

# WOHNUNGSMARKTBERICHT FRANKFURT AM MAIN 2023



# Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen einen Überblick über den Wohnungsmarkt in Frankfurt für das Jahr 2023 präsentieren zu können. Unsere Studie analysierte die Daten der einzelnen Stadtteile und hat auf Basis dessen nahezu ein Alleinstellungsmerkmal.

Das vergangene Jahr war geprägt von zahlreichen Entwicklungen und Herausforderungen, die den Immobilienmarkt in der Region maßgeblich beeinflusst haben.

Die Entscheidung der Europäischen Zentralbank, den Leitzins im September 2023 weiter auf 4,5 Prozent zu erhöhen, markierte einen bedeutenden Wendepunkt, der direkte Auswirkungen auf Immobilienfinanzierungen und Preisanpassungen hat. Historisch betrachtet zeigte sich auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt jedoch ein anhaltender Trend steigender Mietpreise auch wenn die Kaufpreise kurzfristig in mehreren Stadtteilen rückläufig waren. Diesen beleuchten wir sowohl für Frankfurt, als auch für die einzelnen Stadtteile separat. Zusätzlich wird das Einkommen ins Verhältnis zu den Preisen gesetzt.

Insbesondere der Zusammenhang zwischen dem Anstieg des Leitzinses und seiner Auswirkung auf die Preisgestaltung war von großer Bedeutung. Zudem zeichnet sich im Verlauf des Jahres 2023 eine bemerkenswerte Entwicklung der Inflationsrate ab, die von 8,7 % im Januar auf 3,7 % im Dezember sank. Diese signifikante Schwankung könnte potenzielle Auswirkungen auf die Preisentwicklung haben – besonders im Kontext des Leitzinsanstiegs sowie der geopolitischen Lage, einschließlich des anhaltenden Konflikts zwischen Russland und der Ukraine und dem Nahostkonflikt zwischen Israel und Palästina. Die beschriebenen Rahmenbedingungen hinterließen auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt signifikante Spuren. So stellten wir eine offensichtliche Zurückhaltung der Käufer fest. Im Ergebnis analysierten wir durchschnittliche Preisrückgänge von 20,3 %, wobei aber auch sechs Stadtteile Preisanstiege verzeichnet haben. Im Umkehrschluss konnten wir überproportionale Steigerungen in der Altstadt von 45,56 % sehen. Insofern sehen wir eine heterogene Entwicklung in den Teilmärkten.

Wie beeinflussen die aktuellen Immobilienfinanzierungszinsen und die rückläufige Inflationsrate die Immobilieninvestitionen und die Preisentwicklung? Welche Richtung könnten die steigenden Preise in der Bauindustrie und im Energiesektor nehmen und wie wirken sich diese auf die Gesamtdynamik des Frankfurter Wohnungsmarktes aus?

Herzlichen Gruß aus Frankfurt

Bernd Lorenz  
CEO



# Inhaltsverzeichnis

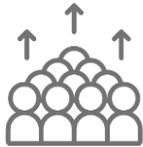
Inhaltsverzeichnis.....	2	18. Hausen.....	32
Frankfurt am Main .....	4	19. Heddernheim .....	33
Preis-Entgelt-Vergleich.....	8	20. Höchst .....	34
Preisbildung vs. Zinsanstieg .....	9	21. Innenstadt .....	35
Wohnhochhäuser in Frankfurt.....	11	22. Kalbach-Riedberg .....	36
Zwangsversteigerungen .....	12	23. Nied .....	37
Stadtteile .....	13	24. Nieder-Erlenbach .....	38
1. Altstadt.....	14	25. Nieder-Eschbach .....	39
2. Bahnhofsviertel .....	15	26. Niederrad .....	40
3. Bergen-Enkheim.....	16	27. Niederursel.....	41
4. Berkersheim .....	17	28. Nordend .....	42
5. Bockenheim.....	18	29. Oberrad .....	44
6. Bonames.....	19	30. Ostend .....	45
7. Bornheim.....	20	31. Praunheim .....	46
8. Dornbusch .....	21	32. Preungesheim .....	47
9. Eckenheim .....	22	33. Riederwald .....	48
10. Eschersheim .....	23	34. Rödelheim .....	49
11. Fechenheim.....	24	35. Sachsenhausen.....	50
12. Frankfurter Berg.....	25	36. Schwanheim .....	52
13. Gallus.....	26	37. Seckbach.....	53
14. Ginnheim.....	28	38. Sindlingen.....	54
15. Griesheim .....	29	39. Sossenheim .....	55
16. Gutleutviertel .....	30	40. Unterliederbach .....	56
17. Harheim.....	31	41. Westend .....	57
		42. Zeilsheim .....	59

Häusermarkt .....	60
Offenbach am Main .....	62
Fazit .....	64
Preisübersicht .....	65
Quellen .....	71
Abbildungsverzeichnis .....	72
Tabellenverzeichnis.....	73
Herausgeber.....	74

# 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.



**+2.999**

Bevölkerungszuwachs im Jahr  
2023



**89 %**

Kaufpreissteigerung  
Wohnungen 2013-2023

Häufig wird Frankfurt am Main von seinen Bürgern aufgrund der verhältnismäßig geringen Einwohnerzahl liebevoll als „kleinste Metropole der Welt“ betitelt. Trotz der nur 767.473 (Stand 30.06.2023) 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. Obwohl das

Bevölkerungswachstum im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr stagnierte, könnte die Bevölkerungsentwicklung Bevölkerungsprognosen der *empirica regio* zufolge bis zum Jahr 2030 um etwa 9 % ansteigen und einen Wert von über 841.000 Einwohner erreichen.

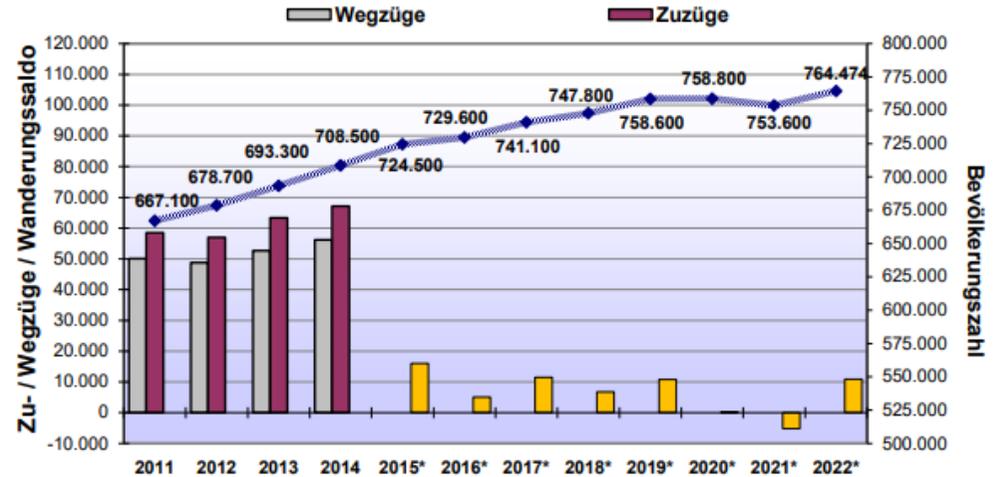


Abbildung 1: Wanderungssaldo/Bevölkerungszahl; Daten gerundet auf volle 100.\*Aufgrund einer Änderung im Verfahren werden die Wanderungssummen ab 2015 nicht mehr ausgegeben, es wird nur noch der Saldo dargestellt; Immobilienmarktbericht 2023

Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung am Arbeitsort Frankfurt konnte sich bis zum Stichtag am 30. Juni 2022 auf einem hohen Niveau halten. Insgesamt gingen zum Stichtag 616.293 Menschen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung in der Stadt nach. Das sind 7255 mehr sozialversicherungsbeschäftigte als im Vorjahr (+1,19%). Die Arbeitslosenquote hält sich unverändert zu 2021 auf einem Niveau von durchschnittlich 5,8%, was einer Anzahl von Arbeitslosen von 24.905 entspricht. Gute Neuigkeiten aus Arbeitnehmersicht gibt es auch bei der Arbeitskräftenachfrage. Sie ist weiterhin hoch. Im März 2023 waren 10.260 offene Stellen bei der Agentur für Arbeit gemeldet, was einem Anstieg von 19,3% zum Vorjahr widerspiegelt.

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 2023 waren in Frankfurt 25.601 Arbeitslose gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von 5,9% entspricht. Das ist ein Anstieg von 0,1% im Vergleich zum vorjährigen Jahresdurchschnitt. Ein nur geringer Anstieg unter der Berücksichtigung der Flüchtlinge aus der Ukraine, die mehrheitlich weiterhin aufgrund von mehrmonatigen Sprachkursen oder noch ausstehender Anerkennung ihrer Qualifikation auf Jobsuche sind.

Hinsichtlich des Ziels der EZB die Inflation auf maximal 2% pro Jahr zu regulieren, ist trotz des einkehrenden Rückgangs der Inflation auf 3,7% (Stand Dezember 2023) immer noch von einer hohen Inflation zu sprechen. Diese beeinflusst in kurz- und langfristiger Sicht das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte. Angesichts dessen, dass das regionale Einkommen als wichtiger Indikator für die Entwicklung von Immobilienpreisen gilt, stellt dies einen wichtigen Faktor hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnen wie auch als Konsum- und Investitionsgut dar. Hinzu kommen die überdurchschnittlich hohen Stromkosten. In Deutschland werden die weltweit höchsten Preise für Strom bezahlt. Mit 31,8 Cent pro Kilowattstunde holt sich Deutschland einen eher unattraktiven Platz 1. Aus den G20- Staaten folgt auf Platz zwei das Vereinigte Königreich mit nur 24,17 Cent pro Kilowattstunde.

Mit 59% Einpersonenhaushalten und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,87 Personen (Stand 2022) ist in Frankfurt, im gesamtdeutschen Vergleich mit 41%, 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 von Singlehaushalten zu verzeichnen.

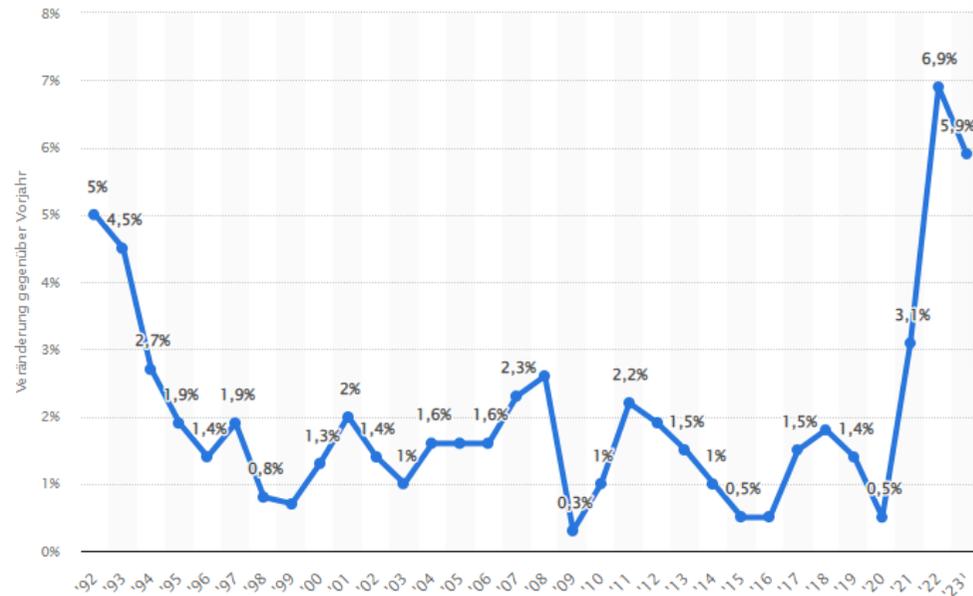


Abbildung 2: Entwicklung der Inflation in Deutschland von 1992 bis Juni 2023, [statista.com](https://www.statista.com)

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 mit dem Studium oder der beruflichen Karriere beginnen, in der nahen Zukunft Familien gründen und deshalb größere Haushalte bilden werden.

Die Entwicklungen der Einwohnerzahlen unterscheiden sich zum Teil deutlich in den einzelnen Stadtteilen. So wurden die prozentual größten Rückgänge bei den Einwohnern im Gutleutviertel (-1,84%), in Fechenheim (-1,36%) und im Westend (-1,13%) verzeichnet. Am stärksten hingegen legte die Zahl der Einwohner in der Innenstadt (+1,7%), am Frankfurt Berg (1,03%) und in Seckbach (+1,01%) zu. In zentraleren Lagen wie Bockenheim, Bornheim, Gutleutviertel, Nordend, Ostend und Westend sind ca. 70% der Haushalte Einpersonenhaushalte. Im suburbanen Raum hingegen finden sich die größten durchschnittlichen Haushaltsgrößen wie in Kalbach-Riedberg, Harheim und Nieder-Erlenbach und Berkersheim wieder. Dies

ist mit den günstigen Miet- und Kaufpreisgefügen im Speckgürtel des urbanen Raums zu begründen.

Die Bevölkerungsstruktur in Frankfurt am Main zeigt einen Frauenanteil von 50,5% auf. In Bezug auf Altersgruppen sind 17,0% der Bevölkerung bis 17 Jahre alt, während 15,8% 65 Jahre oder älter sind. Ein signifikanter Anteil von 31,3% der Bevölkerung hat einen ausländischen Hintergrund, und 25,0% sind Deutsch mit Migrationshintergrund. Die Bevölkerungsdichte beträgt 3.091 Einwohner pro Quadratkilometer. In Bezug auf die natürliche Bevölkerungsbewegung wurden 7.916 Geburten und 6.559 Todesfälle verzeichnet.

Verschiedenen Quellen zufolge haben zwischen 45-52% der Einwohner Frankfurts einen Migrationshintergrund. Je nach Definition von Migrationshintergrund weichen die Anteile um wenige Prozentpunkte voneinander ab, jedoch sammeln sie sich um die 50% Marke. Der ungefähre Migrationsanteil von 50% in Frankfurt spiegelt wider, dass Frankfurt aus mehr oder weniger großen Minderheiten besteht und eine Stadt ohne Mehrheit ist. Zum Stichtag des 30.06.2023 leben in Frankfurt 240.938 Ausländer (31%), wovon 94.981 (12%) EU-Staaten und 145.957 (19%) nicht EU-Staaten angehören. Damit belegt Frankfurt Platz zwei der Städte Deutschlands mit dem größten Ausländeranteil direkt hinter Nachbar Offenbach (39%), was das Maingebiet zur internationalsten Region Deutschlands macht.

Der zu erwartende Anstieg der Einwohnerzahlen sowie die Ansprüche an ein urbanes Lebensumfeld stellen Politik und die Marktakteure der Wohnungswirtschaft vor erhebliche Herausforderungen. Die Ampel-Regierung hat mit einem Bauministerium und dem Ziel von 400.000 Neubauwohnungen den Grundstein für ein gesünderes Angebots- und Nachfrageverhältnis gelegt. Allerdings wurde dieses Ziel 2022 mit lediglich 295.300 und 2023 mit 245.000 Fertigstellungen verfehlt. Das Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung geht auch für das kommende Jahr von einer Verfehlung aus mit lediglich 210.000 neu gebauten Wohnungen. Gründe dafür stellen die weiterhin erschwerten Bedingungen bei den Lieferketten sowie die erhöhten Baukosten dar. Demnach gibt es einen verlangsamten Zuwachs an Neubauten der eine weitere Zunahme der Nachfrage für Bestandsimmobilien mit sich ziehen könnte.

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 2014 im städtischen Durchschnitt um 41,33 % gestiegen, die Angebotskaufpreise für Bestandswohnungseigentum sogar um 88,21 %.

In keinem Stadtteil gab es im vergangenen Jahr eine Angebotskaufpreiserhöhung im Vergleich zum Vorjahr. Den höchsten Rückgang an Angebotspreisen gab es in Sachsenhausen-Nord, Niederursel und Bonames für Bestandswohnungen. Durchschnittlich am schwächsten gesunken sind die Preise für Bestandswohnungen in Kalbach-Riedberg, Nieder-Erlenbach und Harheim. Ebenfalls in Harheim und Kalbach-Riedberg sowie in Nieder-Eschbach sind die Preise für Neubauten am geringsten gesunken. Angebotspreise für Neubauten bildeten sich in Niederursel, Heddernheim und Eschersheim mit ca. 5 % am stärksten zurück im Vergleich zum Vorjahr. Die langen kontinuierlichen Preisanstiege in zentralen Stadtbereichen finden nun ein Ende und bilden sich preislich überproportional im Vergleich zu den äußeren Gebieten zurück. Das geht mit dem Trend der Zuzüge in den Suburbanen Raum einher. Aufgrund der steigenden Wohnkosten in gefragten, zentraleren Lagen gewinnen die attraktiven Stadtrandgebiete an Interesse und werden weniger stark korrigiert als die hoch bepreisten Wohnungen in Bestlagen.

Bei den tatsächlichen Kaufpreisen gibt es jedoch sechs Stadtteile, bei denen ein Anstieg im letzten Jahr verzeichnet wurde. Betrachtet dafür wurden die Mittelwerte aus den Jahren 2022 und 2023 der Kaufpreise für Bestands- und Neubauwohnungen, die vom GAA ermittelt werden. In den Stadtteilen Altstadt (+45,56 %), Innenstadt (+44,30 %), Oberrad (+41,24 %), Schwanheim (+26,28 %), Riederwald (+14,17 %) sowie Riedberg-Kalbach (+7,51 %) wurden Anstiege ermittelt. In den verbleibenden Stadtteilen wurden auch bei den realisierten Preisen Rückgänge festgestellt. Schlusslicht ist das Bahnhofsviertel (-45,10 %), gefolgt von dem

Frankfurter Berg (-42,25 %) und Harheim (42,25 %). Im Durchschnitt bildeten sich die Preise in den Frankfurter Stadtteilen um 20,32 % zurück.

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge für bebaute Wohnimmobilien im ersten Quartal 2023 wird vom GAA mit 503 angegeben (davon 404 Eigentumswohnungen) und ist im Vergleich zum Vorjahreswert um 54,36 % gesunken. Der Gesamtumsatz mit 246.000.000 € entspricht einem Rückgang von 66,6 % im Vergleich zum Vorjahreswert (736.300.000 €). Zugenommen haben die die Anzahl an abgeschlossenen Kaufverträgen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und damit einhergehend auch deren Umsätze. Der durchschnittliche Kaufpreis für wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien beträgt 489.065 € (+36,67% zum Vorjahr).

Die im Durchschnitt günstigsten tatsächlich erzielten Kaufpreise wurden 2023 in Sossenheim (2.899 €/m<sup>2</sup>), Frankfurter Berg und Bonames (jeweils 3.011 €/m<sup>2</sup>) ermittelt. Die höchsten Preise wurden im Frankfurter Westend-Süd (8.895 €/m<sup>2</sup>), in der Innerstadt sowie der Altstadt (jeweils 13.729 €/m<sup>2</sup>) erzielt. Im Stadtteil Westend-Süd wurde zudem die teuerste Wohnung für 18.629 €/m<sup>2</sup>, gefolgt von Nordend-West mit einem Verkaufspreis von 17.015 €/m<sup>2</sup>, verkauft.

Die Mietpreise in Frankfurt steigen rasant weiter. Der höchste Anstieg zum Vorjahr 2021 lag 2022 noch bei 4,16 % in Bornheim. Auch im Jahr 2023 führt Bornheim die Liste der höchsten prozentualen Mietsteigerung mit 5,51% an, gefolgt vom Ostend (5,15%) und Ginnheim (4,99%). Einen Rückgang der Mietpreise wurde in keinem Stadtteil verzeichnet. Die gegenteilige Tendenz setzt sich fort: 28 der 42 Stadtteile weisen höhere Mietanstiege vor als der Vorjahreshöchste Stadtteil Bornheim (4,16%). Die höchsten Mietpreise werden im Westend aufgerufen (16,30€/ m<sup>2</sup>) und die günstigsten in Harheim (10,80€/ m<sup>2</sup>). Den Mietpreisen wird generell aufgrund der außerordentlich niedrigen Eigentümerquote in Frankfurt eine besonders große Bedeutung zugeschrieben. Die Daten aus dem Jahr 2023 zeigen, dass hier lediglich 41 % aller Wohnungen vom Eigentümer zur Selbstnutzung verwendet werden. Im Umkehrschluss sind also ganze 59 % der Wohnungen fremdvermietet. Damit ist Deutschland im Europa- Vergleich nur knapp vor dem Schlusslicht Schweiz (37%). In anderen europäischen Ländern ist es deutlich häufiger eine eigene Immobilie zu besitzen und zu bewohnen. Auf Platz Eins liegt Ungarn mit 82%.

Frankfurt ist auch im Jahr 2022 die Stadt der Topverdiener mit einem durchschnittlichen Jahresbruttogehalt von Vollzeitbeschäftigten in Höhe von 55.260€ und liegt somit 12,18 % 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 2023 ab. Die Mietpreisangaben geben den Durchschnittswert der jeweils im 1. Quartal 2023 angebotenen Mietwohnungen wieder.

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

- a) Dreipersonenhaushalt: 80,0 m<sup>2</sup> Wfl. / 3,00 €/m<sup>2</sup> Betriebskosten
- b) Singlehaushalt: 40,0 m<sup>2</sup> Wfl. / 3,00 €/m<sup>2</sup> Betriebskosten / 2,00 €/m<sup>2</sup> Aufschlag für Kleinstwohnungen

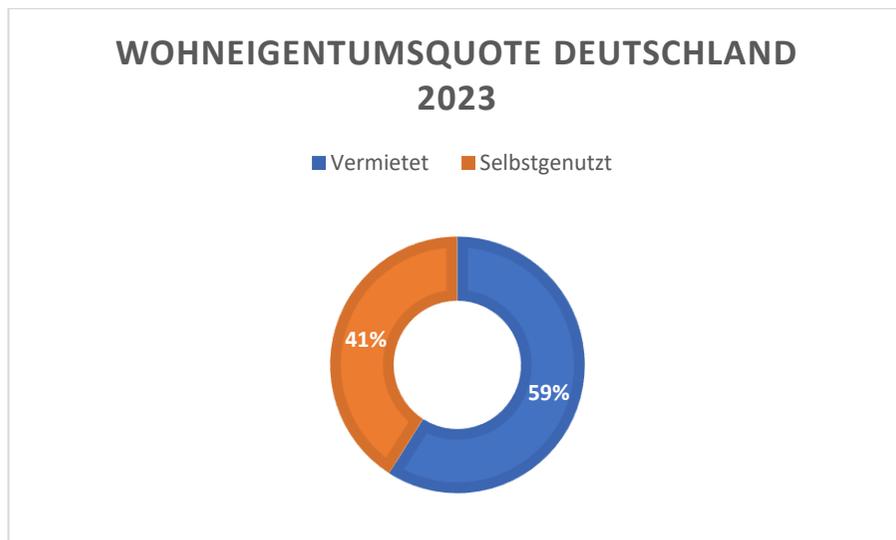


Abbildung 3: Wohneigentumsquote 2023, Destatis

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 Westend müssen Dreipersonenhaushalte für eine Bestandswohnung über ein Nettoeinkommen von mindestens 5.790 € verfügen, Singles über knapp 2.840 €, 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 Harheim, Sindlingen oder Bonames bereits mit einem verfügbaren Einkommen von 2.107 € bis 2.171 € Wohnungen mieten. Für einen Dreipersonenhaushalt ist in günstigen Lagen ein Haushaltsnettoeinkommen von mindestens 4.140 € notwendig. In teuren Stadtteilen wie Westend, Nordend und dem Bahnhofsviertel ist ein Haushaltsnettoeinkommen von über 5.550 € erforderlich.

Die Steigerung der Bruttoentgelte mit durchschnittlich moderaten 2,13 % p. a. kompensieren nicht die gestiegenen Mieten (durchschnittlich 3,3% p.a.) und Kaufpreise (durchschnittlich 8,76% p.a.). 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 2022 im Vergleich zum Stichtag 2013 um 33,98 % angestiegen und damit fast doppelt so stark wie die Einkommen.

## Preis-Entgelt-Vergleich

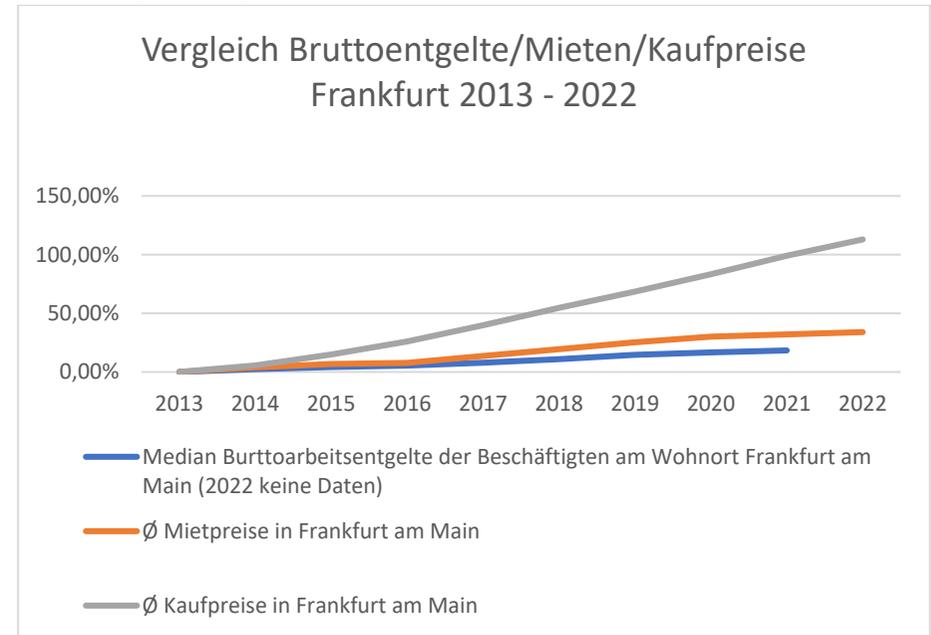


Abbildung 4: Vergleich Mieten/Kaufpreise/Bruttoentgelte Frankfurt am Main-Zeitskala, ImmoConcept 2023

Der anhaltende exorbitant hohe Anstieg der Kaufpreise hat sich im Laufe der Jahre durchgehend verstärkt bis ins zweite Quartal 2022. Von da an machten sich die Zinssteigerungen bemerkbar. Die damit verbundenen höheren Kosten sowie die Unsicherheiten basierend auf dem weiterhin andauernden Ukraine Konflikt leiteten einen Preisverfall der Kaufpreise ein. Mit einem erneuten Ausschreiten des Israel Konflikts im Oktober 2023 verschärfen sich die globalen Unsicherheiten weiter. Die Inflationsrate überschreitet zudem erstmalig in diesem Jahrhundert die 3% Grenze in Deutschland im Jahr 2021, was weitere Einschränkungen der verfügbaren Einkommen fordert. Den Höhepunkt erreicht die Inflation mit 6,9% im Jahr 2022, während sie 2023 wieder knapp unter die 6% Marke fällt.

## Preisbildung vs. Zinsanstieg

Wer ein Haus kaufen oder bauen wollte und über Kredite finanzieren will, konnte sich lange, 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. Beispielsweise erreichte die zehnjährige deutsche Bundesanleihe eine Rendite von bis zu 3% im Oktober 2023. Die Zeit der günstigen Zinsen und Kredite scheint damit vorerst beendet zu sein.

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. 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 wenn sich die Zinsen negativ auf die Kaufpreisentwicklung auswirken, so wird jedoch nicht der theoretische Wert von 16% Preissenkung pro Prozentpunkt Zinsanstieg erreicht. Die Bauzinsen haben sich von 1% Januar 2022 bei zehn Jahren Sollzinsbindung auf bis zu 4% im Dezember 2023 erhöht während im gleichen Betrachtungszeitraum die Angebotspreise lediglich um knapp 10% gefallen sind in Frankfurt.

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

Im 1. Quartal 2023 sanken in Frankfurt die Angebotspreise sowohl von Bestandswohnungen (-2,31%) als auch von Neubauwohnungen (-2,31%) sowie von Bestandshäusern (-3,14%) und Neubauhäusern (-3,17%) im Vergleich zum 4. Quartal 2022. Vom 2. Quartal bis hin zum vierten Quartal sanken die Angebotspreise pro

Quartal zwischen 1,1% - 1,8%. Diese Korrektur könnte sich weiter fortsetzen. Dem gegenüber steht die Zinssenkung, welche andeutet, dass sich der Höhepunkt der Finanzierungskosten schon in der Vergangenheit befindet. Weitere Zinssenkungen können die Preiskorrektur abschwächen, wenn nicht sogar die Preise wieder ansteigen lassen.

Ein wichtiges Argument ist hier die große Diskrepanz zwischen Miet- und Kaufpreisen. Die Zahl der Jahresmieten, die Hauskäufer zahlen müssen, ist in den vergangenen Jahren sehr stark gestiegen und liegt trotz des Preisrückgangs der letzten Monate sehr weit oben. Vervielfältiger liegen in München, Hamburg und auch Frankfurt mittlerweile oftmals bei mehr als 40. Trotz des Rückgangs der Immobilienpreise sind die Einkommen weiterhin von den Preisen entkoppelt. Für den Großteil der Bevölkerung bleibt es bei dem Traum vom Eigenheim, erst recht in teureren Großstädten wie Frankfurt, selbst wenn die Mieten weiter steigen und Mieter mehr als die 30% Richtwert ihres Nettoeinkommens zum Wohnen aufwenden müssen. Die Lage wird durch die Inflation und die damit verbundenen Kosten weiter erschwert.

Trotzdem gilt es festzuhalten, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland weiterhin hoch ist. Ein fortlaufender Grund dafür ist der positive Bevölkerungswachstum aufgrund von Zuwanderung in Deutschland. Experten gehen davon aus, dass statt der geplanten 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr sogar 700.000 neue Wohnungen benötigt werden. Dies impliziert ein zu geringes Angebot, erst recht, wenn die Anzahl tatsächlich gewohnter Wohnungen noch deutlich nach unten von den geplanten 400.000 abweicht. Die hohen Baukosten und die gestiegenen Zinsen haben die Neubauten etwas gebremst und den Druck auf die Bestandswohnungen weiter erhöht. Die nachfolgende Statistik zeigt die prognostizierten Angebotskaufpreise für die größten Städte in Deutschland und lässt dort einige Unterschiede erkennen.

Rang	Stadt/ Kreis	Bundesland	Preistrend pro Jahr in Prozent
1	Potsdam	Brandenburg	2,71
2	Erding (Landkreis)	Bayern	2,13
3	Leipzig	Sachsen	2,12
4	München	Bayern	2,08
5	Landshut	Bayern	1,98
6	Frankfurt	Hessen	1,93
7	Ebersberg (Landkreis)	Bayern	1,86
8	Augsburg	Bayern	1,86
9	Dachau (Landkreis)	Bayern	1,82
10	Köln	Nordrhein-Westfalen	1,52

**Abbildung 5: Erwarteter jährlicher Preisanstieg nach Städten bis 2035, Value AG**

## 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 des Stadtplanungsamtes Frankfurt gibt es 74 Hochhäuser in der Metropole und zehn weitere befinden sich im Bau oder in der Planung. Das höchste Gebäude ist der Commerzbank Tower mit einer Höhe von 259 Metern. Das niedrigste der 74 Gebäude ist das Kulturdenkmal Schweizer Nationalhochhaus mit einer Höhe von 58 Metern. 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 760.000 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 weist bundesweit den höchsten Anteil an Wohnhochhausprojekten auf. Umsätze, Kaufpreise und Höhe der Wohnungen in Frankfurt stellten schon diverse Rekorde im Immobilienmarkt auf. Dennoch geht auch an diesem Teilbereich des Frankfurter Immobilienmarkts die gestiegenen Kosten sowie die wirtschaftliche und politische Unsicherheit nicht spurlos vorbei. Auch hier sorgen die Einflussfaktoren für eine Dämpfung des Segments. Inländische potenzielle Interessenten decken das Angebot des Segments nicht ab, was es erschwert, Neubauprojekte in diesem Luxusbereich der Wohnhochhäuser erfolgreich zu vermarkten. Nachfrage aus dem Ausland ist seit der Covid-19-Pandemie gesunken. Hinzu kommen nun weitere Regularien, welche ausländische Investoren weiter verunsichern. Als Finanzmetropole ist und bleibt Frankfurt dennoch ein attraktiver Standort auch für internationale Interessenten. Da bereits in den vergangenen Jahren einige ansehnliche Wohnhochhäuser entstanden sind und das Umfeld für Immobilienkäufe erschwert hat, 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.

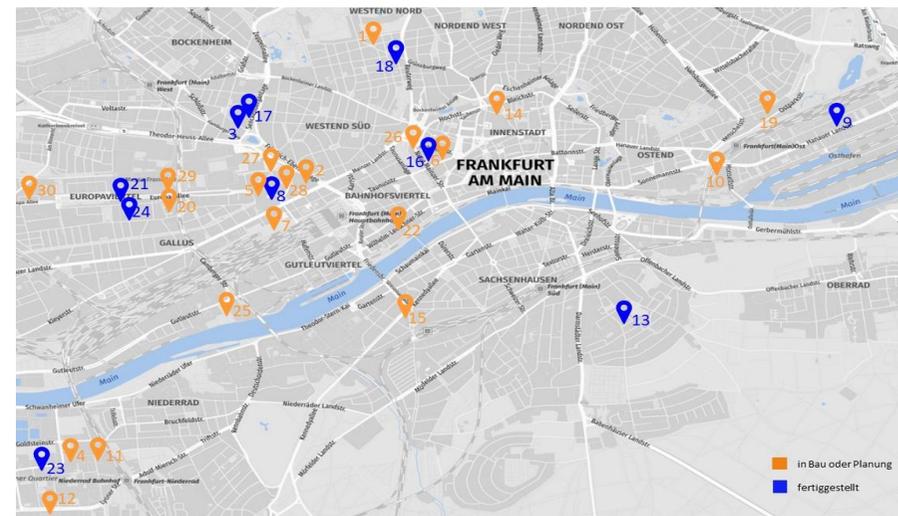
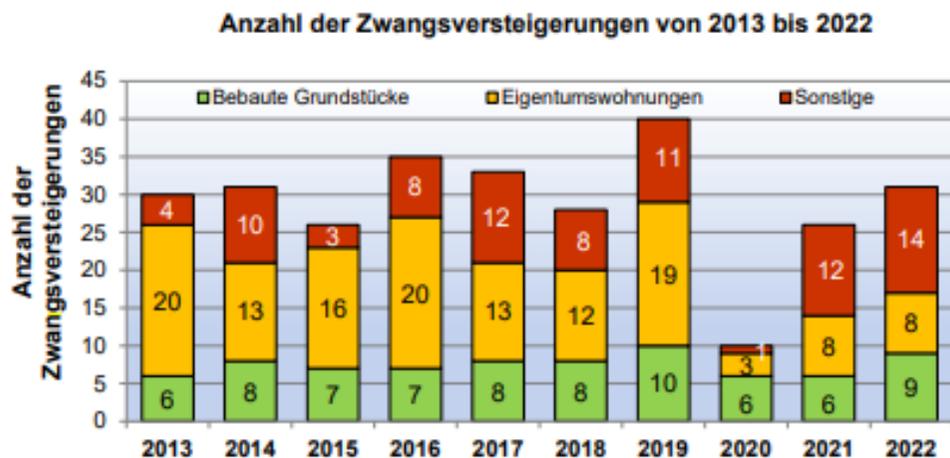


Abbildung 6: Hochhäuser in Frankfurt, ImmoConcept 2023

## Zwangsversteigerungen

Nach einem außergewöhnlich niedrigen Stand im Jahr 2020 stieg die Anzahl der Zwangsversteigerungen 2021 und 2022 erneut an. Trotz der Zunahme auf 31 registrierte Zwangsversteigerungen im Jahr 2022 befinden sich diese jedoch weiterhin auf dem vergleichsweise niedrigen Niveau der letzten 10 Jahre.



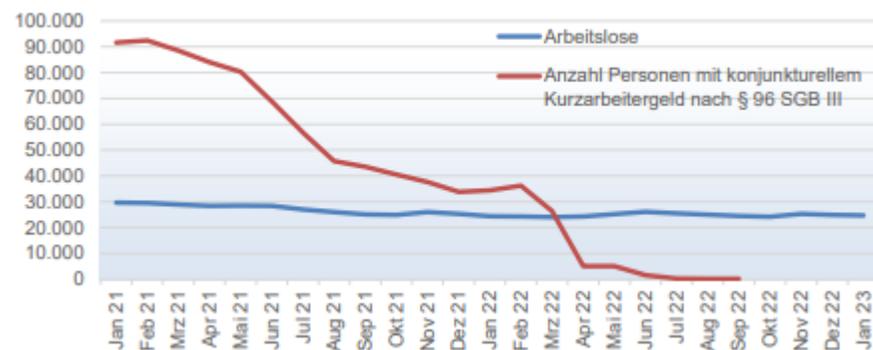
**Abbildung 7: Anzahl der Zwangsversteigerungen in Frankfurt, Immobilienmarktbericht 2023, Gutachterausschuss Frankfurt**

Die seit Jahren relativ konstante Zahl der Zwangsversteigerung lässt sich auf die 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. Im Jahr 2022 machen sich die Auswirkungen der gestiegenen Zinsen sowie die Folgen der Inflation bemerkbar. Demnach stieg die Anzahl der Zwangssteigerungen im Jahr 2022 auf 31 an.

Im Jahr 2022 wurden neun Immobilien aus dem Bereich der „Bebauten Grundstücke“ versteigert. Hierbei handelte es sich sowohl um Einfamilienhäuser als auch um Mehrfamilienhäuser mit ausschließlich wohnwirtschaftlicher Nutzung sowie solche mit gemischter Nutzung. Die Anzahl an zwangsversteigerten Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben.

Die Arbeitslosenquote in Frankfurt am Main stieg im Jahr 2020 auf 7% an, jedoch sank sie im Jahr 2021 wieder. Im Dezember 2021 wurde von der Bundesagentur für Arbeit eine Arbeitslosenquote von 5,8% in Frankfurt verzeichnet. Im Jahr 2022 blieb die Arbeitslosenquote im Durchschnitt bei diesem Wert in Höhe von 5,8%. Im Jahr 2023 stieg die Quote leicht auf 5,9% an. Die Anzahl der Empfänger von konjunkturellem Kurzarbeitergeld, die seit Beginn der Pandemie stark zugenommen hatte, verringerte sich im Jahr 2021 nach dem Lockdown merklich und setzte ihren deutlichen Rückgang im ersten Halbjahr 2022 fort. Eine unmittelbare Auswirkung der Pandemie, des Ukrainekrieges, oder des Israel Konflikts auf die Zahl der Zwangsversteigerungen konnte für das Jahr 2022 nicht festgestellt werden.

**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 im Juni 2023 lebten hier 4.229 Einwohner. Mit 8.358 Einwohnern pro Quadratkilometer hat der Stadtteil die fünftgrößte Einwohnerdichte Frankfurts. Im Laufe des letzten Jahres hat sich die Anzahl der Einwohner um 9 Einwohner erhöht. Die Ausländerquote beträgt 36,94 % und liegt damit über dem Frankfurter Durchschnitt von 30 %.

Der durchschnittliche Angebotskaufpreis für Neubauwohnungen liegt bei 10.867€/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Angebotskaufpreis für Bestandswohnungen beträgt im letzten Quartal 2023 über 7.067 €/m<sup>2</sup>. Damit liegt die Altstadt im städtischen Vergleich auf Platz 3. Bei den tatsächlich erzielten Preisen mit 13.726 €/m<sup>2</sup> ist die Altstadt im Mittel mit großem Abstand auf Platz 1. Die Mieten für Bestandswohnungen sind im um 4,64 % auf durchschnittlich 15,32 €/m<sup>2</sup> gestiegen und liegen somit im oberen Drittel.

Für Neubauten zahlt man durchschnittlich 22,32 €/m<sup>2</sup>. In Korrespondenz zu den aktuellen Marktangeboten (Januar 2024) sollte einem Dreipersonenhaushalt ein häusliches Nettoeinkommen von mindestens 6.752 € zur Verfügung stehen, bei einem Singlehaushalt sollten es 3.967 € sein, um die Wohnkostenquote von 30 % inkl. Nebenkosten nicht zu überschreiten.

Fläche (km <sup>2</sup> )	0,506
Einwohner (Stand Juni 2023)	4.229 (+0,21 %)
Einwohner/km <sup>2</sup>	8.358
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	1.562
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	36,94 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	15,32 (+4,6 %; +42,8 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	22,32
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	22,32
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	24,75
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	13.726 (+45,56% zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	10.867
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.752 (+3,73 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.967 (+3,48 % zum Vorjahr)

**Tabelle 1: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Altstadt, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 2022. Dafür wurden Altstadt und Innenstadt gemeinsam betrachtet.

## 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 3.682 Einwohnern ist das Bahnhofsviertel der bevölkerungsärmste Stadtteil und hat gleichzeitig mit knapp 50 % noch immer den höchsten Ausländeranteil.

Im Gegensatz zum demografischen Rückgang erlebte der Wohnmarkt in diesem Stadtteil in den vergangenen Jahren einen Aufschwung, der mit der Gentrifizierung einhergeht. Es ist ein kontinuierlicher Anstieg der Mieten zu verzeichnen. Das neue Bahnhofsviertel entwickelt sich zu einem „hippen“ Stadtviertel, belebt von Künstlern und Studenten. Die Aufwertungsmaßnahmen zogen noch weitere Konsequenzen mit sich, die Straßen werden von einer Reihe Szenebars sowie einem großen Angebot an bunt durchmischten Restaurants durchzogen. Das Bahnhofsviertel gilt als angesagtester Stadtteil der Mainmetropole. Banken und Firmen investieren hier zunehmend in Mietwohnungen und Mikroapartments für Expats und Pendler. Das Bauvorhaben in der Elbestraße mit 80 Wohneinheiten ist bereits abverkauft.

Trotz der Nachfrage und Vielfalt des Viertels fallen die Angebotskaufpreise für Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr für Bestandswohnungen um 4,23% und für Neubauten um 4,69%. Im 10-Jahresvergleich weisen die Preise dennoch einen

enormen Anstieg von 86,97% (Neubau) und 87,39% (Bestand) auf. Im Durchschnitt wurden Preise für Eigentumswohnungen in Höhe von 9.747 €/m<sup>2</sup> erzielt.

Ein Singlehaushalt benötigt mittlerweile eine Nettomonatseinkommen von 3.920 € und ein Dreipersonenhashalt ein Nettomonatseinkommen von 6.672 € um die Ausgaben von 30% Wohnkosten vom Nettoeinkommen nicht zu überstiegen. Derzeit werden Bestandswohnungen im Bahnhofsviertel bis zu Spitzenpreisen von 32,00€/m<sup>2</sup> und Neubauwohnungen von 41,92 €/m<sup>2</sup> inseriert.

Fläche (km <sup>2</sup> )	0,54
Einwohner (Stand Juni 2023)	3.682
Einwohner/km <sup>2</sup>	6.819
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	1.823
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	49,51 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	15,48 (+4,9 %; +41,8 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	24,4
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	22,02
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	24,75
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	4.954 (-45,10 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	9.747
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.672 (+3,8 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.920 (+3,6 % zum Vorjahr)

**Tabelle 2: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bahnhofsviertel, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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. 2023 stieg die Einwohnerzahl nur minimal um 25 Personen an. Die Ausländerquote liegt mit 21,16 % 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 und Neubau von 4.729 €/m<sup>2</sup> erzielt.

Fläche (km <sup>2</sup> )	12,6
Einwohner (Stand Juni 2023)	18.003
Einwohner/km <sup>2</sup>	1.429
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	3.809
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	21,16 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,15 (+4,38 %; +40,46 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	17,00
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	17,04
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	18,85
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	4.729 (-17,20 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	4.147
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.344 (+2,6 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.180 (+2,4 % zum Vorjahr)

**Tabelle 3: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bergen-Enkheim, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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 kaum verändert (+6 Personen). Dabei sind 23,7 % der Einwohner ausländischer Herkunft. Die verfügbaren Flächen und der insgesamt eher moderate Preisanstieg machen den Stadtteil für junge Familien attraktiv. Mit Bestandsmieten von 11,68 €/m<sup>2</sup> und Kaufpreisen von ca. 4.000 €/m<sup>2</sup> befindet sich der Stadtteil insgesamt im unteren Viertel des Preissegments.

Fläche (km <sup>2</sup> )	3,18
Einwohner (Stand Juni 2023)	3.861
Einwohner/km <sup>2</sup>	1.214
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	915
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	23,7 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,68 (+4,57 %; +40,89 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	16,48
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	16,50
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	18,30
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	4.002 (-25,35 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	6.040
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.200 (+3,7% zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.107 (+3,5% zum Vorjahr)

**Tabelle 4: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Berkersheim, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 2022.

## 5. Bockenheim

Fläche (km <sup>2</sup> )	8,03
Einwohner (Stand Juni 2023)	43.358
Einwohner/km <sup>2</sup>	5.400
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	15.205
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	35,07 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	15,01 (+3,66 %; +40,67 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	21,47
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	21,49
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	23,70
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	5.827 (-26,19 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	9.680
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.531 (+3,5 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.827 (+3,4 % zum Vorjahr)

**Tabelle 5: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bockenheim, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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 über 43.000 Personen die drittmeisten 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 über 35 % prägt den Stadtteil Bockenheim ein buntes und internationales Milieu. Auf der Grundlage des demografischen Zuwachses ist Bockenheim ein Hotspot für Wohnimmobilien. Einige der ehemaligen Universitätsflächen wurden vom Senckenberg-Museum übernommen, aus anderen entstanden Eigentumswohnungen und Studentenwohnheime. Ebenfalls gibt es bezugsfertige Neubauwohnungen aus dem Projekt K50, sowie wie das Projekt Schönhof-Viertel von welchem auch schon 2024 Wohnungen fertiggestellt werden sollen.

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 Vielfaltigkeit 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. 6.531 € sowie ein Singlehaushalt mit 3.827 € eine Neubauwohnung.

Da in Bockenheim derzeit und vermehrt in den letzten Jahren viele Neubaumaßnahmen initiiert wurden, ist davon auszugehen, dass das Bevölkerungswachstum weiter zunehmen wird. Die Mietpreise ziehen weiter an, während die Kaufpreise durch die gestiegenen Kosten sinken.

## 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 Neubauchwohnung kann sich hier ein Dreipersonenhaushalt ab einem verfügbaren Nettoeinkommen von 5.085 € leisten, ein Singlehaushalt ab 3.036 €. Bei den Bestandsmieten liegt der Stadtteil im Ranking der günstigsten Bestandsmieten auf Platz 3.

In den letzten Jahren sind in Bonames viele Neubauimmobilien entstanden, die in den nächsten Jahren einen Zuwachs der Bevölkerungszahlen erahnen lassen. Dennoch wirken die gestiegenen Finanzierungskosten den Preisen so stark entgegen, dass sich auch hier die Kaufpreise für Bestands- und Neubauwohnungen im letzten Jahr verringert haben.

Fläche (km <sup>2</sup> )	1,37
Einwohner (Stand Juni 2023)	6.334
Einwohner/km <sup>2</sup>	4.623
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	1.870
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	29,52 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,28 (+4,54 %; +40,12 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	16,04
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	16,07
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	17,77
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	3.011 (-41,75 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	6.060
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.085 (+3,8 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.036 (+3,5 % zum Vorjahr)

**Tabelle 6: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bonames, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 2022.

## 7. Bornheim

Fläche (km <sup>2</sup> )	2,79
Einwohner (Stand Juni 2023)	30.685
Einwohner/km <sup>2</sup>	10.998
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	7.641
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	24,9 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	14,56 (+5,51 %; +43,17 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	20,85
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	20,84
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	23,00
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	5.569 (-28,74 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	9.040
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.357 (+4,2 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.733 (+3,9 % zum Vorjahr)

**Tabelle 7: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bornheim, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 2022.

Von seinen Einwohnern auch liebevoll „Bernem“ genannt, erstreckt sich Bornheim über eine Fläche von 2,79 km<sup>2</sup> und ist mit 10.998 Einwohnern pro Quadratkilometer einer der am dichtesten besiedelten Stadtteile Frankfurts. Trotzdem hat die

gesamte Bevölkerungszahl im Jahr 2023 eine leichte Reduktion um 114 Personen 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 über 43 % bei Mietpreisen (Bestandswohnungen) und 85 % bei Kaufpreisen in den letzten 10 Jahren sprechen für sich. Im letzten Jahr sind die Angebotspreise für Bestandsimmobilien dennoch um 4,63% und die Angebotspreise für Neubauwohnungen um 4,37% gefallen.

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 (+5,51 %). Ein Single findet hier erst ab einem verfügbaren Einkommen von 3.733 € eine Mietwohnung (Neubau). Ein Dreipersonenhaushalt sollte für eine Neubauwohnung bereits ein verfügbares Einkommen i. H. v. 6.357 € aufweisen können. Im Jahr 2023 werden derzeit durchschnittliche Angebotspreise für Bestandswohneigentum von bis zu 5.920 €/m<sup>2</sup> erzielt.

## 8. Dornbusch

Fläche (km <sup>2</sup> )	2,38
Einwohner (Stand Juni 2023)	18.741
Einwohner/km <sup>2</sup>	7.874
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	4.357
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	23,25 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	14,12 (+4,75 %; +40,78 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	20,09
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	20,11
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	22,18
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	4.451 (-39,63 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	8.587
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.163 (+3,6 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.624 (+3,5 % zum Vorjahr)

**Tabelle 8: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Dornbusch, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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 im Juni 2023 18.741 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, war eine starke Kaufpreisdynamik für Bestand und Neubau festzustellen. Dies war mit der primären Prägung durch Neubauten im Segment von Einfamilienhäusern und Stadtvillen zu begründen. Dennoch wurde auch diese Dynamik durch die gestiegenen Zinsen beendet. Der Stadtteil hat mit einem Minus von 4,12 % innerhalb des letzten Jahres für Angebotskaufpreise im Bestand einen im Vergleich durchschnittlichen Rückgang erfahren. Als Singlehaushalt benötigt man 3.624 € Nettoeinkommen, um nicht mehr als 30 % seines Einkommens für die Miete ausgeben zu müssen.

## 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 12,45 €/m<sup>2</sup> im Frankfurter Durchschnitt. Im 10-Jahresvergleich sind die Angebotspreise seit 2014 um 187,35 % 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 5.443 € vorweisen, um nicht mehr als 30 % seines Einkommens für Wohnraum (Neubau) ausgeben zu müssen.

Fläche (km <sup>2</sup> )	2,25
Einwohner (Stand Juni 2023)	14.132
Einwohner/km <sup>2</sup>	6.281
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	4.440
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	31,42 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,45 (+4,54 %; +40,12 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	17,51
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	17,41
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	19,30
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	4.451 (-32,65 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	7.000
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.443 (+3,1 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.240 (+2,8 % zum Vorjahr)

**Tabelle 9: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Eckenheim, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 2022.

## 10. Eschersheim

Fläche (km <sup>2</sup> )	3,23
Einwohner (Stand Juni 2023)	15.336
Einwohner/km <sup>2</sup>	4.748
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	3.630
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	23,67 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,49 (+4,52 %; +40,02%)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	17,79
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	17,82
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	19,73
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	4.762 (-28,00 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	6.587
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.552 (+3,8 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.297 (+3,6 % zum Vorjahr)

**Tabelle 10: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Eschersheim, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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. Im Vergleich zum Vorjahr weist Eschersheim einen Rückgang der Angebotskaufpreise für Bestandsimmobilien in Höhe von 4,45% und einen gleichzeitigen Anstieg der Mietpreise von 4,52% auf.

# 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. 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 ein überschaubares Mietniveau auf, doch hinsichtlich des Kaufpreises war eine gewisse Dynamik feststellbar in den vergangenen Jahren, welche aber auch hier nachgelassen hat und in einen Rückgang überging. Gastarbeiter und Einwanderer waren hier vermehrt die Zielgruppe. Mit 44,45 % hat Fechenheim eine überdurchschnittlich hohe 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. 3.107 €, bei Dreipersonenhaushalten sind es schon 5.184 €. Der Angebotskaufpreis für Neubauten im mittleren Preissegment lag bei 5.413 €/m<sup>2</sup>.

Fläche (km <sup>2</sup> )	6,98
Einwohner (Stand Juni 2023)	17.321
Einwohner/km <sup>2</sup>	2.482
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	7.699
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	44,45 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,64 (+3,56 %; +42,12 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	16,43
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	16,44
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	18,30
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	3.456 (-30,93 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	5.413
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.184 (+2,8 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.107 (+2,5 % zum Vorjahr)

**Tabelle 11: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Fechenheim, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 2022.

## 12. Frankfurter Berg

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 Kaufpreisniveau ist der Stadtteil besonders bei jungen Familien beliebt, die dort in neugebaute Reihenhäuser ziehen. Derzeit findet man hier mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 3.011 €/m<sup>2</sup> einen recht niedrigen Wert, gleichzeitig verzeichnet der Stadtteil mit einem Minus von 4,63 % zum Vorjahr einen überdurchschnittlich hohen Rückgang der Angebotspreise für Bestandswohnungen.

Um die Preise für Wohneigentum weiterhin niedrig zu halten und das Mietwachstum zu verlangsamen, hat die Stadt Frankfurt das Projekt „Wohnen für alle“ geschaffen. Momentan ist ein neues Wohngebiet „Hilgenfeld“ im Norden Frankfurts am Rand des Niddatals geplant und wird geprüft. Es soll ein Wohngebiet mit 850 bis 900 neuen Wohneinheiten und ergänzender Infrastruktur entstehen, unter Berücksichtigung ökologischer Qualität. Die unterschiedlichen Bedarfe an Wohn-, Bau- und Eigentumsformen sollen dabei bedacht werden. Etwa 40 % der Wohnungen sollen öffentlich gefördert und weitere 15 % von Baugemeinschaften und Genossenschaften entwickelt werden. Die Miete der geförderten Wohnungen soll zwischen 5,50 €/m<sup>2</sup> und 10,50 €/m<sup>2</sup> liegen.

Fläche (km <sup>2</sup> )	2,4
Einwohner (Stand Juni 2023)	8.133
Einwohner/km <sup>2</sup>	3.389
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	2.318
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	28,5 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,40 (+4,68 %; +39,88 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	16,19
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	16,23
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	17,95
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	3.011 (-44,84 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	5.253
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.128 (+3,9 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.060 (+3,5 % zum Vorjahr)

**Tabelle 12: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Frankfurter Berg, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 2022.

## 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 Bahnhofsbaug 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 43,16 % Mietsteigerung und 90,49 % (Bestandswohnungen) Kaufpreissteigerung innerhalb der letzten Dekade zählt das Gallus zu den am stärksten boomenden Stadtteilen Frankfurts. Der Stadtteil hat mit 4,8 % ein erhöhtes Mietpreiswachstum im Vergleich zum Vorjahr erfahren. Im Jahr 2023 ist die Einwohnerzahl noch einmal leicht auf 43.937 Einwohner gestiegen. Der Stadtteil zählt somit die meisten 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. Hier soll nun 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 m<sup>2</sup> und 398 Eigentumswohnungen. Ab einer Wohnungsgröße von 29,58 m<sup>2</sup> kann man einsteigen.

Fläche (km <sup>2</sup> )	4,52
Einwohner (Stand Juni 2023)	43.937
Einwohner/km <sup>2</sup>	9.721
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	18.924
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	43,1 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,67 (+4,8 %; +43,16 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	18,19
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	18,18
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	20,03
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	6.628
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	7.040 (-7,35 % zum Vorjahr*)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.648 (+3,4 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.337 (3,0 % zum Vorjahr)

**Tabelle 13: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Gallus, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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 entstand 2023 das Wohnhochhaus „Eden“ mit 263 Eigentumswohnungen. Dem „Eden“ gegenüber wurde der „Grand Tower“ im Juni 2020 fertiggestellt. Innerhalb des Wohnturms mit 401 Wohnungen bewegen sich die Wohnungskaufpreise in einem Spektrum von 634.000 € bis 8.360.000 €. Hiervon wurden 50 % der Wohnungen von Käufern aus dem Ausland erworben. Die Mietpreise für Mikroapartments im Grand Tower belaufen sich auf bis zu 51,80 €/m<sup>2</sup>, Verkaufspreise sind bis zu 30.608 €/m<sup>2</sup> 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. Der Bau soll 2024/2025 beginnen und bis 2030 abgeschlossen sein.

Direkt gegenüber des sich im Bau befindlichen Sparda Bank Towers entsteht auf der letzten freie Fläche im Europaviertel ein grünes über 100 Meter hohes Bürogebäude mit dem Namen NION. Der Entwurf stammt von dem renommierten Architekturbüro UNStudio aus Amsterdam, welches auch das FOUR Frankfurt geplant hat. Der Frankfurter Projektentwickler Groß & Partner hat das ca. 3.200 Quadratmeter große Areal neben dem markanten Wasserturm im September 2020 erworben und treibt seitdem die Pläne für ein Bürohochhaus voran. Ursprünglich war an der Stelle mit dem Porsche Design Tower ein ca. 80 Meter hohes exklusives

Wohnhochhaus geplant. Das 106 Meter hohe Bürogebäude soll bis 2026 fertiggestellt werden.

Das Europaviertel ist auch sehr 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 m<sup>2</sup> 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 17.289 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. Das Projekt umfasst laut Stadtentwicklungskonzept bis zu 90.000 neue Wohnungen bis Ende des nächsten Jahrzehnts.

Fläche (km <sup>2</sup> )	2,7
Einwohner (Stand Juni 2023)	17.289
Einwohner/km <sup>2</sup>	6.403
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	4.844
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	28,0 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,84 (+4,99 %; +40,94 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	18,16
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	18,19
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	20,13
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	4.451 (-35,72 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	6.960
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.651 (+3,9 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.351 (+3,6 % zum Vorjahr)

**Tabelle 14: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Ginnheim, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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.

Der Vertrieb für das neue Wohnquartier „MainGut“, nahe dem Mainufer gelegen, ist gestartet. Hier wurden in 2023 27 Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern zwischen 34 und 82 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Haupthäuser, fertiggestellt.

Fläche (km <sup>2</sup> )	5,1
Einwohner (Stand Juni 2023)	23.498
Einwohner/km <sup>2</sup>	4.607
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	10.257
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	43,7 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,71 (4,65 %; +41,43 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	16,67
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	16,68
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	18,32
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	3.868 (-30,05 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	6.067
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.248 (+2,9 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.109 (+2,6 % zum Vorjahr)

**Tabelle 15: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Griesheim, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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. Demnach hat das Gutleutviertel mit 4,44 % einen überdurchschnittlichen 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 6.293 €.

Ursprünglich sollte hier das ehemalige Union-Investment-Gebäude in den „River-Park Tower“ umgewandelt werden, dessen Umsetzung allerdings mit dem Erwerb des Areals von dem Frankfurter Projektentwickler Groß & Partner scheiterte. Der Projektentwickler setzt auf eine grundlegende Erneuerung des Komplexes am nördlichen Mainufer für neue Büronutzung. Das Projekt wird unter dem Namen „Kaia“ vermarktet.

Fläche (km <sup>2</sup> )	1,79
Einwohner (Stand Juni 2023)	7.032
Einwohner/km <sup>2</sup>	3.928
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	3.188
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	45 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	14,36 (+4,44 %; +40,08 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	20,59
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	20,60
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	22,90
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	6.628 (-20,09 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	9.573
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.293 (+3,6 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.907 (+3,4 % zum Vorjahr)

**Tabelle 16: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Gutleutviertel, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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 1.088 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 sind die Bestandskaufpreise über 10 Jahre um 91,35% gestiegen. Im letzten Jahr fielen jedoch auch hier die Angebotspreise (-3,04%). Somit befinden sich die Preise des Stadtteils im unteren Drittel.

Fläche (km <sup>2</sup> )	4,84
Einwohner (Stand Juni 2023)	5.267
Einwohner/km <sup>2</sup>	1.088
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	867
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	16,5 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	10,80 (+3,95 %; +40,08 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	15,19
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	15,18
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	16,80
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	3.226 (-42,25 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	6.570
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.848 (+2,9 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.907 (+2,6 % zum Vorjahr)

**Tabelle 17: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Harheim, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 2022.

## 18. Hausen

Fläche (km <sup>2</sup> )	1,25
Einwohner (Stand Juni 2023)	7.281
Einwohner/km <sup>2</sup>	5.825
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	2.631
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	36,1 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,91 (+3,69 %; +40,94 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	18,45
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	18,48
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	20,32
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	4.620 (-27,15 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	6.920
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.728 (+2,4% zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.376 (+2,2 % zum Vorjahr)

**Tabelle 18: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Hausen, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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 Spaziergehen 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/km<sup>2</sup> ist Hausen dicht besiedelt, da ein nicht unwesentlicher Teil der 126 Hektar auf den angrenzenden Nidda-Park entfallen. Wie im Vorjahr wurde auch in 2023 wieder ein Rückgang der Bevölkerung (-46 Einwohner) 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 2023 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.

In 2023 sind durchschnittliche Mietpreise für Bestands- und Neubauimmobilien festzustellen. Gleiches gilt für die Kaufpreise. Entgegen dem Miet- und Kaufpreisgefüge ist eine überdurchschnittliche Mietpreisdynamik mit einem Minus von 4,49% im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Auch die Angebotskaufpreisentwicklung für Neubauten verzeichnet den zweithöchsten Rückgang im letzten Jahr um 5,04%.

Fläche (km <sup>2</sup> )	2,51
Einwohner (Stand Juni 2023)	17.188
Einwohner/km <sup>2</sup>	6.848
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	4.700
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	27,3 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,69 (+4,36 %; +40,84 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	18,28
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	18,32
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	20,25
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	4.362 (-31,30 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	6.533
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.685 (+3,9 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.367 (+3,6 % zum Vorjahr)

**Tabelle 19: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Heddernheim, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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 neugestaltet.

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 4,07 % (Bestand) zum Vorjahr gehört Höchst zum untersten Drittel der stärksten Mietzuwächse. Dennoch liegen die Bestandsmietpreise im günstigsten Drittel der Stadt.

Fläche (km <sup>2</sup> )	4,6
Einwohner (Stand Juni 2023)	16.025
Einwohner/km <sup>2</sup>	3.484
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	6.941
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	43,3 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,52 (+4,07 %; +40,66 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	16,43
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	16,44
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	18,30
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	3.655 (-31,05 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	6.217
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.184 (+2,9 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.107 (+2,6 % zum Vorjahr)

**Tabelle 20: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Höchst, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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 unterzieht sich einem starken Wandel. 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 2025 geplant.

Infolge der aktuellen Entwicklung steigt die Bewohnerzahl der Innenstadt in den kommenden Jahren weiter an, allerdings werden die hier zur Verfügung gestellten Flächen vor allem im hochpreisigen Segment liegen. Dies wird die Wahrscheinlichkeit einer Zunahme der sozialen Vielfalt einschränken. Diese Tendenzen zeigen sich ebenfalls im benötigten Nettoeinkommen von Dreipersonen- und Singlehaushalten. Drei Personen benötigen ein Einkommen von über 6.637 €, Singles ein Nettoeinkommen von über 3.907 €. Somit liegt die Innenstadt bezüglich der Miet- und Kaufpreise im Frankfurter Vergleich auf Platz 6. Ein Ende der Mietpreisanstiege ist bei den hohen Mietsteigerungen zum Vorjahr (4,93 % für Bestand) 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 <sup>2</sup> )	1,49
Einwohner (Stand Juni 2023)	6.886
Einwohner/km <sup>2</sup>	4.621
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	3.309
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	48,1 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	15,15 (+4,93 %; +43,32 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	21,87
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	21,89
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	24,30
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	13.726 (+44,30 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	10.493
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.637 (+3,8 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.907 (+3,5 % zum Vorjahr)

**Tabelle 21: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Innenstadt, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 2022. Dafür wurden Altstadt und Innenstadt gemeinsam betrachtet.

## 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 22.700 Menschen in Kalbach-Riedberg. Es kann eine Bevölkerungszunahme (+21) 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.

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 geplant. Die meistgenutzte Wohnungsform sind Eigentumswohnungen, die 2005 rund 1.768 €/m<sup>2</sup> kosteten. Heute liegen die Angebotskaufpreise für Neubauwohnungen bei 7.138 €/m<sup>2</sup> und damit vergleichsweise im unteren Segment. Ebenfalls sind die Mietpreise für Bestandswohnungen mit 12,03 €/m<sup>2</sup> tendenziell unterdurchschnittlich einzuordnen. Der Stadtteil wird dadurch zunehmend attraktiver und begründet die starke Bevölkerungszunahme.

Fläche (km <sup>2</sup> )	6,58
Einwohner (Stand Juni 2023)	22.744
Einwohner/km <sup>2</sup>	3.457
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	5.427
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	23,9 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,03 (+4,07 %; +40,37 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	18,05
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	17,10
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	18,93
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	6.534 (+7,51 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	7.138
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.360 (+3,0 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.191 (+2,7 % zum Vorjahr)

**Tabelle 22: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Kalbach-Riedberg, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 2022.

## 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 5.437 € finden sich hier bereits durchschnittliche Mietwohnungen. Die durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Bestandswohnungen liegen bei rund 3.760 €/m<sup>2</sup>. Hier findet man ebenfalls noch günstige Bestandsmietwohnungen im Segment von durchschnittlich 12,24 €/m<sup>2</sup>. Mit einem durchschnittlichen Preis für Neubauten von 5.800 €/m<sup>2</sup> liegt der Stadtteil hier ebenfalls im unteren Viertel.

Fläche (km <sup>2</sup> )	3,71
Einwohner (Stand Juni 2023)	19.969
Einwohner/km <sup>2</sup>	5.382
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	7.761
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	38,9 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,24 (+4,53 %; +42,82 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	17,37
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	17,39
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	19,27
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	3.563 (-31,49 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	5.800
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.437 (+3,5 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.236 (+3,2 % zum Vorjahr)

**Tabelle 23: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nied, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 2022.

## 24. Nieder-Erlenbach

Mit nur 576 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 wird ein Neubau von 44 Doppelhäusern mit 5 und mehr Zimmern gebaut.

Fläche (km <sup>2</sup> )	8,37
Einwohner (Stand Juni 2023)	4.823
Einwohner/km <sup>2</sup>	576
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	687
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	14,2 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,52 (+4,07 %; +40,32 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	16,07
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	16,06
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	17,77
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	4.099 (-15,24 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	5.920
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.083 (+2,9 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.036 (+2,7 % zum Vorjahr)

**Tabelle 24: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nieder-Erlenbach, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 2022.

## 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 11,45 €/m<sup>2</sup>.

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 entstehen hierzu 26 gehobene Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreis zwischen 341.000 € und 719.000 €. Zudem wird innerhalb dieses Projekts der Bau von 44 Eigentumswohnungen in der Weimarer Straße realisiert.

Fläche (km <sup>2</sup> )	6,35
Einwohner (Stand Juni 2023)	11.959
Einwohner/km <sup>2</sup>	1.883
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	3.103
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	25,2 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,45 (+4,0 %; +40,15 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	16,23
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	16,23
Mietspiegel Bestand Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	17,95
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	3.542 (-33,99 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	5960
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.128 (+2,9 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.060 (2,7 % zum Vorjahr)

**Tabelle 25: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nieder-Eschbach, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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. Leerstehende 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 2023 um 128 Einwohner und die Bestandsmietpreise um 3,94 % angestiegen sind. Bisher sind 1.800 Wohneinheiten entstanden, nach Einschätzung der Standortinitiative „Neues Niederrad“ könnten hier zusätzlich bis zu 12.000 Menschen leben. Im Jahr 2023 wurde die Revitalisierung des 20-geschossigen Bürohochhauses und des angrenzenden Neubaus abgeschlossen. Somit bietet dieses Projekt in der Lyoner Straße 21.455m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche.

Fläche (km <sup>2</sup> )	6,12
Einwohner (Stand Juni 2023)	29.312
Einwohner/km <sup>2</sup>	4.790
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	11.265
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	38,4 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,93 (+3,94 %; +41,16 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	17,95
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	17,95
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	20,00
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	4.154 (-32,99 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	6.347
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.587 (+3,0 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.333 (+2,8 % zum Vorjahr)

**Tabelle 26: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Niederrad, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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 km<sup>2</sup> 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 11,95 €/m<sup>2</sup>. 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. Die Pläne sehen 6.800 Wohnungen für 17.000 Einwohner, 5.300 Arbeitsplätze sowie drei Grund-, und zwei weiterführende Schulen und ausreichend Kindertagesstätten vor. Dies betrifft auch die Stadtteile Praunheim, Hausen und Rödelheim.

Ein Singlehaushalt benötigt ein Nettomonatseinkommen von 3.209 €, um nicht mehr als 30 % des verfügbaren Einkommens für den Wohnraum ausgeben zu müssen. Bei einem Dreipersonenhaushalt beläuft sich das benötigte Nettoeinkommen auf 5.403 €.

Fläche (km <sup>2</sup> )	7,42
Einwohner (Stand Juni 2023)	17.369
Einwohner/km <sup>2</sup>	2.341
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	5.574
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	32,1 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,95 (+4,46 %; +40,92 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	17,23
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	17,26
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	19,07
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	4.028 (-33,85 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	6.467
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.403 (+3,8 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.209 (+3,5 % zum Vorjahr)

**Tabelle 27: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Niederursel, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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 besticht das Viertel durch seine Einkaufsstraßen und grünen Oasen.

Das Nordend ist in einen östlichen und einen westlichen Teil gegliedert. Zusammengefasst haben die Stadtteile knapp 54.000 Einwohner und mit ca. 11.660 Einwohnern pro Quadratkilometer die höchste Besiedlungsdichte. Mit ca. 70 % 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 2014 die Angebotskaufpreise für Bestandswohnraum um 185,79 %, im Westteil um 187,42 %. Die Entwicklungen zum Vorjahr sind wie in den anderen Stadtteilen auch negativ. Das Preisniveau für Miete und Kauf ist weiterhin im gehobenen Segment einzuordnen.

Momentan befinden sich Neubaueigentumswohnungen mit 33 bis 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der Glauburgstraße im Verkauf. Mit dem exklusiven Wohnprojekt „NORD-ECHT“ entstanden hier bis Mitte 2023 Wohnungen in bester Lage, die zum Preis von 825.000 € bis 2.420.000 € veräußert werden.

Im Nordend-West werden für Neubauten im Mittel 23,41 €/m<sup>2</sup> verlangt. Ein Singlehaushalt benötigt hier ein Nettoeinkommen von 4.113 €. Im Nordend-Ost werden dafür 22,11 €/m<sup>2</sup> verlangt. Ein Singlehaushalt benötigt hier ein Nettoeinkommen von 3.920 €.

### Nordend-West

Fläche (km <sup>2</sup> )	1,53
Einwohner (Stand Juni 2023)	31.222
Einwohner/km <sup>2</sup>	20.407
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	6.696
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	21,4 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	15,52 (+4,58 %; +41,61 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	23,41
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	24,82
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	25,85
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	6.632 (-8,00 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	10.387
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	7.051 (+3,6 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	4.113 (+3,5 % zum Vorjahr)

**Tabelle 28: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nordend-West, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 2022.

## Nordend-Ost

Fläche (km <sup>2</sup> )	3,1
Einwohner (Stand Juni 2023)	22.765
Einwohner/km <sup>2</sup>	7.344
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	5.155
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	22,6 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	15,20 (+4,97 %; +42,46 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	22,11
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	22,10
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	24,40
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	6.417 (-27,71 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	9.587
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.693 (+3,9 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.920 (+3,7 % zum Vorjahr)

**Tabelle 29: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nordend-Ost ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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.

Die Miete für Bestandswohnungen beträgt 12,79 €/m<sup>2</sup> was einem Anstieg von 4,58% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. In den letzten 10 Jahren stieg die Bestandsmiete um 41,95%. Die Miete für Neubauten beträgt 18,17 €/m<sup>2</sup>. Das entspricht einem Plus von 3,89% zum Vorjahr und einem Wachstum von 41,07% im 10-Jahres-Vergleich. Der Neubau wird im Durchschnitt für 6.187 € angeboten. Der Mittelwert für die tatsächlich erzielten Kaufpreise beträgt 8.010€. Das notwendige Nettohaushaltseinkommen für einen Singlehaushalt beträgt 3.353€ und für einen Dreipersonenhaushalt 5.648€.

Fläche (km <sup>2</sup> )	2,71
Einwohner (Stand Juni 2023)	13.774
Einwohner/km <sup>2</sup>	5.083
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	4.928
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	35,8 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,79 (+4,58 %; +41,95 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	18,17
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	17,50
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	20,15
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	8.010 (41,25 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	6.187
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.648 (+3,3 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.353 (+3,1 % zum Vorjahr)

**Tabelle 30: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Oberrad, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 2022.

## 30. Ostend

Seit Kriegsende ist der Stadtteil einem permanenten Wandel unterworfen. Durch den Osthafen war das Ostend jahrzehntlang 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 2014 zu einer Preissteigerung von 187,92 % für Bestandswohnungen führte.

Die Mieten verzeichnen im 10-Jahreszeitraum einen 43,53-prozentigen Anstieg. Inzwischen werden hier durchschnittlich 13,09€/m<sup>2</sup> für Bestands- und 19,67 €/m<sup>2</sup> für Neubauwohnungen verlangt und realisiert. Die Angebotskaufpreise tendieren im Mittel bei ca. 4.760 €/m<sup>2</sup> für Bestandswohnungen und 7.320 €/m<sup>2</sup> 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 Hafenspark-Quartier in attraktiver Mainlage bietet derzeit Platz für ca. 610 Wohnungen, Büros, ein Hotel und ein Boardinghouse. Das gesamte Quartier soll bis April 2026 fertiggestellt werden. Die Wohneinheiten von 38 bis 433 m<sup>2</sup> werden mit Spitzenpreisen bis 4.400.000 € verkauft.

In den kommenden Jahren sind im Ostend weitere Projektentwicklungen zu erwarten, wie etwa am Honsell-Dreieck und an der Launhardtstraße. In der Launhardtstraße wurden 2023 119 geförderte Wohnungen fertiggestellt. Die Mieten dafür liegen zwischen 5,50 €/m<sup>2</sup> und 10,50 €/m<sup>2</sup>.

Fläche (km <sup>2</sup> )	5,56
Einwohner (Stand Juni 2023)	30.685
Einwohner/km <sup>2</sup>	5.519
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	9.240
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	30,1 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	13,09 (+5,14 %; +43,53 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	19,67
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	18,64
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	20,65
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	7.081 (-11,35 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	7.320
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.771 (+3,6 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.420 (3,4 % zum Vorjahr)

**Tabelle 31: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Ostend, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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 wird.

Die Bestandsmiete beträgt 11,95 €/m<sup>2</sup>, was einer Steigerung von 3,73% zum Vorjahr entspricht. Neubauten werden durchschnittlich für 17,01 €/m<sup>2</sup> vermietet. Ein Singlehaushalt benötigt ein Nettomonatseinkommen von 3.167 € und ein Dreipersonenhaushalt ein Nettoeinkommen von 5.344 € um die 30% Marke für Wohnraum nicht zu übersteigen.

Fläche (km <sup>2</sup> )	5,15
Einwohner (Stand Juni 2023)	16.543
Einwohner/km <sup>2</sup>	3.195
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	4.791
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	29,0 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,95 (+3,73 %; +40,92 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	17,01
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	17,04
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	18,75
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	4.567 (-24,57 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	7.100
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.344 (+2,4 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.167 (+2,2 % zum Vorjahr)

**Tabelle 32: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Praunheim, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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 langfristig betrachtet wächst. Für das Jahr 2023 ist allerdings ein leichter Bevölkerungsrückgang von 74 Einwohnern festzustellen.

Im Vergleich zum Vorjahr zeigt der Stadtteil ein Minus von 4,25 % bei den Angebotskaufpreisen und ein Plus von 4,49 % bei den Mietpreisen auf.

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 <sup>2</sup> )	3,68
Einwohner (Stand Juni 2023)	15.630
Einwohner/km <sup>2</sup>	4.252,7
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	4.474
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	28,6 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,09 (+4,49 %; +40,75 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	17,08
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	17,10
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	18,95
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	4.567 (-25,82 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	6.480
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.360 (+3,7 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.193 (+3,5 % zum Vorjahr)

**Tabelle 33: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Preungesheim, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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 erhöhen wird. Zudem ist derzeit die Lahmeyerbrücke im Bau, die die Stadtteile Fechenheim und Riederwald verbindet. Im Jahr 2023 ist die Bevölkerung (+2 Einwohner) nahezu konstant geblieben.

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

In den vergangenen 10 Jahren sind Angebotskaufpreissteigerungen von 90,97 % und Mietpreissteigerungen von 42,01 % zu verzeichnen. Zum Vorjahr ist der Mietpreis um 3,57 % 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 <sup>2</sup> )	1,07
Einwohner (Stand Juni 2023)	4.927
Einwohner/km <sup>2</sup>	4.605
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	1.457
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	29,6 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,17 (+3,57 %; +42,01 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	16,92
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	16,91
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	18,85
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	7.081 (+14,17 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	7.080
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.309 (+2,7 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.180 (+2,5% zum Vorjahr)

**Tabelle 34: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Riederwald, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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 <sup>2</sup> )	5,15
Einwohner (Stand Juni 2023)	19.595
Einwohner/km <sup>2</sup>	3.805
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	7.186
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	37,7 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,63 (+4,47 %; +42,71 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	18,23
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	18,24
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	20,18
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	5.417 (-11,54 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	6.680
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.664 (+3,7 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.357 (+3,5 % zum Vorjahr)

**Tabelle 35: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Rödelheim, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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 114 Eigentumswohnungen im Bau. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 98,60 m<sup>2</sup> und 168,23 m<sup>2</sup>. Die Preise liegen zwischen 847.440 € und 1.895.800 €.

Sachsenhausen-Nord	
Fläche (km <sup>2</sup> )	4,24
Einwohner (Stand Juni 2023)	32.566
Einwohner/km <sup>2</sup>	7.681
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	8.195
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	25,2 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	14,73 (+4,39 %; +41,77 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	20,80
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	20,80
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	22,93
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	6.258 (-19,25 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	9.587
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.347 (+3,9 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.724 (+3,6 % zum Vorjahr)

**Tabelle 36: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sachsenhausen-Nord, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 2022. Die beiden Stadtteile Sachsenhausen-Süd und -Nord wurden gemeinsam betrachtet.

## Sachsenhausen-Süd

Fläche (km <sup>2</sup> )	30,54
Einwohner (Stand Juni 2023)	29.815
Einwohner/km <sup>2</sup>	976
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	7.691
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	25,8 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	14,64 (+4,95 %; +42,27 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	20,87
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	20,88
Mietspiegel Bestand Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	23,13
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	6.258 (-19,25 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	8.720
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.368 (+3,4 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.751 (+3,2 % zum Vorjahr)

**Tabelle 37: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sachsenhausen-Süd, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 2022. Die beiden Stadtteile Sachsenhausen-Süd und -Nord wurden gemeinsam betrachtet.

## 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 14,77 km<sup>2</sup> 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 17,80 €/m<sup>2</sup> recht hoch. Ein Single benötigt hier ein Nettomonatseinkommen von 3.040 €.

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 weiteres Neubauprojekt in der Silberstraße, welches weitere 16 Wohneinheiten umfasst.

Fläche (km <sup>2</sup> )	14,77
Einwohner (Stand Juni 2023)	20.481
Einwohner/km <sup>2</sup>	1.387
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	5.310
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	25,9 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,29 (+3,67 %, +39,9 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	15,99
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	16,00
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	17,80
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	6.399 (+26,28 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	5.213
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.067 (+3,1 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.040 (+2,8 % zum Vorjahr)

**Tabelle 38: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Schwanheim, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 2022.

## 37. Seckbach

Der Stadtteil Seckbach liegt im Osten Frankfurts und grenzt unter anderem an die Stadtteile Riederwald, Fechenheim und Bornheim an. Im Südwesten liegt das Gewerbegebiet, welches 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.

Seit 2014 legten die Angebotskaufpreise für Bestandswohnungen hier um 87,03 % 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 im Sommer 2024 14 Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Die meisten Eigentumswohnungen in der luxuriösen Wohnanlage sind bereits abverkauft.

Ein Dreipersonenhaushalt benötigt in Seckbach ein durchschnittliches Nettomonatsgehalt von 5.627 €. Die Mieten und Kaufpreise sind im Frankfurter Durchschnitt einzuordnen. Allerdings gab es eine starke Mietpreissteigerung im Vergleich zum Vorjahr (+ 4,75 %).

Fläche (km <sup>2</sup> )	8
Einwohner (Stand Juni 2023)	10.552
Einwohner/km <sup>2</sup>	1.319
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	3.170
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	30,0 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	12,36 (+4,75 %; +41,74 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	18,11
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	18,10
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	19,98
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	4.020 (-34,13 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	6.520
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.627 (+3,8 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.331 (+3,5 % zum Vorjahr)

**Tabelle 39: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Seckbach, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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 10,83 €/m<sup>2</sup> für den Bestand und 15,33 €/m<sup>2</sup> für Neubauwohnungen. Damit sind hier die zweitgünstigsten Bestands- und Neubaumieten der gesamten Stadt vorzufinden. Mit 3.640 €/m<sup>2</sup> Angebotskaufpreis für Bestandswohnungen befindet sich der Stadtteil im niedrigeren Preissegment. Auch hier sinken die Preise. Die Angebotspreise für Bestandswohnungen sind um 4,21 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die günstigen Verbindungen nach Frankfurt machen Sindlingen zu einem idealen Wohnort für Singlehaushalte und junge Familien mit niedrigem verfügbarem Monatseinkommen.

Fläche (km <sup>2</sup> )	3,97
Einwohner (Stand Juni 2023)	8.877
Einwohner/km <sup>2</sup>	2.236
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	2.934
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	33,1 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	10,87 (+4,42 %; +40,80 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	15,33
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	15,32
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	17,07
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	3.344 (-27,02 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	5.587
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.885 (+3,3 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.943 (+3,0 % zum Vorjahr)

**Tabelle 40: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sindlingen, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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 Bauern- dorfs mit seinen Fachwerkhäusern und dem klassizistischen neuen Alten Rathaus. In den 1960er- und 1970er-Jahren wurden im Zuge des geförderten Wohnungsbaus satellitenartig insgesamt vier Großwohnsiedlungen errichtet, die die bauliche und soziale Struktur des Stadtteils bis heute maßgeblich prägen und zu einer Konzentration einkommenschwacher Haushalte führten.

Mietpreise in Sossenheim können mit 11,29 €/m<sup>2</sup> im unteren Bereich der Frankfurter Stadtteile angesiedelt werden. Mit aktuellen Angebotspreisen für Bestands- wohnungen in Höhe von 3.293 €/m<sup>2</sup> befindet sich Sossenheim dahingehend im un- tersten Drittel.

Ende 2017 wurde Sossenheim in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ auf- genommen und 2020 im Rahmen der Neuausrichtung der Städtebauförderung in das Bund-Länder-Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ überführt. Das För- derprogramm zielt darauf ab, investiv und nachhaltig die Lebensqualität durch eine Verbesserung des Wohnumfelds und der Wohnfolgeinfrastruktur weiterzuentwi- ckeln. Zur Stärkung eines gemeinwohlorientierten Engagements stellt die Stadt Frankfurt am Main den Gebieten der Stadterneuerung ein Budget (Verfügungs- fonds) für die Durchführung von lokalen Kleinprojekten und Maßnahmen zur Ver- fügung. Durch den Fonds soll bürgerschaftliches Handeln im nicht investiven Be- reich eigenverantwortlich und unbürokratisch ermöglicht werden.

Fläche (km <sup>2</sup> )	5,92
Einwohner (Stand Juni 2023)	16.993
Einwohner/km <sup>2</sup>	2.870
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	6.351
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	37,4 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,29 (+4,06 %; +39,90 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	15,72
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	15,71
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	17,43
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	2.899 (-37,64 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	5.080
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaus- halts €	4.989 (+3,2 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	2.991 (+3,0 % zum Vorjahr)

**Tabelle 41: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sossenheim, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittel- werte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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 auch hier fallen die Preise im Vergleich zum Vorjahr. Mit einer Bestandsmiete von 11,40 €/m<sup>2</sup> befindet sich Unterliederbach im unteren Drittel. Das entspricht einem Anstieg von 4,11%. Die Kaufpreise lagen in 2023 bei 3.645 € im Mittel.

Rund 1000 Wohnungen sollten im Neubaugebiet Parkstadt nordwestlich des Silobades in Frankfurt-Unterliederbach entstehen. Schon 2019 hatten die Stadtverordneten beschlossen, für das rund 18 Hektar große Areal einen Bebauungsplan aufzustellen. Doch das Vorhaben lässt sich vorerst nicht verwirklichen. Der Industriepark Höchst ist zu nah, weshalb die sogenannte Seveso-Richtlinie greift, die Wohnungsbau im Umfeld von gefährlichen Betrieben nicht zulässt. Auch Flüchtlingsunterkünfte, wie zuletzt geplant, lassen sich dort aus planungsrechtlichen Gründen nicht realisieren. Gebaut wird dafür im Teutonenweg. Dort entstehen unter dem Projekt „Green Living 9“ neue Eigentumswohnungen.

Fläche (km <sup>2</sup> )	6,02
Einwohner (Stand Juni 2023)	16.993
Einwohner/km <sup>2</sup>	2.823
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	5.770
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	34,1 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,40 (+4,11 %; +40,91 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	16,25
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	16,26
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	18,10
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	3.645 (-27,65 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	5.440
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.136 (+ 2,9 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.080 (+2,7 % zum Vorjahr)

**Tabelle 42: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Unterliederbach, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 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 30.000 Einwohnern auf nur 4,13 km<sup>2</sup> 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. Im Mittel liegen die Kaufpreise bei 8.895 €/m<sup>2</sup> für Westend Süd und bei 6.740 €/m<sup>2</sup> für Westend Nord. Die höchsten erzielten Kaufpreise für Wohnungen im Westend betragen im Jahr 2023 10.271 €/m<sup>2</sup> für den Nord-Teil und 18.629 € für den Süd-Teil.

Inserate beschreiben momentan Spitzenpreise im Neubau in Höhe von 15.686 €/m<sup>2</sup> und im Bestand von 14.375 €/m<sup>2</sup>. Doch auch die Beliebtheit des Westends übersteigt nicht die Auswirkungen der Zinserhöhungen. Infolgedessen sinken auch hier die Angebotspreise im Vergleich zum Vorjahr um ca. 4,3% für Bestands- und Neubauwohnungen. Für Bestandswohnungen werden zurzeit in den Portalen Mieten von bis zu 46,47 €/m<sup>2</sup> verlangt.

In diesem Stadtteil wird derzeit das Hochhaus „160 Park View“ errichtet, das ursprünglich im 4. Quartal 2021 fertiggestellt sein sollte. Mittlerweile hat sich die Fertigstellung bis Ende 2024 verschoben. Das Gebäude besteht aus einem Doppelturm mit unterschiedlichen Höhen. In dem mit 96 Metern höheren Turm sind rund 130

Eigentumswohnungen geplant. Etwa 70 Prozent der Wohnungen sind bereits verkauft. Aktuell wird die Vermarktung nicht weiter vorangetrieben. Der etwas niedrigere Turm soll ein 5-Sterne-Plus-Hotel beherbergen. Dafür wurde ein langfristiger Mietvertrag mit der Gekko Group geschlossen, die in dem Turm das Roomers Park View mit 136 Zimmern sowie Suiten planen.

### Westend-Nord

Fläche (km <sup>2</sup> )	1,63
Einwohner (Stand Juni 2023)	10.186
Einwohner/km <sup>2</sup>	6.249
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	2.898
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	28,5 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	16,00 (+4,78 %; +41,84 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	22,60
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	22,60
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	24,82
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	6.740 (-31,75 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	10.680
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	6.827 (+3,7 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.976 (+3,5 % zum Vorjahr)

**Tabelle 43: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Westend-Nord, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 2022.

## Westend-Süd

Fläche (km <sup>2</sup> )	2,5
Einwohner (Stand Juni 2023)	19.548
Einwohner/km <sup>2</sup>	7.819
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	5.719
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	29,3 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	16,99 (+4,88 %; +41,70 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	24,09
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	24,13
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	26,68
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	8.895 (19,06 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	12.360
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	7.235 (+3,8 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	4.224 (+3,6 % zum Vorjahr)

**Tabelle 44: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Westend-Süd, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 2022.

## 42. Zeilsheim

Der Ort Zeilsheim bildet das westliche Ende der Stadt, mit direkter Anbindung an den Taunus. Als Siedlung zur römischen 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 11,57 €/m<sup>2</sup> und einem Angebotskaufpreis von 3.560 €/m<sup>2</sup> 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 5.480 €/m<sup>2</sup>. Die vergleichsweise günstigen Neubaumieten liegen im Stadtteil Zeilsheim bei 16,37 €/m<sup>2</sup>.

Fläche (km <sup>2</sup> )	5,47
Einwohner (Stand Juni 2023)	12.654
Einwohner/km <sup>2</sup>	2.313
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	4.226
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	33,4 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,57 (+4,33 %; +40,58 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	16,37
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	16,36
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	18,25
Kaufpreis Mittelwert €/m <sup>2</sup> (Neubau und Bestand 2023)	3.352 (-34,93 % zum Vorjahr*)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>	5.480
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	5.163 (+3,4 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.100 (+ 3,1 % zum Vorjahr)

**Tabelle 45: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Zeilsheim, ImmoConcept 2023**

\*Die Veränderung zum Vorjahr bezieht sich auf die vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerte von Bestands- und Neubauwohnungen aus 2023 sowie 2022.

# Häusermarkt



Die Stadt Frankfurt am Main registrierte im 1. Quartal 2023 im Bereich bebauter Wohngrundstücke insgesamt 503 Transaktionen. Sie generierten einen Umsatz in Höhe von 246 Mio. €. Die Anzahl der Transaktionen sank im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 54,36 %. Gleichzeitig verringerte sich der Umsatz überproportional um rund 66,6 %. Eigentumswohnungen machen dabei 67,6 % der Gesamtsätze aus. Auch im Häusermarkt machen sich 2023 die Auswirkungen von Inflation, erhöhten Zinsen und dem verunsichernden Weltgeschehen hinsichtlich Konflikte in der Ukraine und Israel bemerkbar. Das erklärt den Rückgang der Transaktionen und des überproportionalen Rückgangs des Transaktionsvolumens. Potenzielle Käufer setzen vermehrt auf Vorsicht und Bedacht, was zu einer erhöhten Zurückhaltung im Vergleich zu den Vorjahren führt.

# 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 130.000 Personen die fünftgrößte Stadt Hessens, davon leben 39 % Bürger ausländischer Nationalität in der kreisfreien Stadt.

Bis 2019 wurde die Stadt Offenbach am Main in neun Stadtteile unterteilt. Seit 2019 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 vierten Quartal 2023 im Durchschnitt bei 11,35 €/m<sup>2</sup>, was auf eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 5,00 % verweist. Mit Blick auf die 10-Jahresentwicklung wird der positive Preistrend noch deutlicher, hier ist ein Anstieg von 47,59 % zu verzeichnen. Die Durchschnittsmiete für eine Neubauwohnung in der Stadtmitte beträgt 15,80 €/m<sup>2</sup> und der durchschnittliche Kaufpreis eines Bestandsobjekts für Wohneigentum 3.507 €/m<sup>2</sup>. Bei Bestandsobjekten ist der

Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 3,65 % gesunken und innerhalb der letzten zehn Jahre um 102,37 % gestiegen. Für Neubauten lässt sich der Preis in Höhe von 5.560€/m<sup>2</sup> ermitteln.

In Offenbach am Main benötigen Dreipersonen- und Singlehaushalte im Vergleich ein geringeres Nettohaushaltseinkommen als in Frankfurt. Durchschnittlich benötigten Mietsuchende ein Einkommen von 4.950 € für einen Dreipersonenhaushalt und 3.036 € für Singles.<sup>14</sup>

Auch in Offenbach zeichnet sich ein ähnlicher Preisrückgang zu Frankfurt ab. Die negativen Preisentwicklungen sorgen für einen ungefähren Gleichschritt mit der Entwicklung in Frankfurt. Daraus folgt, dass sich die Miet- und Kaufpreise von Offenbach ähnlich zu den niedrigsten Preisen Frankfurts sind. Die Bestandsmieten sind im Vergleich ähnlich zu den günstigsten Stadtteilen Frankfurts wie Harheim, Sindlingen, Sossenheim und Bonames. Auch bei den Bestandspreisen liegt Offenbach knapp hinter den Werten von Sossenheim und Sindlingen. Wegen anhaltenden 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 Wohnungsneubaugebiete, auch für Geschosswohnungsbauten. 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 m<sup>2</sup>.

Der 120 Meter hohe Büroturm „Namu“ soll zukünftig das vorzeigende Hochhaus der Offenbacher Skyline werden. Das 300 Millionen Euro teure Projekt wurde 2023 begonnen und soll bis 2027 beendet werden. Auf 60.000m<sup>2</sup> sollen sich zukünftig Büroflächen, Cafés und Restaurants wiederfinden.

Ein weiteres Vorhaben wird das Bild der westlichen Innenstadt verändern. Neben dem Ledermuseum sind 174 Wohnungen zusätzlich zu vier Einheiten mit Gewerbe und Gastronomie geplant. Dafür müssen die bisherigen Gebäude der Frankfurter Straße 76 bis 82 weichen. Die Fertigstellung ist für 2026 geplant.

Das lange angekündigte Bauprojekt an der Ecke von Mühlheimer, Mathilden- und Friedhofstraße haben die Arbeiten für den Bau von 52 Wohnungen im Sommer 2023 begonnen. Die Fertigstellung soll bis zum vierten Quartal 2024 abgeschlossen sein.

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 <sup>2</sup> )	44,9
Einwohner (Stand Juni 2023)	129.988
Einwohner/km <sup>2</sup>	2.895
Ausländerzahl (Stand Juni 2023)	50.695
Ausländerquote (Stand Juni 2023)	39,00 %
Miete Bestand €/m <sup>2</sup> (Stadtmitte) (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	11,35 (+5,00 %; +47,59 %)
Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup> (Stadtmitte)	15,80
Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>	15,76
Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>	17,77
Kaufpreis Bestand €/m <sup>2</sup> (Stadtmitte) (Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert)	3.507 (-3,65 %; + 102,37%)
Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup> (Stadtmitte)	5.003
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €	4.950 (+3,5 % zum Vorjahr)
Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €	3.036 (+3,3 % zum Vorjahr)

**Table 46: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Offenbach, ImmoConcept 2023**

## Fazit

Im Jahr 2023 zeigte sich auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt eine fortgesetzte Dynamik, die durch mehrere herausfordernden Trends geprägt war. Insbesondere waren Mietpreise sowohl für Bestands- als auch für Neubauwohnungen weiter gestiegen, während sich gleichzeitig ein gegenläufiger Trend bei den Angebotskaufpreisen abzeichnete, mit einem Rückgang für sowohl Neubau als auch Bestand. Die Mietpreise sind im Durchschnitt um 4,42% für Bestandswohnungen und um 4,01% für Neubauwohnungen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Bei den Angebotskaufpreisen zeichnete sich ein Rückgang von 4,11% für Bestands- und ein Rückgang von 4,28% für Neubauwohnungen im Vergleich zum Vorjahr ab. Diese Trends erstreckten sich über alle Stadtteile Frankfurts, wobei im Westend die höchsten Bestands- und Neubaumieten aufgerufen werden. In Bornheim sind die Mieten im letzten Jahr am stärksten angestiegen. Bei den tatsächlichen Kaufpreisen gibt es jedoch sechs Stadtteile, bei denen ein Anstieg im letzten Jahr verzeichnet wurde. Betrachtet dafür wurden die Mittelwerte aus den Jahren 2022 und 2023 der Kaufpreise für Bestands- und Neubauwohnungen, die vom GAA ermittelt werden. In den Stadtteilen Altstadt (+45,56 %), Innenstadt (+44,30 %), Oberrad (+41,24 %), Schwanheim (+26,28 %), Riederwald (+14,17 %) sowie Riedberg-Kalbach (+7,51 %) wurden Anstiege ermittelt. In den verbleibenden Stadtteilen wurden auch bei den realisierten Preisen Rückgänge festgestellt. Schlusslicht ist das Bahnhofsviertel (-45,10 %), gefolgt von dem Frankfurter Berg (-42,25 %) und Harheim (42,25 %). Im Durchschnitt bildeten sich die Preise in den Frankfurter Stadtteilen um 20,32 % zurück.

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. Zusätzlich wird die Wirtschaft durch die gestiegenen Betriebskosten in Deutschland belastet. Die Inflation verringert die tatsächlichen verfügbaren Einkommen und treibt gleichzeitig Konsumpreise in die Höhe, wodurch Haushalte zunehmend zu Sparmaßnahmen greifen. Diese Faktoren beeinflussen auch die Immobilienmarktentwicklung.

Die fortgesetzte Steigerung der Mietpreise ist vor allem auf die hohe Nachfrage und das begrenzte Angebot zurückzuführen. Weniger Neubauaktivitäten haben zu

einer Verknappung des Wohnraums geführt, während die wachsende Bevölkerung aufgrund der Zuwanderung den Druck auf den Markt weiter erhöht hat. Das Ziel der Ampelregierung 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr zu errichten, wurde auch 2023 mit nur 245.000 neuen Wohnungen verfehlt. Dies hat dazu geführt, dass Haushalte einen zunehmenden Anteil ihres Einkommens für Miete aufwenden müssen, was wiederum die finanzielle Belastung für viele Bewohner erhöht hat. Das notwendige Haushaltseinkommen, um nicht mehr als 30% des Haushaltseinkommens für das Wohnen zu verwenden, hat sich im letzten Jahr über 3% erhöht. Singlehaushalte müssen in Frankfurt durchschnittlich 3.279€ netto verdienen, um diese Marke nicht zu übersteigen. Dreipersonenhaushalte benötigen für diese Grenze ein Nettomonatseinkommen von 5.707€.

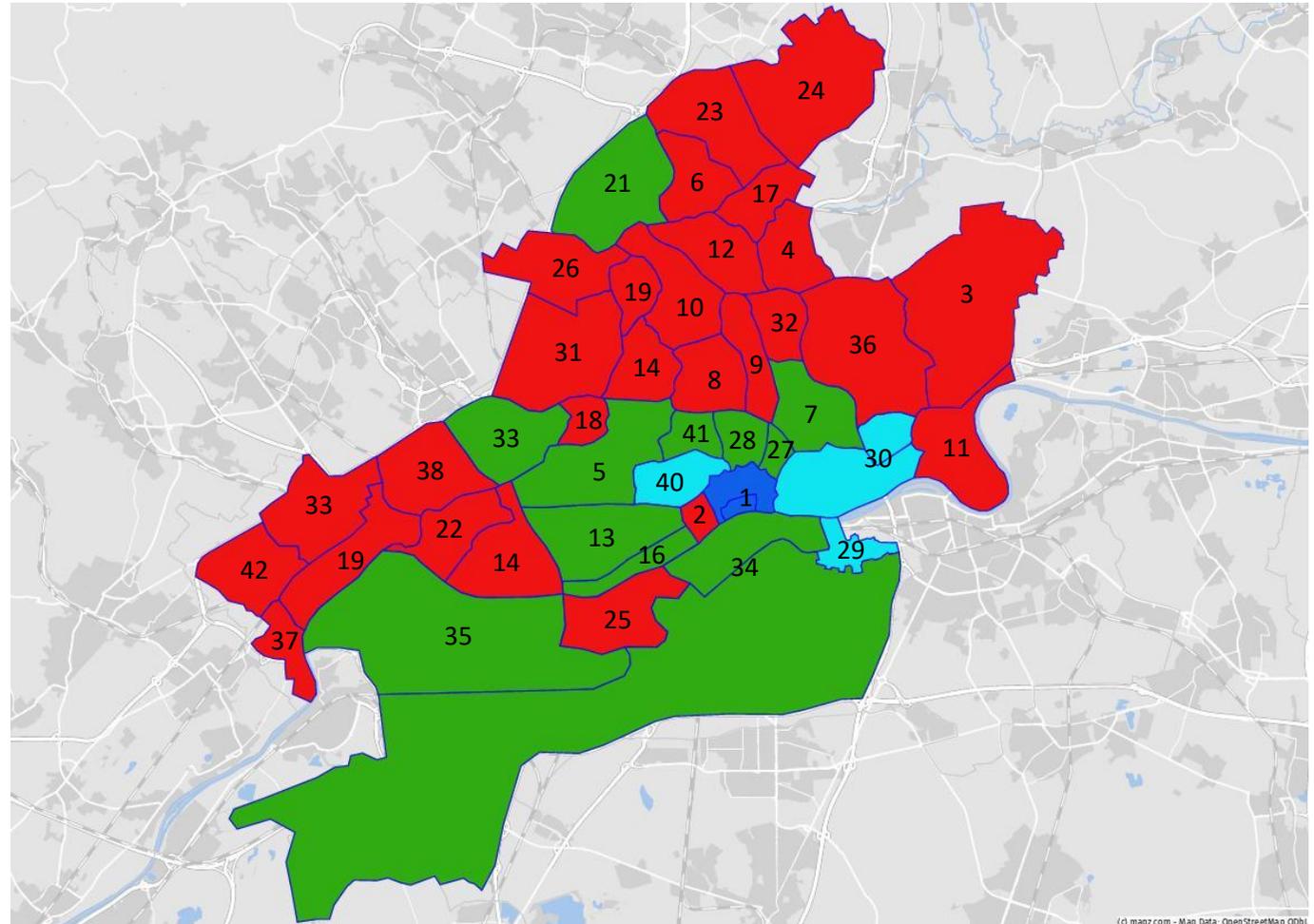
Der Rückgang der Kaufpreise für Wohnimmobilien könnte auf eine Vielzahl von Faktoren zurückzuführen sein, darunter die gestiegenen Zinsen und die allgemeine wirtschaftliche und politische Unsicherheit, besonders mit Blick Richtung Osten. Mit Zinssätzen zwischen 3-4% sind die Finanzierungskosten für den Kauf einer Immobilie gestiegen, was potenzielle Käufer möglicherweise abschreckt. Darüber hinaus könnte die gestiegene Inflation zu einer vorsichtigen Haltung gegenüber Investitionen in Immobilien geführt haben. Gleichzeitig sind sinkende Preise bei steigenden Mieten in Frankfurt ein Kaufargument. Besonders ansprechend könnte die aktuelle Situation für Investoren mit ausreichend Eigenkapital sein, da somit die gestiegen Fremdkapitalkosten vernachlässigt werden können.

Die Zukunftsaussichten für den Wohnungsmarkt in Frankfurt bleiben herausfordernd. Angesichts des anhaltenden Bevölkerungswachstums und der begrenzten Bautätigkeit wird die Nachfrage nach Wohnraum voraussichtlich weiterhin hoch bleiben. Dies könnte dazu führen, dass Mietpreise und die Belastung für Haushalte weiter steigen. Gleichzeitig dämpfen aktuell erhöhte Finanzierungskosten eine positive Kaufpreisentwicklung. Die Zinsen haben jedoch bereits ihren temporären Höhepunkt hinter sich und weitere Leitzinserhöhungen blieben bislang aus. Experten erwarten kurzfristig einen weiteren leichten Rückgang oder eine Seitwärtsbewegung der Zinsen mit einem Leitzins von 3,0% bis Jahresende 2025, was zu mehr Wind in den Segeln des Immobilienmarkts führen könnte als in den letzten Jahren.



## Preisübersicht

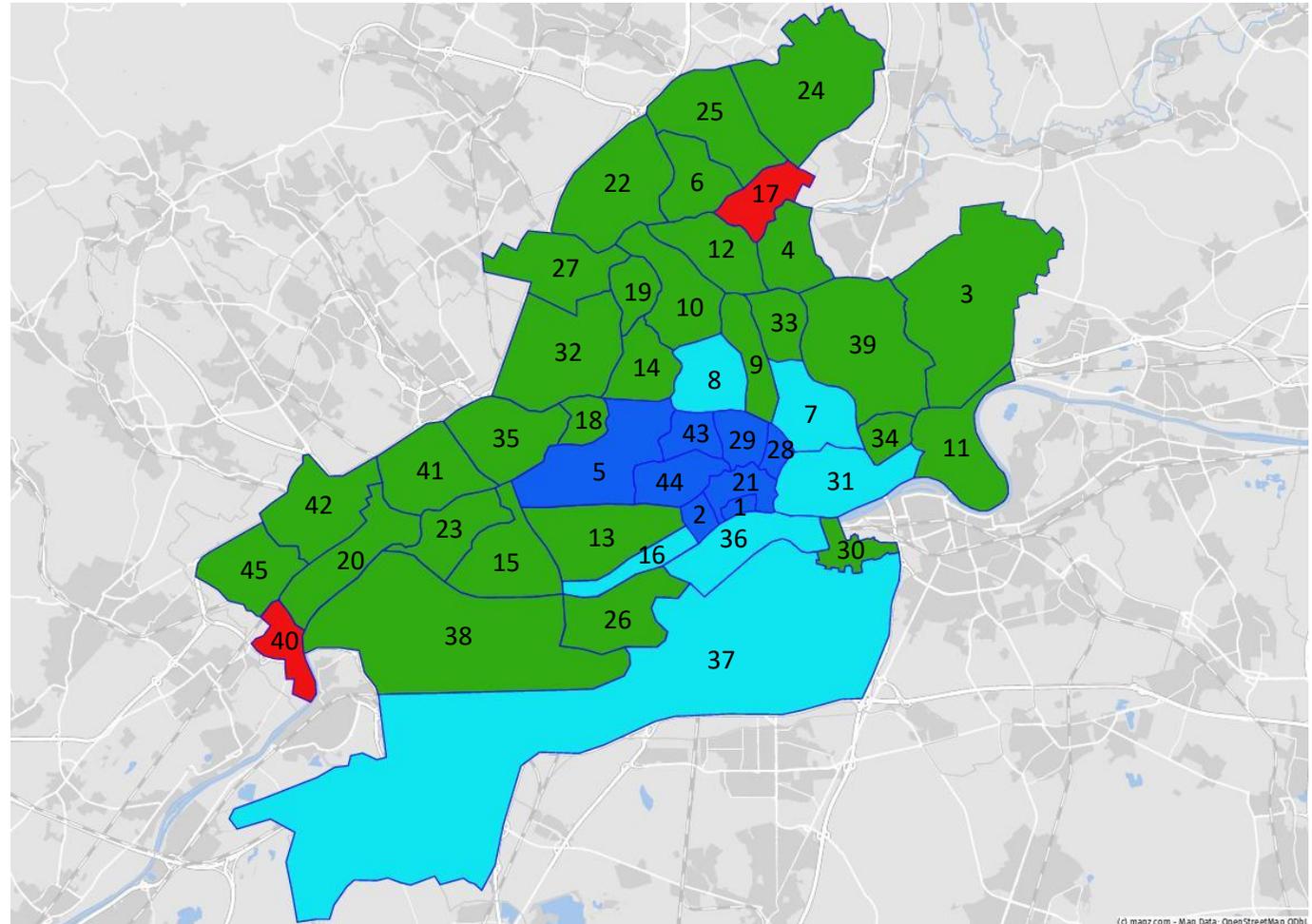
Nr.	Stadtteil	Ø Kaufpreis Mittelwert Bestand und Neubau pro m <sup>2</sup>
1	Altstadt/ Innenstadt	13.726 €
40	Westend Süd	8.895 €
29	Oberrad	8.010 €
30	Ostend/ Riederwald	7.081 €
41	Westend Nord	6.740 €
28	Nordend West	6.632 €
13	Gallus	6.628 €
16	Gutleutviertel	6.628 €
21	Kalbach-Riedberg	6.534 €
27	Nordend Ost	6.417 €
35	Schwanheim	6.399 €
34	Sachsenhausen	6.258 €
5	Bockenheim	5.827 €
7	Bornheim	5.569 €
33	Rödelheim	5.417 €
2	Bahnhofsviertel	4.954 €
10	Eschersheim	4.762 €
3	Bergen-Enkheim	4.729 €
18	Hausen	4.620 €
31	Praunheim	4.567 €
32	Preungesheim	4.564 €
8	Dornbusch	4.451 €
9	Eckenheim	4.451 €
14	Ginnheim	4.451 €
19	Heddernheim	4.362 €
25	Niederrad	4.154 €
24	Nieder-Erlenbach	4.099 €
26	Niederursel	4.028 €
36	Seckbach	4.020 €
4	Berkersheim	4.002 €
14	Griesheim	3.868 €
19	Höchst	3.655 €
39	Unterliederbach	3.645 €
22	Nied	3.563 €
23	Nieder-Eschbach	3.542 €
11	Fechenheim	3.456 €
42	Zeilsheim	3.352 €
37	Sindlingen	3.344 €
17	Harheim	3.226 €
6	Bonames	3.011 €
12	Frankfurter Berg	3.011 €
38	Sossenheim	2.899 €



Ø Kaufpreis Mittelwert Bestand und Neubau 2023



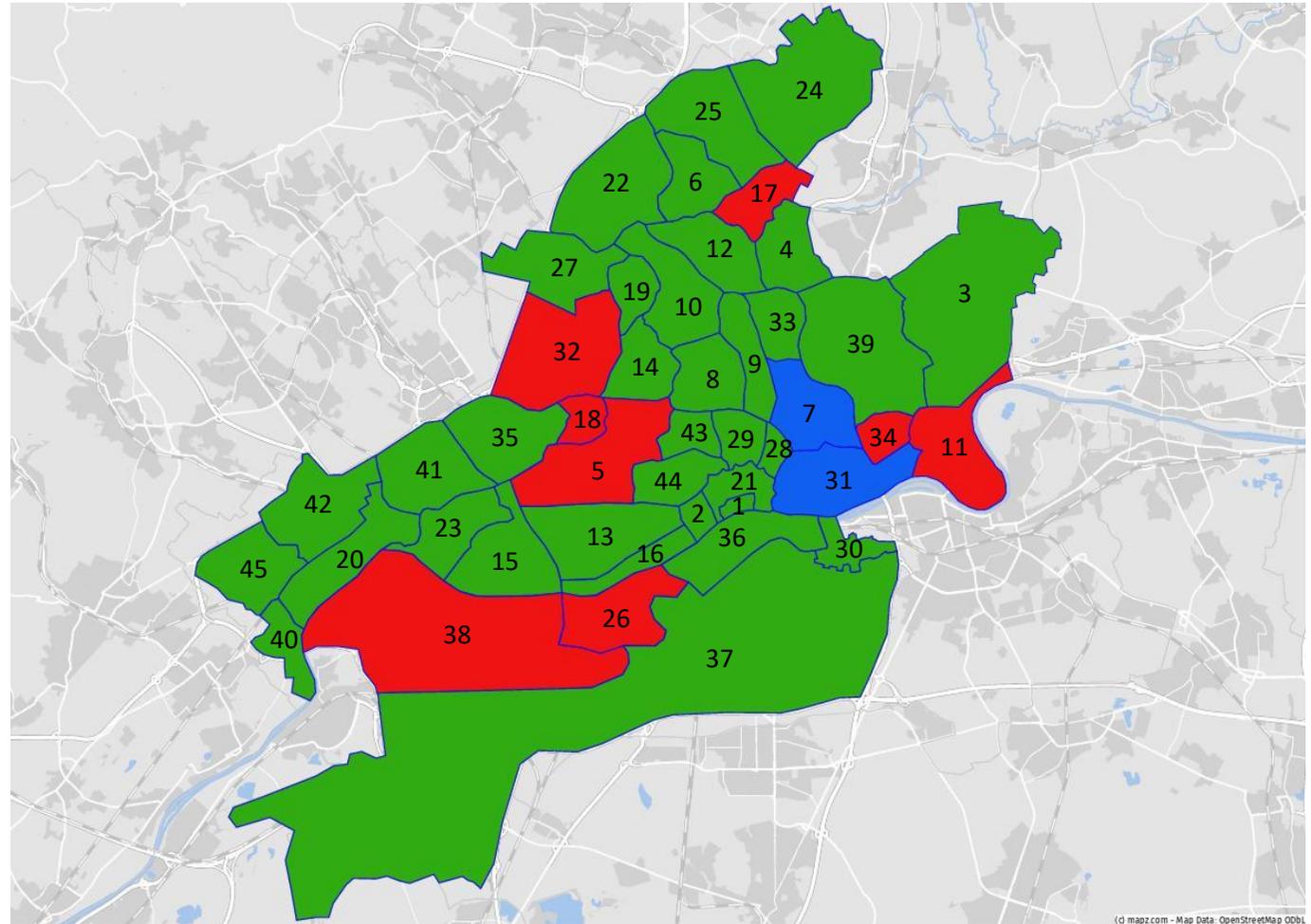
Nr.	Stadtteil	Ø Miete Bestand €/m <sup>2</sup>
44	Westend Süd	16,99
29	Nordend West	16,07
43	Westend Nord	16,00
2	Bahnhofsviertel	15,48
1	Altstadt	15,32
28	Nordend Ost	15,20
21	Innenstadt	15,12
5	Bockenheim	15,01
37	Sachsenhausen Süd	14,73
36	Sachsenhausen Nord	14,64
7	Bornheim	14,56
16	Gutleutviertel	14,36
8	Dornbusch	14,12
31	Ostend	13,09
26	Niederrad	12,93
18	Hausen	12,91
14	Ginnheim	12,84
30	Oberrad	12,79
19	Heddernheim	12,69
13	Gallus	12,67
35	Rödelheim	12,63
10	Eschersheim	12,49
9	Eckenheim	12,45
39	Seckbach	12,36
23	Nied	12,24
34	Riederwald	12,17
3	Bergen-Enkheim	12,15
33	Preungesheim	12,09
22	Kalbach-Riedberg	12,03
32	Praunheim	11,95
27	Niederursel	11,95
15	Griesheim	11,71
4	Berkersheim	11,68
11	Fechenheim	11,64
45	Zeilsheim	11,57
24	Nieder-Erlenbach	11,52
20	Höchst	11,52
25	Nieder-Eschbach	11,45
42	Unterbiederbach	11,40
12	Frankfurter Berg	11,40
38	Schwanheim	11,29
41	Sossenheim	11,29
6	Bonames	11,28
40	Sindlingen	10,87
17	Harheim	10,80



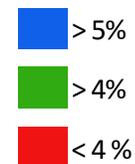
Ø Mietpreise für Bestandswohnungen Q4 2023



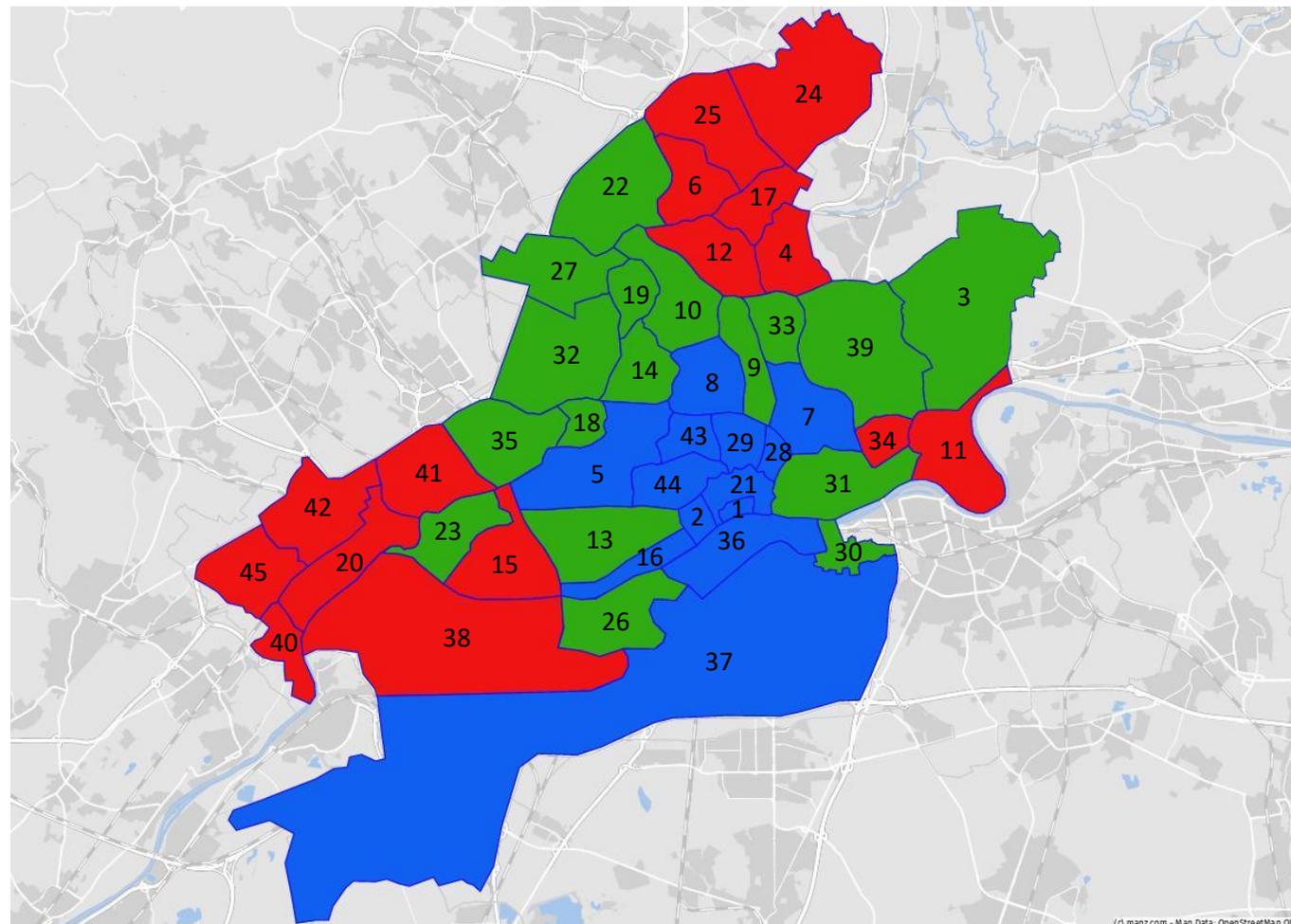
		Ø Anstieg Bestandsmiete zum Vorjahr	
Nr.	Stadtteil		
7	Bornheim		5,51%
31	Ostend		5,14%
14	Ginnheim		4,99%
28	Nordend Ost		4,97%
36	Sachsenhausen Nord		4,95%
21	Innenstadt		4,93%
2	Bahnhofsviertel		4,88%
44	Westend Süd		4,88%
13	Gallus		4,80%
43	Westend Nord		4,78%
8	Dornbusch		4,75%
39	Seckbach		4,75%
12	Frankfurter Berg		4,68%
15	Griesheim		4,65%
1	Altstadt		4,64%
29	Nordend West		4,62%
30	Oberrad		4,58%
4	Berkersheim		4,57%
6	Bonames		4,54%
23	Nied		4,53%
10	Eschersheim		4,52%
33	Preungesheim		4,49%
35	Rödelheim		4,47%
27	Niederursel		4,46%
9	Eckenheim		4,45%
16	Gutleutviertel		4,44%
40	Sindlingen		4,42%
37	Sachsenhausen Süd		4,39%
3	Bergen-Enkheim		4,38%
19	Heddernheim		4,36%
45	Zeilsheim		4,33%
42	Unterbiederbach		4,11%
22	Kalbach-Riedberg		4,07%
24	Nieder-Erlenbach		4,07%
20	Höchst		4,07%
41	Sossenheim		4,06%
25	Nieder-Eschbach		4,00%
17	Harheim		3,95%
26	Niederrad		3,94%
32	Praunheim		3,73%
18	Hausen		3,69%
38	Schwanheim		3,67%
5	Bockenheim		3,66%
34	Riederwald		3,57%
11	Fechenheim		3,56%



Ø Anstieg der Mietpreise für Bestandswohnungen 2023 im Vergleich zum Vorjahr



Nr.	Stadtteil	Ø Neubaumiete €/m <sup>2</sup>
44	Westend Süd	24,09
29	Nordend West	23,41
43	Westend Nord	22,60
1	Altstadt	22,32
28	Nordend Ost	22,11
2	Bahnhofsviertel	22,00
21	Innenstadt	21,87
5	Bockenheim	21,47
37	Sachsenhausen Süd	20,87
7	Bornheim	20,85
36	Sachsenhausen Nord	20,80
16	Gutleutviertel	20,59
8	Dornbusch	20,09
31	Ostend	19,67
18	Hausen	18,45
19	Heddernheim	18,28
35	Rödelheim	18,23
13	Gallus	18,19
30	Oberrad	18,17
14	Ginnheim	18,16
39	Seckbach	18,11
22	Kalbach-Riedberg	18,05
26	Niederrad	17,95
10	Eschersheim	17,79
9	Eckenheim	17,51
23	Nied	17,37
27	Niederursel	17,23
33	Preungesheim	17,08
32	Praunheim	17,01
3	Bergen-Enkheim	17,00
34	Riederwald	16,92
15	Griesheim	16,67
4	Berkersheim	16,48
20	Höchst	16,43
11	Fechenheim	16,43
45	Zeilsheim	16,37
42	Unterriederbach	16,25
25	Nieder-Eschbach	16,23
12	Frankfurter Berg	16,19
24	Nieder-Erlenbach	16,07
6	Bonames	16,04
38	Schwanheim	15,99
41	Sossenheim	15,72
40	Sindlingen	15,33
18	Harheim	15,19

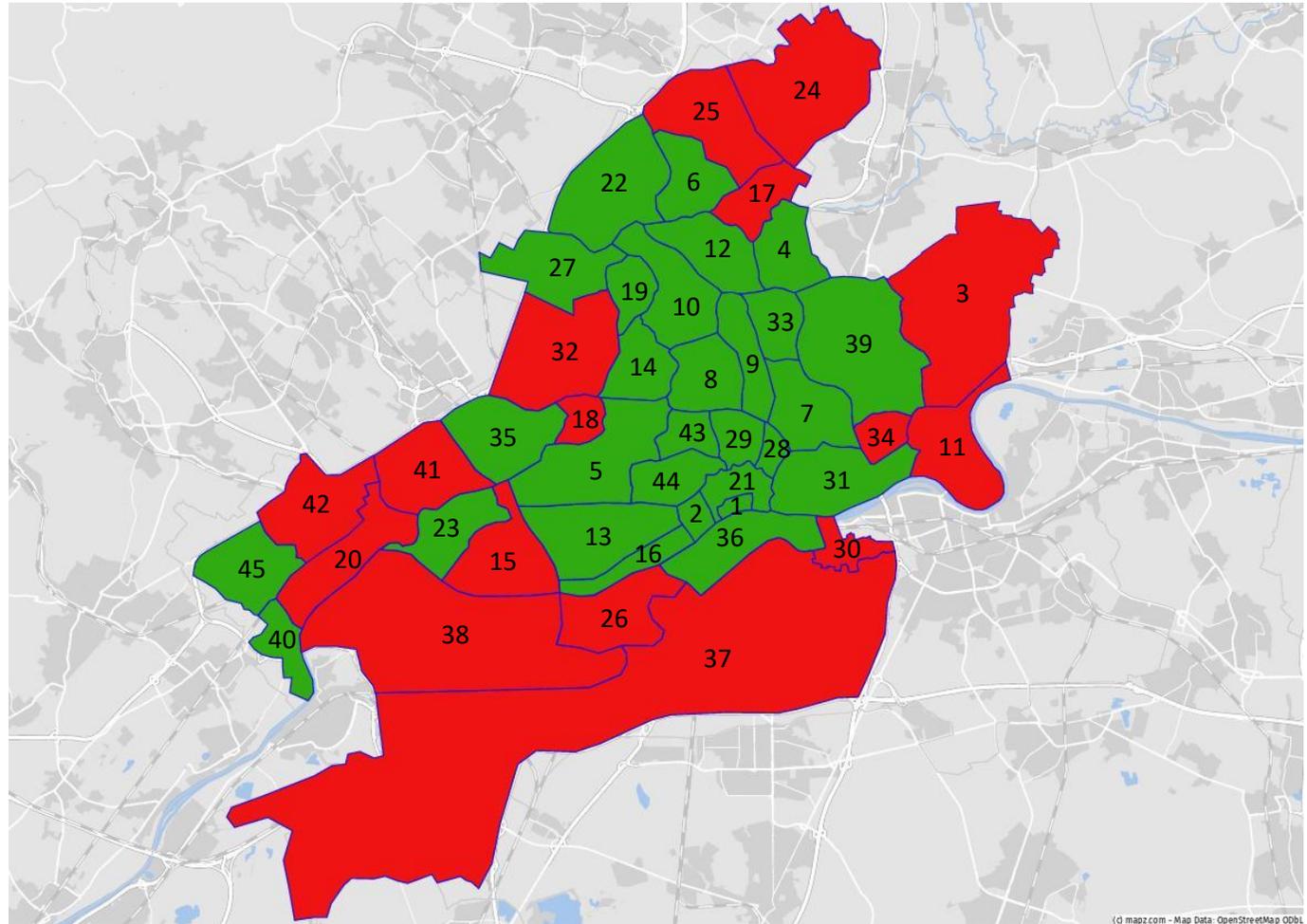


Ø Mietpreise für Neubauwohnungen Q4 2023



Ø Anstieg Neubaumieten

Nr.	Stadtteil	zum Vorjahr
7	Bornheim	4,72%
12	Frankfurter Berg	4,59%
10	Eschersheim	4,59%
19	Heddernheim	4,58%
27	Niederursel	4,55%
14	Ginnheim	4,55%
39	Seckbach	4,50%
6	Bonames	4,50%
28	Nordend Ost	4,49%
36	Sachsenhausen Nord	4,42%
9	Eckenheim	4,41%
4	Berkersheim	4,37%
2	Bahnhofsviertel	4,36%
34	Rödelheim	4,35%
33	Preungesheim	4,34%
44	Westend Süd	4,33%
21	Innenstadt	4,29%
43	Westend Nord	4,29%
22	Kalbach-Riedberg	4,27%
1	Altstadt	4,25%
31	Ostend	4,24%
8	Dornbusch	4,20%
16	Gutleutviertel	4,20%
29	Nordend West	4,09%
23	Nied	4,07%
38	Sindlingen	4,07%
45	Zeilsheim	4,07%
5	Bockenheim	4,02%
13	Gallus	4,00%
41	Sossenheim	3,90%
30	Oberrad	3,89%
37	Sachsenhausen Süd	3,88%
38	Schwanheim	3,76%
26	Niederrad	3,58%
24	Nieder-Erlenbach	3,48%
15	Griesheim	3,48%
17	Harheim	3,47%
20	Höchst	3,46%
25	Nieder-Eschbach	3,44%
42	Untertiefenbach	3,37%
11	Fechenheim	3,27%
35	Riederwald	3,23%
3	Bergen-Enkheim	3,09%
18	Hausen	2,79%
32	Praunheim	2,78%



Ø Anstieg der Mietpreise für Neubauwohnungen 2023 im Vergleich zum Vorjahr



# Quellen

## Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main

- Immobilienmarktbericht 2021
- Immobilienmarktbericht 2022
- Immobilienmarktbericht 2023

## 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://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Hessen/06412-Frankfurt-am-Main-Stadt.html>
- <https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/frankfurt-am-main/statistik>
- <https://www.asscompact.de/nachrichten/wohneigentumsquote-deutschland-auf-vorletztem-platz>
- <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-eigentumsquote.html>
- <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/finanzen/zehnjaehrige-bundesanleihe-rendite-faq-100.html>
- <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft>
- <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/inhalt.html>
- <https://www.fnp.de/frankfurt/wohnungsnot-frankfurt-mietpreise-folgen-immowelt-studie-nachfrage-92048385.html>
- <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>
- <https://wohnglueck.de/artikel/kaufpreisprognose-2035-74969>
- [https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/hochh\\_user\\_in\\_frankfurt\\_18314.html?psid=5f34ce#:~:text=Das%20Faltblatt%20Frankfurter%20Hochh%C3%A4user%20stellt,Projekten%20werden%20zus%C3%A4tzlich%20Fotos%20gezeigt](https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/hochh_user_in_frankfurt_18314.html?psid=5f34ce#:~:text=Das%20Faltblatt%20Frankfurter%20Hochh%C3%A4user%20stellt,Projekten%20werden%20zus%C3%A4tzlich%20Fotos%20gezeigt)

# Abbildungsverzeichnis

<i>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 2023</i> .....	4
<i>Abbildung 2: Entwicklung der Inflation in Deutschland von 1992 bis Dezember 2023, statista.com</i> .....	5
<i>Abbildung 3: Wohneigentumsquote 2023, Destatis</i> .....	7
<i>Abbildung 4: Vergleich Mieten/Kaufpreise/Bruttoentgelte Frankfurt am Main-Zeitskala, ImmoConcept 2023</i> .....	8
<i>Abbildung 5: Erwarteter jährlicher Preisanstieg nach Städten bis 2035, Value AG</i> .....	10
<i>Abbildung 6: Hochhäuser in Frankfurt, ImmoConcept 2023</i> .....	11
<i>Abbildung 7: Anzahl der Zwangsversteigerungen in Frankfurt, Immobilienmarktbericht 2023, Gutachterausschuss Frankfurt</i> .....	12
<i>Abbildung 8: Arbeitslose sowie Empfänger von konjunkturellem Kurzarbeitergeld in Frankfurt am Main-Bundesagentur für Arbeit</i> .....	12

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Altstadt, ImmoConcept 2023	14
Tabelle 2: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bahnhofsviertel, ImmoConcept 2023	15
Tabelle 3: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bergen-Enkheim, ImmoConcept 2023	16
Tabelle 4: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Berkersheim, ImmoConcept 2023	17
Tabelle 5: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bockenheim, ImmoConcept 2023	18
Tabelle 6: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bonames, ImmoConcept 2023	19
Tabelle 7: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bornheim, ImmoConcept 2023	20
Tabelle 8: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Dornbusch, ImmoConcept 2023	21
Tabelle 9: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Eckenheim, ImmoConcept 2023	22
Tabelle 10: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Eschersheim, ImmoConcept 2023	23
Tabelle 11: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Fechenheim, ImmoConcept 2023	24
Tabelle 12: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Frankfurter Berg, ImmoConcept 2023	25
Tabelle 13: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Gallus, ImmoConcept 2023	26
Tabelle 14: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Ginnheim, ImmoConcept 2023	28
Tabelle 15: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Griesheim, ImmoConcept 2023	29
Tabelle 16: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Gutleutviertel, ImmoConcept 2023	30
Tabelle 17: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Harheim, ImmoConcept 2023	31
Tabelle 18: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Hausen, ImmoConcept 2023	32
Tabelle 19: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Heddernheim, ImmoConcept 2023	33
Tabelle 20: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Höchst, ImmoConcept 2023	34
Tabelle 21: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Innenstadt, ImmoConcept 2023	35
Tabelle 22: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Kalbach-Riedberg, ImmoConcept 2023	36
Tabelle 23: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nied, ImmoConcept 2023	37
Tabelle 24: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nieder-Erlenbach, ImmoConcept 2023	38
Tabelle 25: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nieder-Eschbach, ImmoConcept 2023	39
Tabelle 26: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Niederrad, ImmoConcept 2023	40
Tabelle 27: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Niederursel, ImmoConcept 2023	41
Tabelle 28: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nordend-West, ImmoConcept 2023	42
Tabelle 29: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nordend-Ost, ImmoConcept 2023	43
Tabelle 30: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Oberrad, ImmoConcept 2023	44
Tabelle 31: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Ostend, ImmoConcept 2023	45
Tabelle 32: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Praunheim, ImmoConcept 2023	46
Tabelle 33: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Preungesheim, ImmoConcept 2023	47
Tabelle 34: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Riederwald, ImmoConcept 2023	48

Tabelle 35: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Rödelheim, ImmoConcept 2023	49
Tabelle 36: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sachsenhausen-Nord, ImmoConcept 2023	50
Tabelle 37: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sachsenhausen-Süd, ImmoConcept 2023	51
Tabelle 38: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Schwanheim, ImmoConcept 2023	52
Tabelle 39: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Seckbach, ImmoConcept 2023	53
Tabelle 40: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sindlingen, ImmoConcept 2023	54
Tabelle 41: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sossenheim, ImmoConcept 2023	55
Tabelle 42: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Unterliederbach, ImmoConcept 2023	56
Tabelle 43: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Westend-Nord, ImmoConcept 2023	57
Tabelle 44: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Westend-Süd, ImmoConcept 2023	58
Tabelle 45: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Zeilsheim, ImmoConcept 2023	59
Tabelle 46: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Offenbach, ImmoConcept 2023	63

# 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 Quellenangaben nötig. Eine darüberhinausgehende 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](mailto:frankfurt@immoconcept.eu)

Internet: [www.immoconcept.eu](http://www.immoconcept.eu)

## Verantwortlich:

### Team ImmoConcept

Sean Hentsch, Analyst

Berichtsjahr: 2023

Research-Team ImmoConcept

**Sean Hentsch, M.Sc.**

Research-Analyst

Research.analyst1@immoconcept.eu

Frankfurt@immoconcept.eu

**ImmoConcept GmbH**

Ihre Immobilie. Unsere Aufgabe.

immoconcept.eu

immoconcept-commercial.eu

Grüneburgweg 9

60322 Frankfurt am Mai