. Das Bauvorhaben in der Elbestraße mit 80 Wohneinheiten ist bereits abverkauft.

Somit weist das Bahnhofsviertel, wie letztes Jahr, eine durchschnittlich hohe Teuerungsrate für Eigentumswohnungen auf. Allein seit dem letzten Jahr stiegen die

durchschnittlichen Preise für Bestandswohnungen um 12,08 %, im 10-Jahresvergleich ist eine Kaufpreisentwicklung von 133 % zu beobachten. Im Juni 2022 werden Spitzenpreise bis 13.228 €/m² erzielt. Der durchschnittliche Preis für Neubauten beträgt 10.579 €/m². Dem Kaufpreis entsprechend ist die Miete ebenfalls sehr hoch. Die Miete für Neubauwohnungen beträgt derzeit 19,29 €/m². Bestandswohnungen kosten durchschnittlich 14,78 €/m². Aktuelle Angebote verweisen auf Preise von bis zu 50 €/m² für möblierter Mikroapartments.

Fläche (km ²)	0,54
Einwohner (Stand Dezember 2021)	3.631
Einwohner/km ²	6.724
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	1.784
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	49 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	14,78 (+2,92 %; +39 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	19,29
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	17,16
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	30,39
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	7.469 (+12,08 %; +133 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	10.579
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.048 (+4,8 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	4.718 (+9,6 % zum Vorjahr)

Tabelle 2: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bahnhofsviertel, ImmoConcept 2022

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. 2021 ging die Einwohnerzahl nur minimal zurück. 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 Bergen-Enkheim lassen sich Wohnungen für Singles wie auch Dreipersonenhaushalte vorfinden, die im günstigen bis mittleren Preisfeld einzuordnen sind. Zudem finden sich viele Einfamilienhäuser und Stadtvillen.

Durchschnittlich wurden Preise für Eigentumswohnungen für Bestand von 4.855 €/m² und für Neubau von 6.568 €/m² erzielt.

Fläche (km ²)	12,6
Einwohner (Stand Dezember 2021)	17.906
Einwohner/km ²	1.421
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	3.631
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	20,28 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,68 (+2,28 %; +38 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	15,08
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	12,45
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	13,71
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.855 (+12,07 %; +132 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.568
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.635 (+7,5 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.495 (-7,6 % zum Vorjahr)

Tabelle 3: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bergen-Enkheim, ImmoConcept 2022

4. Berkersheim

Der zweitbevölkerungsärmste Stadtteil mit weniger als 4.000 Einwohnern ist gleichzeitig einer der am ländlichsten geprägten Stadtteile Frankfurts. Der dörfliche Charakter 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 durch die S-Bahn und den Regionalverkehr angebunden. In Frankfurt ist Berkersheim vor allem als „Pferdedorf“ bekannt. Die Reitsportkultur hat eine lange Tradition und wird dort gelebt.

Die Bebauung in Berkersheim 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 1 % auf 3.846 Einwohner verringert, 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 11,52 €/m² und Kaufpreisen von 4.435 €/m² befindet sich der Stadtteil insgesamt im unteren Viertel des Preissegments.

Fläche (km ²)	3,18
Einwohner (Stand Dezember 2021)	3.846
Einwohner/km ²	1.220
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	832
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	21,6 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,52 (+3,23 %; +39 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	14,78
Mietspiegel Bestand Dreipersonenhaushalt €/m ²	12,87
Mietspiegel Bestand Singlehaushalt €/m ²	18,10
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.435 (+12,08 %; +132 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.287
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.761
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.080

Tabelle 4: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Berkersheim, ImmoConcept 2022

5. Bockenheim

Fläche (km ²)	8,03
Einwohner (Stand Dezember 2021)	42.004
Einwohner/km ²	5.230
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	13.738
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	32,8 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	14,04 (+3,08 %; +39 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	18,11
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	18,29
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	25,01
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	6.500 (+11,5 %; +133 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	9.290
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.387 (+4,2 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	4.001 (+11,72 % zum Vorjahr)

Tabelle 5: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bockenheim, ImmoConcept 2022

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 Kleinkunsttheater, 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 rund 42.000 Personen die zweitmeisten 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 knapp 33 % prägt den Stadtteil Bockenheim ein buntes und internationales Milieu. 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 gibt es ein Bauvorhaben in der Rödelheimer Landstraße mit über 130 Wohneinheiten. Zudem sind Neubauten in der Kreuznacher Straße 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 ähnliches Schema im kleineren Maßstab findet man auch in der Ludwig-Landmann-Straße vor, mit dem Projekt „VIDO“.

Mit seiner großen Vielfältigkeit der Wohnungsangebote mit Stadtvillen im Diplomatenviertel, Wohnhochhäusern, Mikroapartments 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. 6.387 € sowie ein Singlehaushalt mit ca. 4.001 € eine durchschnittliche Mietwohnung. Bestandswohnungen als sanierte Altbauwohnungen erzielen derzeit Spitzenpreise von bis zu 11.500 €/m².

Da in Bockenheim derzeit und vermehrt in den letzten Jahren viele Neubaumaßnahmen initiiert wurden, ist davon auszugehen, dass das Bevölkerungswachstum weiter zunehmen wird. Ob die Miet- und Preiszuwächse im Zuge der Inflation und steigender Zinsen weiter so ein Wachstum verzeichnen, darf bezweifelt werden.

6. Bonames

Der Stadtteil Bonames im Frankfurter Norden, an der Nidda gelegen, 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, der im Norden der Gemarkung an der Grenze zu Nieder-Eschbach liegt, 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 4.923 € leisten, ein Singlehaushalt ab 2.490 €. Der Stadtteil liegt somit im Ranking der günstigsten Bestandsmieten auf Platz 8.

In den letzten Jahren sind in Bonames viele Neubauimmobilien entstanden, die in den nächsten Jahren einen Zuwachs der Bevölkerungszahlen erahnen lassen. Im Vergleich zum Vorjahr konnten die Kaufpreise in Bonames um 12,28 % zulegen. Das Stadtviertel ist damit im oberen Drittel der Kaufpreisveränderungen zum Vorjahr einzuordnen.

Fläche (km ²)	1,37
Einwohner (Stand Dezember 2021)	6.352
Einwohner/km ²	4.636
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	1.808
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	28,4 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,31 (+2,91 %; +38 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	14,53
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	13,41
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	13,68
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.278 (+12,28 %; 134%)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.060
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.923 (-3,6 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.490 (-1,7 % zum Vorjahr)

Tabelle 6: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bonames, ImmoConcept 2022

7. Bornheim

Fläche (km ²)	2,79
Einwohner (Stand Dezember 2021)	30.437
Einwohner/km ²	10.909
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	7.292
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	23,92 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	14,02 (+4,16 %; +40 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	18,12
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	20,63
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	21,35
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	6.439 (+12,58 %; +132 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	9.192
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	7.089 (-1,7 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.513 (-6,2 % zum Vorjahr)

Tabelle 7: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bornheim, ImmoConcept 2022

Von seinen Einwohnern auch liebevoll „Bernem“ genannt, erstreckt sich Bornheim über eine Fläche von 2,7 km² und ist mit 10.909 Einwohnern pro Quadratkilometer einer der am dichtesten besiedelten Stadtteile Frankfurts. Trotzdem hat die gesamte Bevölkerungszahl im Jahr 2020 eine leichte Reduktion um -1,1 % 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 40 % bei Mietpreisen und 132 % bei Kaufpreisen in den letzten 10 Jahren sprechen für sich. Trotz des ohnehin schon sehr hohen Preisniveaus sind die Kaufpreise im Vergleich zum Vorjahr erneut um knapp 12,58 % gestiegen, was den viertstärksten Wert der gesamten Stadt darstellt.

Der Preis für eine Mietwohnung in Bornheim ist wegen der hohen Nachfrage überdurchschnittlich hoch. Die Mietpreise für Bestandswohnungen sind im Vergleich zum Vorjahr in keinem Viertel so stark gestiegen (+4,16%). Ein Single findet hier erst ab einem verfügbaren Einkommen von 3.513 € eine durchschnittliche Mietwohnung. Ein Dreipersonenhaushalt sollte für eine durchschnittliche Mietwohnung bereits ein verfügbares Einkommen i. H. v. 7.089 € aufweisen können. Im Jahr 2021 werden derzeit maximale Kaufpreise für Bestandswohneigentum von bis zu 10.673 €/m² erzielt.

8. Dornbusch

Fläche (km ²)	2,38
Einwohner (Stand Dezember 2021)	18.492
Einwohner/km ²	7.770
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	4.102
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	22,2 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	13,10 (+3,23 %; +38 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	16,94
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	15,66
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	18,11
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	6.107 (+12,09 %; +133 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	8.638
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.598 (-6,3 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.081 (+20,9 % zum Vorjahr)

Tabelle 8: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Dornbusch, ImmoConcept 2022

Nördlich der Frankfurter Innenstadt liegt der Stadtteil Dornbusch, der vor allem als Standort der Zentrale des Hessischen Rundfunks bekannt ist, auch wenn diese 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 Gemarkungen 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 von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und wenigen Gründerzeitvillen. Der Sinai-Park und ein angrenzender Kleingartenverein sorgen für ausreichend Grün.

Im Dornbusch lebten Ende 2021 18.492 Einwohner. Gemäß der Stadtplanung soll hier bis 2030 noch eine Nachverdichtung unter anderem durch Aufstockungen stattfinden. Obwohl die Mietpreise im Dornbusch in den vergangenen 10 Jahren geringer stiegen 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. Als Singlehaushalt benötigt man 3.081 € Nettoeinkommen, um nicht mehr als 30 % seines Einkommens für die Miete ausgeben zu müssen. Der Stadtteil hat mit einem Plus von 12,09 % für Kaufpreise im Bestand einen im Vergleich durchschnittlichen 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.

Die Mieten für Bestandswohnungen liegen mit 12,37 €/m² im Frankfurter Durchschnitt. Im 10-Jahresvergleich sind die Kaufpreise seit 2012 um 133 % 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. Ein Dreipersonenhaushalt sollte ein Nettomonatseinkommen von 5.064 € vorweisen, um nicht mehr als 30 % seines Einkommens für Wohnraum ausgeben zu müssen.

Fläche (km ²)	2,25
Einwohner (Stand Dezember 2021)	14.128
Einwohner/km ²	6.279
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	4.264
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	30,2 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,37 (+3,26 %; +39 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	15,87
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	13,88
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	14,75
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	5.468 (+12,08 %; +133 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	7.750
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.064 (-4,9 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.633 (+3,8 % zum Vorjahr)

Tabelle 9: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Eckenheim, ImmoConcept 2022

10. Eschersheim

Fläche (km ²)	3,23
Einwohner (Stand Dezember 2021)	15.239
Einwohner/km ²	4.718
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	3.373
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	22,1 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,67 (+3,09 %; +38%)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	16,27
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	15,23
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	18,59
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	5.492 (+12,12 %; +134 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	7.735
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.469 (-3,8 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.145 (-6,6 % zum Vorjahr)

Tabelle 10: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Eschersheim, ImmoConcept 2022

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 12,12 % und 3,09 % 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 43 % 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. 2.373 €, bei Dreipersonenhaushalten sind es schon 5.037 €. Der Kaufpreis für Neubauten im mittleren Preissegment lag bei 5.901 €/m².

Fläche (km ²)	6,98
Einwohner (Stand Dezember 2021)	17.310
Einwohner/km ²	2.479,9
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	7.517
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	43,4 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,46 (+3,06 %; +41 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	14,79
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	13,74
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	13,73
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.106 (+11,45 %; +138 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	5.901
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.037 (+12,4 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.497 (+2,2 % zum Vorjahr)

Tabelle 11: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Fechenheim, ImmoConcept 2022

12. Frankfurter Berg

Fläche (km ²)	2,4
Einwohner (Stand Dezember 2021)	8.087
Einwohner/km ²	3.369
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	2.186
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	27 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,59 (+2,91 %; +38 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	14,85
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	15,97
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	17,10
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.542 (+11,45 %; +131%)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.376
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.691 (+0,6 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.946 (+25,8 % zum Vorjahr)

Tabelle 12: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Frankfurter Berg, ImmoConcept 2022

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 unterdurchschnittlichen Miet-

und Kaufpreinsniveau ist der Stadtteil besonders bei jungen Familien beliebt, die dort in neugebaute Reihenhäuser ziehen. Derzeit findet man hier mit einem Bestandskaufpreis von 4.542 €/m² einen recht niedrigen Wert, gleichzeitig verzeichnet der Stadtteil mit einem Plus von 11,45 % zum Vorjahr den niedrigsten 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 Niddaltals 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 erbaut 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 40 % Mietsteigerung und 138 % Kaufpreissteigerung innerhalb der letzten Dekade zählt das Gallus zu den am stärksten boomenden Stadtteilen Frankfurts. Der Stadtteil hat mit 2,83 % ein mittelmäßiges Mietpreiswachstum im Vergleich zum Vorjahr erfahren. Im Jahr 2021 ist die Einwohnerzahl noch einmal leicht auf 42.236 Einwohner gestiegen. Der Stadtteil zählt somit die zweitmeisten Einwohner. Im ehemaligen Medien- und Bahnhofsstandort 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 Kleyerstraße entsteht derzeit das Wohnquartier „Kleyers“ mit einer Wohnfläche von ca. 26.000 m² und 398 Eigentumswohnungen. Ab einer Wohnungsgröße von 29,58 m² kann man einsteigen.

Fläche (km ²)	4,52
Einwohner (Stand Dezember 2021)	42.236
Einwohner/km ²	9.344,2
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	17.261
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	40,8 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	13,09 (+2,83 %; +40 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	16,78
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	20,69
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	23,95
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	5.878 (+11,59 %; +138 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	8.429
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	7.107 (+9,8 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.860 (-0,7 % zum Vorjahr)

Tabelle 13: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Gallus, ImmoConcept 2022

Europaviertel

Auf dem rund 90 Hektar großen ehemaligen Areal des Hauptgüterbahnhofs fand eine der bedeutsamsten städtebaulichen Entwicklungen der letzten 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 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 entsteht das Wohnhochhaus „Eden“ mit 263 Eigentumswohnungen. Sie sollen noch im Dezember 2022 fertiggestellt werden. 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 Mikroapartments im Grand Tower belaufen sich auf bis zu 52,89 €/m², Verkaufspreise sind bis zu 30.608 €/m² inseriert. Bis zum jetzigen Stand sind noch nicht alle Wohnungen im Grand Tower abverkauft.

Zudem ist der Bau des „Millennium Tower“, dem höchsten 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. Der Bau des Porsche-Design-Towers gilt als sehr unwahrscheinlich. Stattdessen plant Groß und Partner laut ihrem Halbjahresbericht ein ca. 80 Meter hohes Bürohochhaus am Standort im Europaviertel.

Das Europaviertel ist jedoch auch vielfältig. Neben den Luxuswohnhochhäusern werden auch Mikroapartments und Studentenwohnungen gebaut. Anstelle eines Geschäftshauses an der Ecke Mainzer Landstraße/ Rudolfstraße entstand hier das Mikroapartmenthaus „Mona Lisa“. Der Neubau umfasst 117 Mikroapartments mit rund 3.300 m² Wohnfläche auf sieben Etagen und einem Staffelgeschoss.

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 16.700 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.

Fläche (km ²)	2,7
Einwohner (Stand Dezember 2021)	16.789
Einwohner/km ²	6.218,1
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	4.501
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	26,8 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,82 (+2,89 %; +37 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	16,60
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	14,49
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	16,29
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	5.730 (+12,08 %; +133 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	8.119
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.247 (-2,2 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.838 (-3 % zum Vorjahr)

Tabelle 14: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Ginnheim, ImmoConcept 2022

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 letzten Jahren entstandene Neubaugebiete. Im Osten des Stadtteils hält der Kleingärtnerverein „Gutleut“ 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 Stadtbau 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 Stadtbauverfahren bestmöglich behoben werden sollen. Mit einem Zuwachs von 139 % in den vergangenen 10 Jahren hat Griesheim den höchsten Zuwachs aller Stadtteile in Frankfurt.

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 drei Haupthäuser.

Fläche (km ²)	5,1
Einwohner (Stand Dezember 2021)	23.009
Einwohner/km ²	4.511,6
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	9.680
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	42 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,67 (2,73 %; +39 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	14,81
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	13,69
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	16,25
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.598 (+12,38 %; +139%)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.462
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.007 (+6,8 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.833 (+1,2 % zum Vorjahr)

Tabelle 15: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Griesheim, ImmoConcept 2022

16. Gutleutviertel

Das Gutleutviertel grenzt im Südwesten an den Hauptbahnhof an 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 rechtsseitig 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. Der 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 2,80 % einen unterdurchschnittlichen Anstieg der Bestandsmieten im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Auffällig sind auch die hohen Mieten für einen Dreipersonenhaushalt. Er benötigt hier schon ein Nettomonatseinkommen von 7.599 €.

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

Fläche (km ²)	1,79
Einwohner (Stand Dezember 2021)	6.788
Einwohner/km ²	3.792
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	2.882
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	42,45 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	13,96 (+2,80 %; +39 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	17,97
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	22,33
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	25,79
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	6.856 (+11,67 %; +135 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	9.733
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	7.599 (+8,9 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	4.105 (+26 % zum Vorjahr)

Tabelle 16: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Gutleutviertel, ImmoConcept 2022

17. Harheim

Harheim reiht sich in die Kette der eher unbekannteren Stadtteile Frankfurts ein. Nördlich zwischen Bonames, Nieder-Eschbach und Berkersheim gelegen, wird der Ort mit rund 5.200 Einwohnern von der Nidda und dem Eschbach durchzogen und ist von Ackerflächen umgeben. Mit Blick auf die stetig steigende Bevölkerungsentwicklung 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 dem höchsten Wert aller Frankfurter Stadtteile von +12,78 % im Vergleich zum Vorjahr Hinweise auf dieses Wachstum. Dennoch befinden sich die Bestandskaufpreise noch immer im unteren Drittel des Stadtteilvergleichs.

Fläche (km ²)	4,84
Einwohner (Stand Dezember 2021)	5.283
Einwohner/km ²	1.091,5
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	839
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	15,88 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	10,77 (+2,57 %; +38 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	13,89
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	12,47
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	13,25
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.602 (+12,78 %; +134 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.570
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.641 (-6,5 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.329

Tabelle 17: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Harheim, ImmoConcept 2022

18. Hausen

Fläche (km ²)	1,25
Einwohner (Stand Dezember 2021)	7.278
Einwohner/km ²	5.822,4
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	2.532
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	34,8 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,58 (+2,36 %; +38 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	16,39
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	15,63
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	17,21
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	5.247 (+12,08 %, +134 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	7.437
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.598
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.961 (-6,2 % zum Vorjahr)

Tabelle 18: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Hausen, ImmoConcept 2022

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 Spazierengehen 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 5.800 Einwohnern/km² ist Hausen dicht besiedelt, da ein nicht unwesentlicher Teil der 126 Hektar auf den angrenzenden Nidda-Park entfallen. Entgegen dem Bevölkerungswachstum im Jahr 2020 wurde im Jahr 2021 ein erneuter Rückgang von -1 % festgestellt. Zwar liegen die Miet- und Kaufpreise noch im guten Mittelfeld, sind beide Anstiege im Vergleich zum Vorjahr 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 im Jahr 2022 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.

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 1. Quartal 2022 sind durchschnittliche Mietpreise für Bestands- und Neubauimmobilien festzustellen. Gleiches gilt für die Kaufpreise. Entgegen dem Miet- und Kaufpreisgefüge ist eine überdurchschnittliche Mietpreisdynamik mit einem Plus von 3,45 % im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Die Kaufpreisentwicklung jedoch ist im städtischen Durchschnitt einzuordnen.

Fläche (km ²)	2,51
Einwohner (Stand Dezember 2021)	17.076
Einwohner/km ²	6.803,2
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	4.401
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	25,8 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,30 (+3,45 %; +38 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	15,96
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	15,37
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	18,79
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	5.259 (+12,78 %; +138 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	7.440
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.511 (-4 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.172 (-0,3 % zum Vorjahr)

Tabelle 19: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Heddernheim, ImmoConcept 2022

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 letzten Jahren neu gestaltet.

Wegen der niedrigen Mieten scheint die Attraktivität von Höchst als Lebensstandort zu wachsen. Als Folge dessen werden Betriebshöfe und Bürogebäude zu Wohnungen umgebaut. Mit einem Anstieg der Mietpreise von 3,49 % zum Vorjahr gehört Höchst zu den Stadtteilen mit den stärksten Mietzuwächsen. Die Bestandsmieten und Kaufpreise befinden sich weiterhin im unteren Viertel.

Fläche (km ²)	4,6
Einwohner (Stand Dezember 2021)	15.837
Einwohner/km ²	3.442,8
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	6.527
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	41,21 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,27 (+3,49 %; +40 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	14,62
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	12,37
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	18,21
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.385 (+12,07 %; +132 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.217
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.611 (-0,5 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.094 (-2,6 % zum Vorjahr)

Tabelle 20: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Höchst, ImmoConcept 2022

21. Innenstadt

Die Innenstadt ist das wirtschaftliche Zentrum Frankfurts. Hier ist die unverkennbare Skyline Frankfurts zu verorten. Die Frankfurter Innenstadt ist zurzeit 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 Meter hohen Wohnturm (T2) an der Großen Gallusstraße und in dem 120 Meter 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.

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 7.368 €, Singles ein Nettoeinkommen von über 4.792 €. Somit liegt die Innenstadt bezüglich der Miet- und Kaufpreise im Frankfurter Vergleich auf Platz 2 hinter dem Westend. Ein Ende der Mietpreisanstiege ist bei den hohen Mietsteigerungen zum Vorjahr (3,21 %) erst einmal nicht zu erwarten.

Das Hochhaus „Four T1“ wurde für eine Rekordsumme von 1,4 Mrd. € an die Allianz verkauft. Zuvor galt das Siemens-Center in Berlin mit 1,1 Mrd. € als teuerster Deal für ein Einzelgebäude in Deutschland.

Fläche (km ²)	1,49
Einwohner (Stand Dezember 2021)	6.425
Einwohner/km ²	4.312
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	2.889
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	44,96 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	15,56 (+3,21 %; +40 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	19,84
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	21,56
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	30,94
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	7.861 (+12,08 %; +133 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	11.163
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	7.368 (+19,4 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	4.792 (+7,6 % zum Vorjahr)

Tabelle 21: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Innenstadt, ImmoConcept 2022

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 letzten 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 22.200 Menschen in Kalbach-Riedberg. Es kann eine Bevölkerungszunahme 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 2021 37 Neubaeigenheime veräußert, 10 davon in Kalbach-Riedberg (rund 27 %).¹¹ Der höchste Angebotspreis für ein Neubaeigenheim lag im 2. Quartal 2021 bei 10.977 € und damit 53 % über dem Neubaumittelwert.

Mit seinen rund 90 Hektar Grünanlagen auf einer Gesamtfläche von 266 Hektar ist der Riedberg besonders für junge Familien interessant. Zudem sind weitere Studentenwohnheime und Seniorenwohnungen hier geplant. Die meistgenutzte Wohnungsform sind Eigentumswohnungen, die 2005 rund 1.768 €/m² kosteten. Heute liegen die Kaufpreise für Bestandswohnungen bei 5.017 €/m² und damit vergleichsweise im unteren Segment. Ebenfalls sind die Mietpreise für Bestandswohnungen mit 12,34 €/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 8.333 €/m² bis 10.997 €/m².

Fläche (km ²)	6,58
Einwohner (Stand Dezember 2021)	22.218
Einwohner/km ²	3.376,6
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	5.104
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	22,97 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,34 (+2,75 %; +36 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	15,97
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	13,12
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	14,10
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	5.017 (+12,26 %; +133 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	7.138
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.836 (-9,6 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.546 (-3,3 % zum Vorjahr)

Tabelle 22: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Kalbach-Riedberg, ImmoConcept

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 4.593 € finden sich hier bereits durchschnittliche Mietwohnungen. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Bestandswohnungen liegen bei rund 4.303 €/m². Hier findet man ebenfalls noch günstige Mietwohnungen im Segment von durchschnittlich 11,83 €/m². Mit einem durchschnittlichen Preis für Neubauten von 6.099 €/m² liegt der Stadtteil hier ebenfalls im unteren Viertel.

Fläche (km ²)	3,71
Einwohner (Stand Dezember 2021)	19.608
Einwohner/km ²	5.285,2
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	7.365
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	37,56 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,83 (+3,41 %; +40 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	15,22
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	12,31
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	18,88
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.303 (+12,07 %; +132 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.099
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.593 (+9,3 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.184 (+15,9 % zum Vorjahr)

Tabelle 23: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nied, ImmoConcept 2022

24. Nieder-Erlenbach

Mit nur 555 Einwohnern pro Quadratkilometer 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 Hektar 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. Noch im Jahr 2022 soll das Bauvorhaben fertiggestellt sein.

In Nieder-Erlenbach wurden im letzten Jahr 21 Transaktionen von Neubaeigenheimen festgestellt. Damit wurden rund 57 % aller Frankfurter Neubaeigenheime in Nieder-Erlenbach beurkundet.¹²

Fläche (km ²)	8,37
Einwohner (Stand Dezember 2021)	4.649
Einwohner/km ²	555,4
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	625
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	13,44 %
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	Keine Daten*
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 €	Keine Daten*
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	Keine Daten*

Tabelle 24: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nieder-Erlenbach, ImmoConcept 2022

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 von Landwirtschaft und Freizeitgärten genutzte Areal aus dem Bebauungsplan „Am Eschbachtal – Harheimer Weg“ herausgelöst und will die Umsetzung mit einem 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 2022/23 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. Zusätzlich sollen 6 Eigentumswohnungen „An der Walkmühle“ bis Ende 2023 entstehen.

Fläche (km ²)	6,35
Einwohner (Stand Dezember 2021)	11.498
Einwohner/km ²	1.810
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	2.797
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	24,27 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,26 (+2,55 %; +37 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	14,51
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	12,34
Mietspiegel Bestand Singlehaushalt €/m ²	Keine Daten*
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.419 (+12,45 %; 133 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.312
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.602 (-5,7 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	Keine Daten*

Tabelle 25: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nieder-Eschbach, ImmoConcept 2022

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. Leer stehende Büros werden renoviert und zu Mikroapartments 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 letzten Jahren sorgten dafür, dass die Einwohneranzahl im Jahr 2021 um 3,5 %, die Kaufpreise um 12,54 % sowie die Mietpreise um 3,05 % 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 zum Sommer 2023 395 Mikroapartments mit 20 bis 45 m² geschaffen, auf Wunsch auch möbliert.

Fläche (km ²)	6,12
Einwohner (Stand Dezember 2021)	27.994
Einwohner/km ²	4.474,2
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	10.135
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	36,2 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,84 (+3,05 %; +39 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	16,35
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	16,61
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	18,77
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	5.106 (+12,54 %; +134 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	7.292
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.883 (+19,4 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.169 (+0,3 % zum Vorjahr)

Tabelle 26: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Niederrad, ImmoConcept 2022

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 derzeit 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 Niederrad geplant, erfährt durch die zunehmend wohnwirtschaftliche Nutzung einen Strukturwandel. Wegen der vergleichsweise günstigen Miet- und Kaufpreise sind Wohnungen in Niederursel besonders bei Familien mit Kindern beliebt. Die Mietpreise für Bestandswohnungen erreichen 12,00 €/m². Richtung Westen, entlang der A5, wird Niederursel von 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 noch dieses Jahr 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.

Ein Singlehaushalt benötigt ein Nettomonatseinkommen von 2.484 €, um nicht mehr als 30 % des verfügbaren Einkommens für den Wohnraum ausgeben zu müssen. Bei einem Dreipersonenhaushalt beläuft sich das benötigte Nettoeinkommen auf 5.163 €.

Fläche (km ²)	7,42
Einwohner (Stand Dezember 2021)	16.704
Einwohner/km ²	2.251,2
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	5.106
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	30,5 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,00 (+3,27 %; +38 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	15,57
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	14,21
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	13,63
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	5.041 (+12,57 %; +136 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	7.137
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.163 (+2,6 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.484 (-12,7 % zum Vorjahr)

Tabelle 27: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Niederursel, ImmoConcept 2022

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 bestrahlt das Viertel durch seine Einkaufsstraßen und grünen Oasen.

Das Nordend ist in einen östlichen und einen westlichen Teil gegliedert. Zusammengefasst haben die Stadtteile über 53.000 Einwohner und mit ca. 11.546 Einwohnern pro Quadratkilometer 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 132 %, im Westteil um 131 %. Die Entwicklungen zum Vorjahr sind stark gestiegen und das Preisniveau für Miete und Kauf ist weiterhin im gehobenen Segment einzuordnen.

Momentan befinden sich Neubaueigentumswohnungen mit 33 bis 156 m² Wohnfläche in der Glauburgstraße im Verkauf. Mit dem exklusiven Wohnprojekt „NORD-ECHT“ entstehen hier bis Mitte 2023 Wohnungen in bester Lage, die zum Preis von 825.000 € bis 2.420.000 € veräußert werden.

Momentan ist ein Bauvorhaben an der Friedberger Landstraße geplant. Hier entstehen bis zum 4. Quartal 2024 23 Wohnungen mit 34 bis 143 m². Zudem sind am „Bethmanns am Park“ auch drei Gewerbeflächen geplant.

Im Nordend-West werden für Neubauten im Mittel 20,15 €/m² verlangt. Ein Singlehaushalt benötigt hier ein Nettoeinkommen von 4.104 €.

Nordend-Ost

Fläche (km ²)	1,53
Einwohner (Stand Dezember 2021)	22.691
Einwohner/km ²	14.830
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	4.947
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	21,8 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	14,77 (+3,79 %; +40 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	19,34
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	17,11
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	25,78
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	7.333 (+12,59 %; +132 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	10.420
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.033 (-2,7 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	4.104 (+14,6 % zum Vorjahr)

Tabelle 28: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nordend, ImmoConcept 2022

Nordend-West

Fläche (km ²)	3,1
Einwohner (Stand Dezember 2021)	30.769
Einwohner/km ²	9.925,5
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	6.320
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	20,5 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	15,26 (+3,04 %; +39 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	20,15
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	18,78
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	23,44
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	7.884 (+12,55 %; +131 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	11.144
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.534 (+12,4 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.792 (+3,83 % zum Vorjahr)

Tabelle 29: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nordend-West, ImmoConcept 2022

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 Neubau lagen bei ca. 6.494 €/m². Sowohl Kauf- als auch Mietpreise haben im vergangenen Jahr einen überdurchschnittlichen Anstieg erfahren.

Momentan entsteht bis zum Winter 2022 mit dem Neubauprojekt „H7“ an der Offenbacher Landstraße 567 ein Wohnquartier mit insgesamt 56 Eigentumswohnungen mit exklusiver Ausstattung. Zudem sind noch knapp 50 % der Hirschgarten-Apartments in der Vermarktung. Zum Frühjahr 2023 sollen sie fertiggestellt sein und Wohnungsgrößen zwischen 64 und 140 m² liefern.

Fläche (km ²)	2,71
Einwohner (Stand Dezember 2021)	13.443
Einwohner/km ²	4.960,5
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	4.542
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	33,78 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,32 (+3,01 %; +39 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	15,89
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	14,96
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	21,17
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.853 (+12,05 %; +134 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.489
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.388 (+10,9 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.489 (+25,8 % zum Vorjahr)

Tabelle 30: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Oberrad, ImmoConcept 2022

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 133 % führte.

Die Mieten verzeichnen im 10-Jahreszeitraum einen 40 %igen Anstieg. Inzwischen werden hier durchschnittlich 14,24 €/m² für Bestands- und 18,36 €/m² für Neubauwohnungen verlangt und realisiert. Die Kaufpreise tendieren im Mittel bei ca. 6.602 €/m² für Bestandswohnungen und 9.373 €/m² für Neubauwohnungen.

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

Dies zeigt sich auch anhand der erzielten Kaufpreise. Das Hafepark-Quartier in attraktiver Mainlage bietet derzeit Platz für ca. 600 Wohnungen, Büros, ein Hotel und ein Boardinghouse. Das gesamte Quartier soll bis Herbst 2023 bezugsfertig werden und Wohneinheiten von 38 bis 433 m² beinhalten mit Spitzenpreisen bis 4.400.000 €. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Herbst 2023.

In den kommenden Jahren sind im Ostend weitere Projektentwicklungen zu erwarten, wie etwa am Honsell-Dreieck und an der Launhardtstraße. In der Sonnemannstraße ist im Quartier East die neue Bebauung und Sanierung von 23 Eigentumswohnungen fertiggestellt.

Fläche (km ²)	5,56
Einwohner (Stand Dezember 2021)	29.532
Einwohner/km ²	5.311
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	8.352
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	28,28 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	14,24 (+3,71 %; +40 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	18,36
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	16,02
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	22,92
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	6.602 (+12,51 %; +133 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	9.373
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.706 (+1,9 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.722 (-0,5 % zum Vorjahr)

Tabelle 31: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Ostend, ImmoConcept 2022

31. Praunheim

Obwohl Praunheim östlich der A5 im Frankfurter Westen liegt, ist der Stadtteil geprägt durch kleine Gärtchen und das nahe gelegene 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 A5, gegenüber von Praunheim, liegt die an Frankfurt angrenzende Stadt Eschborn, die sich durch die Ansiedlung tausender Arbeitsplätze von Unternehmen wie der Börse, der Deutschen Bank oder Versicherungsgesellschaften einen Namen gemacht hat.

Ebenfalls wird Praunheim von der Nidda durchzogen, deren Ufer gern für Freizeitaktivitäten genutzt werden.

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 2021)	16.611
Einwohner/km ²	3.225
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	4.645
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	27,96 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,14 (+2,45 %; +38 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	15,82
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	15,63
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	13,96
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	5.010 (+12,16 %; +133 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	7.100
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.589 (+17,8 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.528 (+1,3 % zum Vorjahr)

Tabelle 32: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Praunheim, ImmoConcept 2022

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 2021 ist allerdings ein leichter Bevölkerungsrückgang festzustellen.

Im Vergleich zum Vorjahr erfuhr der Stadtteil mit einem Plus von 12,07 % bei den Kaufpreisen und 3,19 % bei den Mietpreisen eine jeweils durchschnittliche 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 (km ²)	3,68
Einwohner (Stand Dezember 2021)	15.650
Einwohner/km ²	4.252,7
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	4.369
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	27,91 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,29 (+3,19 %; +39 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	15,79
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	13,26
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	16,67
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	5.088 (+12,07 %; +132 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	7.217
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.878 (-0,8 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.889 (+10 % zum Vorjahr)

Tabelle 33: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Preungesheim, ImmoConcept 2022

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 Bauepoche 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 A661 und im Süden durch die Bahngleise beschränkt. Der geplante Bau des Riederwaldtunnels ab dem Jahr 2023 zur Verbindung der Autobahnen A66 und A661 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 2021 ist die Bevölkerung nahezu konstant geblieben.

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

In den vergangenen 10 Jahren sind Kaufpreissteigerungen von 138 % und Mietpreissteigerungen von 41 % zu verzeichnen. Damit hat der Stadtteil Riederwald im 10-Jahresvergleich die höchste Mietpreissteigerung aller Frankfurter Stadtteile. Zum Vorjahr ist der Mietpreis um 3,1 % gestiegen. Im Frankfurter Vergleich sind somit die Mietpreise im durchschnittlichen Segment einzuordnen.

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

Fläche (km ²)	1,07
Einwohner (Stand Dezember 2021)	4927
Einwohner/km ²	4.606
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	1.432
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	28,8 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,31 (+3,1 %; +41 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	15,88
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	Keine Daten*
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	Keine Daten*
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	5.092 (+11,47 %; +138 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	7.312
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	Keine Daten*
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	Keine Daten*

Tabelle 34: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Riederwald, ImmoConcept 2022

34. Rödelheim

Rödelheim liegt im Westen Frankfurts zwischen der Nidda und der A5, 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 hundert 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 letzten Jahren den Stadtteil zunehmend attraktiver zu gestalten. Die Miet- und Kaufpreise sowie deren Entwicklung zum Vorjahr sind im durchschnittlichen Segment einzuordnen.

Fläche (km ²)	5,15
Einwohner (Stand Dezember 2021)	19.258
Einwohner/km ²	3.739,4
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	6.577
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	34,15 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,41 (+2,99 %; +39 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	16,04
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	16,58
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	17,38
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	5.066 (+12,06 %; +132 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	7.182
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.874 (+21,2 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.984 (+5,7 % zum Vorjahr)

Tabelle 35: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Rödelheim, ImmoConcept 2022

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 einer Perlenkette aufgereiht. Darunter das Städel Museum, das Deutsche Filmmuseum, das Liebighaus, das Museum für Angewandte Kunst oder das Museum für 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 2024 fertiggestellt. In Sachsenhausen Süd befinden sich am Hainer Weg über 100 Eigentumswohnungen im Bau. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 62,09 m² und 201,65 m².

Die teuerste Wohnung ist mit 2.900.000 € im Henninger Turm inseriert. Die Luxuswohnung liegt somit bei 16.763 €/m².

Sachsenhausen-Nord

Fläche (km ²)	4,24
Einwohner (Stand Dezember 2021)	32.416
Einwohner/km ²	7.645
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	7.801
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	24 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	14,62 (+2,96 %; +39 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	18,94
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	20,27
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	20,79
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	6.903 (+12,45 %; +134 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	9.747
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.981 (+18 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.438 (+7,6 % zum Vorjahr)

Tabelle 36: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sachsenhausen-Nord, ImmoConcept 2022

Sachsenhausen-Süd

Fläche (km ²)	30,54
Einwohner (Stand Dezember 2021)	29.054
Einwohner/km ²	951,3
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	7.017
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	24,15 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	13,56 (+3,04 %; +39 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	17,50
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	18,60
Mietspiegel Bestand Singlehaushalt €/m ²	20,69
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	5.966 (+11,99 %; +133 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	8.383
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.480 (+10,1 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.425 (+8,2 % zum Vorjahr)

Tabelle 37: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sachsenhausen-Süd, ImmoConcept 2022

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 unterdurchschnittlich einzuordnen. Die zum Stichpunkt inserierten Angebote für einen Singlehaushalt sind allerdings mit durchschnittlich 19,68 €/m² recht hoch. Ein Single benötigt hier ein Nettomonatseinkommen von 3.290 €.

Die zunehmend positive Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils erfordert weitere Wohnraumschaffung. Im Jahr 2021 wurde hierzu in der Henriette-Fürth-Straße, in der näheren Umgebung des Schwanheimer Ufers, ein Mehrfamilienhaus mit 31 Eigentumswohnungen fertiggestellt. Zudem gibt es ein Bauvorhaben in der Silcherstraße, dort sollen bis Mitte 2023 weitere 16 Wohneinheiten entstehen.

Fläche (km ²)	14,77
Einwohner (Stand Dezember 2021)	20.369
Einwohner/km ²	1.379
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	5.074
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	24,9 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,61 (+3,11 %, +39 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	14,82
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	Keine Daten*
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	19,68
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.191 (+12,07 %; +132 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	5.944
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	Keine Daten*
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.290 (-0,6 % zum Vorjahr)

Tabelle 38: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Schwanheim, ImmoConcept 2022

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 A661 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.

Der Stadtteil befindet sich mitten in der Preisspirale der Stadt. Seit 2012 legten die Kaufpreise hier um 131 % 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 bis 2028 das „Ernst-May-Viertel“ entstehen soll. Hier könnte Platz für über 4.000 Menschen entstehen. Zudem soll sozialer Wohnungsbau hier berücksichtigt werden. Eine Teileinhausung der A661, die die Lebensqualität im neuen Wohngebiet sichert, ist ebenfalls geplant.

In der Wilhelmshöher Straße entstehen noch dieses Jahr 14 Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Die meisten Eigentumswohnungen in der luxuriösen Wohnanlage sind bereits abverkauft.

Ein Dreipersonenhaushalt benötigt in Seckbach ein durchschnittliches Nettomonatsgehalt von 5.166 €. Die Mieten und Kaufpreise sind im Frankfurter Durchschnitt einzuordnen. Allerdings gab es eine starke Mietpreissteigerung im Vergleich zum Vorjahr (+ 3,52 %).

Fläche (km ²)	8
Einwohner (Stand Dezember 2021)	10.455
Einwohner/km ²	1.306,9
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	3.076
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	29,4 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,36 (+3,52 %; +39 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	16,14
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	14,22
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	Keine Daten*
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	5.022 (+11,99%; +131 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	7.183
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.166
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	Keine Daten*

Tabelle 39: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Seckbach, ImmoConcept 2022

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 10,75 €/m² für den Bestand und 14,02 €/m² für Neubauwohnungen. Damit sind hier die günstigsten Bestands- und Neubaumieten der gesamten Stadt vorzufinden. Mit 3.789 €/m² Kaufpreis für Bestandswohnungen weist der Stadtteil die niedrigsten Preise auf. Allerdings ziehen die Preise stark an. Im Vergleich zum Vorjahr konnte die Stadt eine Kaufpreissteigerung von 12,07 % verzeichnen. Die günstigen Verbindungen nach Frankfurt machen Sindlingen zu einem idealen Wohnort für Singlehaushalte und junge Familien mit niedrigem verfügbarem Monatseinkommen.

Das teuerste Angebot lag im 1. Quartal 2022 für ein Ein-Zimmer-Apartment bei 6.875 €/m².

Fläche (km ²)	3,97
Einwohner (Stand Dezember 2021)	8.906
Einwohner/km ²	2.243,3
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	2.961
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	33,25 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	10,75 (+2,87 %; +39 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	14,02
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	13,19
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	15,30
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	3.789 (+12,07 %; +132 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	5.375
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.857
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.706

Tabelle 40: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sindlingen, ImmoConcept 2022

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. Sie 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 Bauerndorfs 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 einkommenschwacher Haushalte führten.

Mietpreise in Sossenheim können mit 10,90 €/m² im unteren Bereich der Frankfurter Stadtteile angesiedelt werden. Mit 3.844 €/m² sind die Bestandskaufpreise im 1. Quartal 2022 die zweitniedrigsten 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 von lokalen Kleinprojekten 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 2021)	16.052
Einwohner/km ²	2.711
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	6.051
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	37,7 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	10,90 (+2,73 %; +39 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	13,87
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	Keine Daten*
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	15,11
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	3.844 (+12,07 %; +132 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	5.453
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	Keine Daten*
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.681

Tabelle 41: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sossenheim, ImmoConcept 2022

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 beliebten 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 starke Miet- und 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. Wegen der Nähe zum Industriepark Höchst und der ungelösten Seveso-Problematik ruht die Planung allerdings schon seit mehreren Jahren.

Gebaut wird dafür im Teutonenweg. Dort entstehen unter dem Projekt „Green Living 9“ neue Eigentumswohnungen. Zudem gibt es ein Neubauvorhaben „Am Kapellenberg“ mit 4 hochwertigen Wohneinheiten und der voraussichtlichen Fertigstellung im 3. Quartal 2023.

Fläche (km ²)	6,02
Einwohner (Stand Dezember 2021)	16.927
Einwohner/km ²	2.811,8
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	5.617
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	33,1 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,10 (+3,54 %; +40 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	14,41
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	Keine Daten*
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	14,09
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.167 (+12,07; +132%)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	5.909
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	Keine Daten*
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.545

Tabelle 42: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Unterliederbach, ImmoConcept 2022

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 gutverdienende Großstädter geradezu magisch anzieht. Heute ist der Stadtteil Westend in zentraler Lage mit fast 29.000 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 weist sowohl beim Neubau als auch beim Bestand die höchsten Kauf- und Mietpreise auf. Einsame Spitze ist das Westend-Süd mit Bestandskaufpreisen im Mittel von 9.087 €/m². Mit etwas Abstand, aber auf dem zweiten Platz aller Frankfurter Stadtteile folgt das Westend-Nord mit 8.162 €/m².

Inserate beschreiben momentan Spitzenpreise im Neubau in Höhe von 14.630 €/m² und im Bestand von 14.425 €/m². In der Fürstenbergerstraße im Neubauprojekt „160 Park View“ wurden zwei Eigentumswohnungen für 30.706 €/m² und 29.601 €/m² beurkundet. Es lässt sich bisher keine Sättigung erkennen, die Preise steigen jährlich weiter überdurchschnittlich an. Allerdings sind besonders die nächsten Monate interessant, da der Immobilienmarkt einem sogenannten Time-lag unterliegt und Effekte wie Zinserhöhung und Inflation erst verzögert bei Angebot und Nachfrage wiederzufinden sind. Für Bestandswohnungen werden zurzeit in den Portalen Mieten von bis zu 52,35 €/m² verlangt.

Auf einem Teilareal des ehemaligen AfE-Turms wurde im Juni 2021 der 140 Meter hohe Hotel- und Wohnturm „One Forty West“ eröffnet. 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.

In diesem Stadtteil wird derzeit das Hochhaus „160 Park View“ errichtet, das ursprünglich im 4. Quartal 2021 fertiggestellt sein sollte, nunmehr aber im 2. Quartal 2023 bezugsfertig sein soll. Das Projekt umfasst 129 Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmern, inklusive Concierge- und Hotelservice. Das Bauvorhaben ist abverkauft.

Westend-Nord

Fläche (km ²)	1,63
Einwohner (Stand Dezember 2021)	10.083
Einwohner/km ²	6.185,9
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	2.883
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	28,6 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	15,15 (+3,20 %; +38 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	19,77
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	20,09
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	22,48
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	8.162 (+12,44 %; +132 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	11.590
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.927 (-7 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.664 (+2,9 % zum Vorjahr)

Tabelle 43: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Westend-Nord, ImmoConcept 2022

Westend-Süd

Fläche (km ²)	2,5
Einwohner (Stand Dezember 2021)	18.939
Einwohner/km ²	7.575,6
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	5.012
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	26,46 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	16,30 (+3,15 %; +39 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	20,85
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	20,57
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	27,17
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	9.087 (+12,18 %; +133 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	12.891
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	7.071 (+2,7 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	4.289 (+1,6 % zum Vorjahr)

Tabelle 44: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Westend-Süd, ImmoConcept 2022

42. Zeilsheim

Fläche (km ²)	5,47
Einwohner (Stand Dezember 2021)	12.524
Einwohner/km ²	2.289,6
Ausländerzahl (Stand Dezember 2021)	4.059
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	32,4 %
Miete Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,55 (+2,85 %; +38 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ²	15,07
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m ²	Keine Daten*
Mietspiegel Singlehaushalt €/m ²	Keine Daten*
Kaufpreis Bestand €/m ² (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	4.261 (+12,07 %; +132 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ²	6.042
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	Keine Daten*
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	Keine Daten*

Tabelle 45: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Zeilsheim, ImmoConcept 2022

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, 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 11,55 €/m² und einem Kaufpreis von 4.261 €/m² für Bestandswohnungen ist der Stadtteil vergleichsweise im unteren Segment vorzufinden. Die Miet- und Kaufpreisentwicklung im Vorjahresvergleich sind als durchschnittlich anzusehen.

Im Neubau liegt der mittlere Kaufpreis bei 6.042 €/m². Die vergleichsweise günstigen Neubaumieten liegen im Stadtteil Zeilsheim bei 15,07 €/m².

Häusermarkt



Die Stadt Frankfurt am Main registrierte im 1. Quartal 2022 im Bereich bebauter Wohngrundstücke insgesamt 1.015 Transaktionen (TA). Sie generierten einen Umsatz in Höhe von 700,5 Mio. €. Die Anzahl der Transaktionen stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 4,1 %, gleichzeitig stieg der Umsatz überproportional um rund 12,56 %. Eigentumswohnungen machen dabei ca. 62 % der Gesamtumsätze aus. Insgesamt können wir hier im 1. Quartal 2022 noch einen starken Anstieg der Kaufpreise verzeichnen. Dies liegt insbesondere an den angesprochenen Time-lags. Auf dem Immobilienmarkt kommt es zu einer verzögerten Wirkung (6 bis 12 Monate) verschiedener Einflussfaktoren. Die Folgen der höheren Zinsen, der erhöhten Unsicherheit durch den Ukraine-Krieg und die Inflation werden wir also vor allem ab den validen Daten ab dem 4. Quartal 2022 erkennen können.

Bei den bebauten Wohnimmobilien ist die Anzahl der Einfamilienhäuser im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr wieder etwas angestiegen. Nachdem wir im Jahresvergleich von 2019 zu 2020 einen Rückgang der bebauten Einfamilienhäuser verzeichnen konnten, wurden im vergangenen Jahr 560 Verträge beurkundet, das sind ca. 14 % mehr im Vergleich zu 2020. Ein Ende dieser Anstiege ist aber schon in Sicht. Nach den neuesten Daten des Gutachterausschusses konnten wir im Vergleich der Zeiträume Januar bis Mai 2021 und Januar bis Mai 2022 einen Rückgang der Transaktionen erkennen. Insgesamt sind Transaktionen für Einfamilienhäuser, zu denen auch Doppelhaushälften und Reihenhäuser gehören, um 33 % zurückgegangen. Hier machten sich die hohen Zinsen und der Ukraine-Krieg schon bemerkbar.

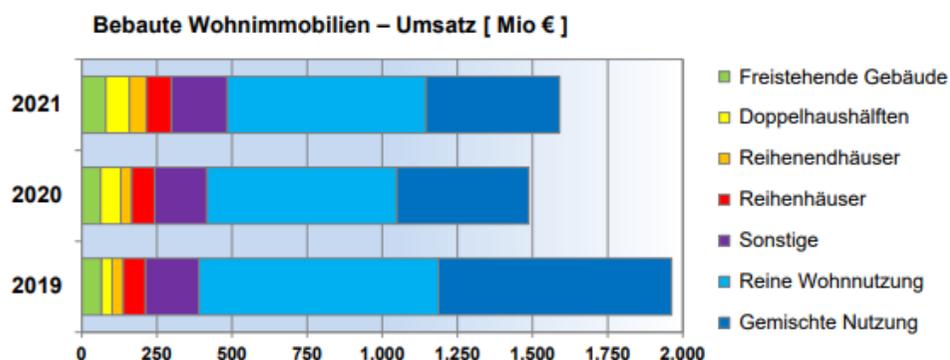


Abbildung 9: Umsatz bebaute Wohnimmobilien, GAA-Immobilienmarktbericht 2022, Gutachterausschuss Frankfurt

Eine Tendenz lässt sich zudem bei der Mehrfamilienhausnutzung erkennen. Insgesamt gab es im Vergleich zu 2020 im Folgejahr 2021 einen Zuwachs an Transaktionen der Mehrfamilienhäuser. Im Jahr 2020 wurden 354 Verträge für Mehrfamilienhäuser gezählt. Im Folgejahr 2021 gab es 383 Transaktionen, was einem Zuwachs von 8 % entspricht. Bei den Umsätzen kam es im letzten Jahr hingegen nur zu einem Plus von 3,2 % im Vergleich zum Jahr 2020. Dies lässt die von uns angesprochenen Sättigungstendenzen erkennen. Zudem können wir anhand der Daten des Gutachterausschusses feststellen, dass das Niveau vor der Pandemie im Segment der Mehrfamilienhäuser noch immer nicht erreicht wurde. Im Jahr 2019 kam es hier zu insgesamt 402 Transaktionen und einem Umsatz von 1.572,8 Mio. €. Diese Werte konnten sowohl 2020 als auch im vergangenen Jahr nicht erreicht werden.

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. Insgesamt gingen die Transaktionen für bebauten Gewerbeimmobilien um 12 % zurück. Während die Kategorie Büro und Verwaltung im Vergleich zu 2020 zulegen (16 %) konnte, verzeichneten die Industrie, der Handel und gemischt genutztes Gewerbe einen Rückgang der Umsätze und bei den Transaktionen.¹³ Eine Erholung des Gewerbesektors von der angespannten Lage ist aus den Daten für 2021 noch nicht zu erkennen.

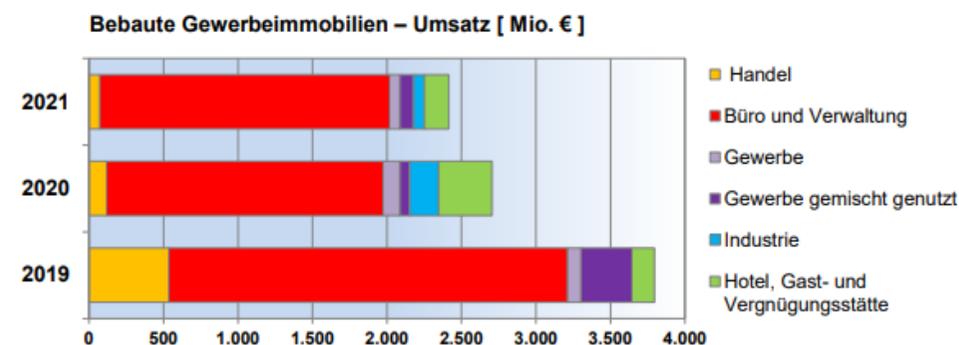


Abbildung 10: Umsatz bebaute Gewerbeimmobilien, GAA-Immobilienmarktbericht 2022, Gutachterausschuss Frankfurt

¹³ Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt

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 eine Plattform. Wegen der sehr günstigen Lage im Rhein-Main-Gebiet ist Offenbach ein attraktiver Wirtschaftsstandort für den Dienstleistungssektor. Die Stadt pflegt wie viele unmittelbare Nachbarstädte eine gewisse Rivalität mit ihrer Nachbarin Frankfurt, allerdings profitiert sie unter anderem vom Bankenstandort und dem internationalen Flughafen.

Offenbach ist mit rund 131.300 Personen die fünftgrößte Stadt Hessens, davon leben 44 % Bürger ausländischer Nationalität in der kreisfreien Stadt.

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

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

Die Bestandsmieten lagen im 2. Quartal 2022 im Durchschnitt bei 10,67 €/m², was auf eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 2,01 % verweist. Mit Blick auf die 10-Jahresentwicklung wird der positive Preistrend noch deutlicher, hier ist ein Anstieg von 44 % zu verzeichnen. Die Durchschnittsmiete für eine Neubauwohnung in der Stadtmitte beträgt 13,88 €/m² und der durchschnittliche Kaufpreis eines Bestandsobjekts für Wohneigentum 3.977 €/m². Bei Bestandsobjekten ist der

Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 8,17 % gestiegen und innerhalb der letzten zehn Jahre um 150 %.

Für Neubauten lässt sich der Preis in Höhe von 5.714€/m² ermitteln. Der höchste inserierte Kaufpreis für Neubaueigentumswohnungen liegt bei 14.727 €/m² am Mainufer im Projekt „HPQ – High Side.“

In Offenbach am Main benötigen Dreipersonen- und Singlehaushalte im Vergleich ein geringeres Nettohaushaltseinkommen als in Frankfurt. Durchschnittlich benötigen Mietsuchende ein Einkommen von 4.950 € für einen Dreipersonenhaushalt und 2.602 € für Singles.¹⁴

Trotz der durchweg positiven Wachstumsraten liegen die Durchschnittspreise und -mieten noch deutlich unter den Durchschnittswerten von Frankfurt. Die Bestandsmieten sind im Vergleich noch immer preiswerter als die günstigsten Stadtteile Frankfurts, Harheim und Sossenheim. Auch bei den Bestandspreisen liegt Offenbach knapp hinter den Werten von Sossenheim und Sindlingen. Wegen anhaltender Bau- und Projektentwicklungen kann man dennoch davon ausgehen, dass sich die geografische und preisbildende Lücke zu Frankfurt mittelfristig etwas schließen wird.

Mit den Namen „Bieber-Nord“ und „Bürgel-Ost“ entstehen momentan zwei große Wohnungsneubauegebiete, auch für Geschosswohnungsbau. Im Erschließungsgebiet „Bürgel-Ost“ ist die erste Bauphase für rd. 430 Wohneinheiten im Oktober 2018 gestartet. In der Bieberer Straße entstehen zudem 61 Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 36 und 157 m². Die Fertigstellung des Vorhabens „BS-Living“ ist für den Winter 2023/2024 vorgesehen.

In Bieber ist auch das Projekt „adam“ bereits abverkauft und noch dieses Jahr bezugsfrei. Hier wurden 62 Einheiten errichtet, die Eigentumswohnungen und Penthouse umfassen. Der Kaufpreis lag zwischen 341.380 € und 532.280 €.

In der Nähe zur Innenstadt Offenbachs entstehen im Wohnprojekt „Goerdeler Palais“ 18 Einheiten von 239.000 € bis 679.900 €. Die Fertigstellung des Vorhabens ist

¹⁴ Immobilienscout24

¹⁵ GAA für Immobilienwerte Offenbach

mit Juli 2023 angegeben. Auch im Bauvorhaben „Rubikon 012“ in Offenbach-Bieber entstehen 18 Einheiten mit Kaufpreisen zwischen 318.500 € und 695.000 €. Mit der Fertigstellung ist 2023 zu rechnen. 70 hochwertige Neubaeigentumswohnungen werden auf der Rosenhöhe in direkter Lage zum Stadtwald errichtet. Bis 2024 sollen die Einheiten bezugsfrei sein und zwischen 57 m² und 126 m² Wohnfläche bieten.

Offenbach ist in den vergangenen Jahren durch den sukzessiven Rückgang der chemischen Industrie und die damit einhergehende 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 2021)	131.295
Einwohner/km ²	2.924
Ausländerzahl (Stand Mai 2022)	57.896
Ausländerquote (Stand Dezember 2021)	44 %
Miete Bestand €/m ² (Stadtmitte) (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	10,67 (+2,01 %; +44 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m ² (Stadtmitte)	13,88
Mietspiegel Bestand Dreipersonenhaushalt €/m ²	13,50
Mietspiegel Bestand Singlehaushalt €/m ²	14,52
Kaufpreis Bestand €/m ² (Stadtmitte) (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	3.728 (+8,17 %; + 150 %)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m ² (Stadtmitte)	5.714
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.950
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.602

Tabelle 46: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Offenbach, ImmoConcept 2022

Fazit

Im Ergebnis unserer Recherche zeigt sich der Wohnungsmarkt bis einschließlich 2. Quartal 2022 stabil. Allerdings sind bereits seit Juli 2022 Tendenzen eines Kaufnachfragerückgangs, siehe Seite 6, und auf den gängigen Immobilienportalen zu erkennen (bis 5,9 %). Frankfurt verzeichnet bis zum 2. Quartal 2022 eine moderate Kauf- und Mietpreissteigerung im Vergleich zum Vorjahr. Im Durchschnitt beträgt die Vorjahressteigerung ca. 3,0 % gemäß GAA. Im Fokus stehen hierbei vor allem die Randbezirke, aber auch einige zentrale Stadtviertel wie das Nordend-Ost oder Bornheim sind im oberen Drittel der Wertzuwächse einzuordnen. Die höchsten Preissteigerungen zum Vorjahr gab es in den Stadtteilen Harheim und Hedderheim. Die durchschnittlichen Mietpreissteigerungen ermittelten wir in Höhe von 3,06 % zum Vorjahr. Erste Sättigungstendenzen lassen sich im Mietangebot erkennen. Wir konnten im Juli ein erhöhtes Mietwohnungsangebot beobachten. Bereits in den letzten beiden Jahren stellten wir eine verminderte Umschlagsgeschwindigkeit im sogenannten High-Price-Segment fest. Ein Trend, der sich auch im Jahr 2022 beschleunigt, vor allem mit Blick auf die Rückstellung der geplanten Wohnhochhäuser, deren problematische Vermarktung und die gestiegenen Zinsen.

Der Indikator für die Entwicklung von Immobilienpreisen ist das verfügbare regionale Einkommen. Die Arbeitsmarktlage in Deutschland ist angespannt, aber intakt. Viele Unternehmen haben nach Corona das Problem des Arbeitskräftemangels. Die Inflation verringert die tatsächlichen verfügbaren Einkommen. Dies hat einen direkten Einfluss auf die Immobilienpreisentwicklung.

Zudem haben die steigenden Zinsen einen starken Einfluss auf die weitere Entwicklung des Immobiliensektors. Der drastische Zinsanstieg (über 300 % seit Januar 2021) wirkt sich verspätet auch auf den Immobilienmarkt aus. Durch den in der Studie beschriebenen Time-lag kommt es zu einer versetzten Wirkung von Maßnahmen auf dem Immobilienmarkt. Dies im Kontext der konjunkturellen Gesamtentwicklung.

Insgesamt können wir dennoch von einem robusten wohnwirtschaftlichen Mietumfeld ausgehen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist intakt und gerade vor dem Hintergrund des Ukraine-Kriegs und der damit einhergehenden Wohnraumnachfrage ist ein Nachfrageschock im derzeitigen Marktumfeld nicht zu erkennen. Wir

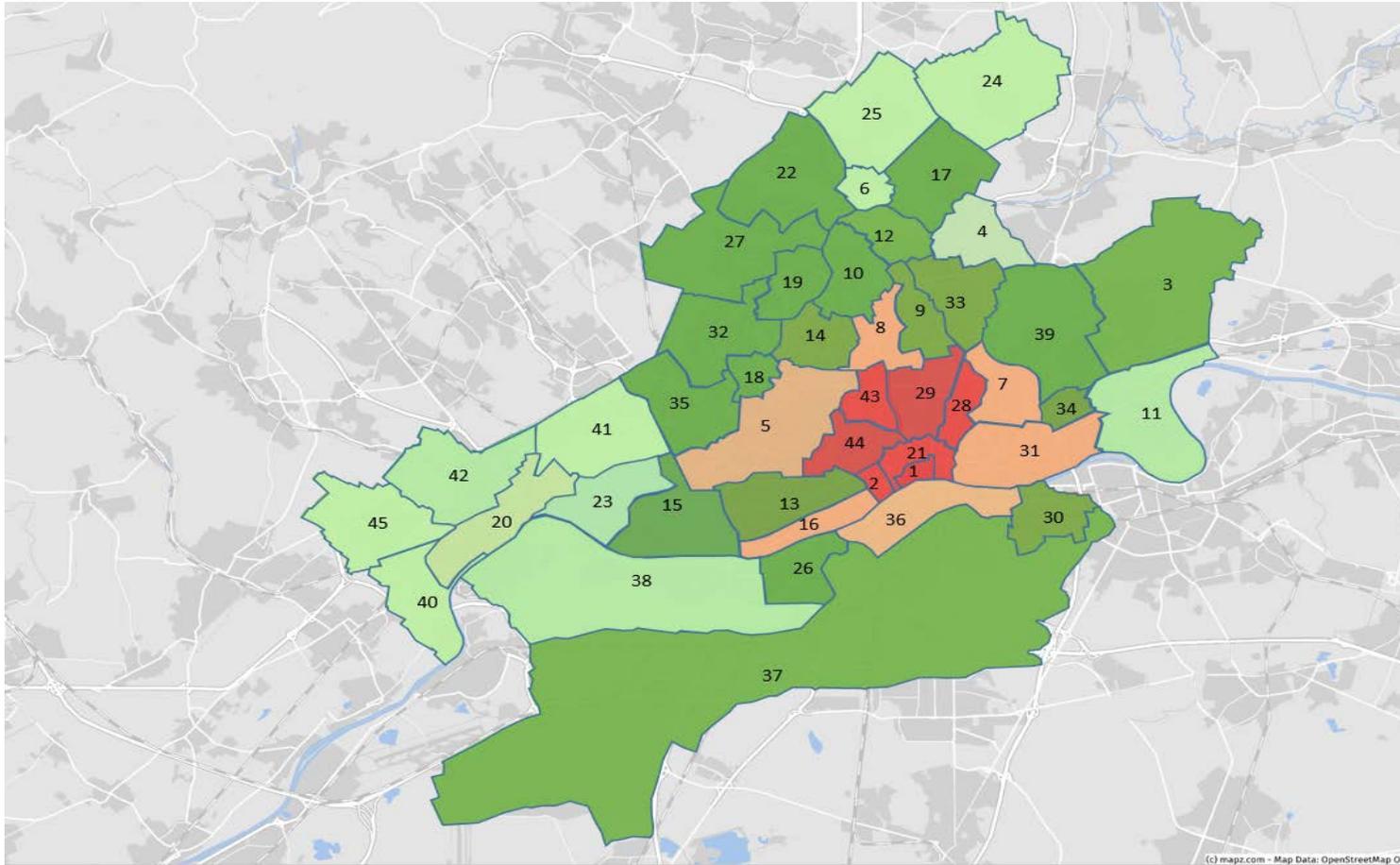
erkennen aber, dass speziell der Markt für Eigenheime und selbst genutzten Wohnraum im Zuge der Marktunsicherheit, der Inflation und der gestiegenen Zinsen in einem rückläufigen Trend verläuft.

Im 1. Quartal 2022 lagen die durchschnittlichen Kaufpreise für Neubauten in sieben Frankfurter Stadtvierteln über 10.000 €/m² und im Westend-Süd sogar bei 12.891 €/m². Hier können wir einen starken Anstieg der Preise in fast allen Frankfurter Stadtteilen im Vergleich zum Vorjahr erkennen. (Median Neubau-ETW 8.220/m² / Median Bestand-ETW 5.970/m²) Der Anstieg aus dem 1. Quartal 2022 sollte aber mit Vorsicht betrachtet werden. Gerade im Hinblick auf die steigenden Zinsen ist die Finanzierbarkeit für potenzielle Käufer in Gefahr. Auch die steigenden Baukosten aufgrund der erhöhten Materialpreise drücken die Stimmung der Baufirmen. Hinzu kommen Lieferschwierigkeiten und Personalmangel, was zu sinkenden Geschäftserwartungen der Baubranche führt. Bei der monatlichen Unternehmensumfrage des Münchner Ifo-Instituts klagten 54,2 % der Hochbauunternehmen über Lieferengpässe. Im April berichteten einige Bauunternehmen über eine steigende Zahl von Auftragsstornierungen (9,3 % im Tiefbau). All diese Faktoren drücken auf die Geschäftserwartungen der Branche, die sich laut dem Indikator des Instituts auf dem niedrigsten Stand seit 1991 befindet. Vor diesem Hintergrund ist das schon jetzt verfehlt Ziel von jährlich 400.000 Neubauwohnungen in weite Ferne gerückt. Wir gehen deshalb davon aus, dass kurz- und mittelfristig mit einer Verringerung der Neubauvorhaben zu rechnen ist, die nur in Teilen von Bestandsimmobilien aufgefangen werden kann.

All diese Faktoren führen zu einem veränderten Marktumfeld, gerne wird in den Medien von einem Platzen der Immobilienblase gesprochen. Die Theorie des zyklischen Immobilienmarkts kennen wir aus den Lehrbüchern, sie kann als intellektuellere Variante der Blasentheorie bezeichnet werden. Viele Faktoren sprechen dafür, dass wir uns am Ende des Wachstumszyklus befinden und sich der Immobilienmarkt dreht. Ob es zu einer langfristigen Neubewertung der Immobilienpreise kommt, hängt maßgeblich an den zukünftigen Entscheidungen der Politik und den gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen. Wenn Neubauaktivitäten praktisch erliegen, könnten sich Bestandsimmobilien weiter verteuern und eine weiter steigende Inflation könnte möglicherweise die steigenden Zinsen überkompensieren. Andererseits könnte ein Abrutschen in eine starke Rezession mit hohen Zinsen zu Schuldenkrisen und einer kompletten Neubewertung von Immobilien führen.

Preisübersicht

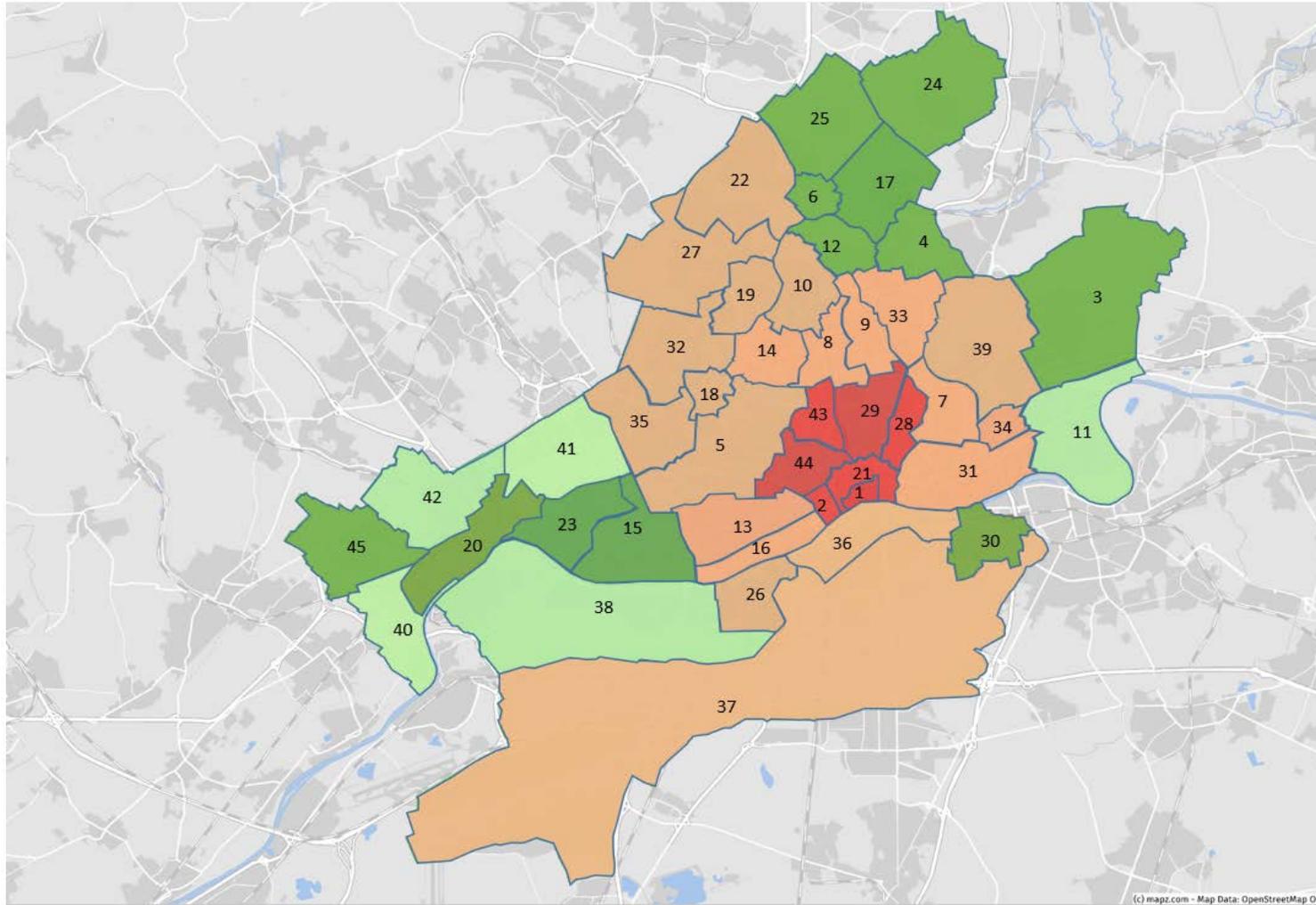




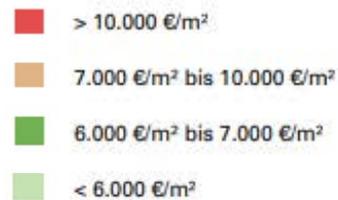
Ø Kaufpreis für Bestandswohnungen Q1 2022, ImmoConcept 2022



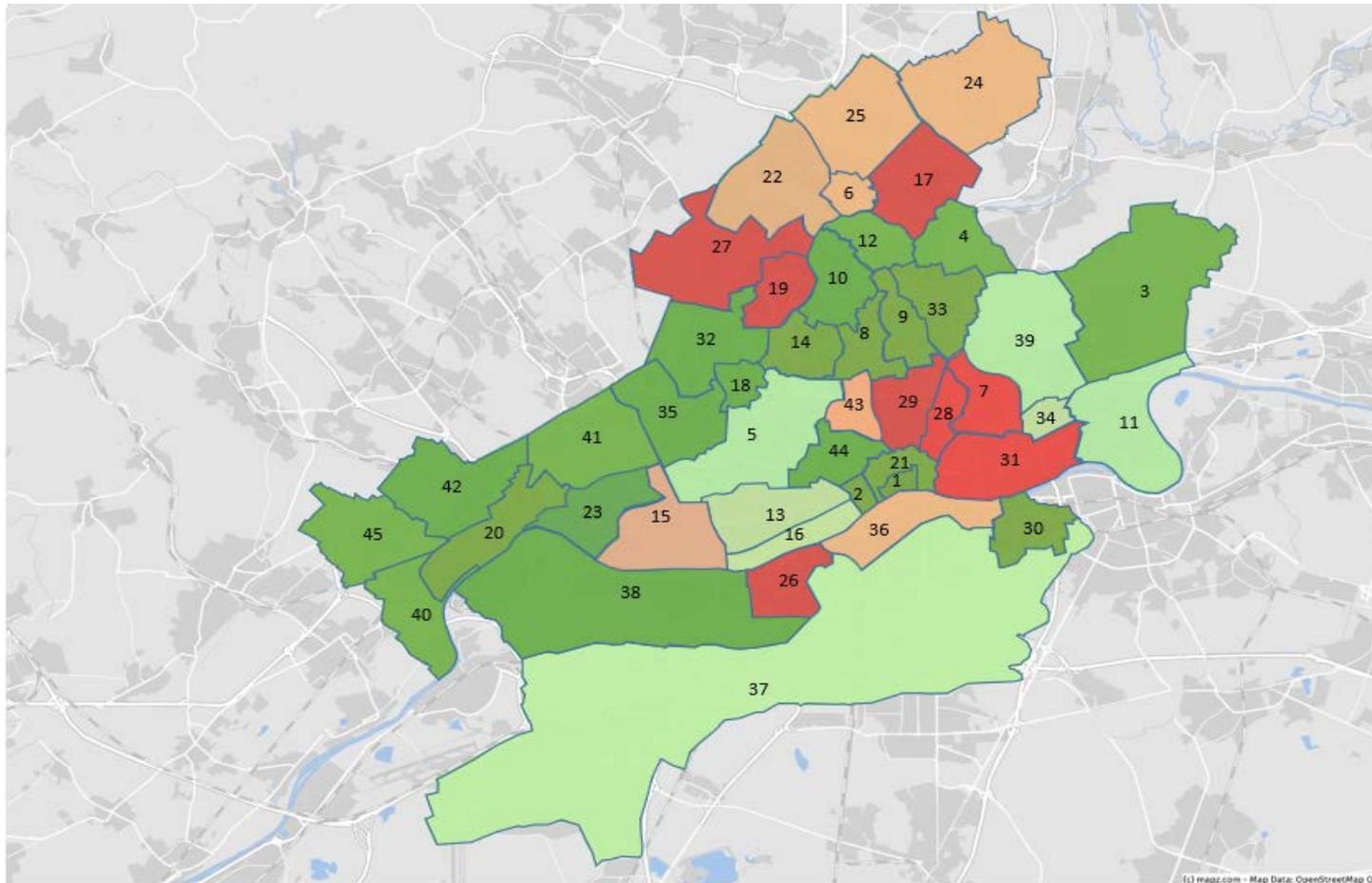
Nr.	Stadtteil	Ø Kaufpreis Bestand
44	Westend Süd	9.087,00 €
43	Westend Nord	8.162,00 €
29	Nordend West	7.884,00 €
21	Innenstadt	7.861,00 €
1	Altstadt	7.803,00 €
2	Bahnhofsviertel	7.469,00 €
28	Nordend ost	7.333,00 €
36	Sachsenhausen Nord	6.903,00 €
16	Gutleutviertel	6.856,00 €
31	Ostend	6.602,00 €
5	Bockenheim	6.500,00 €
7	Bornheim	6.439,00 €
8	Dornbusch	6.107,00 €
37	Sachsenhausen Süd	5.966,00 €
13	Gallus	5.878,00 €
14	Ginnheim	5.730,00 €
10	Eschersheim	5.492,00 €
9	Eckenheim	5.468,00 €
19	Heddernheim	5.259,00 €
18	Hausen	5.247,00 €
26	Niederrad	5.106,00 €
34	Riederewald	5.092,00 €
33	Preungesheim	5.088,00 €
35	Rödelheim	5.066,00 €
27	Niederursel	5.041,00 €
39	Seckbach	5.022,00 €
22	Kalbach Riedberg	5.017,00 €
32	Praunheim	5.010,00 €
3	Bergen Enkheim	4.855,00 €
30	Oberrad	4.853,00 €
17	Harheim	4.602,00 €
15	Griesheim	4.598,00 €
12	Frankfurter Berg	4.542,00 €
4	Berkersheim	4.435,00 €
25	Nieder Eschbach	4.419,00 €
20	Höchst	4.385,00 €
23	Nied	4.303,00 €
24	Nieder Erlenbach	4.297,00 €
6	Bonames	4.278,00 €
45	Zeilsheim	4.261,00 €
38	Schwanheim	4.191,00 €
42	Unterriederbach	4.167,00 €
11	Fechenheim	4.106,00 €
41	Sossenheim	3.844,00 €
40	Sindlingen	3.789,00 €



Ø Kaufpreis für Neubauwohnungen Q1 2022, ImmoConcept 2022



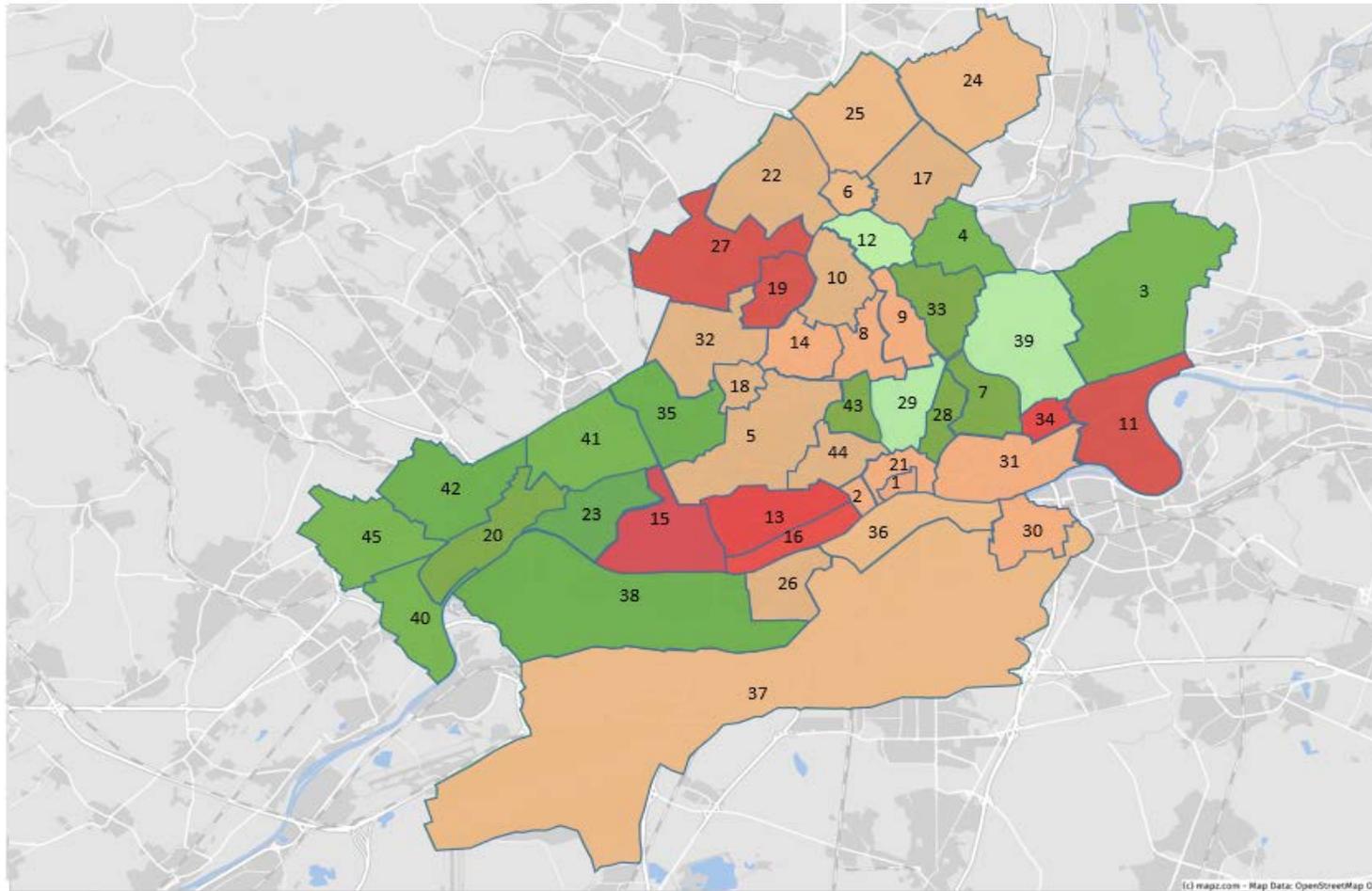
Nr. Stadtteil	Kaufpreise Neubau
44 Westend Süd	12.891,00 €
43 Westend Nord	11.590,00 €
21 Innenstadt	11.163,00 €
29 Nordend West	11.144,00 €
1 Altstadt	11.056,00 €
2 Bahnhofsviertel	10.579,00 €
28 Nordend ost	10.420,00 €
36 Sachsenhausen Nord	9.747,00 €
16 Gutleutviertel	9.733,00 €
31 Ostend	9.373,00 €
5 Bockenheim	9.290,00 €
7 Bornheim	9.192,00 €
8 Dornbusch	8.638,00 €
13 Gallus	8.429,00 €
37 Sachsenhausen Süd	8.383,00 €
14 Ginnheim	8.119,00 €
9 Eckenheim	7.750,00 €
10 Eschersheim	7.735,00 €
19 Heddernheim	7.440,00 €
18 Hausen	7.437,00 €
34 Riederewald	7.312,00 €
26 Niederrad	7.292,00 €
33 Preungesheim	7.217,00 €
39 Seckbach	7.183,00 €
35 Rödelheim	7.182,00 €
22 Kalbach Riedberg	7.138,00 €
27 Niederursel	7.137,00 €
32 Praunheim	7.100,00 €
30 Oberrad	6.849,00 €
17 Harheim	6.570,00 €
3 Bergen Enkheim	6.568,00 €
15 Griesheim	6.462,00 €
12 Frankfurter Berg	6.376,00 €
25 Nieder Eschbach	6.312,00 €
4 Berkersheim	6.287,00 €
20 Höchst	6.217,00 €
24 Nieder Erlenbach	6.142,00 €
23 Nied	6.099,00 €
6 Bonames	6.060,00 €
45 Zeilsheim	6.042,00 €
38 Schwanheim	5.944,00 €
42 Unterliederbach	5.909,00 €
11 Fechenheim	5.901,00 €
41 Sossenheim	5.453,00 €
40 Sindlingen	5.375,00 €



Prozentualer Anstieg der Bestandspreise im Vergleich zum Vorjahr, ImmoConcept 2022

- > 12,5 %
- 12,25 % bis 12,5 %
- 12 % bis 12,25 %
- < 12 %

Nr.	Stadtteil	Anstieg Bestandspreise zum Vorjahr
17	Harheim	12,78
19	Heddernheim	12,78
28	Nordend Ost	12,59
7	Bornheim	12,58
27	Niederursel	12,57
29	Nordend West	12,55
26	Niederrad	12,54
31	Ostend	12,51
24	Nieder Erlenbach	12,45
25	Nieder Eschbach	12,45
36	Sachsenhausen Nord	12,45
43	Westend Nord	12,44
15	Griesheim	12,38
6	Bonames	12,28
22	Kalbach Riedberg	12,26
44	Westend Süd	12,18
32	Praunheim	12,16
12	Frankfurter Berg	12,13
10	Eschersheim	12,12
8	Dornbusch	12,09
1	Altstadt	12,08
2	Bahnhofsviertel	12,08
4	Berkersheim	12,08
9	Eckenheim	12,08
14	Ginnheim	12,08
18	Hausen	12,08
21	Innenstadt	12,08
3	Bergen Enkheim	12,07
20	Höchst	12,07
23	Nied	12,07
33	Preungesheim	12,07
38	Schwanheim	12,07
40	Sindlingen	12,07
41	Sossenheim	12,07
42	Unterliederbach	12,07
45	Zeilsheim	12,07
35	Rödelheim	12,06
30	Oberrad	12,05
37	Sachsenhausen Süd	11,99
39	Seckbach	11,99
16	Gutleutviertel	11,67
13	Gallus	11,59
5	Bockenheim	11,5
34	Riederewald	11,47
11	Fechenheim	11,45

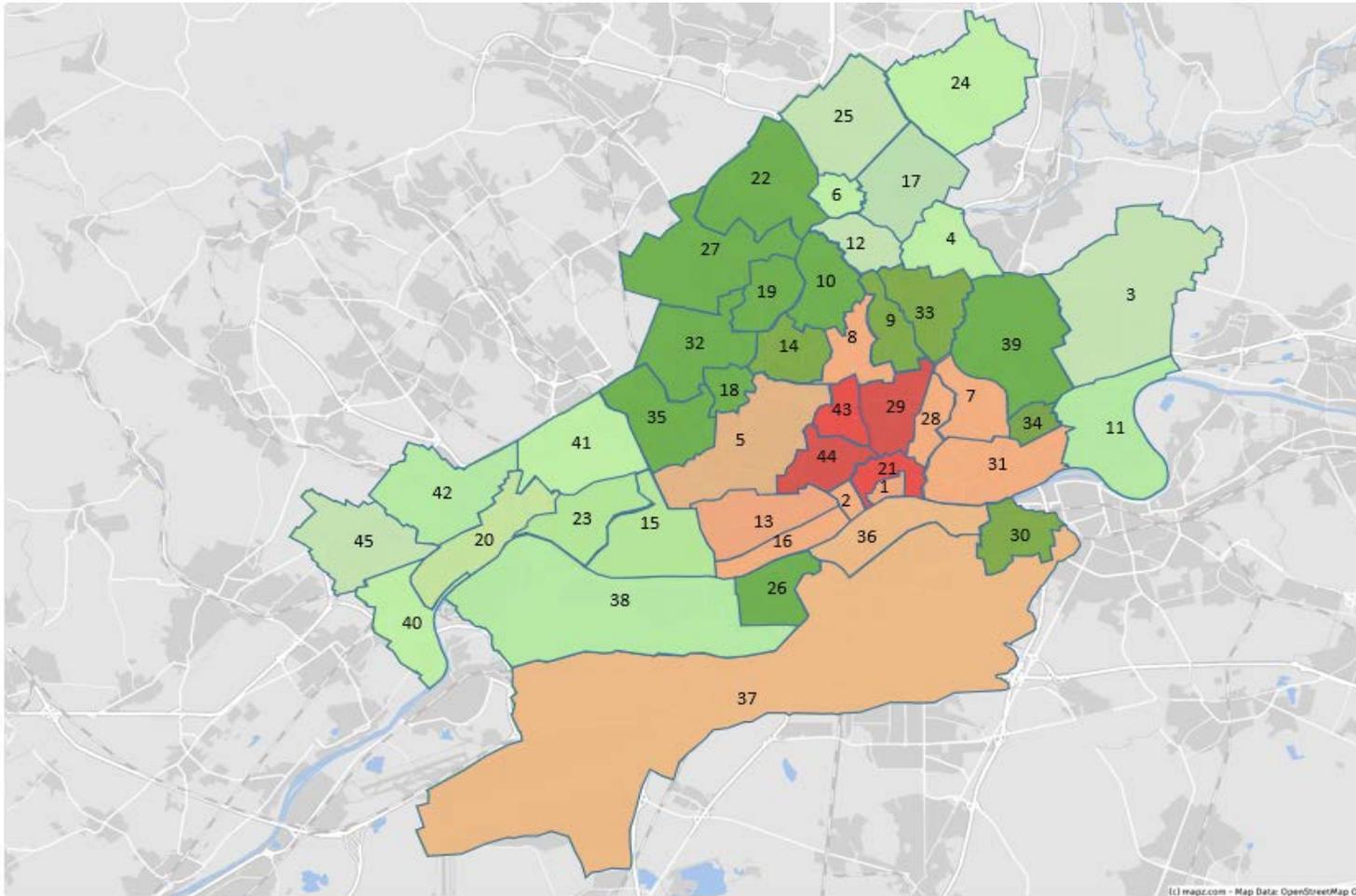


Prozentualer Anstieg der Bestandspreise im 10 Jahresvergleich, ImmoConcept 2022

- > 135 %
- 133 % bis 134 %
- 132%
- < 132 %

Anstieg Bestandspreise 10

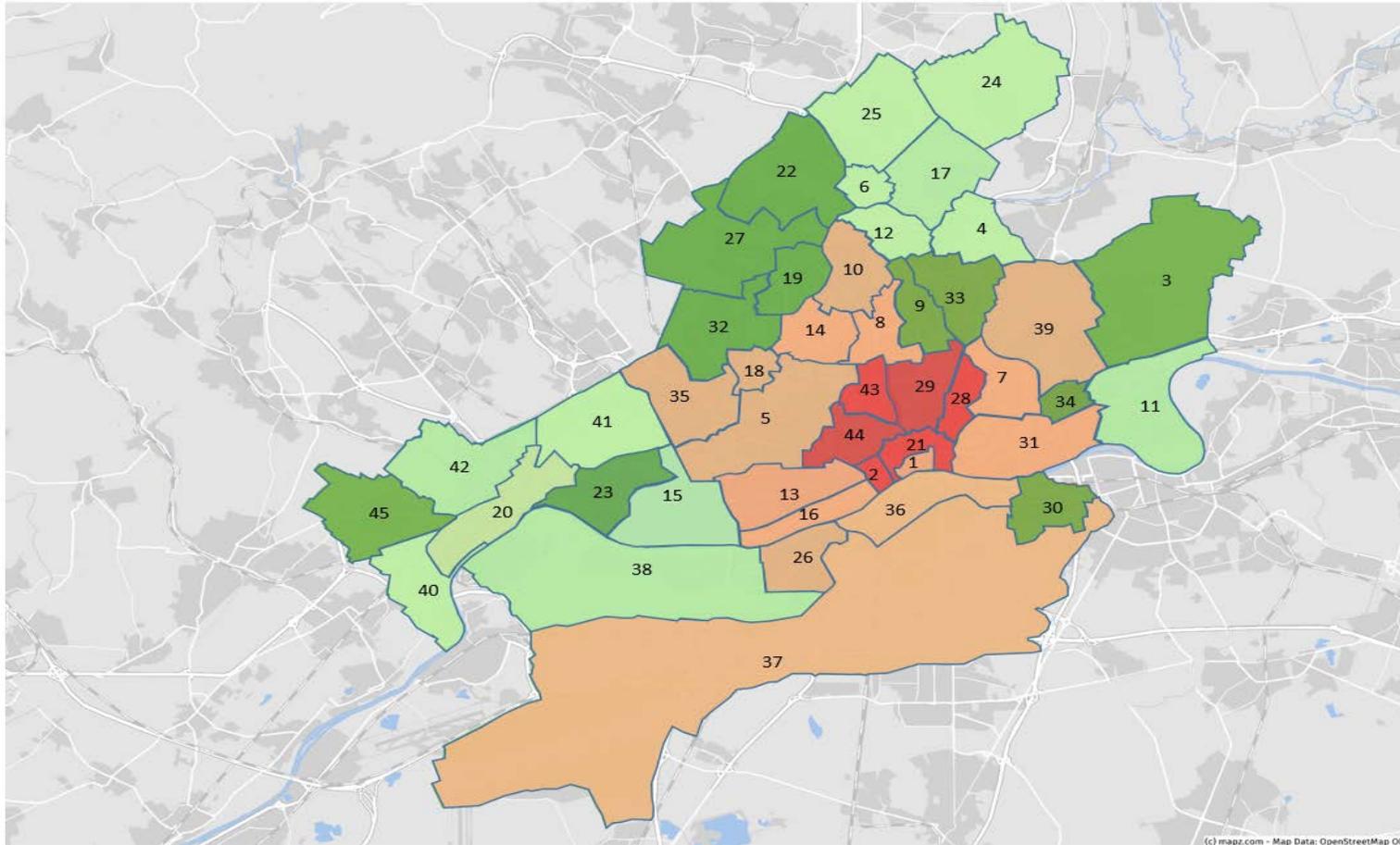
Nr. Stadtteil	Jahresvergleich
15 Griesheim	139
11 Fechenheim	138
13 Gallus	138
19 Heddernheim	138
34 Riederewald	138
27 Niederursel	136
16 Gutleutviertel	135
6 Bonames	134
10 Eschersheim	134
17 Harheim	134
26 Niederrad	134
30 Oberrad	134
36 Sachsenhausen Nord	134
1 Altstadt	133
2 Bahnhofsviertel	133
5 Bockenheim	133
8 Dornbusch	133
9 Eckenheim	133
14 Ginnheim	133
18 Hausen	133
21 Innenstadt	133
22 Kalbach Riedberg	133
24 Nieder Erlenbach	133
25 Nieder Eschbach	133
31 Ostend	133
32 Praunheim	133
37 Sachsenhausen Süd	133
44 Westend Süd	133
3 Bergen Enkheim	132
4 Berkersheim	132
7 Bornheim	132
20 Höchst	132
23 Nied	132
28 Nordend ost	132
33 Preungesheim	132
35 Rödelheim	132
38 Schwanheim	132
40 Sindlingen	132
41 Sossenheim	132
42 Unterliederbach	132
43 Westend Nord	132
45 Zeilsheim	132
29 Nordend West	131
39 Seckbach	131
12 Frankfurter Berg	131



Ø Mietpreise für Bestandswohnungen Q1 2022, ImmoConcept 2022



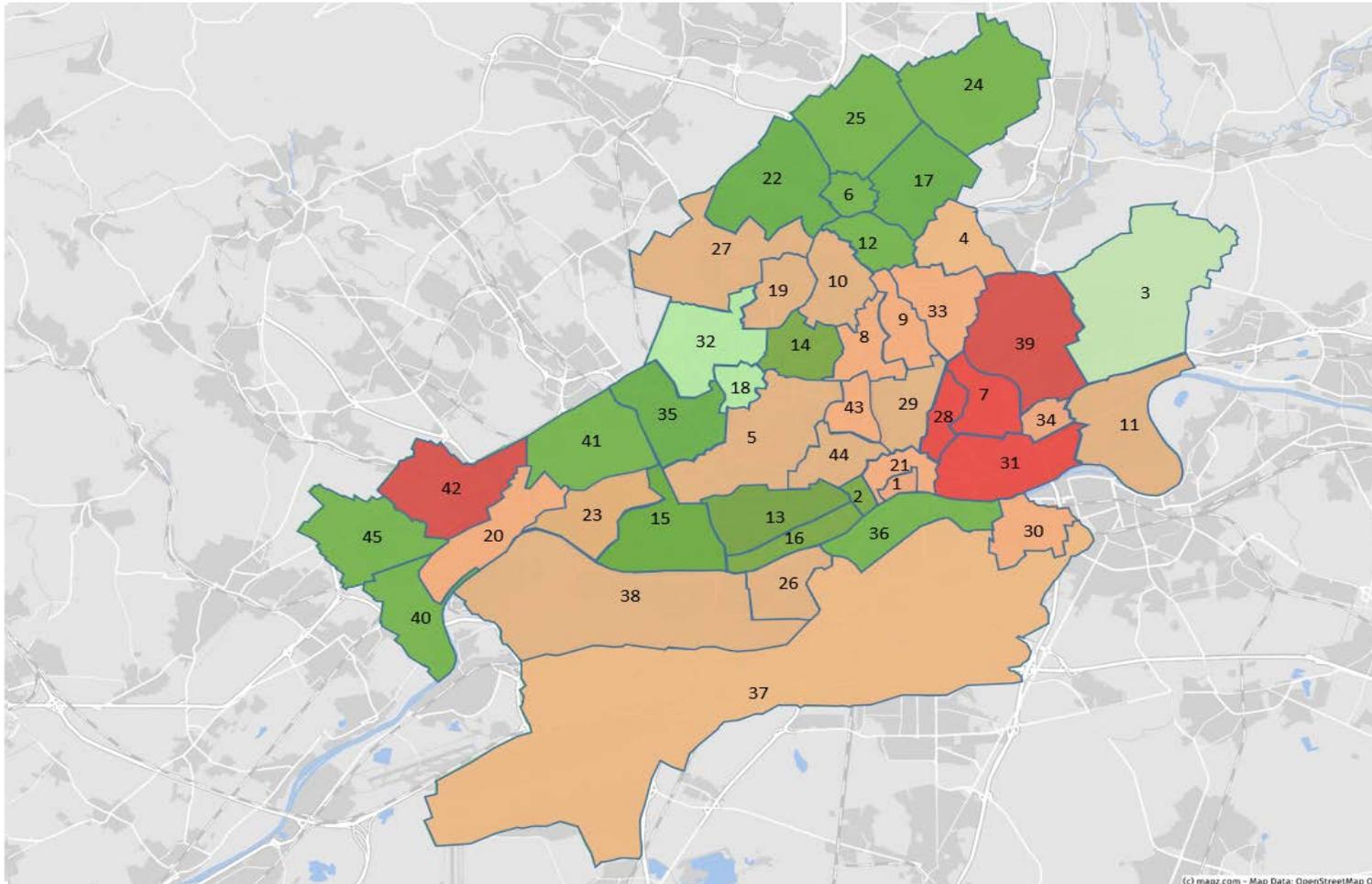
Nr.	Stadtteil	Ø Mietpreise Bestand
44	Westend Süd	16,30 €
21	Innenstadt	15,56 €
29	Nordend West	15,26 €
43	Westend Nord	15,15 €
2	Bahnhofsviertel	14,78 €
28	Nordend Ost	14,77 €
36	Sachsenhausen Nord	14,62 €
31	Ostend	14,24 €
1	Altstadt	14,20 €
5	Bockenheim	14,04 €
7	Bornheim	14,02 €
16	Gutleutviertel	13,96 €
37	Sachsenhausen Süd	13,56 €
8	Dornbusch	13,10 €
13	Gallus	13,09 €
26	Niederrad	12,84 €
14	Ginnheim	12,82 €
10	Eschersheim	12,67 €
18	Hausen	12,58 €
35	Rödelheim	12,41 €
9	Eckenheim	12,37 €
39	Seckbach	12,36 €
22	Kalbach Riedberg	12,34 €
30	Oberrad	12,32 €
34	Riederwald	12,31 €
19	Heddernheim	12,30 €
33	Preungesheim	12,29 €
32	Praunheim	12,14 €
27	Niederursel	12,00 €
23	Nied	11,83 €
3	Bergen Enkheim	11,68 €
15	Griesheim	11,67 €
38	Schwanheim	11,61 €
12	Frankfurter Berg	11,59 €
45	Zeilsheim	11,55 €
4	Berkersheim	11,52 €
11	Fechenheim	11,46 €
6	Bonames	11,31 €
20	Höchst	11,27 €
25	Nieder Eschbach	11,26 €
42	Unterblick	11,10 €
24	Nieder Erlenbach	11,00 €
41	Sossenheim	10,90 €
17	Harheim	10,77 €
40	Sindlingen	10,75 €



Ø Mietpreise für Neubauwohnungen Q1 2022, ImmoConcept 2022

- > 19 €/m²
- 16 €/m² bis 19 €/m²
- 15 €/m² bis 16 €/m²
- < 15 €/m²

Nr.	Stadtteil	Ø Mietpreise Neubau
44	Westend Süd	20,85 €
29	Nordend West	20,15 €
21	Innenstadt	19,84 €
43	Westend Nord	19,77 €
28	Nordend Ost	19,34 €
2	Bahnhofsviertel	19,29 €
36	Sachsenhausen Nord	18,94 €
1	Altstadt	18,88 €
31	Ostend	18,36 €
7	Bornheim	18,12 €
5	Bockenheim	18,11 €
16	Gutleutviertel	17,97 €
37	Sachsenhausen Süd	17,50 €
8	Dornbusch	16,94 €
13	Gallus	16,78 €
14	Ginnheim	16,60 €
18	Hausen	16,39 €
26	Niederrad	16,35 €
10	Eschersheim	16,27 €
39	Seckbach	16,14 €
35	Rödelheim	16,04 €
22	Kalbach Riedberg	15,97 €
19	Heddernheim	15,96 €
30	Oberrad	15,89 €
34	Riederwald	15,88 €
9	Eckenheim	15,87 €
32	Praunheim	15,82 €
33	Preungesheim	15,79 €
27	Niederursel	15,57 €
23	Nied	15,22 €
3	Bergen Enkheim	15,08 €
45	Zeilsheim	15,07 €
12	Frankfurter Berg	14,85 €
38	Schwanheim	14,82 €
15	Griesheim	14,81 €
11	Fechenheim	14,79 €
4	Berkersheim	14,78 €
20	Höchst	14,62 €
6	Bonames	14,53 €
25	Nieder Eschbach	14,51 €
42	Unterriederbach	14,41 €
24	Nieder Erlenbach	14,19 €
40	Sindlingen	14,02 €
17	Harheim	13,89 €
41	Sossenheim	13,87 €

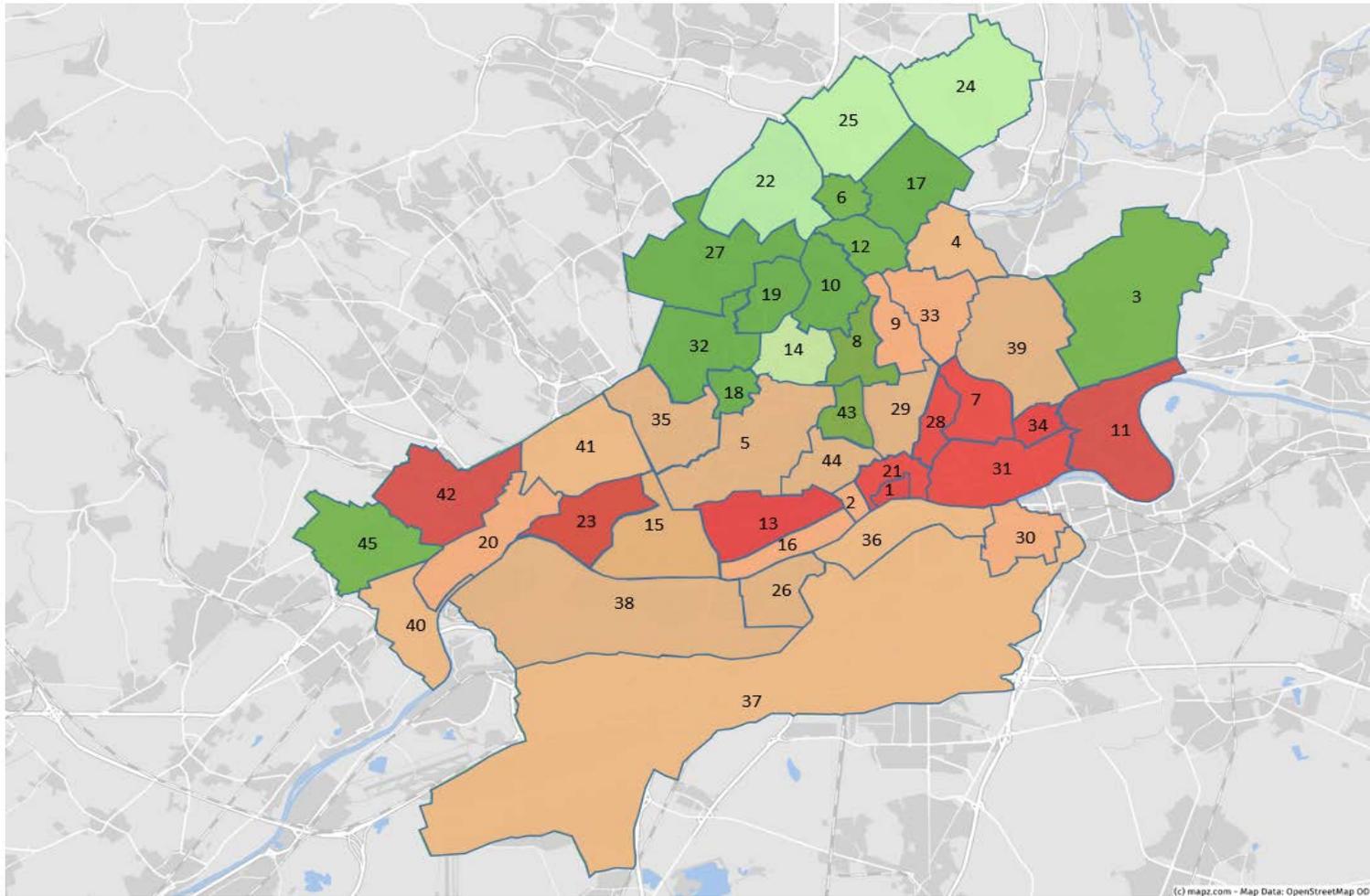


Prozentualer Anstieg der Bestandsmieten im Vergleich zum Vorjahr, ImmoConcept 2022

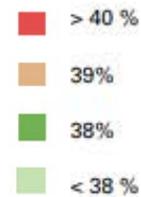
- > 3,5 %
- 3,0 % bis 3,5 %
- 2,5 % bis 3,0 %
- < 2,5 %

Anstieg Bestandsmieten

Nr.	Stadtteil	zum Vorjahr
7	Bornheim	4,16
28	Nordend Ost	3,79
31	Ostend	3,71
42	Unterliederbach	3,54
39	Seckbach	3,52
20	Höchst	3,49
19	Heddernheim	3,45
23	Nied	3,41
1	Altstadt	3,31
27	Niederursel	3,27
9	Eckenheim	3,26
4	Berkersheim	3,23
8	Dornbusch	3,23
21	Innenstadt	3,21
43	Westend Nord	3,2
33	Preungesheim	3,19
44	Westend Süd	3,15
38	Schwanheim	3,11
34	Riederewald	3,1
10	Eschersheim	3,09
5	Bockenheim	3,08
11	Fechenheim	3,06
26	Niederrad	3,05
29	Nordend West	3,04
37	Sachsenhausen Süd	3,04
30	Oberrad	3,01
35	Rödelheim	2,99
36	Sachsenhausen Nord	2,96
2	Bahnhofsviertel	2,92
6	Bonames	2,91
12	Frankfurter Berg	2,91
14	Ginnheim	2,89
40	Sindlingen	2,87
45	Zeilsheim	2,85
13	Gallus	2,83
16	Gutleutviertel	2,80
22	Kalbach Riedberg	2,75
15	Griesheim	2,73
41	Sossenheim	2,73
17	Harheim	2,57
25	Nieder Eschbach	2,55
24	Nieder Erlenbach	2,52
32	Praunheim	2,45
18	Hausen	2,36
3	Bergen Enkheim	2,28



Prozentualer Anstieg der Bestandsmieten im 10 Jahresvergleich, ImmoConcept 2022



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

Quellen

Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main

- Immobilienmarktbericht 2021
- Immobilienmarktbericht 2022

Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Offenbach

- Immobilienmarktbericht 2021

Bürgeramt, Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main

- Strukturdatenatlas, Bruttoarbeitsentgelte

Agentur für Arbeit Frankfurt am Main

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 Mitarbeitern, die durch ihre Mithilfe diese Studie möglich gemacht haben.

- <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte>
- <https://www.deutsche-bank.de/pk/sparen-und-anlegen/finanzmarktexpertise/PERSPEKTIVEN/wohnmobilien-boom-ende-in-sicht.html>
- <https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/>
- <https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/frankfurt-am-main/presse/2022-01>
- <https://www.immobilienscout24.de/marktnavigator/main/?t=startPage-Topic>
- https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Stadtteile_von_Frankfurt_am_Main
- <https://www.neubaukompass.de/neubau-immobilien/frankfurt/>
- <https://www.mapz.com/>
- <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnmobilien-verteuern-sich-um-weitere-12-prozent-18124934.html?premium=0xad993bb1b09ebe8b1692d807fba9a137&GEPC=s9>
- <https://www.skylineatlas.de/neue-hochhaeuser-frankfurt/>
- <https://www.destatis.de>
- <https://statistik.stadt-frankfurt.de/strukturdatenatlas/stadtteile/html/atlas.html>
- <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/immobilienmarkt-zinsanstieg-macht-immobiliengeschaeft-schwieriger-18041450.html?GEPC=s9>

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,	4
Abbildung 2: Entwicklung der Inflation in Deutschland von 2006 bis Juni 2022, destatis.de	5
Abbildung 3: Wohneigentumsquote 2019; empirica regio	6
Abbildung 4: Vergleich Mieten/Kaufpreise/Bruttoentgelte Frankfurt am Main-Zeitskala, ImmoConcept 2022.....	8
Abbildung 5: Angebotskaufpreise 2022 Welt.....	9
Abbildung 6: Hochhäuser in Frankfurt, ImmoConcept 2022.....	10
Abbildung 7: Anzahl der Zwangsversteigerungen in Frankfurt, Immobilienmarktbericht 2021, Gutachterausschuss Frankfurt	11
Abbildung 8: Arbeitslose sowie Empfänger von konjunkturellem Kurzarbeitergeld in Frankfurt am Main-Bundesagentur für Arbeit.....	11
Abbildung 9: Umsatz bebaute Wohnimmobilien, GAA-Immobilienmarktbericht 2022, Gutachterausschuss Frankfurt	60
Abbildung 10: Umsatz bebaute Gewerbeimmobilien, GAA-Immobilienmarktbericht 2022, Gutachterausschuss Frankfurt	60

Tabellenverzeichnis

<i>Tabelle 1: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Altstadt, ImmoConcept 2022</i>	13
<i>Tabelle 2: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bahnhofsviertel, ImmoConcept 2022</i>	14
<i>Tabelle 3: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bergen-Enkheim, ImmoConcept 2022</i>	15
<i>Tabelle 4: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Berkersheim, ImmoConcept 2022</i>	16
<i>Tabelle 5: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bockenheim, ImmoConcept 2022</i>	17
<i>Tabelle 6: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bonames, ImmoConcept 2022</i>	18
<i>Tabelle 7: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bornheim, ImmoConcept 2022</i>	19
<i>Tabelle 8: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Dornbusch, ImmoConcept 2022</i>	20
<i>Tabelle 9: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Eckenheim, ImmoConcept 2022</i>	21
<i>Tabelle 10: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Eschersheim, ImmoConcept 2022</i>	22
<i>Tabelle 11: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Fechenheim, ImmoConcept 2022</i>	23
<i>Tabelle 12: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Frankfurter Berg, ImmoConcept 2022</i>	24
<i>Tabelle 13: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Gallus, ImmoConcept 2022</i>	25
<i>Tabelle 14: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Ginnheim, ImmoConcept 2022</i>	27
<i>Tabelle 15: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Griesheim, ImmoConcept 2022</i>	28
<i>Tabelle 16: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Gutleutviertel, ImmoConcept 2022</i>	29
<i>Tabelle 17: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Harheim, ImmoConcept 2022</i>	30
<i>Tabelle 18: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Hausen, ImmoConcept 2022</i>	31
<i>Tabelle 19: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Heddernheim, ImmoConcept 2022</i>	32
<i>Tabelle 20: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Höchst, ImmoConcept 2022</i>	33
<i>Tabelle 21: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Innenstadt, ImmoConcept 2022</i>	34
<i>Tabelle 22: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Kalbach-Riedberg, ImmoConcept 2022</i>	35
<i>Tabelle 23: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nied, ImmoConcept 2022</i>	36
<i>Tabelle 24: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nieder-Erlenbach, ImmoConcept 2022</i>	37
<i>Tabelle 25: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nieder-Eschbach, ImmoConcept 2022</i>	38
<i>Tabelle 26: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Niederrad, ImmoConcept 2022</i>	39
<i>Tabelle 27: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Niederursel, ImmoConcept 2022</i>	40
<i>Tabelle 28: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nordend, ImmoConcept 2022</i>	41
<i>Tabelle 29: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nordend-West, ImmoConcept 2022</i>	42
<i>Tabelle 30: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Oberrad, ImmoConcept 2022</i>	43
<i>Tabelle 31: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Ostend, ImmoConcept 2022</i>	44
<i>Tabelle 32: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Praunheim, ImmoConcept 2022</i>	45
<i>Tabelle 33: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Preungesheim, ImmoConcept 2022</i>	46
<i>Tabelle 34: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Riederwald, ImmoConcept 2022</i>	47
<i>Tabelle 35: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Rödelheim, ImmoConcept 2022</i>	48
<i>Tabelle 36: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sachsenhausen-Nord, ImmoConcept 2022</i>	49
<i>Tabelle 37: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sachsenhausen-Süd, ImmoConcept 2022</i>	50
<i>Tabelle 38: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Schwanheim, ImmoConcept 2022</i>	51
<i>Tabelle 39: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Seckbach, ImmoConcept 2022</i>	52
<i>Tabelle 40: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sindlingen, ImmoConcept 2022</i>	53
<i>Tabelle 41: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sossenheim, ImmoConcept 2022</i>	54
<i>Tabelle 42: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Unterliederbach, ImmoConcept 2022</i>	55
<i>Tabelle 43: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Westend-Nord, ImmoConcept 2022</i>	56
<i>Tabelle 44: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Westend-Süd, ImmoConcept 2022</i>	57
<i>Tabelle 45: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Zeilsheim, ImmoConcept 2022</i>	58
<i>Tabelle 46: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Offenbach, ImmoConcept 2022</i>	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

Phillip Steltzner

Berichtsjahr: 2022

Research-Team ImmoConcept

Phillip Steltzner

Research-Analyst

Research.analyst3@immoconcept.eu

Frankfurt@immoconcept.eu

ImmoConcept GmbH

Ihre Immobilie. Unsere Aufgabe.

immoconcept.eu

immoconcept-commercial.eu

Grüneburgweg 9

60322 Frankfurt am Mai