

# WOHNUNGSMARKTBERICHT FRANKFURT AM MAIN 2025/26



# Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir freuen uns, Ihnen einen aktuellen Überblick über den Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main auf Grundlage der Entwicklungen in den Jahren 2025 sowie Anfang 2026 zu präsentieren. Unsere Studie analysiert die Marktentwicklung in allen Stadtteilen der Stadt im Detail und bietet damit eine datenbasierte Grundlage zur Bewertung der Wohnraumsituation.

Ein besonderer Fokus dieser Untersuchung liegt auf der detaillierten Aufbereitung zentraler wohnungsmarktrelevanter Kennzahlen auf Stadtteilebene. Dazu zählen unter anderem Flächen- und Bevölkerungsstrukturen, Einwohnerdichte, Ausländeranteil sowie die Entwicklung von Miet- und Kaufpreisen differenziert nach Bestands- und Neubausegmenten. Ergänzend werden Mietspiegelwerte für verschiedene Haushaltsgrößen sowie die daraus abgeleiteten erforderlichen Einkommensniveaus ausgewiesen. Die Studie ermöglicht damit eine transparente Vergleichbarkeit und Einordnung der Stadtteile.

Auf dieser Grundlage lassen sich die aktuellen Entwicklungen des Wohnungsmarktes einordnen. Nach deutlichen Zinsanstiegen ab 2022 und einer spürbaren Marktabschwächung kam es zunächst zu rückläufigen Transaktionen und Preisrückgängen. Seit 2024/2025 zeigen sich jedoch Stabilisierungstendenzen. Die Europäische Zentralbank hielt die Leitzinsen zunächst auf erhöhtem Niveau, nahm zuletzt jedoch erneut Anpassungen vor, sodass der Einlagenzins aktuell bei rund 2,25 % liegt (2026). Dadurch bleiben die Finanzierungsbedingungen weiterhin angespannt und deutlich über dem Niveau der Niedrigzinsphase.

Die Mietpreise in Frankfurt steigen weiterhin moderat, während sich die Kaufpreise nach den Rückgängen der Vorjahre stabilisieren und in einzelnen Segmenten leicht anziehen. Insgesamt bleibt der Markt heterogen mit deutlichen Unterschieden nach Lage, Objektart und Baujahr.

Mit besten Grüßen aus Frankfurt

**Bernd Lorenz**



# Inhaltsverzeichnis

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| Inhaltsverzeichnis.....                | 2  |
| Frankfurt am Main .....                | 4  |
| Bevölkerungsentwicklung: .....         | 4  |
| Arbeitsmarkt: .....                    | 5  |
| Haushaltsgrößen: .....                 | 6  |
| Bevölkerungsstruktur:.....             | 6  |
| Wohnimmobilienpreise in Frankfurt..... | 7  |
| Preis-Entgelt-Vergleich.....           | 9  |
| Preisbildung vs. Zinsanstieg .....     | 9  |
| Inflation:.....                        | 11 |
| (Wohn-)Hochhäuser in Frankfurt.....    | 12 |
| Zwangsversteigerungen .....            | 13 |
| Stadtteile .....                       | 14 |
| 1.    Altstadt.....                    | 15 |
| 2.    Bahnhofsviertel .....            | 16 |
| 3.    Bergen-Enkheim.....              | 17 |
| 4.    Berkersheim .....                | 18 |
| 5.    Bockenheim.....                  | 19 |
| 6.    Bonames.....                     | 20 |
| 7.    Bornheim.....                    | 21 |
| 8.    Dornbusch .....                  | 22 |
| 9.    Eckenheim .....                  | 23 |
| 10.   Eschersheim .....                | 24 |

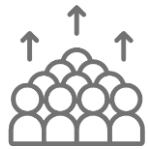
|                              |    |
|------------------------------|----|
| 11.   Fechenheim.....        | 25 |
| 12.   Frankfurter Berg.....  | 26 |
| 13.   Gallus.....            | 27 |
| 14.   Ginnheim.....          | 29 |
| 15.   Griesheim .....        | 30 |
| 16.   Gutleutviertel .....   | 31 |
| 17.   Harheim.....           | 32 |
| 18.   Hausen.....            | 33 |
| 19.   Heddernheim .....      | 34 |
| 20.   Höchst .....           | 35 |
| 21.   Innenstadt .....       | 36 |
| 22.   Kalbach-Riedberg ..... | 37 |
| 23.   Nied .....             | 38 |
| 24.   Nieder-Erlenbach ..... | 39 |
| 25.   Nieder-Eschbach .....  | 40 |
| 26.   Niederrad .....        | 41 |
| 27.   Niederursel.....       | 42 |
| 28.   Nordend .....          | 43 |
| 29.   Oberrad .....          | 45 |
| 30.   Ostend .....           | 46 |
| 31.   Praunheim.....         | 47 |
| 32.   Preungesheim .....     | 48 |
| 33.   Riederwald .....       | 49 |
| 34.   Rödelheim .....        | 50 |
| 35.   Sachsenhausen.....     | 51 |

|     |                             |    |
|-----|-----------------------------|----|
| 36. | Schwanheim .....            | 53 |
| 37. | Seckbach .....              | 54 |
| 38. | Sindlingen.....             | 55 |
| 39. | Sossenheim .....            | 56 |
| 40. | Unterliederbach .....       | 57 |
| 41. | Westend .....               | 58 |
| 42. | Zeilsheim .....             | 60 |
|     | Häusermarkt .....           | 61 |
|     | Fazit.....                  | 62 |
|     | Preisübersicht .....        | 63 |
|     | Quellen.....                | 69 |
|     | Abbildungsverzeichnis ..... | 70 |
|     | Tabellenverzeichnis.....    | 71 |
|     | Herausgeber.....            | 72 |

# 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 im Zentrum Deutschlands wird durch eine herausragende Verkehrsinfrastruktur zusätzlich gestärkt. Dazu zählen der Flughafen Frankfurt als einer der bedeutendsten Luftverkehrsdrehkreuze Europas mit hoher Passagier- und zentraler Cargo-Funktion, die Einbindung in ein dichtes Autobahnnetz sowie der wichtigste ICE-Knotenpunkt Deutschlands. In Summe unterstreichen diese Faktoren die herausragende Erreichbarkeit und internationale Anbindung des Standorts. Als fünftgrößte Stadt Deutschlands ist Frankfurt zudem zentraler Bestandteil der polyzentrischen Metropolregion Frankfurt Rhein Main und bildet eine der leistungsstärksten Wirtschaftsagglomerationen Europas.



**+4.494**

Bevölkerungszuwachs im Jahr 2025



**55%**

Kaufpreisteigerung  
Wohnungen 2016-2026

Frankfurt am Main wird von seinen Bürgern häufig aufgrund der im Verhältnis zu internationalen Metropolen vergleichsweise moderaten Einwohnerzahl liebevoll als „kleinste Metropole der Welt“ bezeichnet. Trotz der 781.337 Einwohner (Stand 31.12.2025) bietet die Stadt das vollständige Spektrum urbanen Lebens. Von vielfältigen kulturellen und Freizeitangeboten bis hin zu einem breit gefächerten Arbeits- und Dienstleistungsmarkt ist nahezu jede Form städtischer Nutzung vertreten. Der hohe Arbeitskräftebedarf wirkt weiterhin als zentraler Wachstumstreiber, da er Zuzug in die Stadt auslöst und gleichzeitig die Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen stärkt, was wiederum die lokale Binnenwirtschaft unterstützt.

## Bevölkerungsentwicklung:

Das Bevölkerungswachstum hält grundsätzlich seit 2005 an und wurde lediglich im Jahr 2021 durch einen statistischen Sondereffekt unterbrochen, der auf eine erhöhte Zahl von Abmeldungen von Amts wegen zurückzuführen war. Dieser Rückgang war jedoch erwartbar und stellt keinen strukturellen Trendbruch dar. In den Folgejahren setzte sich ein moderates, aber kontinuierliches Wachstum fort. Insgesamt zeigt sich damit eine stabile, wenn auch etwas verhaltener verlaufende Dynamik im Vergleich zu früheren Entwicklungsphasen.

Die Entwicklungen der Einwohnerzahlen unterscheiden sich zum Teil deutlich in den einzelnen Stadtteilen. So wurden die prozentual größten Rückgänge bei den Einwohnern in Bonames (-0,79 %), am Frankfurter Berg (-0,78 %) und in Berkersheim (-0,72%) verzeichnet. Am stärksten hingegen legte die Zahl der Einwohner in Bockenheim (+3,11 %), im Gutleutviertel (+2,12%) und in Gallus (+1,60 %) zu.

Die Prognosen des Amts für Statistik und Wahlen Frankfurt aus dem Jahr 2021 gingen ursprünglich von einem stärkeren Wachstum aus und erwarteten für die kommenden Jahre deutlich höhere Einwohnerzahlen. Da die tatsächliche Entwicklung bislang unter diesen Annahmen liegt, bleibt abzuwarten, inwieweit diese Prognosen in den kommenden Jahren erreicht werden.

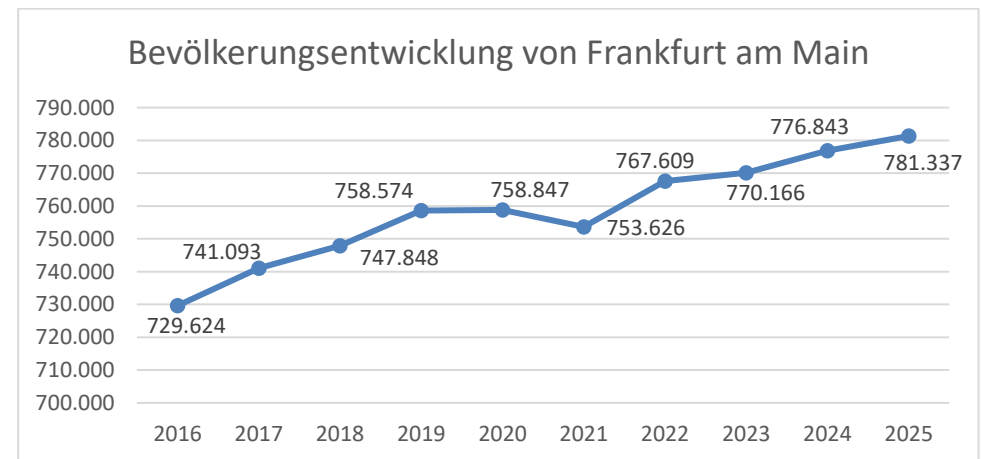


Abbildung 1: Einwohnerzahlentwicklung Frankfurt am Main, Melderegister

## Arbeitsmarkt:

Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung am Arbeitsort Frankfurt konnte sich bis zum Stichtag 30.09.2025 auf einem hohen Niveau behaupten. Insgesamt gingen 652.141 Menschen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach, was einem Zuwachs von 5.805 Beschäftigten bzw. +0,9 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die Arbeitslosenquote entwickelte sich in den vergangenen Jahren insgesamt steigend: von 5,8 % im Dezember 2021 und im Jahresdurchschnitt 2022 über 5,9 % im Jahr 2023 und 6,5 % im Jahr 2024 auf 6,9 % im Jahr 2025. Im Mai 2026 lag sie bei 7,0 %, entsprechend 31.592 Arbeitslosen. Damit wurde das höchste Niveau seit 2014 erreicht. Der Anstieg ist vor dem Hintergrund konjunktureller Schwächephase sowie struktureller Anpassungsprozesse am Arbeitsmarkt zu sehen. Zusätzlich wirken integrationsbedingte Effekte im Zusammenhang mit Zuwanderung, insbesondere aus der Ukraine, da Sprachkurse und Anerkennungsverfahren häufig zeitlich verzögert wirken. Die Zahl der Empfänger von konjunkturellem Kurzarbeitergeld, die während der Corona-Pandemie deutlich angestiegen war, hat sich in den Folgejahren weiter normalisiert und liegt inzwischen wieder auf einem deutlich reduzierten Niveau. Damit hat sich der Arbeitsmarkt nach den pandemiebedingten Sondereffekten weitgehend stabilisiert.

Die Arbeitskräftenachfrage hat sich nach dem Stellenhoch der Jahre 2022 und 2023 spürbar abgeschwächt. Im Jahr 2025 waren 18.733 offene Stellen bei der Agentur für Arbeit gemeldet, was einem Rückgang von 11,1 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Nach dem zuvor erreichten Niveau ist damit ein deutlicher Rückgang der offenen Stellen zu verzeichnen. Aktuelle Entwicklungen bis Mai 2026 deuten jedoch auf eine Stabilisierung der Nachfrage auf niedrigerem Niveau hin.

Der Frankfurter Arbeitsmarkt wird weiterhin von international ausgerichteten und wachstumsstarken Branchen geprägt, insbesondere Finanzwirtschaft, Logistik (u. a. Fraport), Unternehmensberatung, Chemie und Pharma im Industriepark Höchst, IT und Telekommunikation sowie Handel und Kulturwirtschaft. Gleichzeitig zeigt sich zuletzt eine insgesamt verhaltenere Dynamik im Kontext geopolitischer Unsicherheiten, konjunktureller Belastungen sowie Energiepreisvolatilität.

Im längerfristigen Verlauf zeigt sich somit ein Anstieg der Arbeitslosenquote. Ob sich der Anstieg der Arbeitslosenquote im weiteren Jahresverlauf 2026 fortsetzt oder eine Stabilisierung bzw. leichte Entspannung eintritt, bleibt abhängig von der weiteren konjunkturellen Entwicklung sowie der Anpassungsfähigkeit des regionalen Arbeitsmarktes.

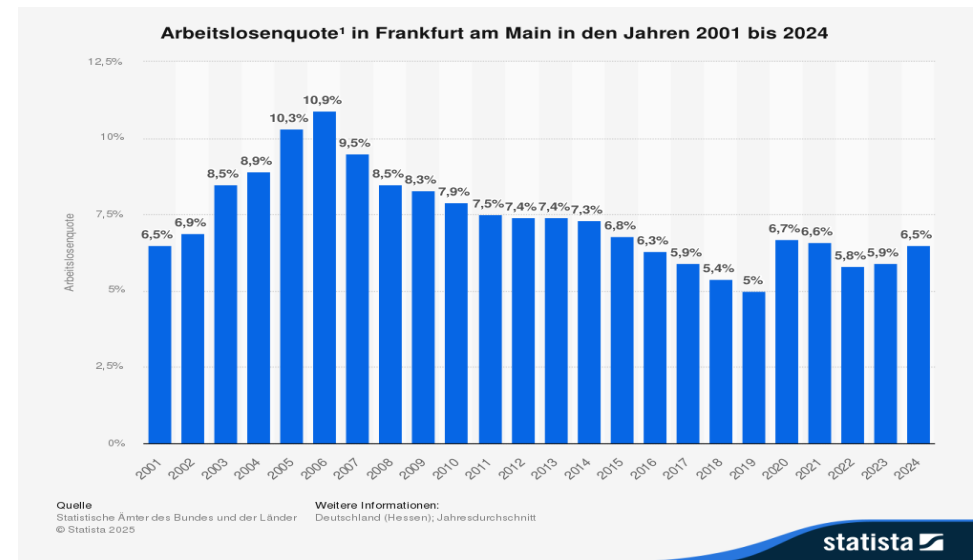


Abbildung 2: Arbeitslosenquote Frankfurt am Main von 2001 bis 2024, statista.com

## Haushaltsgrößen:

Mit einem Anteil von 52,09% an Einpersonenhaushalten und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen (Stand 2024) weist Frankfurt im gesamtdeutschen Vergleich (41 %) einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Singlehaushalten auf. Im Jahr 2015 lag der Anteil bei 54,9 % und die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 1,76 Personen. Somit ist in den letzten Jahren ein leichter Rückgang der Singlehaushalte festzustellen, auch wenn das Niveau weiterhin hoch bleibt.

Die Daten des Melderegisters 2025 zeigen deutliche Unterschiede in der Haushaltsstruktur zwischen den Frankfurter Stadtteilen. Insgesamt dominieren in nahezu allen Stadtteilen Einpersonenhaushalte, deren Anteil zwischen rund 33 % in Kalbach-Riedberg und 74 % im Bahnhofsviertel liegt. Besonders hohe Anteile an Einpersonenhaushalten weisen zudem die Innenstadt, das Gutleutviertel und die Altstadt auf. Diese Quartiere sind durch eine dichte, innenstadtnahe Wohnstruktur sowie einen vergleichsweise hohen Anteil kleiner Wohnungen geprägt.

Demgegenüber sind in den äußeren und stärker familienorientierten Stadtteilen größere Haushalte deutlich häufiger vertreten. In Kalbach-Riedberg, Frankfurter Berg, Bergen-Enkheim, Nieder-Erlenbach und Harheim liegen die Anteile von Vier- sowie Fünf- und mehr-Personenhaushalten deutlich über dem Frankfurter Durchschnitt. Gleichzeitig sind hier die Anteile der Einpersonenhaushalte vergleichsweise niedrig. Die höchsten Anteile an Zweipersonenhaushalten finden sich vor allem in Hausen, Bergen-Enkheim, Nieder-Erlenbach und Harheim.

Insgesamt verdeutlichen die Melderegisterdaten ein ausgeprägtes räumliches Muster: Während die innenstadtnahen Stadtteile überwiegend durch kleine Haushalte geprägt sind, konzentrieren sich größere Familienhaushalte vor allem in den peripheren Wohngebieten. Diese Unterschiede wirken sich unmittelbar auf die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnungsgrößen aus und stellen eine wichtige Grundlage für die Wohnungsmarkt- und Wohnbauplanung dar.

## Bevölkerungsstruktur:

Die Bevölkerungsstruktur in Frankfurt am Main zeigt einen Frauenanteil von 50,42% auf. In Bezug auf Altersgruppen sind 13,83% der Bevölkerung bis 15 Jahre alt, während 16,10% älter als 65 Jahre sind. Ein signifikanter Anteil von 32,1% der Bevölkerung ist ausländisch, und 26,16% sind Deutsch mit Migrationshintergrund. Mit einer Gesamtfläche von 248,31km<sup>2</sup> und 781.337 (Stand 31.12.25) Einwohnern, beträgt die Bevölkerungsdichte Frankfurts 3.147 Einwohner pro Quadratkilometer. In Bezug auf die natürliche Bevölkerungsbewegung wurden 7.341 Geburten und 6.148 Todesfälle im Jahre 2024 verzeichnet.

Dem Melderegister zufolge haben inzwischen 58,26% der Einwohner Frankfurts einen Migrationshintergrund. Der Migrationsanteil von ca. 58% in Frankfurt spiegelt wider, dass Frankfurt aus mehr oder weniger großen Minderheiten besteht und eine Stadt ohne Mehrheit ist. Zum Stichtag des 31.12.2025 leben in Frankfurt 250.788 Ausländer (32,10%). Damit belegt Frankfurt Platz zwei der Städte Deutschlands mit dem größten Ausländeranteil direkt hinter Nachbar Offenbach (42,67%), was das Maingebiet zur internationalsten Region Deutschlands macht.

Der zu erwartende Anstieg der Einwohnerzahlen sowie die steigenden Anforderungen an ein urbanes Lebensumfeld stellen Politik und Marktakteure der Wohnungswirtschaft weiterhin vor erhebliche Herausforderungen. Die Bundesregierung aus CDU/CSU und SPD hat im Koalitionsvertrag 2025 keinen festen quantitativen Neubaupfad für die Anzahl neu zu schaffender Wohnungen definiert. Stattdessen liegt der Schwerpunkt auf der Beschleunigung und Vereinfachung von Planungs- und Genehmigungsprozessen, insbesondere durch Reformen des Baugesetzbuches sowie die stärkere Förderung von seriellem und modularem Bauen. Ergänzend werden verschiedene Förder- und Investitionsprogramme genutzt, um den Wohnungsbau zu unterstützen, insbesondere im Bereich des bezahlbaren Wohnens und der sozialen Wohnraumversorgung.

## Wohnimmobilienpreise in Frankfurt

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. Die vorliegende Untersuchung bildet 45 Stadtteile als wohnungswirtschaftlich relevante Teilmärkte ab. Der Stadtteil Flughafen wird aufgrund seiner besonderen Nutzungsstruktur und der unzureichenden Zahl auswertbarer Wohnungsangebote nicht separat dargestellt.

Die Angebotsmieten sind seit 2016 im städtischen Durchschnitt um 47 % gestiegen, die Angebotskaufpreise für Bestandswohnungseigentum sogar um 55 %.

Bei den tatsächlichen Kaufpreisen ist insgesamt ein leichter Aufwärtstrend festzustellen. Die Entwicklung fiel jedoch je nach Stadtteil sehr unterschiedlich aus. Eine Datengrundlage bieten die Mittelwerte der Kaufpreise für Bestands- und Neubauwohnungen aus den Jahren 2024 und 2025, die vom GAA ermittelt werden. Besonders folgende Stadtteile konnten einen Anstieg verzeichnen: Westend-Nord (+20,68 %), Hausen (+13,97 %), Unterliederbach (+11,90 %), Gallus und Gutleutviertel (+9,76 %), Sindlingen (+8,34 %), Nordend-Ost (+8,30 %), Höchst (+8,14 %), Oberrad (+7,89 %) und Schwanheim (+7,63 %). Demgegenüber verzeichneten andere Stadtteile einen Rückgang der Kaufpreise. Hierzu zählen Rödelheim (-19,76 %), Zeilsheim (-16,37 %), Griesheim (-11,71 %), Seckbach (-8,89 %), Heddernheim (-8,73 %), Dornbusch, Eckenheim und Ginnheim (jeweils -6,64 %), Ostend und Riederwald (-6,57 %), Bahnhofsviertel (-6,42 %), Bockenheim (-3,66 %), Bonames und Frankfurter Berg (-2,92 %), Bornheim (-2,50 %), Niederrad (-1,27 %) sowie Eschersheim (-0,13 %). Insgesamt stiegen die Kaufpreise in Frankfurt im Durchschnitt leicht um 0,70% an. Im Vergleich hierzu kam es letztes Jahr zu einem deutlich höheren Anstieg von 4,50%.

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge für bebaute Wohnimmobilien im Jahr 2025 wird vom GAA mit 987 angegeben und ist im Vergleich zum Vorjahreswert um 12,16 % gestiegen. Der Gesamtumsatz mit 1.268.000.000 € entspricht einem Anstieg von 9,55 % im Vergleich zum Vorjahreswert (1.157.500.000 €). Zuge-

nommen hat die Anzahl an abgeschlossenen Kaufverträgen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenendhäuser und damit einhergehend auch deren Umsätze. Der durchschnittliche Kaufpreis je abgeschlossenen Kaufvertrag betrug für Einfamilienhäuser 763.752 € und für Mehrfamilienhäuser 1.927.671 €.

Die im Durchschnitt günstigsten tatsächlich erzielten Kaufpreise wurden 2025 in Sossenheim (3.186 €/m<sup>2</sup>), Frankfurter Berg und Bonames (jeweils 3.297 €/m<sup>2</sup>) ermittelt. Die höchsten Preise wurden im Frankfurter Westend-Nord (8.905 €/m<sup>2</sup>), in der Innenstadt sowie der Altstadt (jeweils 13.489 €/m<sup>2</sup>) erzielt. Die im Jahr 2024 teuerste verkaufte Wohnung befand sich im Westend-Nord, mit einem Quadratmeterpreis von 29.554€.

Die Mietpreise in Frankfurt sind auch im Jahr 2025 weiter gestiegen, allerdings mit einer geringeren Dynamik als im Vorjahr. Im Zeitraum Q1 2025 bis Q1 2026 führt Praunheim die Liste der prozentualen Steigerung von Bestandsmieten mit 3,54% an, gefolgt von Hausen (3,48%) und Riedberg (3,35%). In dieser Zeitspanne war die höchste Steigerung von Neubaumieten in Hausen (2,96%), Praunheim (2,94%) und Riedberg (2,80%) zu verzeichnen. Ein Rückgang der Mietpreise wurde in keinem Stadtteil verzeichnet.

Die höchsten Angebotsmieten für Bestand werden im Westend-Süd aufgerufen (18,67€/ m<sup>2</sup>) und die günstigsten in Harheim (11,84€/ m<sup>2</sup>). Für Neubau sind die Angebotsmieten ebenfalls am höchsten in Westend-Süd (27,23€/ m<sup>2</sup>) und am niedrigsten in Harheim (17,09€/ 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 2024 zeigen, dass hier lediglich 19,5 % aller Wohnungen in Frankfurt von Eigentümern bewohnt werden. Ganze 77% der Wohnungen sind hingegen vermietet. Im Bundesschnitt bewohnen ca. 42% der Haushalte ihr eigenes Wohneigentum. Damit ist Deutschland im Europa-Vergleich nur 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 Rumänien mit 94%.

Frankfurt ist im Jahr 2025 auf Platz zwei der Städte der Topverdiener mit einem durchschnittlichen Jahresbruttogehalt von Vollzeitbeschäftigten in Höhe von 57.100€ und liegt somit 14,7% über dem bundesweiten Durchschnitt.

Auf dieser Grundlage wird im Folgenden das Verhältnis zwischen Wohnkosten und Nettoeinkommen für einen Drei-Personen- sowie einen Singlehaushalt dargestellt. Die Berechnungen basieren auf einer Wohnkostenquote (Warmmiete) von 30 %. Die zugrunde liegenden Mietpreisdaten werden im Rahmen einer Sekundärerhebung aus der ImmobilienScout24-Datenbank abgeleitet und bilden die im 1. Quartal 2026 angebotenen Neuvertragsmieten für Neu- und Bestandswohnungen ab, die jeweils zu gleichen Teilen (50 %) in die Berechnung einfließen. Die ausgewiesenen Mietwerte entsprechen dabei den Durchschnittspreisen der im Betrachtungszeitraum angebotenen Wohnungen.

Die im Bericht als „Mietspiegel“ bezeichneten Werte werden auf Basis des Mittelwerts der ImmoScout24-Angebotspreise für 40 m<sup>2</sup> bzw. 80 m<sup>2</sup> Wohnungen (Bestand und Neubau) zuzüglich eines pauschalen Aufschlags von 3 €/m<sup>2</sup> (Betriebskosten) ermittelt. Es handelt sich nicht um einen Mietspiegel im mietrechtlichen Sinne.

Das erforderliche monatliche Nettohaushaltseinkommen errechnet sich aus der monatlichen Warmmiete dividiert durch die unterstellte Wohnkostenquote von 30 %.

Das erforderliche monatliche Nettohaushaltseinkommen wird berechnet als (Mietspiegel × Wohnfläche) × 3,3333 entsprechend der zugrunde gelegten Wohnkostenquote von 30 %.

Wir unterstellen folgende Annahmen zur Ermittlung der Verhältnismäßigkeit:

|                       |                                                                                          |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dreipersonenhaushalt: | Quadratmeterpreis bei 80,0 m <sup>2</sup> Wfl. / 3,00 €/m <sup>2</sup><br>Betriebskosten |
| Singlehaushalt:       | Quadratmeterpreis bei 40,0 m <sup>2</sup> Wfl. / 3,00 €/m <sup>2</sup><br>Betriebskosten |

Annahme der sozioökonomischen Daten:

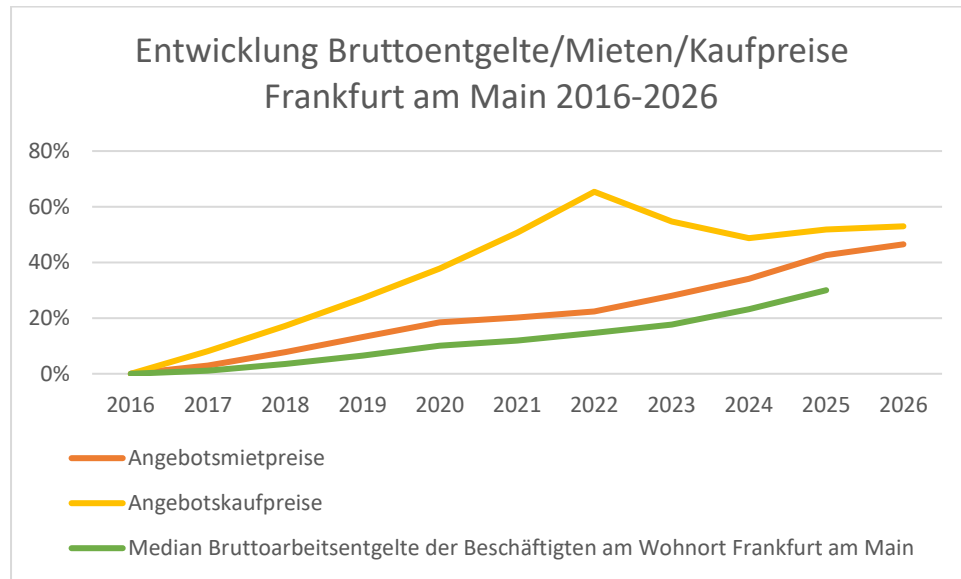
|                       |                                                   |
|-----------------------|---------------------------------------------------|
| Dreipersonenhaushalt: | 2 erwerbstätige Personen / 1 Kind unter 18 Jahren |
| Singlehaushalt:       | 1 erwerbstätige Person                            |

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 hochpreisigen Stadtteil Westend-Süd müssen Dreipersonenhaushalte für eine Wohnung über ein Nettoeinkommen von mindestens 6.921 € verfügen, Singles über knapp 3.799 €, 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 Sossenheim bereits mit einem verfügbaren Einkommen von 2.548 € bis 2.647 € Wohnungen mieten und die 30% Wohnkostenquote einhalten. Für einen Dreipersonenhaushalt ist in günstigen Lagen ein Haushaltsnettoeinkommen von mindestens 4.660 € notwendig. In hochpreisigen Stadtteilen wie Westend, Nordend und dem Bahnhofsviertel ist ein Haushaltsnettoeinkommen von über 6.300 € erforderlich.

Die bundesweite Steigerung der Nominallohne betrug im Jahr 2025 4,2 % p. a. und übertraf damit die Entwicklung der Mieten in Frankfurt (durchschnittlich 2,75 % p. a.) sowie der Kaufpreise (durchschnittlich 0,7 % p. a.). In den vergangenen Jahren sind die Preissteigerungen jedoch insgesamt häufig stärker ausgefallen als die Lohnzuwächse. Der Reallohn stieg 2025 um 1,9 %. Die Kluft zwischen der Entwicklung der Bestandsmieten und der Bruttoarbeitsentgelte der Beschäftigten am Wohnort vergrößert sich im Zeitverlauf weiter. So sind die durchschnittlichen Mietpreise bis 2026 im Vergleich zum Stichtag 2016 um 47 % gestiegen und damit deutlich stärker als die Einkommen.



**Abbildung 3 Entwicklung Bruttoentgelte/Mieten/Kaufpreise in Frankfurt am Main**

Der starke Anstieg der Kaufpreise setzte sich über mehrere Jahre hinweg fort und erreichte seinen Höhepunkt im zweiten Quartal 2022. Ab diesem Zeitpunkt wirkten sich die gestiegenen Zinsen zunehmend dämpfend auf die Preisentwicklung aus. Die damit verbundenen höheren Finanzierungskosten sowie die anhaltende Unsicherheit infolge des Ukraine-Krieges führten zu einer deutlichen Abkühlung des Marktes und einer Stabilisierung bzw. leichten Korrektur der Kaufpreise.

Im weiteren Verlauf verstärkten sich die globalen Unsicherheiten zusätzlich, unter anderem durch die Eskalation geopolitischer Konflikte ab Oktober 2023. Parallel dazu belastete die hohe Inflation die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erheblich. Diese überschritt im Jahr 2021 erstmals seit Jahren wieder die 3 %-Marke in Deutschland und erreichte 2022 mit 6,9 % ihren Höhepunkt, bevor sie 2023 wieder leicht unter 6 % zurückging.

Im Vergleich dazu entwickelten sich die Mieten weiterhin deutlich stabiler und stiegen über den gesamten Zeitraum hinweg kontinuierlich an, während die Bruttoarbeitsentgelte zwar ebenfalls zunahmen, jedoch in geringerem Ausmaß.

### Preisbildung vs. Zinsanstieg

Wer ein Haus kaufen oder bauen wollte und über Kredite finanzieren wollte, 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 geopolitische Krisen haben Auswirkungen auf die Immobilienbranche. Mit den steigenden Zinsen werden andere Assetklassen wieder attraktiver. Die Renditen zehnjähriger deutscher Bundesanleihen lagen in den Jahren 2024 bis 2026 zeitweise wieder bei rund 2,5 % bis über 3 %, wodurch sichere Anlagen im Vergleich zur Niedrigzinsphase deutlich an Bedeutung gewonnen haben. Inzwischen hat sich die Zinspolitik erneut verändert. Nach einer Phase rückläufiger Inflation und zwischenzeitlich stabiler bzw. leicht sinkender Leitzinsen kam es im Jahr 2026 infolge wieder anziehender Inflationsraten erneut zu geldpolitischen Anpassungen. Die EZB erhöhte den Einlagenzins im Juni 2026 um 25 Basispunkte von 2,00 % auf 2,25 %. Parallel dazu verbleiben die Bauzinsen weiterhin auf einem erhöhten Niveau. Dadurch bleibt die Immobilienfinanzierung im Vergleich zur Niedrigzinsphase vor 2022 deutlich teurer, was die Marktaktivität zwar stabilisiert, aber nicht mehr in gleichem Maße beflügelt wie in früheren Jahren.

In vereinfachten finanzmathematischen Bewertungsmodellen wird häufig davon ausgegangen, dass ein Anstieg der Zinsen um einen Prozentpunkt mit einem Rückgang der Wohnimmobilienpreise von etwa 16 % einhergehen kann. Dem entgegen wirkt momentan noch die hohe Nachfrage nach Wohnraum und ein typischerweise zeitversetzter Immobilienmarkt. Ein überproportionaler Zinsanstieg läutet normalerweise einen Wechsel von einem Verkäufer- zu Käufermarkt 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 führen dann zu einer Kaufpreissenkung im gesamten Markt. Auch wenn sich die Zinsen negativ auf die Kaufpreisent-

wicklung auswirken, so wird jedoch nicht der theoretische Wert von 16 % Preissenkung pro Prozentpunkt Zinsanstieg erreicht. Die Bauzinsen haben sich von rund 1 % im Januar 2022 bei zehn Jahren Sollzinsbindung auf über 4 % erhöht und liegen im Jahr 2026 je nach Bonität und Eigenkapital weiterhin überwiegend in diesem Bereich, während im gleichen Betrachtungszeitraum in Frankfurt die Angebotspreise lediglich um etwa 7% gefallen sind.

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 2025 stiegen in Frankfurt die Angebotspreise für Bestandswohnungen gegenüber dem 4. Quartal 2024 leicht an. Vom 1. Quartal 2025 bis zum 1. Quartal 2026 erhöhten sich die Angebotspreise kontinuierlich von 7.187 €/m<sup>2</sup> auf 7.293 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotspreise für Neubauwohnungen entwickelten sich ebenfalls weitgehend stabil und stiegen im gleichen Zeitraum von 11.267 €/m<sup>2</sup> auf 11.373 €/m<sup>2</sup>, wobei es zum Jahresende 2025 lediglich zu einem geringfügigen Rückgang kam. Die quartalsweisen Preisveränderungen fielen insgesamt moderat aus und deuten auf eine anhaltende Stabilisierung des Marktes hin. Dem gegenüber steht die Entwicklung der Bauzinsen, die sich nach einem Höchststand im Jahr 2023 auf einem Niveau von rund 4 % eingependelt haben. Die zuletzt leicht restriktivere Zinspolitik der Europäischen Zentralbank spricht gegen einen kurzfristigen deutlichen Rückgang der Finanzierungskosten. Gleichzeitig könnten eine weitere Stabilisierung der Zinsen sowie die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum die Immobilienpreise auch künftig stützen.

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 deutlich gestiegen und liegt trotz der zwischenzeitlichen Preisrückgänge weiterhin auf einem hohen Niveau. Vervielfältiger liegen in München, Hamburg und auch Frankfurt vielfach noch deutlich über 30 und in Spitzenlagen teilweise weiterhin bei über 40. Nach den Preisrückgängen der Jahre 2022 bis 2024 haben sich die Immobilienpreise zuletzt weitgehend stabilisiert, sodass die Einkommen weiterhin nur begrenzt mit den Kaufpreisen Schritt halten. 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 den Richtwert von 30 % ihres Nettoeinkommens für das Wohnen aufwenden müssen. Die Lage wird durch die weiterhin erhöhten Lebenshaltungskosten zusätzlich erschwert.

Trotzdem gilt es festzuhalten, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland weiterhin hoch ist. Ein fortlaufender Grund dafür ist das positive Bevölkerungswachstum aufgrund von Zuwanderung nach Deutschland. Experten gehen davon aus, dass der jährliche Wohnungsneubaubedarf weiterhin deutlich über der tatsächlichen Fertigstellungszahl liegt. Auch das politische Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wird seit mehreren Jahren deutlich verfehlt. Die hohen Baukosten und die gestiegenen Zinsen haben den Wohnungsneubau zusätzlich 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 4: Erwarteter jährlicher Preisanstieg nach Städten bis 2035, Value AG**

## Inflation:

Hinsichtlich des Ziels der Europäischen Zentralbank (EZB), die Inflation mittelfristig bei rund 2 % zu stabilisieren, hat sich die Preisentwicklung in Deutschland weiter normalisiert. Die Inflationsrate lag im Dezember 2025 bei 1,8 % und damit erstmals seit längerer Zeit unter dem Zielwert. Im Jahresdurchschnitt 2025 betrug sie 2,2 %. Zu Beginn des Jahres 2026 war jedoch wieder ein leichter Anstieg zu beobachten. Nach 2,9 % im April und 2,6 % im Mai lag die vorläufige Inflationsrate im Juni 2026 bei 2,3 %. Dadurch wird zugleich deutlich, dass der Aprilanstieg nicht zwingend einen dauerhaft steigenden Trend begründet. Trotz der Entspannung der letzten Jahre wirkt das zuvor deutlich gestiegene Preisniveau weiterhin auf die Kaufkraft der privaten Haushalte.

Vor diesem Hintergrund hat die Europäische Zentralbank im Juni 2026 erstmals seit September 2023 die Leitzinsen wieder leicht angehoben und den Einlagenzins auf 2,25 % erhöht. Die Entscheidung signalisiert eine weiterhin vorsichtige geldpolitische Ausrichtung, da die Notenbank trotz einzelner Inflationsschübe insgesamt auf eine Stabilisierung der Preisentwicklung bei ihrem Zielwert abzielt.

Da das regionale Einkommen ein wichtiger Indikator für die Entwicklung von Immobilienpreisen ist, bleibt dies ein relevanter Faktor für Wohnungsmarkt sowie Konsum und Investitionen. Hinzu kommen weiterhin hohe Stromkosten: Mit durchschnittlich rund 37 Cent pro Kilowattstunde (Mai 2026) zählt Deutschland im internationalen Vergleich zu den teuersten Strommärkten innerhalb der G20. Insgesamt bleibt Strom damit ein wesentlicher Kostenfaktor für private Haushalte und beeinflusst sowohl Wohnkosten als auch die Standortattraktivität spürbar.

## Inflationsrate in Deutschland

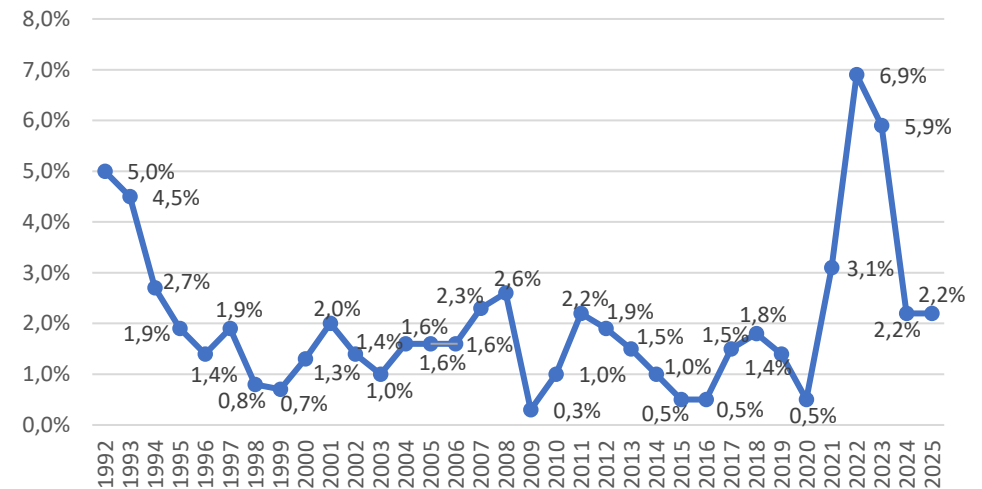


Abbildung 5: Entwicklung der Inflationsrate in Deutschland

## (Wohn-)Hochhäuser 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 mehr als 100 Hochhäuser in der Metropole und einige weitere befinden sich im Bau oder in der Planung. Das höchste Gebäude ist der Commerzbank Tower mit einer Höhe von 259 Metern. 19 der 20 höchsten Wolkenkratzer Deutschlands wurden in Frankfurt erbaut. 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 780.000 Einwohner gegenüber, Tendenz steigend. Der umfangreiche Grüngürtel außerhalb der Stadt sowie die Einflugschneisen des Flughafens erschweren die Lage. Aufgrund dessen wird in der Metropole grundsätzlich 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 gehen 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. Die Nachfrage aus dem Ausland ist seit der Covid-19-Pandemie gesunken. Hinzu kommen nun weitere Regularien, die 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 ist, 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 Nebenkosten überrascht, die für den Betrieb und die Instandhaltung solcher Gebäude erforderlich sind. So kommt es, dass Investoren Projekte zeitweise neu bewerten oder verschieben. Ein zentrales aktuelles Beispiel ist das Hochhausensemble „**FOUR Frankfurt**“, das 2025 fertiggestellt wurde und eines der größten innerstädtischen Hochhausprojekte Europas darstellt. Die vier Türme erreichen Höhen zwischen rund 100 und 233 Metern und vereinen Wohnen, Arbeiten, Hotellerie, Gastronomie und Einzelhandel in einem gemischt genutzten Quartier. Das Projekt verbindet das Bankenviertel wieder stärker mit der Innenstadt und schafft erstmals öffentlich zugängliche Aufenthalts- und Nutzflächen im ehemaligen Deutsche-Bank-Areal. Trotz der hohen Nachfrage im Premiumsegment zeigt sich auch hier eine selektivere Vermarktung, insbesondere bei den hochpreisigen Wohn- und Eigentumswohnungen, die durch hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie steigende Betriebskosten geprägt ist.

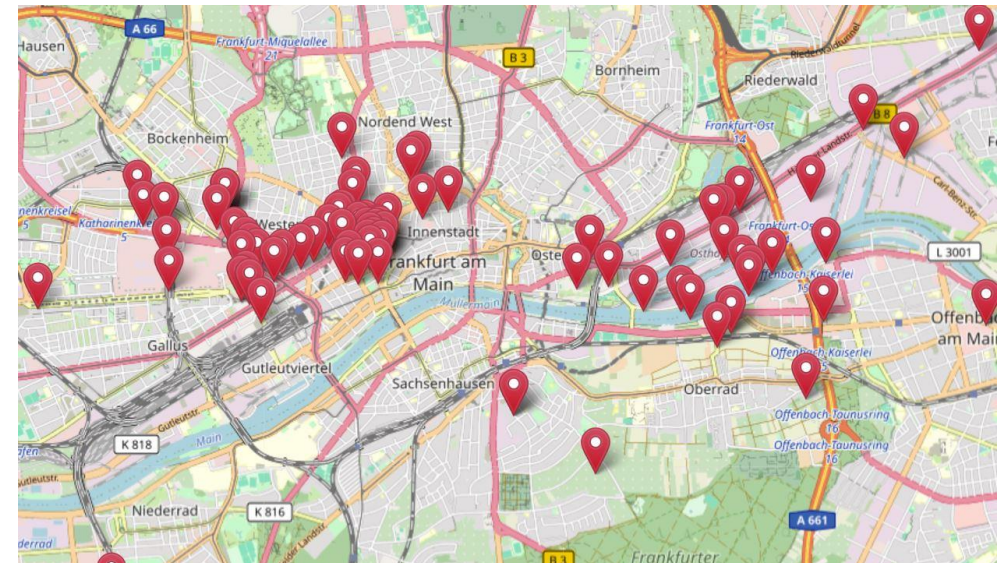
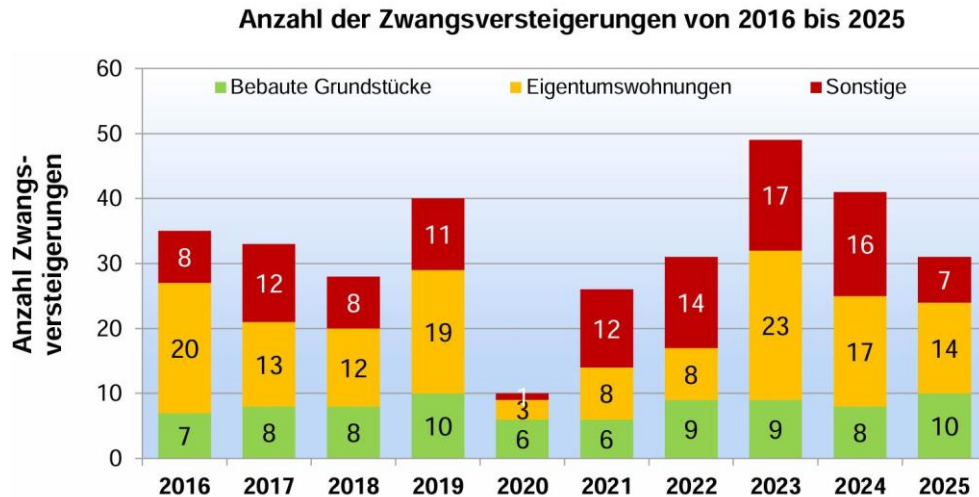


Abbildung 6 Karte der Hochhausverteilung in Frankfurt am Main, Skyline Atlas

## Zwangsversteigerungen

Nach einem zwischenzeitlichen Höchststand im Jahr 2023 hat sich die Zahl der Zwangsversteigerungen in Frankfurt in den Folgejahren wieder reduziert. Im Jahr 2024 wurden insgesamt 41 Verfahren registriert, bevor die Zahl im Jahr 2025 weiter auf 31 Verfahren sank. Damit liegt das Niveau wieder deutlich unter dem Hochpunkt von 2023 und nähert sich erneut dem Bereich der Jahre vor der starken Marktvolatilität an.



**Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl an Zwangsversteigerungen in Frankfurt am Main, Gutachterausschuss Frankfurt**

Die Entwicklung der Zwangsversteigerungen in Frankfurt am Main zeigt über die letzten Jahre ein insgesamt schwankendes, im Mittel jedoch relativ ausgeglichenes Bild. Im Jahr 2020 kam es trotz der wirtschaftlichen Unsicherheiten im Zuge der Corona-Pandemie nicht zu einem Anstieg der Verfahren, sondern vielmehr zu einer auffällig geringen Zahl an Zwangsversteigerungen. Dies lässt sich insbesondere dadurch erklären, dass viele Kreditinstitute in dieser Phase auf kulante Lösungen wie Stundungen, Tilgungsaussetzungen und individuelle Zahlungsvereinbarungen setzten. Zusätzlich wirkten staatliche Hilfsmaßnahmen wie Kurzarbeitergeld sowie allgemeine insolvenzrechtliche Erleichterungen stabilisierend, wodurch Zwangsverwertungen häufig vermieden oder zeitlich verschoben wurden.

Im Zuge der Zinswende ab 2022 kam es anschließend zu einem deutlichen Anstieg der Zwangsversteigerungen, der seinen Höhepunkt im Jahr 2023 erreichte. In dieser Phase schlugen insbesondere die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten sowie die insgesamt verschärften wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu Buche. Im weiteren Verlauf zeigte sich jedoch eine Gegenbewegung: Bereits 2024 ging die Zahl der Verfahren wieder leicht zurück und lag bei 41 Fällen. Im Jahr 2025 setzte sich diese Entwicklung fort, sodass die Anzahl der Zwangsversteigerungen auf 31 sank und damit wieder ein als „normal“ einzuordnendes Niveau erreichte.

Insgesamt lassen sich die in der Pandemiezeit ausgebliebenen Verfahren und die späteren Nachholeffekte in den Jahren 2023 und 2024 teilweise gegenseitig ausgleichen. Dadurch ergibt sich über den betrachteten Zeitraum hinweg kein klarer struktureller Aufwärtstrend, sondern vielmehr eine zyklische Entwicklung, die sich zuletzt wieder auf ein stabileres Niveau eingependelt hat.

# 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.

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 Dezember 2025 lebten hier 4.259 Einwohner. Mit 8.400 Einwohnern pro Quadratkilometer hat der Stadtteil die fünftgrößte Einwohnerdichte Frankfurts. Im Laufe des letzten Jahres hat sich die Anzahl der Einwohner um 29 Einwohner verkleinert. Die Ausländerquote beträgt 36,60 % und liegt damit über dem Frankfurter Durchschnitt von ca. 32 %.

Mit einem durchschnittlichen Kaufpreinsniveau von 13.489 €/m² weist der Stadtteil zusammen mit dem Stadtteil Innenstadt das höchste Kaufpreinsniveau aller Frankfurter Stadtteile auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 4,05 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 11.373 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 17,17 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahr um 2,75 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 46,50 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 25,71 €/m². In Korrespondenz zu den aktuellen Marktangeboten sollte einem Dreipersonenhaus-

halt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 6.516 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 3,62 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 3.583 €, was einer Zunahme von 4,00 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                                   |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 0,51                              |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 4.259                             |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (-0,68%)                          |
| Einwohner/km²                                                  | 8.400                             |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 1.559                             |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 36,60%                            |
| Miete Bestand €/m²                                             | 17,17                             |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+2,75%; +46,50%)                 |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 25,71                             |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 24,44                             |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 26,88                             |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 13.489                            |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+4,05%*)                         |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 11.373                            |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 6.515,93<br>(+3,62 % zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 3583,30<br>(+4,00 % zum Vorjahr)  |

Tabelle 1: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Altstadt, ImmoConcept 2026

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das 1. Quartal 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024. GAA-Daten für Altstadt und Innenstadt in gemeinsamer Betrachtung.

## 2. Bahnhofsviertel

Das Bahnhofsviertel vor den Toren des Frankfurter Hauptbahnhofs zeichnet sich durch einen prägenden Bestand an gründerzeitlicher Bausubstanz aus und verbindet urbanes Leben mit deutlichen städtebaulichen und sozialen Gegensätzen. Der Hauptbahnhof gilt als einer der bedeutendsten Verkehrsknoten Europas, die Kaiserstraße als repräsentative Einkaufs- und Prachtstraße. Nach wechselvoller Entwicklung mit Kriegszerstörung und langjährigem Strukturwandel erlebte das Viertel in den 1980er- und 1990er-Jahren einen Tiefpunkt, aus dem es sich durch gezielte städtische Maßnahmen teilweise stabilisieren konnte.

Heute ist das Quartier durch eine hohe Nutzungsdichte, ein sehr vielfältiges gastronomisches Angebot sowie eine rund um die Uhr aktive Innenstadtlage geprägt, bleibt jedoch strukturell heterogen und sozial herausfordernd. Mit rund 4.000 Einwohnern zählt es zu den bevölkerungsärmsten Stadtteilen bei gleichzeitig hohem Anteil internationaler Bevölkerung. Der Wohnungsmarkt zeigt seit den 2000er-Jahren eine kontinuierliche Dynamik mit tendenziell steigenden Mieten, getragen von städtebaulichen Aufwertungsprozessen, aber weiterhin in einem sehr differenzierten Umfeld. Neben klassischen Mietwohnungsangeboten gewinnen insbesondere Mikroapartments für temporäre Nutzergruppen wie Expats und Pendler zunehmend an Bedeutung.

Nach deutlichen Preissteigerungen zeigt sich der Eigentumswohnungsmarkt im Bahnhofsviertel 2025 auf konsolidiertem Niveau. Mit durchschnittlich 6.213 €/m<sup>2</sup> liegt das Kaufpreisniveau im Frankfurter Vergleich bereits leicht über dem Durchschnitt und ist gegenüber dem Vorjahr um 6,42 % gesunken. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 10.013 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 17,09 €/m<sup>2</sup> und sind damit gegenüber dem Vorjahr um 2,95 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 45,94 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 24,77 €/m<sup>2</sup>. In Korrespondenz zu den aktuellen Marktangeboten sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 6.383 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkosten-

quote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 3,28 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 3.511 €, was einer Zunahme von 3,15 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                       |                               |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Fläche (km<sup>2</sup>)</b>                                        | <b>0,54</b>                   |
| <b>Einwohner (31.12.2025)</b>                                         | 4.020                         |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (+0,90%)                      |
| <b>Einwohner/km<sup>2</sup></b>                                       | 7.417                         |
| <b>Ausländerzahl (31.12.2025)</b>                                     | 1.958                         |
| <b>Ausländerquote (31.12.2025)</b>                                    | 48,71%                        |
| <b>Miete Bestand €/m<sup>2</sup></b>                                  | 17,09                         |
| <b>Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:</b>                      | (+2,95%; +45,94%)             |
| <b>Miete Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>            | 24,77                         |
| <b>Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m<sup>2</sup></b>               | 23,94                         |
| <b>Mietspiegel Singlehaushalt €/m<sup>2</sup></b>                     | 26,34                         |
| <b>Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m<sup>2</sup> (2025)</b>  | 6.213                         |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (-6,42% *)                    |
| <b>Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>        | 10.013                        |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €</b> | 6.383<br>(+3,28% zum Vorjahr) |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €</b>       | 3.511<br>(+3,15% zum Vorjahr) |

**Tabelle 2: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bahnhofsviertel, ImmoConcept 2026**

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

### 3. Bergen-Enkheim

Bergen-Enkheim im Osten Frankfurts wurde im Zuge der hessischen Gebietsreform im Jahr 1977 eingemeindet. Nach Sachsenhausen-Süd und Schwanheim zählt der Stadtteil flächenmäßig zu den größten Frankfurter Stadtteilen. Hier befindet sich das „Hessen-Center“, das 1971 eröffnet wurde und zu den ersten großen Einkaufszentren Deutschlands zählt. In den vergangenen Jahren wurde das Einkaufszentrum umfassend modernisiert.

Bergen-Enkheim gilt als familienfreundlicher Stadtteil mit einem vielfältigen kulturellen Angebot. Dies spiegelt sich auch in der baulichen Struktur wider, die insbesondere durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist. Vor allem in den Hanglagen finden sich zahlreiche großzügige Wohnhäuser und Villen mit weitem Blick über die Mainebene bis zum Odenwald.

Im Vergleich zu anderen Frankfurter Stadtteilen verläuft die Bevölkerungsentwicklung eher stagnierend. 2025 veränderte sich die Einwohnerzahl kaum. Die Ausländerquote liegt mit 21,60 % unter dem Frankfurter Durchschnitt. Gleichzeitig gewinnt der Stadtteil durch laufende Wohnbauprojekte zunehmend an städtebaulicher Dynamik. Aufgrund mehrerer laufender Wohnungsbauprojekte, insbesondere im Neubaugebiet „Leuchte“, ist mittelfristig mit einem weiteren Bevölkerungswachstum zu rechnen.

Mit durchschnittlich 5.490 €/m² weist Bergen-Enkheim im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich moderates Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 4,93 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 6.667 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 13,15 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 1,86 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 43,40 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 19,31 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 5.133 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Ne-

benkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,34 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.802 €, was einer Zunahme von 2,61 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 12,60                         |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 18.275                        |
| (Veränderung zum Vorjahreswert)                                | (-0,03%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 1.450                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 3.948                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 21,60%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 13,15                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+1,86%; +43,40%)             |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 19,31                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 19,25                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 21,02                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 5.490                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+4,93% *)                    |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 6.667                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 5.133<br>(+2,34% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 2.802<br>(+2,61% zum Vorjahr) |

Tabelle 3: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bergen-Enkheim, ImmoConcept 2026

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

## 4. Berkersheim

Berkersheim ist der einwohnerschwächste und zugleich einer der am stärksten ländlich geprägten Stadtteile Frankfurts. Sein Charakter hebt sich deutlich von der großstädtischen Prägung vieler anderer Frankfurter Stadtteile ab. Die Geschichte des Stadtteils reicht mehr als 1.200 Jahre zurück. Im Jahre 1910 erfolgte die Eingemeindung nach Frankfurt. Durch seine Lage an der Nidda sowie die Anbindung an den S-Bahn- und Regionalverkehr ist Berkersheim dennoch gut in das regionale Verkehrsnetz eingebunden. Über die Stadtgrenzen hinaus ist der Stadtteil insbesondere für seine traditionsreiche Reitsportkultur bekannt.

Die Siedlungsstruktur wird überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Daneben weist Berkersheim einen vergleichsweise hohen Anteil landwirtschaftlich genutzter Flächen auf. Im Zuge der Stadtentwicklung werden einzelne bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen schrittweise für Wohnbauzwecke erschlossen.

Mit durchschnittlich 3.936 €/m<sup>2</sup> weist Berkersheim im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich vergleichsweise niedriges Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 1,44 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 6.440 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 12,84 €/m<sup>2</sup> und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 3,22 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 44,11 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 18,41 €/m<sup>2</sup>. Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 4.967 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,62 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.720 €, was einer Zunahme von 2,87 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                       |                               |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Fläche (km<sup>2</sup>)</b>                                        | <b>3,19</b>                   |
| <b>Einwohner (31.12.2025)</b>                                         | 3.860                         |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (-0,72%)                      |
| <b>Einwohner/km<sup>2</sup></b>                                       | 1.212                         |
| <b>Ausländerzahl (31.12.2025)</b>                                     | 970                           |
| <b>Ausländerquote (31.12.2025)</b>                                    | 25,13%                        |
| <b>Miete Bestand €/m<sup>2</sup></b>                                  | 12,84                         |
| <b>Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:</b>                      | (+3,22%; +44,11%)             |
| <b>Miete Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>            | 18,41                         |
| <b>Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m<sup>2</sup></b>               | 18,63                         |
| <b>Mietspiegel Singlehaushalt €/m<sup>2</sup></b>                     | 20,40                         |
| <b>Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m<sup>2</sup> (2025)</b>  | 3.936                         |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (+1,44 % *)                   |
| <b>Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>        | 6.440                         |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €</b> | 4.967<br>(+2,62% zum Vorjahr) |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €</b>       | 2.720<br>(+2,87% zum Vorjahr) |

**Tabelle 4: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Berkersheim, ImmoConcept 2026**

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 5. Bockenheim

Bockenheim nördlich der Frankfurter Innenstadt und der Messe bietet eine vielfältige Mischung aus gehobenen, mittleren und sehr guten Wohnlagen. Besonders jüngere Familien und Studierende prägen die mittleren Lagen. Durch die Nähe zur Innenstadt, Messe und Universität sowie die gute Infrastruktur zählt der Stadtteil zu den gefragten Wohnlagen Frankfurts.

Die Leipziger Straße, der Wochenmarkt an der Bockenheimer Warte, zahlreiche Cafés, Kleinkunsthöhlen und das internationale Gastronomieangebot tragen zur hohen Wohn- und Lebensqualität bei. Mit 46.908 Einwohnern gehört Bockenheim zu den bevölkerungsreichsten Stadtteilen Frankfurts. Das studentisch geprägte Umfeld der ehemaligen Universität besteht trotz des Umzugs an den Campus Westend weiterhin fort und wird durch eine Ausländerquote von über 35 % ergänzt.

Bockenheim befindet sich in einem anhaltenden Transformationsprozess. Ehemalige Universitätsflächen wurden neu genutzt, unter anderem für Wohnraum und moderne Quartiersentwicklungen wie das Schönhof Viertel. Weitere Neubau- und Nachverdichtungsprojekte, darunter das Wohnquartier „KUHLIO“ und „VIDO“, ergänzen das vielfältige Wohnangebot. Der Immobilienmarkt zeichnet sich durch eine heterogene Struktur von Stadtvillen über Wohnhochhäuser bis hin zu Mikroapartments und gefördertem Wohnraum aus. Die Preisentwicklung folgt dabei im Wesentlichen dem gesamtstädtischen Trend Frankfurts.

Mit durchschnittlich 6.139 €/m² weist Bockenheim im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich bereits erhöhtes Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 3,66 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 10.080 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 16,37 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,76 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 45,51 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 23,75 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 6.153 € zur Ver-

fügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,10 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 3.365 €, was einer Zunahme von 2,25 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 8,03                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 46.908                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+3,11%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 5.841                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 16.860                        |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 35,94%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 16,37                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+2,76%; 45,51%)              |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 23,75                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 23,08                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 25,24                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 6.139                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (-3,66 % *)                   |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 10.080                        |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 6.153<br>(+2,10% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 3.365<br>(+2,25% zum Vorjahr) |

Tabelle 5: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bockenheim, ImmoConcept 2026

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

## 6. Bonames

Der Stadtteil Bonames im Frankfurter Norden, an der Nidda gelegen, wurde im Jahr 1910 nach Frankfurt eingemeindet. Trotz mehrerer Siedlungsentwicklungen in den vergangenen Jahrzehnten hat sich der Stadtteil seinen überwiegend dörflichen Charakter bis heute bewahrt. Am Ben Gurion Ring im Norden der Gemarkung an der Grenze zu Nieder Eschbach entstand in den 1970er Jahren eine Großwohnsiedlung, die bis heute einen prägenden Teil des Stadtteils bildet. Im Rahmen städtebaulicher Entwicklungs- und Aufwertungsmaßnahmen werden dort kontinuierlich Modernisierungen und Verbesserungen der Wohnsituation angestrebt.

In Bonames wurden in den vergangenen Jahren mehrere kleinere Neubauten und Nachverdichtungsprojekte umgesetzt, insbesondere im Umfeld des Ben Gurion Rings. Weitere bauliche Ergänzungen und Modernisierungen im Bestand sollen zur Aufwertung des Quartiers beitragen und die Wohnsituation langfristig verbessern. Neue größere Wohngebiete sind derzeit nicht vorgesehen, vielmehr steht die behutsame Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen im Vordergrund. Dadurch kann sich mittelfristig eine stabile Wohnraumentwicklung mit punktuell zusätzlichem Wohnraum ergeben. In der Nähe von Bonames entsteht mit dem Wohnquartier Hilgenfeld zudem ein großes Neubaugebiet mit mehreren hundert Wohnungen, das künftig zusätzlichen Wohnraum im Frankfurter Norden schaffen wird.

Mit durchschnittlich 3.297 €/m<sup>2</sup> weist Bonames im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich vergleichsweise niedriges Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 2,92 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 5.413 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 12,33 €/m<sup>2</sup> und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,66 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 43,54 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 17,97 €/m<sup>2</sup>. Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 4.852 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive

Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 1,87 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.648 €, was einer Zunahme von 2,11 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                       |                               |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Fläche (km<sup>2</sup>)</b>                                        | <b>1,38</b>                   |
| <b>Einwohner (31.12.2025)</b>                                         | 6.315                         |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (-0,79%)                      |
| <b>Einwohner/km<sup>2</sup></b>                                       | 4.566                         |
| <b>Ausländerzahl (31.12.2025)</b>                                     | 1.906                         |
| <b>Ausländerquote (31.12.2025)</b>                                    | 30,18%                        |
| <b>Miete Bestand €/m<sup>2</sup></b>                                  | 12,33                         |
| <b>Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:</b>                      | (+2,66%; 43,54%)              |
| <b>Miete Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>            | 17,97                         |
| <b>Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m<sup>2</sup></b>               | 18,20                         |
| <b>Mietspiegel Singlehaushalt €/m<sup>2</sup></b>                     | 19,86                         |
| <b>Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m<sup>2</sup> (2025)</b>  | 3.297                         |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (-2,92 % *)                   |
| <b>Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>        | 5.413                         |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €</b> | 4.852<br>(+1,87% zum Vorjahr) |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €</b>       | 2.648<br>(+2,11% zum Vorjahr) |

**Tabelle 6: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bonames, ImmoConcept 2026**

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024. GAA-Daten für Bonames und Frankfurter Berg in gemeinsamer Betrachtung

## 7. Bornheim

Von seinen Einwohnern auch liebevoll „Bernem“ genannt, erstreckt sich Bornheim über eine Fläche von 2,79 km<sup>2</sup> und zählt mit rund 11.000 Einwohnern pro Quadratkilometer zu den am dichtesten besiedelten Stadtteilen Frankfurts. Die Bevölkerungszahl blieb im Jahr 2025 weitgehend stabil.

Bornheim ist in weiten Teilen durch gründerzeitliche Wohnbebauung geprägt. Im Osten des Stadtteils wurde in den 1920er-Jahren die Siedlung „Bornheimer Hang“ nach den Plänen der Frankfurter Städtebau-Ikone Ernst May errichtet und prägt das Bild des Stadtteils bis heute.

Die Quartiere rund um die Berger Straße sind besonders bei jungen Familien und Studierenden beliebt. Insgesamt hat sich Bornheim zu einem sehr gefragten und lebendigen Wohnviertel entwickelt.

Mit durchschnittlich 5.895 €/m<sup>2</sup> weist Bornheim im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich bereits erhöhtes Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 2,50 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 9.467 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 15,85 €/m<sup>2</sup> und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,72 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 44,75 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 23,36 €/m<sup>2</sup>. Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 6.024 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,63 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 3.295 €, was einer Zunahme von 2,85 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                       |                               |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Fläche (km<sup>2</sup>)</b>                                        | <b>2,79</b>                   |
| <b>Einwohner (31.12.2025)</b>                                         | 30.878                        |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (-0,13%)                      |
| <b>Einwohner/km<sup>2</sup></b>                                       | 11.083                        |
| <b>Ausländerzahl (31.12.2025)</b>                                     | 7.776                         |
| <b>Ausländerquote (31.12.2025)</b>                                    | 25,18%                        |
| <b>Miete Bestand €/m<sup>2</sup></b>                                  | 15,85                         |
| <b>Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:</b>                      | (+2,72%; 44,75%)              |
| <b>Miete Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>            | 23,36                         |
| <b>Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m<sup>2</sup></b>               | 22,59                         |
| <b>Mietspiegel Singlehaushalt €/m<sup>2</sup></b>                     | 24,72                         |
| <b>Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m<sup>2</sup> (2025)</b>  | 5.895                         |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (-2,50 % *)                   |
| <b>Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>        | 9.467                         |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €</b> | 6.024<br>(+2,63% zum Vorjahr) |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €</b>       | 3.295<br>(+2,85% zum Vorjahr) |

**Tabelle 7: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bornheim, ImmoConcept 2026**

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024

# 8. Dornbusch

Nördlich der Frankfurter Innenstadt liegt der Stadtteil Dornbusch, der vor allem durch seine Wohnlagen geprägt ist. Bekannt ist er unter anderem durch die Nähe zur Zentrale des Hessischen Rundfunks, die formal im angrenzenden Nordend liegt. Der Name des Stadtteils geht darauf zurück, dass das Gebiet um die Jahrhundertwende überwiegend von dornigem Buschwerk geprägt war. Dornbusch wurde 1946 aus Teilen der Gemarkungen von Ginnheim und Eckenheim gebildet.

Der Stadtteil wird von der Eschersheimer Landstraße als zentraler Verkehrsachse sowie einer U-Bahn Linie durchquert. Dennoch handelt es sich insgesamt überwiegend um eine ruhige Wohngegend. Die Bebauung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern sowie vereinzelt erhaltenen Gründerzeitvillen. Der Sinai Park und angrenzende Kleingartenanlagen sorgen für großzügige Grünflächen im Stadtteil.

Im Dornbusch lebten im Dezember 2025 18.779 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 diese Dynamik durch die gestiegenen Zinsen beendet.

Mit durchschnittlich 4.783 €/m<sup>2</sup> weist Dornbusch im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich moderates Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 6,64 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 8.933 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 15,25 €/m<sup>2</sup> und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,49 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 44,41 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 22,20 €/m<sup>2</sup>. Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 5.796 € zur Ver-

fügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 1,80 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 3.160 €, was einer Zunahme von 1,94 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km <sup>2</sup> )                                      | 2,38                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 18.779                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,26%)                      |
| Einwohner/km <sup>2</sup>                                      | 7.880                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 4.235                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 22,55%                        |
| Miete Bestand €/m <sup>2</sup>                                 | 15,25                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+2,49%; 44,41%)              |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>           | 22,20                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m <sup>2</sup>              | 21,74                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m <sup>2</sup>                    | 23,70                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m <sup>2</sup> (2025) | 4.783                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (-6,64 % *)                   |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m <sup>2</sup>       | 8.933                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 5.796<br>(+1,80% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 3.160<br>(+1,94% zum Vorjahr) |

**Tabelle 8: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Dornbusch, ImmoConcept 2026**  
\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024. GAA-Daten für Dornbusch, Eckenheim und Ginnheim in gemeinsamer Betrachtung

## 9. Eckenheim

Mit seinem bis zu 1.200 Jahre alten Ortskern zählt Eckenheim zu den eher beschaulicheren Stadtteilen Frankfurts. Die dörflich geprägte Struktur mit engen Gassen und historischen Gebäuden verweist noch heute auf die bäuerliche Vergangenheit des Viertels, die im Stadtbild teilweise weiterhin erkennbar ist. Viele Vereine prägen die soziale Struktur des Stadtteils, der sich zwischen dem Hauptfriedhof im Süden und der Autobahn A661 im Norden einfügt.

Im Umfeld gab es ehemalige militärische und gewerblich genutzte Flächen, die heute teilweise einer neuen Nutzung zugeführt wurden und zur städtebaulichen Entwicklung des Gebiets beitragen. In der Nähe des Stadtteils befindet sich zudem das US Generalkonsulat Frankfurt, jedoch nicht im Stadtteil Eckenheim selbst.

Mit durchschnittlich 4.783 €/m<sup>2</sup> weist Eckenheim im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich moderates Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 6,64 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 7.227 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 13,73 €/m<sup>2</sup> und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 3,16 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 44,22 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 19,69 €/m<sup>2</sup>. Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 5.257 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,90 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.879 €, was einer Zunahme von 3,01 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                       |                               |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Fläche (km<sup>2</sup>)</b>                                        | <b>2,25</b>                   |
| <b>Einwohner (31.12.2025)</b>                                         | 14.308                        |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (+0,72%)                      |
| <b>Einwohner/km<sup>2</sup></b>                                       | 6.348                         |
| <b>Ausländerzahl (31.12.2025)</b>                                     | 4.633                         |
| <b>Ausländerquote (31.12.2025)</b>                                    | 32,38%                        |
| <b>Miete Bestand €/m<sup>2</sup></b>                                  | 13,73                         |
| <b>Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:</b>                      | (+3,16%; 44,22%)              |
| <b>Miete Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>            | 19,69                         |
| <b>Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m<sup>2</sup></b>               | 19,72                         |
| <b>Mietspiegel Singlehaushalt €/m<sup>2</sup></b>                     | 21,59                         |
| <b>Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m<sup>2</sup> (2025)</b>  | 4.783                         |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (-6,64 % *)                   |
| <b>Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>        | 7.227                         |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €</b> | 5.257<br>(+2,90% zum Vorjahr) |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €</b>       | 2.879<br>(+3,01% zum Vorjahr) |

**Tabelle 9: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Eckenheim, ImmoConcept 2026**

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024. GAA-Daten für Dornbusch, Eckenheim und Ginnheim in gemeinsamer Betrachtung

## 10. Eschersheim

Eschersheim ist ein Stadtteil, der ähnlich wie der benachbarte Dornbusch durch eine überwiegend lockere Bebauungsstruktur gekennzeichnet ist. Besonders im Süden und Südwesten finden sich Bereiche mit einer höheren Dichte an Villen und gehobener Wohnbebauung. Der historische Ortskern im Norden zählt zu den älteren Siedlungsbereichen Frankfurts.

Eschersheim verfügt über sehr gute Verkehrsanbindungen, die zur guten Erreichbarkeit und Urbanität des Stadtteils beitragen. Neben der Eschersheimer Landstraße als wichtiger Hauptverkehrsachse ist der Stadtteil auch an das U Bahn und S-Bahn-Netz angebunden. Die Nidda Auen sowie Teile des Frankfurter Grüngürtels sorgen für einen hohen Freizeit und Erholungswert. Zudem befindet sich im Stadtteil eines der Frankfurter Freibäder.

Mit durchschnittlich 4.947 €/m<sup>2</sup> weist Eschersheim im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich moderates Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem nahezu unveränderten Kaufpreisniveau mit einer Veränderung von -0,13 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 6.933 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 13,57 €/m<sup>2</sup> und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,57 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 43,75 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 19,77 €/m<sup>2</sup>. Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 5.255 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 1,52 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.873 €, was einer Zunahme von 1,94 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                       |                               |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Fläche (km<sup>2</sup>)</b>                                        | <b>3,23</b>                   |
| <b>Einwohner (31.12.2025)</b>                                         | 15.469                        |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (-0,58%)                      |
| <b>Einwohner/km<sup>2</sup></b>                                       | 4.783                         |
| <b>Ausländerzahl (31.12.2025)</b>                                     | 3.738                         |
| <b>Ausländerquote (31.12.2025)</b>                                    | 24,16%                        |
| <b>Miete Bestand €/m<sup>2</sup></b>                                  | 13,57                         |
| <b>Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:</b>                      | (+2,57%; 43,75%)              |
| <b>Miete Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>            | 19,77                         |
| <b>Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m<sup>2</sup></b>               | 19,71                         |
| <b>Mietspiegel Singlehaushalt €/m<sup>2</sup></b>                     | 21,55                         |
| <b>Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m<sup>2</sup> (2025)</b>  | 4.947                         |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (-0,13% *)                    |
| <b>Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>        | 6.933                         |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €</b> | 5.255<br>(+1,52% zum Vorjahr) |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €</b>       | 2.873<br>(+1,94% zum Vorjahr) |

**Tabelle 10: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Eschersheim, ImmoConcept 2026**

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 11. Fechenheim

Im Osten der Stadt Frankfurt, gegenüber der Stadt Offenbach, liegt Fechenheim. Direkt an einer 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 einen großen Teil der Flächen ein.

Hier finden sich unter anderem Unternehmen wie UPS, Siemens und Wilhelm Brandenburg, aber auch größere Baumärkte, Autohäuser sowie Veranstaltungs- und Clubstandorte wie die Batschkapp. Der alte Ortsteil Fechenheims nimmt davon räumlich kaum etwas wahr. Er liegt auf der gegenüberliegenden Seite des Mainbogens und ist durch eine kleinteiligere Struktur mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung sowie Einzelhandel und Nahversorgung geprägt.

Mit durchschnittlich 4.309 €/m² weist Fechenheim im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich moderates Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 4,66 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 5.733 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 12,48 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,55 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 43,94 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 18,04 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 4.868 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 1,08 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.671 €, was einer Zunahme von 1,26 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 7,08                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 17.147                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,02%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 2.422                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 7.608                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 44,37%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 12,48                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+2,55%; 43,94%)              |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 18,04                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 18,26                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 20,03                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 4.309                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:)                                | (+4,66% *)                    |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 5.733                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 4.868<br>(+1,08% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 2.671<br>(+1,26% zum Vorjahr) |

**Tabelle 11: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Fechenheim, ImmoConcept 2026**  
\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 12. Frankfurter Berg

1996 gegründet, ist der Frankfurter Berg einer der jüngsten Stadtteile Frankfurts. Die unterschiedliche Siedlungsstruktur verdeutlicht bis heute, dass der Stadtteil aus Teilen der Nachbarstadtteile Bonames, Eschersheim und Berkersheim hervorgegangen ist.

Die Bau- und Wohnstruktur des Stadtteils ist vielfältig. Neben markanten Hochhäusern aus den 1960er Jahren finden sich Reihenhäuser, Doppelhaushälften sowie Mehrfamilienhäuser. Aufgrund seines im Frankfurter Vergleich eher moderaten Miet- und Kaufpreinsniveaus ist der Stadtteil insbesondere bei jungen Familien beliebt.

Zur Schaffung von zusätzlichem und bezahlbarem Wohnraum verfolgt die Stadt Frankfurt verschiedene Maßnahmen, unter anderem im Rahmen des Konzepts „Wohnen für Alle“. Eine wichtige Entwicklung im Stadtteil ist das neue Wohnquartier „Hilgenfeld“ am nördlichen Rand des Frankfurter Bergs. Dort entstehen rund 850 bis 900 Wohneinheiten sowie ergänzende Infrastruktur mit einem Fokus auf nachhaltige Entwicklung. Rund 40 % der Wohnungen sind als geförderter Wohnraum vorgesehen, weitere 15 % sollen durch Baugemeinschaften und Genossenschaften entwickelt werden. Das Quartier stärkt damit die zukünftige Wohnraumentwicklung des Stadtteils.

Mit durchschnittlich 3.297 €/m² weist der Frankfurter Berg im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich vergleichsweise niedriges Kaufpreinsniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 2,92 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 5.600 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 12,43 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,64 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 43,87 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 18,09 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 4.877 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von

30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 1,72 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.663 €, was einer Zunahme von 2,07 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 2,39                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 8.237                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (-0,78%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 3.448                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 2.359                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 28,64%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 12,43                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+2,64%; +43,87%)             |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 18,09                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 18,29                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 19,98                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 3.297                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (-2,92% *)                    |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 5.600                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 4.877<br>(+1,72% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 2.663<br>(+2,07% zum Vorjahr) |

Tabelle 12: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Frankfurter Berg, ImmoConcept 2026

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 13. Gallus

Der 1888 eröffnete Frankfurter Hauptbahnhof, der bis heute als zentrale Drehscheibe des nationalen und internationalen Bahnverkehrs gilt, war Ausgangspunkt für die Entwicklung des heutigen Gallusviertels. Mit dem Bau des Bahnhofs setzte eine rasche Industrialisierung des Umfelds ein. Zu den bedeutendsten Industrieunternehmen zählten die Adlerwerke, in deren ehemaligen Gebäuden heute unter anderem das Gallus Theater beheimatet ist. Das Gallus entwickelte sich zudem zu einem wichtigen Medienstandort mit mehreren Verlagshäusern.

Die zwischen 1929 und 1932 unter der Leitung von Ernst May errichtete Hellersiedlung zählt mit rund 1.200 Wohnungen zu den bedeutendsten Wohnsiedlungen des Projekts „Neues Frankfurt“ und steht heute unter Denkmalschutz. Die Mainzer Landstraße als zentrale Verkehrsachse sowie die Entwicklung des Europaviertels haben den Stadtteil in den vergangenen Jahren stark geprägt. Weitere wichtige Entwicklungsprojekte wie das neue Wohnquartier auf dem ehemaligen FAZ-Areal mit einem hohen Anteil geförderter Wohnungen sowie das Quartier „KLEYERS“ mit rund 400 Wohnungen tragen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und Verdichtung des Gallus bei. Heute zeichnet sich der Wohnungsmarkt des Stadtteils durch eine Mischung aus historischem Bestand, denkmalgeschützten Siedlungen und modernen Quartiersentwicklungen aus.

Mit durchschnittlich 7.415 €/m² weist der Gallus im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich hohes Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 9,76 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 7.387 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 13,89 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,43 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 44,84 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 20,37 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 5.364 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von

1,80 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.929 €, was einer Zunahme von 2,02 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 4,52                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 46.337                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+1,60%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 10.256                        |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 20.092                        |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 43,36%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 13,89                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+2,43%; +44,84%)             |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 20,37                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 20,12                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 21,97                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 7.415                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+9,76% *)                    |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 7.387                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 5.364<br>(+1,80% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 2.929<br>(2,02% zum Vorjahr)  |

**Tabelle 13: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Gallus, ImmoConcept 2026**  
\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024. GAA-Daten für Gallus und Gutleutviertel in gemeinsamer Betrachtung.

## Europaviertel

Obwohl das Europaviertel offiziell kein eigenständiger Stadtteil ist, sondern zum Gallus gehört, hat es sich in den vergangenen Jahren zu einem der bedeutendsten Wohn- und Büroquartiere Frankfurts entwickelt. Auf dem rund 90 Hektar großen ehemaligen Gelände des Hauptgüterbahnhofs entstand eines der größten innerstädtischen Stadtentwicklungsprojekte Deutschlands. Wo früher Gleisanlagen und Industrieflächen das Stadtbild prägten, befinden sich heute moderne Wohnanlagen, Bürohochhäuser, Hotels, Einzelhandel, Gastronomie sowie großzügige Grünflächen.

Das Quartier zeichnet sich insbesondere durch seine hochwertige Neubauarchitektur aus. Entlang der Europa-Allee entstanden in den vergangenen Jahren zahlreiche Wohngebäude mit Eigentumswohnungen im gehobenen und luxuriösen Segment. Gleichzeitig wurden Mietwohnungen, Mikroapartments, Studentenwohnungen sowie geförderter Wohnraum geschaffen, wodurch das Europaviertel heute eine vergleichsweise vielfältige Bewohnerstruktur aufweist. Mit dem Europagarten, mehreren Kindertagesstätten, Schulen und Spielplätzen hat sich das Quartier zunehmend zu einem familienfreundlichen Wohnstandort entwickelt.

Besondere Aufmerksamkeit genießt das Europaviertel aufgrund seiner markanten Wohnhochhäuser. Mit dem 2020 fertiggestellten Grand Tower entstand Deutschlands höchstes Wohnhochhaus mit 401 Eigentumswohnungen. Auch das 2022 fertiggestellte Wohnhochhaus EDEN mit seiner begrünten Fassade zählt zu den architektonischen Wahrzeichen des Quartiers und unterstreicht den hochwertigen Charakter des Europaviertels. Beide Projekte haben wesentlich dazu beigetragen, das Europaviertel als exklusive Wohnlage mit internationaler Strahlkraft zu etablieren.

Trotz der zwischenzeitlichen Abkühlung des Immobilienmarktes gehören Neubauwohnungen im Europaviertel weiterhin zu den hochpreisigsten Wohnimmobilien Frankfurts. Insbesondere Wohnungen in den oberen Etagen mit Skylineblick erzielen überdurchschnittliche Kaufpreise. Gleichzeitig hat sich der Markt seit 2024 wieder stabilisiert, sodass hochwertige Neubauwohnungen erneut auf eine hohe Nachfrage treffen.

Auch die Entwicklung des Bürostandortes setzt sich langfristig fort. Mit dem geplanten Bürohochhaus NION soll auf einer der letzten großen Entwicklungsflächen des Quartiers ein rund 106 Meter hohes, nachhaltig konzipiertes Bürogebäude entstehen. Das Projekt befindet sich derzeit jedoch weiterhin in der Entwicklungsphase und hat sich gegenüber den ursprünglichen Zeitplänen verzögert.

Zu den langfristig bedeutendsten Entwicklungsprojekten zählt zudem der Millennium Tower am Güterplatz. Mit einer geplanten Höhe von rund 288 Metern soll er künftig das höchste Gebäude Deutschlands werden und die Frankfurter Skyline nachhaltig prägen. Nachdem sich das Projekt mehrfach verzögert hat, steht ein verbindlicher Baubeginn derzeit weiterhin aus.

Die Infrastruktur des Europaviertels wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich erweitert. Das Skyline Plaza bildet gemeinsam mit zahlreichen Restaurants, Cafés, Fitnessstudios und Nahversorgern das urbane Zentrum des Quartiers. Hinzu kommen die unmittelbare Nähe zur Messe Frankfurt, zum Bankenviertel und zum Hauptbahnhof sowie eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen A5 und A648. Mit der geplanten Verlängerung der U-Bahn-Linie U5 wird die Erreichbarkeit des Quartiers künftig zusätzlich verbessert.

Das Europaviertel zählt heute zu den dynamischsten Wohnlagen Frankfurts. Während klassische Gründerzeitviertel vor allem durch ihren historischen Charme überzeugen, steht das Europaviertel für modernes urbanes Wohnen mit hoher Energieeffizienz, zeitgemäßer Architektur und einem internationalen Umfeld. Insbesondere Berufstätige, Expats, Kapitalanleger und Käufer hochwertiger Eigentumswohnungen schätzen die Kombination aus zentraler Lage, moderner Infrastruktur und langfristigem Entwicklungspotenzial. Mit der fortschreitenden Entwicklung der verbleibenden Baufelder wird das Quartier seine Bedeutung für den Frankfurter Immobilienmarkt auch in den kommenden Jahren weiter ausbauen.

# 14. Ginnheim

Ginnheim ist schon von Weitem an seinem Wahrzeichen, dem Fernmeldeturm „Ginnheimer Spargel“, erkennbar. Der Turm sowie die nahegelegene Deutsche Bundesbank liegen zwar rechtlich in Bockenheim, werden jedoch häufig mit Ginnheim verbunden. Aus dem einstigen Dorf an der Nidda ist ein Stadtteil mit mehr als 17.500 Einwohnern geworden.

Wohnsiedlungen wie die Ernst-May-Siedlung „Höhenblick“ und die Siedlung an der Hügelstraße trugen wesentlich zur Entwicklung des Stadtteils bei. Nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte stieg die Einwohnerzahl erneut an. Gleichzeitig prägen Kleingartenanlagen und Grünflächen entlang der Nidda den hohen Freizeit- und Erholungswert des Stadtteils.

Im Frankfurter Norden, zu dem Ginnheim gehört, werden weiterhin Potenziale zur Nachverdichtung und Schaffung zusätzlichen Wohnraums auf bereits erschlossenen Flächen geprüft. Dabei stehen insbesondere behutsame Ergänzungsbauten sowie die Weiterentwicklung der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur im Fokus.

In Ginnheim selbst erfolgen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen vor allem im Bestand sowie in einzelnen Ergänzungsprojekten. Darüber hinaus profitiert der Stadtteil von größeren Wohnungsbauvorhaben im weiteren Umfeld des Frankfurter Nordens, die zusätzlichen Wohnraum in unmittelbarer Nähe schaffen und die Wohnraumnachfrage in den angrenzenden Stadtteilen mit beeinflussen.

Mit durchschnittlich 4.783 €/m² weist Ginnheim im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich moderates Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 6,64 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 7.293 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 13,96 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,35 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 43,77 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 20,41 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreiper-

sonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 5.391 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,51 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.949 €, was einer Zunahme von 2,72 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 2,70                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 17.569                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,24%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 6.519                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 4.913                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 27,96%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 13,96                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+2,35%; +43,77%)             |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 20,41                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 20,22                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 22,12                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 4.783                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (-6,64% *)                    |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 7.293                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 5.391<br>(+2,51% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 2.949<br>(+2,72% zum Vorjahr) |

**Tabelle 14: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Ginnheim, ImmoConcept 2026**  
\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024. GAA-Daten für Dornbusch, Eckenheim und Ginnheim in gemeinsamer Betrachtung.

# 15. Griesheim

Westlich des Europaviertels erstreckt sich der Stadtteil Griesheim, der sich in einen historisch gewachsenen Ortskern sowie gewerblich und industriell geprägte Bereiche gliedert. Der alte Ortskern weist bis heute eine kleinteilige Wohnbebauung auf, während entlang des Mains und der Verkehrsachsen größere Gewerbe- und Logistikflächen den Stadtteil prägen. Nördlich der Mainzer Landstraße entstanden in den vergangenen Jahren kleinere Neubaugebiete, während Kleingartenanlagen im Osten größere Grünflächen einnehmen.

Die Preise am Griesheimer Wohnungsmarkt liegen insgesamt im unteren bis mittleren Frankfurter Segment, zeigen jedoch seit Jahren eine stabile bis leicht steigende Entwicklung.

Griesheim galt lange als sozial herausfordernder Stadtteil, hat jedoch durch das Quartiersmanagement im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ sowie weiterer Stadtentwicklungsmaßnahmen deutlich an Lebensqualität gewonnen. Ziel war die Aufwertung des öffentlichen Raums, die Verbesserung der Wohnqualität und die Stabilisierung des Quartiers. Auch künftig bleibt die städtebauliche Entwicklung ein zentrales Thema. Insbesondere kleinere Wohnbauprojekte, Nachverdichtungen und die Umnutzung bestehender Flächen tragen zur Weiterentwicklung des Stadtteils und zur Erweiterung des Wohnangebots im Frankfurter Westen bei.

Mit durchschnittlich 3.422 €/m² weist Griesheim im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich vergleichsweise niedriges Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 11,71 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 6.373 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 12,75 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 3,16 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 43,74 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 18,57 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 4.975 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive

Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,50 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.705 €, was einer Zunahme von 2,45 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 5,10                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 23.379                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,33%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 4.584                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 10.136                        |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 43,36%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 12,75                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+3,16%; +43,74%)             |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 18,57                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 18,66                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 20,29                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 3.422                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (-11,71% *)                   |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 6.373                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 4.975<br>(+2,50% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 2.705<br>(+2,45% zum Vorjahr) |

Tabelle 15: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Griesheim, ImmoConcept 2026

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 16. Gutleutviertel

Das Gutleutviertel grenzt südwestlich an den Hauptbahnhof und ist in seiner Entwicklung eng mit diesem verbunden. Besonders der Bereich des Westhafens hat sich in den vergangenen 20 Jahren stark gewandelt. Rund um das Hafenbecken entstanden moderne Wohngebäude, der Westhafen Tower sowie Gastronomie- und Freizeitangebote, die die Standortattraktivität deutlich erhöht haben. Weitere Entwicklungsprojekte entlang der Gutleutstraße sollen die Verbindung zwischen Bahnhofsviertel und dem noch teilweise industriell geprägten Bereich am Sommerhoffpark weiter stärken.

Das ehemalige Arbeiterviertel befindet sich seit den 1990er Jahren im Wandel zu einem gemischt genutzten Wohn- und Arbeitsstandort. Neue Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe haben diese Entwicklung begleitet. Entsprechend liegen die Miet- und Kaufpreise heute im oberen Frankfurter Segment, wobei sich die Bestandsmieten zuletzt stabil bis moderat steigend entwickelten.

Ein aktuelles Großprojekt ist die Revitalisierung des ehemaligen Union Investment Gebäudes am Mainufer. Anstelle des ursprünglich geplanten „River Park Tower“ entsteht unter dem Namen „KAIA“ ein umfassend modernisierter Bürostandort und ein weiterer Impuls für die Entwicklung des Quartiers.

Mit durchschnittlich 7.415 €/m² weist das Gutleutviertel im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich hohes Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 9,76 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 9.853 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 15,75 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,87 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 44,89 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 22,96 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 5.960 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von

2,85 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 3.282 €, was einer Zunahme von 3,21 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 1,79                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 7.027                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+2,12%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 3.921                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 3.141                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 44,70%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 15,75                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+2,87%; +44,89%)             |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 22,96                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 22,35                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 24,62                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 7.415                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+9,76% *)                    |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 9.853                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 5.960<br>(+2,85% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 3.282<br>(+3,21% zum Vorjahr) |

Tabelle 16: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Gutleutviertel, ImmoConcept 2026

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 17. Harheim

Harheim reiht sich in die Kette der eher unbekannten Stadtteile Frankfurts ein. Nördlich zwischen Bonames, Nieder-Eschbach und Berkersheim gelegen, wird der Ort mit 5.355 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 einer der Stadtteile mit der geringsten Bevölkerungsdichte. Pro Quadratkilometer lebten hier 2025 nur rund 1.108 Menschen.

Mit durchschnittlich 3.562 €/m<sup>2</sup> weist Harheim im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich vergleichsweise niedriges Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 3,26 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 6.280 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 11,84 €/m<sup>2</sup> und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,69 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 43,17 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 17,09 €/m<sup>2</sup>. Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 4.660 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,37 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.548 €, was einer Zunahme von 2,85 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 4,84                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 5.355                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+1,00%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 1.108                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 913                           |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 17,05%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 11,84                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+2,69%; +43,17%)             |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 17,09                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 17,48                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 19,11                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 3.562                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+3,26% *)                    |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 6.280                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 4.660<br>(+2,37% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 2.548<br>(+2,85% zum Vorjahr) |

**Tabelle 17: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Harheim, ImmoConcept 2026**

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 18. Hausen

Hausen, idyllisch an der Nidda gelegen, ist ein ehemaliges Mühlendorf. In der Nähe entstand unter dem Frankfurter Architekten Ernst May die vom Bauhausgedanken inspirierte Siedlung Westhausen, die jedoch verwaltungstechnisch dem Stadtteil Praunheim zugeordnet ist.

Die nahe Nidda sowie das Gelände der ehemaligen Bundesgartenschau bieten heute weitläufige Grün- und Freiräume und laden zu Freizeitaktivitäten wie Spaziergehen und Joggen ein. Entgegen seiner historischen Nutzung wird in der Hausener Mühle seit 1990 nicht mehr gemahlen; der Mühlenkomplex wird seitdem von der Frankfurter Universität genutzt.

Hausen weist eine heterogene Bebauungsstruktur auf, die dem Stadtteil eine vielfältige städtebauliche Prägung verleiht. In der Willi Brundert Siedlung sowie im Bereich der Langweidenstraße finden sich mehrere Wohnhochhäuser und verdichtete Wohnanlagen. Nördlich der Autobahn dominiert hingegen eine aufgelockerte Bebauung mit Reihen- und Einfamilienhäusern auf großzügig geschnittenen Grundstücken.

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, weist der Stadtteil mit durchschnittlich 5.063 €/m² im Frankfurter Vergleich moderates bis bereits erhöhtes Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 13,97 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 7.253 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 14,29 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 3,48 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 45,37 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 20,88 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 5.495 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies ei-

nem Anstieg von 3,44 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.993 €, was einer Zunahme von 3,67 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 1,25                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 7.316                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (-0,30%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 5.872                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 2.653                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 36,26%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 14,29                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (3,48%; +45,37%)              |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 20,88                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 20,61                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 22,45                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 5.063                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+13,97% *)                   |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 7.253                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 5.495<br>(+3,44% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 2.993<br>(+3,67% zum Vorjahr) |

**Tabelle 18: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Hausen, ImmoConcept 2026**  
\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 19. Heddernheim

Im Jahr 1910 wurde Heddernheim, wie auch einige andere umliegende Orte, nach Frankfurt eingemeindet. Der Stadtteil liegt im Nordwesten der Stadt zwischen Eschersheim und dem Riedberg und war bereits seit der Industrialisierung ein bedeutender Standort der Metall- und später auch der Stahlverarbeitung. Insbesondere im Umfeld der früheren Industriebetriebe prägte diese Nutzung über Jahrzehnte die Entwicklung des Stadtteils.

Im Zuge des Strukturwandels wurden viele dieser ehemaligen Industrieflächen nach und nach einer Wohn- und Mischnutzung zugeführt. Ein zentrales Beispiel hierfür ist die Nordweststadt, die als große Großwohnsiedlung auf ehemaligen Freiflächen entstand und keinen eigenständigen Stadtteil bildet, sondern teilweise den angrenzenden Stadtteilen zugeordnet ist. In diesem Zusammenhang wurde auch das Nordwestzentrum als bedeutender Versorgungs- und Einzelhandelsstandort entwickelt, das bis heute eine zentrale Funktion für den Frankfurter Nordwesten übernimmt.

Mit durchschnittlich 3.707 €/m<sup>2</sup> weist Heddernheim im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich vergleichsweise niedriges Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 8,73 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 7.013 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 13,89 €/m<sup>2</sup> und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 3,27 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 43,49 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 20,36 €/m<sup>2</sup>. Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 5.373 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,86 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.939 €, was einer Zunahme von 3,18 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 2,51                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 17.559                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,57%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 6.984                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 4.975                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 28,33%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 13,89                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+3,27%; +43,49%)             |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 20,36                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 20,15                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 22,04                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 3.707                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (-8,73 % *)                   |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 7.013                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 5.373<br>(+2,86% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 2.939<br>(+3,18% zum Vorjahr) |

Tabelle 19: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Heddernheim, ImmoConcept 2026

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

## 20. Höchst

Der Stadtteil Höchst im Frankfurter Westen ist heute vor allem durch den Industriepark Höchst bekannt. Auf dem Gelände der ehemaligen Hoechst AG ist einer der bedeutendsten Chemie- und Pharmastandorte Europas entstanden, an dem zahlreiche Unternehmen aus den Bereichen Chemie, Pharma und Dienstleistungen angesiedelt sind.

Gleichzeitig zeigt sich Höchst entlang des Mains mit seiner historischen Altstadt von einer anderen Seite. Der alte Stadtkern mit Fachwerkhäusern, der Justinuskirche und der teilweise erhaltenen Stadtmauer zählt zu den ältesten und historisch bedeutendsten Bereichen Frankfurts. Höchst erhielt bereits 1355 Stadtrechte und wurde 1928 nach Frankfurt eingemeindet. Bis heute übernimmt der Stadtteil eine wichtige Funktion als Subzentrum im Westen der Stadt.

Der Stadtteil weist eine Ausländerquote von 44,25 % auf und ist damit deutlich international geprägt. Der Höchster Stadtpark als bedeutender Grün- und Erholungsraum prägen zusätzlich die Standortqualität.

Mit durchschnittlich 4.237 €/m<sup>2</sup> weist Höchst im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich moderates Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 8,14 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 5.893 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 12,63 €/m<sup>2</sup> und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,27 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 43,36 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 18,47 €/m<sup>2</sup>. Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 4.948 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 0,79 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.715 €, was einer Zunahme von 0,97 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                       |                               |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Fläche (km<sup>2</sup>)</b>                                        | <b>4,60</b>                   |
| <b>Einwohner (31.12.2025)</b>                                         | 16.074                        |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (+0,42%)                      |
| <b>Einwohner/km<sup>2</sup></b>                                       | 3.497                         |
| <b>Ausländerzahl (31.12.2025)</b>                                     | 7.113                         |
| <b>Ausländerquote (31.12.2025)</b>                                    | 44,25%                        |
| <b>Miete Bestand €/m<sup>2</sup></b>                                  | 12,63                         |
| <b>Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:</b>                      | (+2,27%; +43,36%)             |
| <b>Miete Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>            | 18,47                         |
| <b>Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m<sup>2</sup></b>               | 18,56                         |
| <b>Mietspiegel Singlehaushalt €/m<sup>2</sup></b>                     | 20,37                         |
| <b>Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m<sup>2</sup> (2025)</b>  | 4.237                         |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (+8,14% *)                    |
| <b>Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>        | 5.893                         |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €</b> | 4.948<br>(+0,79% zum Vorjahr) |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €</b>       | 2.715<br>(+0,97% zum Vorjahr) |

**Tabelle 20: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Höchst, ImmoConcept 2026**

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

## 21. Innenstadt

Die Frankfurter Innenstadt ist das wirtschaftliche und funktionale Zentrum der Stadt. Hier befindet sich auch die markante Skyline, die das Stadtbild prägt. Die Innenstadt zählt weiterhin zu den hochfrequentierten Einzelhandelslagen Deutschlands und befindet sich in einem intensiven Transformationsprozess.

Ein zentrales Entwicklungsprojekt ist das Quartier „FOUR Frankfurt“ an der Ecke Junghofstraße/Roßmarkt, das inzwischen weitgehend fertiggestellt ist und schrittweise in Nutzung geht. Das Hochhausensemble umfasst neben Büro- und Hotelnutzungen auch zwei Wohntürme. Insgesamt entstehen rund 600 Wohnungen für etwa 1.000 Bewohner. Damit erweitert das Projekt das innerstädtische Wohnangebot in einer der zentralsten Lagen Frankfurts deutlich. Neben dem „FOUR“ prägen weitere Hochhaus- und Nachverdichtungsprojekte die Innenstadtentwicklung. Insgesamt setzt sich damit der Wandel hin zu einem stärker gemischt genutzten innerstädtischen Quartier mit Wohnen, Arbeiten und Einzelhandel fort.

Mit durchschnittlich 13.489 €/m<sup>2</sup> weist die Innenstadt zusammen mit der Altstadt im Jahr 2025 unter den Frankfurter Stadtteilen das höchste Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 4,05 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 10.987 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 16,73 €/m<sup>2</sup> und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,45 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 45,86 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 25,01 €/m<sup>2</sup>. Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 6.371 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,58 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 3.507 €, was einer Zunahme von 2,95 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                       |                               |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Fläche (km<sup>2</sup>)</b>                                        | <b>1,49</b>                   |
| <b>Einwohner (31.12.2025)</b>                                         | 6.870                         |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (-0,39%)                      |
| <b>Einwohner/km<sup>2</sup></b>                                       | 4.611                         |
| <b>Ausländerzahl (31.12.2025)</b>                                     | 3.273                         |
| <b>Ausländerquote (31.12.2025)</b>                                    | 47,64%                        |
| <b>Miete Bestand €/m<sup>2</sup></b>                                  | 16,73                         |
| <b>Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:</b>                      | (+2,45%; +45,86%)             |
| <b>Miete Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>            | 25,01                         |
| <b>Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m<sup>2</sup></b>               | 23,89                         |
| <b>Mietspiegel Singlehaushalt €/m<sup>2</sup></b>                     | 26,31                         |
| <b>Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m<sup>2</sup> (2025)</b>  | 13.489                        |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (+4,05% *)                    |
| <b>Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>        | 10.987                        |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €</b> | 6.371<br>(+2,58% zum Vorjahr) |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €</b>       | 3.507<br>(+2,95% zum Vorjahr) |

**Tabelle 21: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Innenstadt, ImmoConcept 2026**

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024. GAA-Daten für Altstadt und Innenstadt in gemeinsamer Betrachtung.

# 22. Kalbach-Riedberg

Der Stadtbezirk Riedberg innerhalb des Stadtteils Kalbach-Riedberg hat sich in den vergangenen Jahrzehnten vom ehemaligen Stadtrandgebiet zu einem der bedeutendsten Neubauquartiere Frankfurts entwickelt. Während Kalbach ursprünglich durch seinen historischen Ortskern und eine eher ländliche Struktur geprägt war, entstanden mit dem Riedberg großflächige Wohngebiete, Gewerbeflächen und eine moderne Infrastruktur.

Der Riedberg zählt heute mit über 6.000 Wohnungen und Häusern für rund 15.000 Menschen zu den größten zusammenhängenden Neubaugebieten Frankfurts. Insgesamt leben im Stadtteil Kalbach-Riedberg inzwischen fast 24.000 Einwohner, wobei der Riedberg den wesentlichen Anteil des Bevölkerungswachstums ausmacht. Die Entwicklung setzt sich weiterhin fort, wenn auch moderater als in den vergangenen Ausbauphasen.

Die Nachfrage wird insbesondere von jungen Familien, Studierenden und Beschäftigten im Umfeld der Goethe-Universität getragen. Großzügige Grünflächen, moderne Wohnquartiere und eine familienfreundliche Infrastruktur prägen die hohe Wohnqualität. Weitere Projekte, darunter Studentenwohnheime und Seniorenwohnungen, ergänzen das Angebot. Trotz der starken Neubautätigkeit bewegen sich die Miet- und Kaufpreise weiterhin im mittleren Frankfurter Segment.

Mit durchschnittlich 6.870 €/m² weist Kalbach-Riedberg im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich erhöhtes Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 0,84 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 7.127 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 14,48 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 3,35 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 43,79 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 20,92 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 5.520 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht

zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,6 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 3.030 €, was einer Zunahme von 2,6 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 6,60                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 23.893                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+1,02%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 3.621                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 5.998                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 25,10%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 14,48                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+3,35 %; +43,79 %)           |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 20,92                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 20,70                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 22,73                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 6.870                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,84% *)                    |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 7.127                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 5.520<br>(+2,6 % zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 3.030<br>(+2,6 % zum Vorjahr) |

**Tabelle 22: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Riedberg, ImmoConcept 2026**  
\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

## 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 jedoch bereits in römischer Zeit von Bedeutung, unter anderem durch eine frühe Brückenverbindung über die Nidda sowie handwerkliche und gewerbliche Nutzungen im Umfeld.

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich Nied insbesondere in Richtung Osten erweitert und grenzt dort an Griesheim und Rödelheim. Der Stadtteil ist heute durch eine Mischung aus gewachsener Wohnbebauung, Nachkriegsbauten und kleineren verdichteten Wohngebieten geprägt. Entlang der Nidda sowie in den angrenzenden Grünzügen bestehen zudem große Freiflächen, die zur hohen Aufenthalts- und Freizeitqualität beitragen.

Nied verfügt insgesamt über ein eher ruhiges Wohnumfeld mit einem im Frankfurter Vergleich moderaten Preisniveau. Die Nachfrage wird vor allem durch die gute Anbindung an die Innenstadt sowie die Nähe zu den Arbeitsstandorten im Westen Frankfurts gestützt.

Mit durchschnittlich 3.793 €/m<sup>2</sup> weist Nied im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich vergleichsweise niedriges Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,48 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 6.107 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 13,68 €/m<sup>2</sup> und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 3,01 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 45,53 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 19,69 €/m<sup>2</sup>. Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 5.240 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,82 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkom-

men bei rund 2.871 €, was einer Zunahme von 3,21 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                       |                      |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Fläche (km<sup>2</sup>)</b>                                        | <b>3,71</b>          |
| <b>Einwohner (31.12.2025)</b>                                         | 20.290               |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (+0,81%)             |
| <b>Einwohner/km<sup>2</sup></b>                                       | 5.473                |
| <b>Ausländerzahl (31.12.2025)</b>                                     | 8.188                |
| <b>Ausländerquote (31.12.2025)</b>                                    | 40,35%               |
| <b>Miete Bestand €/m<sup>2</sup></b>                                  | 13,68                |
| <b>Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:</b>                      | (+3,01%; +45,53%)    |
| <b>Miete Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>            | 19,69                |
| <b>Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m<sup>2</sup></b>               | 19,65                |
| <b>Mietspiegel Singlehaushalt €/m<sup>2</sup></b>                     | 21,53                |
| <b>Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m<sup>2</sup> (2025)</b>  | 3.793                |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (+2,48% *)           |
| <b>Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>        | 6.107                |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €</b> | 5.240                |
|                                                                       | (+2,82% zum Vorjahr) |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €</b>       | 2.871                |
|                                                                       | (+3,21% zum Vorjahr) |

**Tabelle 23: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nied, ImmoConcept 2026**

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 24. Nieder-Erlenbach

Mit rund 584 Einwohnern pro Quadratkilometer steht Nieder-Erlenbach im Norden Frankfurts für ein weiterhin stark ländlich geprägtes Umfeld. Seit der Eingemeindung im Jahr 1972 hat der Stadtteil seinen dörflichen Charakter weitgehend bewahrt und ist bis heute von landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Zudem bestehen enge Verbindungen zur angrenzenden Wetterau.

Ein bedeutendes aktuelles Wohnbauprojekt ist das Quartier „Am Riedsteg“. Auf rund 70.000 Quadratmetern entsteht ein neues Wohngebiet mit etwa 275 Wohneinheiten, darunter rund 200 Mietwohnungen, überwiegend im geförderten Wohnungsbau, sowie etwa 75 Reihen- und Doppelhäuser. Ergänzt wird das Quartier durch eine Kindertagesstätte und eine Sporthalle. Die Fertigstellung wird für Anfang der 2030er Jahre erwartet.

Das Projekt stellt die größte zusammenhängende Wohngebietsentwicklung des Stadtteils dar und wird die Wohn- und Bevölkerungsstruktur erweitern, ohne den dörflichen Charakter von Nieder-Erlenbach grundlegend zu verändern. Mit einer Ausländerquote von 14,88 % weist der Stadtteil zudem die niedrigste Quote aller Frankfurter Stadtteile auf.

Mit durchschnittlich 4.040 €/m² weist Nieder-Erlenbach im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich moderates Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 5,82 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 6.187 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 12,71 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,83 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 43,29 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 18,35 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 4.940 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 3,38 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkom-

men bei rund 2.702 €, was einer Zunahme von 3,82 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 8,37                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 4.886                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,49%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 584                           |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 727                           |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 14,88%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 12,71                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+2,83%; +43,29%)             |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 18,35                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 18,53                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 20,27                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 4.040                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+5,82% *)                    |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 6.187                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 4.940<br>(+3,38% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 2.702<br>(+3,82% zum Vorjahr) |

Tabelle 24: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nieder-Erlenbach, ImmoConcept 2026

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 25. Nieder-Eschbach

Der 1972 nach Frankfurt eingemeindete Stadtteil Nieder-Eschbach ist deutlich älter als die Stadt Frankfurt selbst und wurde bereits früh urkundlich erwähnt. Archäologische Funde belegen zudem eine Besiedlung des Gebiets bereits vor mehreren tausend Jahren. Bis heute bewahrt der Stadtteil eine eigene Identität und seinen dörflichen Charakter im historischen Ortskern, der einen Kontrast zu den moderneren Siedlungsbereichen bildet.

Ein bedeutender Wirtschaftsstandort ist das Gewerbegebiet im Norden des Stadtteils nahe dem Bad Homburger Kreuz. Die sehr gute Autobahnanbindung stärkt die wirtschaftliche Bedeutung des Frankfurter Nordens.

Zwischen der Homburger Landstraße und der Steinernen Straße entlang der Bahntrasse ist weiterhin Wohnbauentwicklung vorgesehen. Auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen Reihenhäuser sowie drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen. Rund 30 % der Wohnungen sind als geförderter Wohnraum geplant. Ergänzend werden weitere Nachverdichtungen und kleinere Neubauprojekte umgesetzt, wobei der Fokus auf einer behutsamen Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur liegt.

Mit durchschnittlich 3.435 €/m² weist Nieder-Eschbach im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich vergleichsweise niedriges Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,11 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 6.320 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 12,55 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,78 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 43,26 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 18,12 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 4.888 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,34 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforder-

liche Nettoeinkommen bei rund 2.673 €, was einer Zunahme von 2,72 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 6,35                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 12.344                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,52%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 1.945                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 3.478                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 28,18%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 12,55                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+2,78%; +43,26%)             |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 18,12                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 18,33                         |
| Mietspiegel Bestand Singlehaushalt €/m²                        | 20,05                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 3.435                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+2,11% *)                    |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 6.320                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 4.888<br>(+2,34% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 2.673<br>(+2,72% zum Vorjahr) |

Tabelle 25: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nieder-Eschbach, ImmoConcept 2026

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 26. Niederrad

Das am südlichen Mainufer gelegene ehemalige Wäscherdorf Niederrad ist einer der kleineren Stadtteile Frankfurts. Der historische Ortskern ist weiterhin beschaulich geblieben, und die 1927 entstandene Wohnsiedlung Bruchfeldstraße des Frankfurter Stadtplaners Ernst May prägt bis heute die städtebauliche Struktur des Stadtteils. In den Sommermonaten ist das Niederräder Mainufer ein beliebtes Naherholungsgebiet. Auf der vorgelagerten Maininsel können Besucher im Licht- und Luftbad Niederrad Erholung am Wasser finden.

Überregional bekannt ist der Stadtteil vor allem durch die ehemalige „Bürostadt Niederrad“, die sich überwiegend auf dem Gebiet des benachbarten Schwanheims befindet. Dieses Büroquartier befindet sich seit einigen Jahren in einem umfassenden Transformationsprozess. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der schrittweisen Umnutzung und Nachverdichtung, insbesondere durch die Umwandlung ehemaliger Bürogebäude in Wohnraum. Dabei entstehen unter anderem Mikroapartments und Eigentumswohnungen, ergänzt durch einzelne Neubauvorhaben.

Zudem werden im Quartier weitere städtebauliche Konzepte zur Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtteils verfolgt. Ziel ist eine stärkere Verzahnung von Wohnen und Arbeiten sowie eine langfristige Aufwertung der Gebietsentwicklung im Sinne einer urbanen Quartiersstruktur.

Mit durchschnittlich 4.256 €/m² weist Niederrad im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich moderates Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 1,27 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 6.747 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 14,29 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 3,33 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 45,08 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 20,21 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 5.400 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht

zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 3,10 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.975 €, was einer Zunahme von 3,45 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 6,10                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 31.350                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,60%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 5.142                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 12.479                        |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 39,81%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 14,29                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+3,33%; +45,08%)             |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 20,21                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 20,25                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 22,32                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 4.256                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (-1,27% *)                    |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 6.747                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 5.400<br>(+3,10% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 2.975<br>(+3,45% zum Vorjahr) |

**Tabelle 26: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Niederrad, ImmoConcept 2026**  
\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

## 27. Niederursel

Niederursel reiht sich in die ursprünglich dörflich geprägten nördlichen Frankfurter Stadtteile ein. Der Stadtteil ist jedoch bereits vor mehreren Jahrzehnten durch die angrenzenden Neubaugebiete der Nordweststadt sowie die Entwicklung des Riedbergs deutlich gewachsen und zählt mit rund 7,41 km<sup>2</sup> zu den größeren Teilmärkten der Stadt Frankfurt.

Das Mertonviertel, ursprünglich als „zweite Bürostadt“ neben Niederrad konzipiert, befindet sich weiterhin in einem strukturellen Wandel. Neben der klassischen Büronutzung nimmt die wohnwirtschaftliche Nutzung zunehmend zu, wodurch sich das Quartier schrittweise zu einem gemischt genutzten Standort entwickelt.

Im Rahmen übergeordneter städtebaulicher Entwicklungsüberlegungen wird zudem weiterhin über eine langfristige Weiterentwicklung des nördlichen Frankfurter Stadtraums diskutiert. Diese sieht perspektivisch eine zusätzliche Wohnraumentwicklung sowie eine Stärkung der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur vor und betrifft neben Niederursel auch angrenzende Stadtteile wie Praunheim, Hausen und Rödelheim.

Mit durchschnittlich 4.011 €/m<sup>2</sup> weist Niederursel im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich moderates Kaufpreinsniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 4,77 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 6.947 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 12,99 €/m<sup>2</sup> und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 3,34 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 43,69 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 19,00 €/m<sup>2</sup>. Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 5.072 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,70 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.771 €, was einer Zunahme von 2,92 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                       |                      |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Fläche (km<sup>2</sup>)</b>                                        | <b>7,41</b>          |
| <b>Einwohner (31.12.2025)</b>                                         | 17.788               |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (+0,24%)             |
| <b>Einwohner/km<sup>2</sup></b>                                       | 2.402                |
| <b>Ausländerzahl (31.12.2025)</b>                                     | 5.860                |
| <b>Ausländerquote (31.12.2025)</b>                                    | 32,94%               |
| <b>Miete Bestand €/m<sup>2</sup></b>                                  | 12,99                |
| <b>Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:</b>                      | (+3,34%; +43,69%)    |
| <b>Miete Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>            | 19                   |
| <b>Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m<sup>2</sup></b>               | 19,02                |
| <b>Mietspiegel Singlehaushalt €/m<sup>2</sup></b>                     | 20,78                |
| <b>Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m<sup>2</sup> (2025)</b>  | 4.011                |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (+4,77% *)           |
| <b>Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>        | 6.947                |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €</b> | 5.072                |
|                                                                       | (+2,70% zum Vorjahr) |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €</b>       | 2.771                |
|                                                                       | (+2,92% zum Vorjahr) |

**Tabelle 27: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Niederursel, ImmoConcept 2026**

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 28. Nordend

Der rote Sandstein vieler Gründerzeitgebäude und die großzügigen Grünanlagen des Günthersburgparks, Bethmannparks sowie des Parks am Holzhausenschlösschen machen das Nordend zu einem der beliebtesten Wohnstandorte Frankfurts. Mit der Deutschen Nationalbibliothek, zahlreichen Cafés, Restaurants, Weinbars und individuellen Einzelhandelsangeboten verfügt der Stadtteil über eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität. Die Mischung aus urbanem Leben, historischer Bausubstanz und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten prägt das Quartier bis heute.

Das Nordend gliedert sich in die Stadtteile Nordend-West und Nordend-Ost. Zusammen leben hier rund 56.000 Menschen. Mit einer Einwohnerdichte von etwa 12.049 Einwohnern pro Quadratkilometer ist das Nordend der am dichtesten besiedelte Stadtteil Frankfurts und zugleich einer der gefragtesten Wohnstandorte der Stadt.

Das Gebiet zwischen Hansaallee, Sandweg, Anlagenring und Alleenring ist in weiten Teilen durch gründerzeitliche Wohnbebauung geprägt. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum, die zentrale Lage sowie die kontinuierliche Modernisierung des Bestands haben in den vergangenen Jahren zu einer weiteren Aufwertung des Quartiers beigetragen. Insbesondere sanierte Altbauten und hochwertig modernisierte Eigentumswohnungen erfreuen sich großer Beliebtheit.

Mit Projekten wie dem inzwischen fertiggestellten Wohnensemble „NORDECHT“ in der Glauburgstraße wurden in den vergangenen Jahren vereinzelt hochwertige Eigentumswohnungen geschaffen. Da größere Entwicklungsflächen im Stadtteil kaum noch vorhanden sind, konzentriert sich die Neubautätigkeit heute vor allem auf kleinere Nachverdichtungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand. Hochwertige Neubau- und Sanierungsprojekte erzielen dabei regelmäßig Spitzenpreise und unterstreichen die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in einer der begehrtesten Wohnlagen Frankfurts.

## Nordend-West

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 3,10                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 32.639                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,76%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 10.529                        |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 7.255                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 22,23%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 17,47                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+3,25%; +46,07%)             |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 26,04                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 24,77                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 27,13                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 6.885                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,04% *)                    |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 10.920                        |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 6.604<br>(+2,12% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 3.617<br>(+2,49% zum Vorjahr) |

Tabelle 28: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nordend-West, ImmoConcept 2026

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

Nordend-West weist im Jahr 2025 mit einem durchschnittlichen Kaufpreisniveau von 6.885 €/m<sup>2</sup> bereits ein überdurchschnittliches Preisniveau innerhalb des Frankfurter Immobilienmarktes auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem nahezu unveränderten Kaufpreisniveau mit einer Veränderung von +0,04 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 10.920 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 17,47 €/m<sup>2</sup> und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 3,25 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 46,07 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 26,04 €/m<sup>2</sup>. Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 6.604 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,12 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 3.617 €, was einer Zunahme von 2,49 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

### Nordend-Ost

Mit durchschnittlich 7.093 €/m<sup>2</sup> weist Nordend-Ost im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich hohes Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 8,30 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 9.893 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 16,73 €/m<sup>2</sup> und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,83 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 44,22 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 24,99 €/m<sup>2</sup>. Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 6.356 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten.

Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,96 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 3.477 €, was einer Zunahme von 3,27 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                       |                               |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Fläche (km<sup>2</sup>)</b>                                        | <b>1,53</b>                   |
| <b>Einwohner (31.12.2025)</b>                                         | 23.146                        |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (-0,34%)                      |
| <b>Einwohner/km<sup>2</sup></b>                                       | 15.108                        |
| <b>Ausländerzahl (31.12.2025)</b>                                     | 5.186                         |
| <b>Ausländerquote (31.12.2025)</b>                                    | 22,41%                        |
| <b>Miete Bestand €/m<sup>2</sup></b>                                  | 16,73                         |
| <b>Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:</b>                      | (+2,83%; +44,22%)             |
| <b>Miete Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>            | 24,99                         |
| <b>Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m<sup>2</sup></b>               | 23,84                         |
| <b>Mietspiegel Singlehaushalt €/m<sup>2</sup></b>                     | 26,08                         |
| <b>Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m<sup>2</sup> (2025)</b>  | 7.093                         |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (+8,30% *)                    |
| <b>Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>        | 9.893                         |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €</b> | 6.356<br>(+2,96% zum Vorjahr) |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €</b>       | 3.477<br>(+3,27% zum Vorjahr) |

**Tabelle 29: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nordend-Ost, ImmoConcept 2026**

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 29. Oberrad

Oberrad ist weit über die Stadtgrenzen hinaus als „Gärtnerdorf“ bekannt. In dem zwischen Sachsenhausen und Offenbach gelegenen Stadtteil werden bis heute die traditionellen Kräuter für die geschützte „Frankfurter Grüne Soße“ angebaut. Mit der höchsten Dichte an Gartenbaubetrieben in Frankfurt hat Oberrad Teile seines dörflichen Charakters bewahrt. Der Wochenmarkt unterstreicht zudem die lokale Verbundenheit und Bedeutung des Gartenbaus.

Gleichzeitig profitiert Oberrad von seiner innenstadtnahen Lage sowie der Nähe zum Stadtwald und Mainufer. Die Wohnbebauung reicht von Ein- und Zweifamilienhäusern über Reihenhäuser bis hin zu mehrgeschossigen Wohnanlagen und bietet ein vielfältiges Wohnangebot.

Aufgrund der guten Verkehrsanbindung, der grünen Umgebung und der Nähe zur Innenstadt hat sich Oberrad in den vergangenen Jahren zu einem gefragten Wohnstandort entwickelt. Größere Neubauprojekte sind aufgrund begrenzter Flächenreserven selten, weshalb sich die Entwicklung vor allem auf kleinere Nachverdichtungen und Modernisierungen im Bestand konzentriert.

Mit durchschnittlich 4.634 €/m² weist Oberrad im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich moderates Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 7,89 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 6.613 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 14,01 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,79 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 44,88 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 20,40 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 5.389 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,07 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.953 €, was einer Zunahme von 2,31 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 2,71                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 13.863                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,06%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 5.119                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 5.052                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 36,44%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 14,01                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+2,79%; +44,88%)             |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 20,40                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 20,21                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 22,15                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 4.634                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+7,89% *)                    |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 6.613                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 5.389<br>(+2,07% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 2.953<br>(+2,31% zum Vorjahr) |

**Tabelle 30: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Oberrad, ImmoConcept 2026**  
\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

## 30. Ostend

Seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs befindet sich das Ostend in einem stetigen Wandel. Über viele Jahrzehnte war der Stadtteil stark durch den Osthafen sowie angrenzende Industrie- und Gewerbeflächen geprägt und galt als klassisches Arbeiterquartier. Gleichzeitig ist der Frankfurter Zoo als traditionsreiche Einrichtung seit jeher ein fester Bestandteil des Stadtteils und prägt dessen Identität bis heute.

Mit der Ansiedlung der Europäischen Zentralbank auf dem ehemaligen Großmarktgelände hat das Ostend einen deutlichen strukturellen Wandel erfahren und sich zu einem der dynamischsten Stadtteile Frankfurts entwickelt. Das Mainufer wurde in den vergangenen Jahren schrittweise aufgewertet und durch neue Wohn- und Büroprojekte ergänzt. Auch die Hanauer Landstraße hat sich von einem industriell geprägten Standort zu einer gefragten Adresse für Unternehmen der Kreativwirtschaft, Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen entwickelt.

Die Mischung aus historischer Bausubstanz, modernen Quartiersentwicklungen und der Nähe zum Mainufer trägt dazu bei, dass das Ostend heute zu den nachgefragten Wohn- und Bürostandorten der Stadt zählt.

Mit durchschnittlich 6.864 €/m<sup>2</sup> weist das Ostend im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich erhöhtes Kaufpreinsniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 6,57 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 7.600 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 14,45 €/m<sup>2</sup> und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,63 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 46,11 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 20,97 €/m<sup>2</sup>. Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 5.515 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,53 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 3.021 €, was einer Zunahme von 2,72 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                       |                               |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Fläche (km<sup>2</sup>)</b>                                        | <b>5,56</b>                   |
| <b>Einwohner (31.12.2025)</b>                                         | 32.216                        |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (+1,08%)                      |
| <b>Einwohner/km<sup>2</sup></b>                                       | 5.790                         |
| <b>Ausländerzahl (31.12.2025)</b>                                     | 9.768                         |
| <b>Ausländerquote (31.12.2025)</b>                                    | 30,32%                        |
| <b>Miete Bestand €/m<sup>2</sup></b>                                  | 14,45                         |
| <b>Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:</b>                      | (+2,63 %; +46,11 %)           |
| <b>Miete Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>            | 20,97                         |
| <b>Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m<sup>2</sup></b>               | 20,68                         |
| <b>Mietspiegel Singlehaushalt €/m<sup>2</sup></b>                     | 22,66                         |
| <b>Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m<sup>2</sup> (2025)</b>  | 6.864                         |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (-6,57% *)                    |
| <b>Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>        | 7.600                         |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €</b> | 5.515<br>(+2,53% zum Vorjahr) |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €</b>       | 3.021<br>(+2,72% zum Vorjahr) |

**Tabelle 31: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Ostend, ImmoConcept 2026**

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024. GAA-Daten für Ostend und Riederwald in gemeinsamer Betrachtung.

## 31. Praunheim

Praunheim liegt im Frankfurter Westen und weist trotz der stadtnahen Lage noch heute eine vergleichsweise dörflich geprägte Struktur mit vielen Gärten, Kleingartenanlagen und dem nahegelegenen Ginnheimer Wäldchen auf. Der Stadtteil wird zudem von der Nidda durchzogen, deren Uferbereiche heute vor allem für Freizeit- und Naherholungsaktivitäten genutzt werden.

Auffällig sind die historischen Siedlungsstrukturen Praunheims, allen voran die Bauhaussiedlung Westhausen, die in den 1920er-Jahren von Ernst May errichtet wurde. Die rund 1.100 Wohneinheiten waren bereits damals teilweise mit Gartenanteilen, Dachterrassen und der Frankfurter Küche ausgestattet und gelten bis heute als bedeutendes Beispiel des Neuen Bauens.

Der historische Ortskern hat seine kleinteilige Struktur weitgehend bewahrt. Westlich der A5 liegt zudem die Stadt Eschborn, die sich als bedeutender Büro- und Dienstleistungsstandort mit zahlreichen Arbeitsplätzen etabliert hat. Praunheim profitiert damit auch von der Nähe zu diesem wirtschaftlich starken Umfeld sowie der guten Anbindung in Richtung Innenstadt und Westachsen.

Mit durchschnittlich 4.809 €/m<sup>2</sup> weist Praunheim im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich moderates Kaufpreinsniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 1,30 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 6.653 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 13,17 €/m<sup>2</sup> und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 3,54 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 45,52 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 19,23 €/m<sup>2</sup>. Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 5.123 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 3,28 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.788 €, was einer Zunahme von 3,36 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                       |                               |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Fläche (km<sup>2</sup>)</b>                                        | <b>5,15</b>                   |
| <b>Einwohner (31.12.2025)</b>                                         | 16.601                        |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (-0,59%)                      |
| <b>Einwohner/km<sup>2</sup></b>                                       | 3.221                         |
| <b>Ausländerzahl (31.12.2025)</b>                                     | 4.993                         |
| <b>Ausländerquote (31.12.2025)</b>                                    | 30,08%                        |
| <b>Miete Bestand €/m<sup>2</sup></b>                                  | 13,17                         |
| <b>Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:</b>                      | (+3,54 %; +45,52 %)           |
| <b>Miete Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>            | 19,23                         |
| <b>Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m<sup>2</sup></b>               | 19,21                         |
| <b>Mietspiegel Singlehaushalt €/m<sup>2</sup></b>                     | 20,91                         |
| <b>Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m<sup>2</sup> (2025)</b>  | 4.809                         |
| <b>Veränderung zum Vorjahreswert:</b>                                 | (+1,30% *)                    |
| <b>Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m<sup>2</sup></b>        | 6.653                         |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts €</b> | 5.123<br>(+3,28% zum Vorjahr) |
| <b>Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €</b>       | 2.788<br>(+3,36% zum Vorjahr) |

**Tabelle 32: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Praunheim, ImmoConcept 2026**

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 32. Preungesheim

Preungesheim ist ein ruhiger und vergleichsweise familienfreundlicher Stadtteil, der insbesondere bei jungen Familien nachgefragt ist. Prägend für das Stadtbild sind breite, grün geprägte Straßen mit bürgerlicher Bebauung im Jugendstil sowie kleinteilige Bereiche mit Fachwerkhäusern und gewachsenen Wohnstrukturen.

Die Lage zwischen Grüngürtel, Nidda und Bornheimer Hang sowie die gute Anbindung durch die U-Bahn machen Preungesheim zu einem attraktiven Wohnstandort mit schneller Erreichbarkeit der Frankfurter Innenstadt. Ergänzt wird dies durch eine lokale Nahversorgung mit kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zur Wohnqualität im Stadtteil beiträgt.

In Preungesheim bestehen im Rahmen des städtischen Rahmenplans „Nachverdichtung Mittlerer Norden“ weiterhin Potenziale für eine bauliche Nachverdichtung. Ziel ist die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung der Freiraum-, Verkehrs- und Infrastrukturbelange. Die Umsetzung erfolgt schrittweise im Rahmen einzelner Projektentwicklungen.

Mit durchschnittlich 4.664 €/m² weist Preungesheim im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich moderates Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 3,94 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 6.773 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 13,35 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 3,33 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 44,32 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 19,13 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 5.132 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,58 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.810 €, was einer Zunahme von 2,80 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 3,68                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 15.875                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,67%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 4.312                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 4.658                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 29,34%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 13,35                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+3,33 %; +44,32 %)           |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 19,13                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 19,25                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 21,08                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 4.664                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+3,94% *)                    |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 6.773                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 5.132<br>(+2,58% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 2.810<br>(+2,80% zum Vorjahr) |

Tabelle 33: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Preungesheim, ImmoConcept 2026

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 33. Riederwald

Riederwald ist einer der kleinsten Frankfurter Stadtteile und gilt architektonisch als weitgehend geschlossen erhaltenes Beispiel früher Arbeitersiedlungsplanung im 20. Jahrhundert. Im Schwemmland des Mains entstand zwischen 1910 und 1928 in mehreren Bauabschnitten eine homogene Wohnsiedlung. Der bauliche Charakter spiegelt unterschiedliche Entstehungsphasen wider. Während im östlichen Teil noch zweigeschossige Doppelhausgruppen mit hohen Mansardendächern dominieren, zeigt der westliche Bereich stärker die Merkmale des Neuen Bauens mit Flachdacharchitektur und funktionalen Gestaltungselementen.

Der Stadtteil war in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts stark im Arbeiterumfeld verankert. Räumlich wird Riederwald im Westen durch die A661 und im Süden durch die Bahntrassen begrenzt, was den Stadtteil klar strukturiert.

Der Bau des Riederwaldtunnels zur Verbindung der A66 und A661 befindet sich weiterhin in Planung beziehungsweise schrittweiser Umsetzung und wird perspektivisch zu einer Entlastung der innerstädtischen Verkehrsachsen führen. Dies könnte sich langfristig positiv auf die Standortqualität auswirken.

Mit durchschnittlich 6.864 €/m² weist Riederwald im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich erhöhtes Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 6,57 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 7.627 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 13,64 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,48 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 43,88 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 19,75 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 5.251 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,28 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.887 €, was einer Zunahme von 2,61 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 0,98                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 4.934                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,35%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 5.040                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 1.474                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 29,87%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 13,64                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+2,48 %; +43,88 %)           |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 19,75                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 19,69                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 21,65                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 6.864                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (-6,57% *)                    |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 7.627                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 5.251<br>(+2,28% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 2.887<br>(+2,61% zum Vorjahr) |

Tabelle 34: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Riederwald, ImmoConcept 2026

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024. GAA-Daten für Ostend und Riederwald in gemeinsamer Betrachtung.

# 34. Rödelheim

Rödelheim liegt im Westen Frankfurts zwischen der Nidda und der A5 und ist über das Nordwestkreuz sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Der Stadtteil ist zugleich ein bedeutender Arbeitsstandort, unter anderem durch größere Unternehmensansiedlungen im Bereich IT und Dienstleistungen sowie Einrichtungen wie die Deutsche Flugsicherung, die mehrere hundert Arbeitsplätze in den Stadtteil bringen.

Entlang der Nidda prägen der Brentanopark mit dem Petri-Häuschen sowie das Brentanobad als eines der größten Freibäder Deutschlands den Naherholungswert Rödelheims. Zudem wird der Bereich rund um den S-Bahnhof schrittweise aufgewertet, um die Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit zu verbessern.

Rödelheim hat sich in den vergangenen Jahren zu einem nachgefragten Wohnstandort entwickelt, getragen durch die gute Verkehrsanbindung, die Nähe zur Innenstadt und ein vielfältiges Wohnungsangebot. Die Preisentwicklung bewegt sich dabei im Frankfurter Durchschnittssegment.

Die Entwicklung wird durch zahlreiche Wohnbauprojekte unterstützt. Hierzu zählen unter anderem die Westerbach Höfe, die Factory Suites, das Projekt Vido mit 166 Eigentumswohnungen sowie weitere Neubau- und Umnutzungsmaßnahmen.

Mit durchschnittlich 4.719 €/m² weist Rödelheim im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich moderates Kaufpreinsniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 19,76 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 6.987 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 14,09 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,70 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 46,01 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 20,68 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 5.436 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht

zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 3,11 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.979 €, was einer Zunahme von 3,33 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 4,66                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 19.996                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,49%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 4.292                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 7.347                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 36,74%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 14,09                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+2,70 %; +46,01 %)           |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 20,68                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 20,39                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 22,34                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 4.719                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (-19,76% *)                   |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 6.987                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 5.436<br>(+3,11% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 2.979<br>(+3,33% zum Vorjahr) |

**Tabelle 35: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Rödelheim, ImmoConcept 2026**  
\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 35. Sachsenhausen

Sachsenhausen besteht aus den Stadtteilen Sachsenhausen-Nord und -Süd. Als größter Stadtteil Frankfurts wird es häufig als „Stadt in der Stadt“ bezeichnet. Bekannt ist Sachsenhausen insbesondere für sein lebendiges Nachtleben mit zahlreichen Kneipen, Bars und Restaurants sowie für das Museumsufer mit international renommierten Einrichtungen wie dem Städel Museum, dem Deutschen Filmmuseum, dem Liebieghaus, dem Museum Angewandte Kunst und dem Weltkulturen Museum. Damit zählt der Stadtteil zu den bedeutendsten Kultur- und Freizeitstandorten Frankfurts.

Entlang des Mainufers laden weitläufige Grün- und Uferanlagen mit Cafés und Gastronomieangeboten zum Verweilen ein und bieten eine hohe Aufenthaltsqualität mit Blick auf die Frankfurter Skyline. Im Süden geht das Stadtgebiet in den Frankfurter Stadtwald über, das größte zusammenhängende Waldgebiet der Stadt und ein wichtiges Naherholungsgebiet.

Sachsenhausen zählt zu den hochpreisigen Wohnlagen Frankfurts. Die Miet- und Kaufpreise bewegen sich durchweg im überdurchschnittlichen Segment, was die hohe Nachfrage nach Wohnraum in diesem Stadtteil widerspiegelt.

Auch im Bereich Neubau und Quartiersentwicklung ist Sachsenhausen weiterhin aktiv. Im Bereich Sachsenhausen Süd entstehen am Hainer Weg rund 114 Eigentumswohnungen mit gehobenem Ausstattungsniveau. Ergänzend dazu entwickeln sich weitere Wohnprojekte im Stadtteil, darunter neue Quartiersentwicklungen im Umfeld des Museumsufers sowie hochwertige Nachverdichtungen im Bestand. Parallel dazu prägen auch Infrastrukturmaßnahmen und einzelne Hotelentwicklungen die laufende städtebauliche Entwicklung. Insgesamt bleibt Sachsenhausen einer der dynamischsten und zugleich gefragtesten Wohnstandorte der Stadt.

## Sachsenhausen-Nord

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 4,24                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 32.886                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (-0,17%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 7.765                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 8.135                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 24,74%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 15,81                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+2,86 %; +45,85 %)           |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 23,08                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 22,43                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 24,49                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 6.338                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,54% *)                    |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 9.027                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 5.981<br>(+2,33% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 3.265<br>(+2,51% zum Vorjahr) |

Tabelle 36: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sachsenhausen-Nord, ImmoConcept 2026

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024. GAA-Daten für Sachsenhausen Nord und Süd sowie Flughafen in gemeinsamer Betrachtung.

Im Jahr 2025 liegt das durchschnittliche Kaufpreisniveau in Sachsenhausen-Nord bei 6.338 €/m² und damit bereits über dem Frankfurter Mittelwert. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Anstieg um 0,54 % zu verzeichnen. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 9.027 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 15,81 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,86 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 45,85 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 23,08 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 5.981 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,33 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 3.265 €, was einer Zunahme von 2,51 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

### Sachsenhausen-Süd

Im Jahr 2025 erreicht Sachsenhausen-Süd ein durchschnittliches Kaufpreisniveau von 6.338 €/m² und liegt damit im Frankfurter Vergleich bereits auf einem erhöhten Niveau. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich ein Anstieg von 0,54 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 9.240 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 15,97 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,83 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 45,05 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 23,25 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 6.031 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,05 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 3.308 €, was einer Zunahme von 2,18 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 30,54                         |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 30.597                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,76%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 1.002                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 7.868                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 25,71%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 15,97                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+2,83 %; +45,05%)            |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 23,25                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 22,62                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 24,81                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 6.338                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,54% *)                    |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 9.240                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 6.031<br>(+2,05% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 3.308<br>(+2,18% zum Vorjahr) |

**Tabelle 37: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sachsenhausen-Süd, ImmoConcept 2026**

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 36. Schwanheim

Schwanheim war ursprünglich ein Dorf der Bauern und entwickelte sich später zu einem Wohnstandort für Industriearbeiter, wobei sich zugleich eine kulturelle Prägung mit einzelnen Künstlern und kreativen Milieus herausbildete. Heute zählt der Stadtteil mit rund 14,80 km² zu den flächenmäßig größten Frankfurts. Einen wesentlichen Anteil nimmt dabei der Frankfurter Stadtwald ein, der als großräumige Grün- und Pufferzone den Stadtteil vom südlich angrenzenden Flughafen trennt.

Die Siedlungsbereiche Schwanheim und Goldstein wurden seit den 1930er-Jahren kontinuierlich erweitert und weisen heute eine deutlich höhere Bevölkerungsdichte auf als der historische Ortskern. Der Stadtteil verbindet damit gewachsene Dorfstrukturen mit größeren Wohnsiedlungen unterschiedlicher Baualtersklassen.

Im Umfeld der funktional eng verbundenen Bürostadt Niederrad setzt sich der Wandel hin zu einer stärkeren Wohnnutzung fort. Auch in Schwanheim entstehen neue Wohnbauprojekte, darunter rund 166 Wohnungen an der Henriette-Fürth-Straße sowie weitere Nachverdichtungen und Ersatzneubauten. Insgesamt entwickelt sich der Stadtteil kontinuierlich weiter und stärkt seine Attraktivität als Wohnstandort.

Mit durchschnittlich 6.767 €/m² weist Schwanheim im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich erhöhtes Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 7,63 %. Der durchschnittliche Angebotspreis im Q1 2026 für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment lag mit 5.560 €/m² unter dem Kaufpreisniveau des letzten Jahres. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 12,28 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,93 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 43,63 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 17,64 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 4.792 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegen-

über dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 1,58 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.628 €, was einer Zunahme von 1,81 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 14,80                         |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 20.591                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (-0,62%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 1.391                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 5.501                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 26,72%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 12,28                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+2,93%; +43,63%)             |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 17,64                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 17,97                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 19,71                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 6.767                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+7,63% *)                    |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 5.560                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 4.792<br>(+1,58% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 2.628<br>(+1,81% zum Vorjahr) |

Tabelle 38: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Schwanheim, ImmoConcept 2026

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 37. Seckbach

Der im Osten Frankfurts gelegene Stadtteil Seckbach grenzt unter anderem an Riederwald, Fechenheim und Bornheim. Ein gewerblich geprägter Bereich im Südwesten entlang der Verkehrsachsen Richtung Osthafen und A661 unterstützt die regionale Erreichbarkeit und Wirtschaftsanbindung.

Seckbach zeichnet sich durch einen gut erhaltenen historischen Ortskern mit Fachwerkstrukturen sowie bedeutende Grün- und Naherholungsflächen wie das Seckbacher Ried und den Lohrberg aus. Der einzige Weinberg im Frankfurter Stadtgebiet ist ein prägendes Landschaftsmerkmal und beliebtes Ausflugsziel.

Im Westen Seckbachs werden langfristige städtebauliche Entwicklungsoptionen im Rahmen des „Ernst-May-Viertels“ geprüft. Das Planungsgebiet könnte perspektivisch Wohnraum für mehrere tausend Menschen schaffen, befindet sich jedoch weiterhin in einer frühen Planungsphase unter Berücksichtigung von Freiraum, Infrastruktur und Verkehr. Ergänzend entstehen kleinere Wohnbauprojekte und Nachverdichtungen, die die bestehende Wohnstruktur schrittweise ergänzen. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum spiegelt sich auch in der Preisentwicklung wider.

Mit durchschnittlich 4.528 €/m² weist Seckbach im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich moderates Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 8,89 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 6.800 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 13,60 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,95 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 44,22 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 20,28 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 5.312 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 3,05

%. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.899 €, was einer Zunahme von 3,33 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 8,00                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 10.486                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,14%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 1.311                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 3.206                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 30,57%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 13,60                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+2,95 %; +44,22 %)           |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 20,28                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 19,92                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 21,74                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 4.528                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (-8,89% *)                    |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 6.800                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 5.312<br>(+3,05% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 2.899<br>(+3,33% zum Vorjahr) |

**Tabelle 39: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Seckbach, ImmoConcept 2026**  
\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 38. Sindlingen

Sindlingen liegt im äußersten Südwesten Frankfurts zwischen dem Main, Höchst, Kriftel, Hattersheim und Zeilsheim. Der Stadtteil wurde 1917 zunächst nach Höchst eingemeindet und kam 1928 im Zuge der Eingemeindung Höchsts zu Frankfurt am Main. Ein wesentlicher wirtschaftlicher Standort im Umfeld ist der Industriepark Höchst, der zu den bedeutendsten Chemie- und Pharmaarealen Europas zählt und zahlreiche Arbeitsplätze in der Region bündelt.

Der Stadtteil gliedert sich weiterhin in einen historisch gewachsenen südlichen Bereich mit dem alten Ortskern sowie in nördlich gelegene Wohngebiete. Diese bestehen überwiegend aus Reihenhaus- und kleinteiliger Wohnbebauung, die in der Zwischenkriegszeit und der Nachkriegszeit entstanden ist und in Teilen modernisiert wurde. Ergänzt wird die Struktur durch einzelne Nachverdichtungen und kleinere Wohnbauprojekte im Bestand, die die Wohnfunktion des Stadtteils kontinuierlich stärken.

Mit durchschnittlich 4.483 €/m<sup>2</sup> weist Sindlingen im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich moderates Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 8,34 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 5.813 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 12,21 €/m<sup>2</sup> und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 3,13 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 43,14 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 17,57 €/m<sup>2</sup>. Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 4.768 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 3,47 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.615 €, was einer Zunahme von 3,56 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 3,97                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 8.858                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,20%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 2.232                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 3.057                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 34,51%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 12,21                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+3,13 %; +43,14 %)           |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 17,57                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 17,88                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 19,62                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 4.483                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+8,34% *)                    |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 5.813                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 4.768<br>(+3,47% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 2.615<br>(+3,56% zum Vorjahr) |

**Tabelle 40: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sindlingen, ImmoConcept 2026**  
\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 39. Sossenheim

Sossenheim liegt im Westen Frankfurts zwischen den Autobahnachsen und der Nidda. Der Stadtteil wurde 1928 mit rund 4.800 Einwohnern eingemeindet, um Flächen für zukünftige Arbeitersiedlungen zu sichern, die insbesondere in der Nachkriegszeit entstanden. In den vergangenen Jahrzehnten hat sich die Einwohnerzahl deutlich erhöht und unterstreicht die dynamische Entwicklung des Stadtteils.

Städtebaulich ist Sossenheim durch eine Mischung aus historischem Ortskern, Einfamilienhausstrukturen und großflächigen Wohnsiedlungen geprägt. Besonders die in den 1960er- und 1970er-Jahren entstandenen geförderten Wohnsiedlungen prägen bis heute das Erscheinungsbild und die soziale Struktur des Stadtteils.

Aufgrund städtebaulicher und sozialer Herausforderungen wurde Sossenheim 2017 in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen und später in „Sozialer Zusammenhalt“ überführt. Ziel ist die Verbesserung der Wohnqualität, des öffentlichen Raums sowie der sozialen und infrastrukturellen Angebote. Insgesamt befindet sich Sossenheim in einem laufenden Transformationsprozess zwischen gewachsener historischer Struktur und moderner Quartiersentwicklung.

Im Jahr 2025 liegt das durchschnittliche Kaufpreisniveau in Sossenheim bei 3.186 €/m² und damit im Frankfurter Vergleich auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 1,02 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 5.387 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 12,40 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,73 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 44,19 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 17,88 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 4.836 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,63 %. Für einen Singlehaushalt

liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.647 €, was einer Zunahme von 2,85 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 5,92                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 16.573                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,35%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 2.800                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 6.772                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 40,86%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 12,40                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+2,73%; +44,19%)             |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 17,88                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 18,14                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 19,85                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 3.186                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+1,02% *)                    |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 5.387                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 4.836<br>(+2,63% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 2.647<br>(+2,85% zum Vorjahr) |

Tabelle 41: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sossenheim, ImmoConcept 2026

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 40. Unterliederbach

Unterliederbach liegt im Westen Frankfurts und grenzt an Sulzbach (Taunus) sowie Liederbach am Taunus. Der 1928 eingemeindete Stadtteil ist sowohl durch seine Wohnlagen als auch durch bedeutende Freizeit- und Veranstaltungsorte wie die Jahrhunderthalle Frankfurt, die Fraport Arena und das Silobad geprägt.

Historisch und funktional ist Unterliederbach eng mit Höchst verbunden. Beide Stadtteile verbindet insbesondere die industrielle Entwicklung rund um die ehemaligen Farbwerke Hoechst, die die städtebauliche Entwicklung nachhaltig geprägt hat.

Ein bedeutendes Stadtentwicklungsprojekt war das geplante Wohngebiet „Parkstadt“ mit rund 1.000 Wohnungen. Die Umsetzung konnte aufgrund planungsrechtlicher Einschränkungen im Umfeld des Industrieparks Höchst bislang nicht realisiert werden. Stattdessen entstehen an anderen Standorten, etwa mit dem Projekt „Green Living 9“ am Teutonenweg, neue Eigentumswohnungen. Insgesamt präsentiert sich Unterliederbach als gut angebundener Wohnstandort mit hoher Infrastrukturqualität, Freizeitwert und einer kontinuierlichen, wenn auch punktuellen Wohnraumentwicklung.

Mit durchschnittlich 4.100 €/m² weist Unterliederbach im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich ein leicht unterdurchschnittliches Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 11,90 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 5.680 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 12,64 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,27 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 43,47 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 18,49 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 4.951 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,00 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforder-

liche Nettoeinkommen bei rund 2.717 €, was einer Zunahme von 2,18 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 6,02                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 17.419                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,17%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 2.893                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 6.006                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 34,48%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 12,64                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+2,27%; +43,47%)             |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 18,49                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 18,57                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 20,38                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 4.100                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+11,90% *)                   |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 5.680                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 4.951<br>(+2,00% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 2.717<br>(+2,18% zum Vorjahr) |

Tabelle 42: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Unterliederbach, ImmoConcept 2026

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 41. Westend

Westend gehört zu den klassischsten und zugleich exklusivsten Wohnlagen Frankfurts. Wie in vielen europäischen Großstädten während der Industrialisierungsphase des 19. Jahrhunderts üblich, ließen sich wohlhabende Frankfurter Bürger im Westend nieder und errichteten großzügige Stadtdomizile. Die bis heute erhaltenen Gründerzeitvillen prägen das Straßenbild und tragen wesentlich zur hohen Wohnqualität und anhaltenden Nachfrage in diesem Quartier bei.

Mit über 30.000 Einwohnern auf einer Fläche von nur rund 4,13 km<sup>2</sup> zählt das Westend zu den am dichtesten besiedelten Stadtteilen der Stadt. Gleichzeitig zeichnet es sich durch eine außergewöhnlich zentrale Lage aus. Die Bockenheimer Landstraße teilt den Stadtteil in ein Nord- und Südwestend und fungiert als wichtige städtebauliche Achse innerhalb des Quartiers.

Trotz der hohen baulichen Dichte hat sich das Westend einen ausgeprägten hochwertigen Wohn- und Lebenscharakter bewahrt. Grünanlagen und kleinere Parks sind fußläufig gut erreichbar, und das gastronomische Angebot zählt zu den hochwertigsten der Stadt. Die Kombination aus historischer Bausubstanz, repräsentativen Altbauwohnungen und modernen Neubauprojekten führt dazu, dass das Westend seit Langem das obere Preissegment des Frankfurter Wohnungsmarktes dominiert.

Ein bedeutendes aktuelles Entwicklungsprojekt ist das Hochhaus 160 Park View im Frankfurter Westend. Die ursprünglich für das vierte Quartal 2021 vorgesehene Fertigstellung hat sich mehrfach verzögert. Der Wohnturm mit einer Höhe von rund 96 Metern umfasst 129 exklusive Eigentumswohnungen. Der Vertrieb der Wohnungen wird weiterhin aktiv durchgeführt. Der zweite Turm beherbergt das Luxus-hotel Roomers ParkView, das von der Gekko Group betrieben wird und als Teil der Luxury Collection von Marriott International mit 136 Zimmern und Suiten voraussichtlich im Spätsommer 2026 eröffnet.

## Westend-Nord

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 1,63                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 10.297                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+0,28%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 6.309                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 2.890                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 28,07%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 17,27                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+2,74%; +46,36%)             |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 25,32                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 24,29                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 26,50                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 8.905                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+20,68% *)                   |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 10.747                        |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 6.477<br>(+1,80% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 3.533<br>(+2,16% zum Vorjahr) |

Tabelle 43: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Westend-Nord, ImmoConcept 2026

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

Die verkaufte Wohnung mit dem höchsten Quadratmeterpreis von 29.554€ befand sich laut GAA in Westend-Nord. Mit durchschnittlich 8.905 €/m<sup>2</sup> weist Westend-Nord im Jahr 2025 ein im Frankfurter Vergleich sehr hohes Kaufpreisniveau auf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem deutlichen Anstieg von 20,68 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 10.747 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 17,27 €/m<sup>2</sup> und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,74 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 46,36 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 25,32 €/m<sup>2</sup>. Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 6.477 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 1,80 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 3.533 €, was einer Zunahme von 2,16 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

### Westend-Süd

Das durchschnittliche Kaufpreisniveau in Westend-Süd beträgt im Jahr 2025 7.976 €/m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich über dem Frankfurter Vergleichsniveau. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich ein Zuwachs von 5,20 %.Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 12.907 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 18,67 €/m<sup>2</sup> und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,81 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 46,32 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 27,23 €/m<sup>2</sup>. Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 6.921 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 2,91 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoein

kommen bei rund 3.799 €, was einer Zunahme von 3,19 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 2,50                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 20.039                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (-0,26%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 8.025                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 5.339                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 26,64%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 18,67                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+2,81%; +46,32%)             |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 27,23                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 25,96                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 28,49                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 7.976                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (+5,20% *)                    |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 12.907                        |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 6.921<br>(+2,91% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 3.799<br>(+3,19% zum Vorjahr) |

Tabelle 44: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Westend-Süd, ImmoConcept 2026

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# 42. Zeilsheim

Zeilsheim bildet den westlichen Abschluss Frankfurts und verfügt über eine direkte Anbindung an den Taunus. Der Stadtteil gewann insbesondere durch die Industrialisierung und die ab 1899 errichtete Arbeitersiedlung „Zeilsheimer Kolonie“ der Hoechst AG an Bedeutung.

Das heutige Stadtbild ist durch eine vielfältige bauliche Struktur geprägt, die von historischen Gebäuden über Bauhaus-Elemente bis hin zu Wohnbauten der Nachkriegszeit reicht. Familienfreundliche Wohnlagen, überwiegend niedrige bis mittlere Bebauung sowie großzügige Grünflächen verleihen Zeilsheim einen ruhigen, suburbanen Charakter.

Die aktuelle Wohnentwicklung konzentriert sich vor allem auf kleinere Nachverdichtungen. Neue Mehrfamilienhäuser und Eigentumsprojekte ergänzen den Bestand, zudem entsteht geförderter Wohnraum im Kellerskopfweg. Großflächige Quartiersentwicklungen sind selten, sodass Zeilsheim ein Wohnstandort mit stabiler Nachfrage und behutsamer Weiterentwicklung bleibt.

Das durchschnittliche Kaufpreisniveau in Zeilsheim liegt im Jahr 2025 bei 3.496 €/m² und damit im Frankfurter Vergleich auf einem niedrigen Niveau. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 16,37 %. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegt bei 5.787 €/m². Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen betragen im ersten Quartal 2026 durchschnittlich 12,60 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahreswert um 3,19 % gestiegen. Über die vergangenen zehn Jahre entspricht dies einer Preissteigerung von 43,18 %. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment liegen bei durchschnittlich 18,15 €/m². Basierend auf diesen Angebotspreisen sollte einem Dreipersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 4.896 € zur Verfügung stehen, um eine Wohnkostenquote von 30 % inklusive Nebenkosten nicht zu überschreiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 1,60 %. Für einen Singlehaushalt liegt das erforderliche Nettoeinkommen bei rund 2.688 €, was einer Zunahme von 1,77 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

|                                                                |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fläche (km²)                                                   | 5,47                          |
| Einwohner (31.12.2025)                                         | 12.817                        |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (-0,31%)                      |
| Einwohner/km²                                                  | 2.344                         |
| Ausländerzahl (31.12.2025)                                     | 4.395                         |
| Ausländerquote (31.12.2025)                                    | 34,29%                        |
| Miete Bestand €/m²                                             | 12,60                         |
| Veränderung Vorjahreswert; 10-Jahreswert:                      | (+3,19 %; +43,18 %)           |
| Miete Neubau mittleres Preissegment €/m²                       | 18,15                         |
| Mietspiegel Dreipersonenhaushalt €/m²                          | 18,36                         |
| Mietspiegel Singlehaushalt €/m²                                | 20,16                         |
| Kaufpreismittelwert Neubau und Bestand €/m² (2025)             | 3.496                         |
| Veränderung zum Vorjahreswert:                                 | (-16,37% *)                   |
| Kaufpreis Neubau mittleres Preissegment €/m²                   | 5.787                         |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Dreipersonenhaushalts € | 4.896<br>(+1,60% zum Vorjahr) |
| Notwendiges Nettomonatseinkommen eines Singlehaushalts €       | 2.688<br>(+1,77% zum Vorjahr) |

Tabelle 45: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Zeilsheim, ImmoConcept 2026

\*Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten auf das Q1 2026. Die Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen basiert auf den vom GAA ermittelten Kaufpreismittelwerten des Jahres 2025 im Vergleich zu 2024.

# Häusermarkt



# Fazit

Im Jahr 2025 zeigte sich der Frankfurter Wohnungsmarkt insgesamt stabiler als in den Vorjahren, wenngleich die Entwicklung je nach Segment und Lage weiterhin sehr unterschiedlich verlief. Die Mietpreise sind sowohl für Bestands- als auch für Neubauwohnungen weiter gestiegen, jedoch mit spürbar geringerer Dynamik als in den Jahren zuvor. Seit 2016 haben sich die durchschnittlichen Angebotsmieten in Frankfurt um rund 47 % erhöht, die Kaufpreise für Bestandswohnungen sogar um 55 %. Im Zeitraum vom 1. Quartal 2025 bis zum 1. Quartal 2026 sank die Bestandsmiete in keinem einzigen Stadtteil. Angeführt wurde die Liste der stärksten Steigerungen von Praunheim (+3,54 %), Hausen (+3,48 %) und Riedberg (+3,35 %). Bei den Neubaumieten verzeichneten Hausen (+2,96 %), Praunheim (+2,94 %) und Riedberg (+2,80 %) die höchsten Zuwächse.

Bei den tatsächlich erzielten Kaufpreisen zeigte sich 2025 im Durchschnitt nur noch ein leichter Anstieg von 0,70 %, nach einem deutlich stärkeren Plus von 4,50 % im Vorjahr. Die Entwicklung verlief dabei höchst unterschiedlich: Während Stadtteile wie Westend-Nord (+20,68 %), Hausen (+13,97 %) und Unterliederbach (+11,90 %) kräftige Zuwächse verzeichneten, gaben andere Lagen wie Rödelheim (-19,76 %), Zeilsheim (-16,37 %) und Griesheim (-11,71 %) deutlich nach. Der Markt bleibt damit heterogen, mit einer erkennbaren Tendenz zur Stabilisierung nach den Preiskorrekturen der Jahre 2022 bis 2024.

Auch die Transaktionstätigkeit zog 2025 wieder an: Mit 987 abgeschlossenen Kaufverträgen (+12,16 % gegenüber dem Vorjahr) und einem Gesamtumsatz von 1,268 Mrd. € (+9,55 %) zeigt sich eine spürbare Belebung, wenngleich das Niveau der Boomjahre noch nicht wieder erreicht wurde.

Wichtigster Indikator für die Immobilienpreisentwicklung bleibt das verfügbare regionale Einkommen. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung in Frankfurt konnte sich 2025 auf hohem Niveau behaupten, während die Arbeitslosenquote gleichzeitig weiter anstieg und im Mai 2026 mit 7,0 % das höchste Niveau seit 2014 erreichte. Die bundesweite Steigerung der Nominallohne betrug 2025 4,2 % und übertraf damit sowohl die Frankfurter Mietentwicklung (durchschnittlich 2,75 % p.a.) als auch die Kaufpreisentwicklung (durchschnittlich 0,7 % p. a.).

Dennoch bleibt die Kluft zwischen langfristiger Miet- und Einkommensentwicklung groß: Seit 2016 sind die Angebotsmieten um rund 47 % gestiegen und damit deutlich stärker als die Einkommen. In gefragten Lagen wie Westend-Süd benötigt ein Dreipersonenhaushalt inzwischen ein Nettoeinkommen von rund 6.921 €, um die Wohnkostenquote von 30 % nicht zu überschreiten; für Singlehaushalte liegt die Grenze dort bei knapp 3.799 €. In günstigeren Randlagen wie Harheim, Sindlingen oder Sossenheim reicht für Singles hingegen bereits ein Einkommen von rund 2.548 € bis 2.647 € aus.

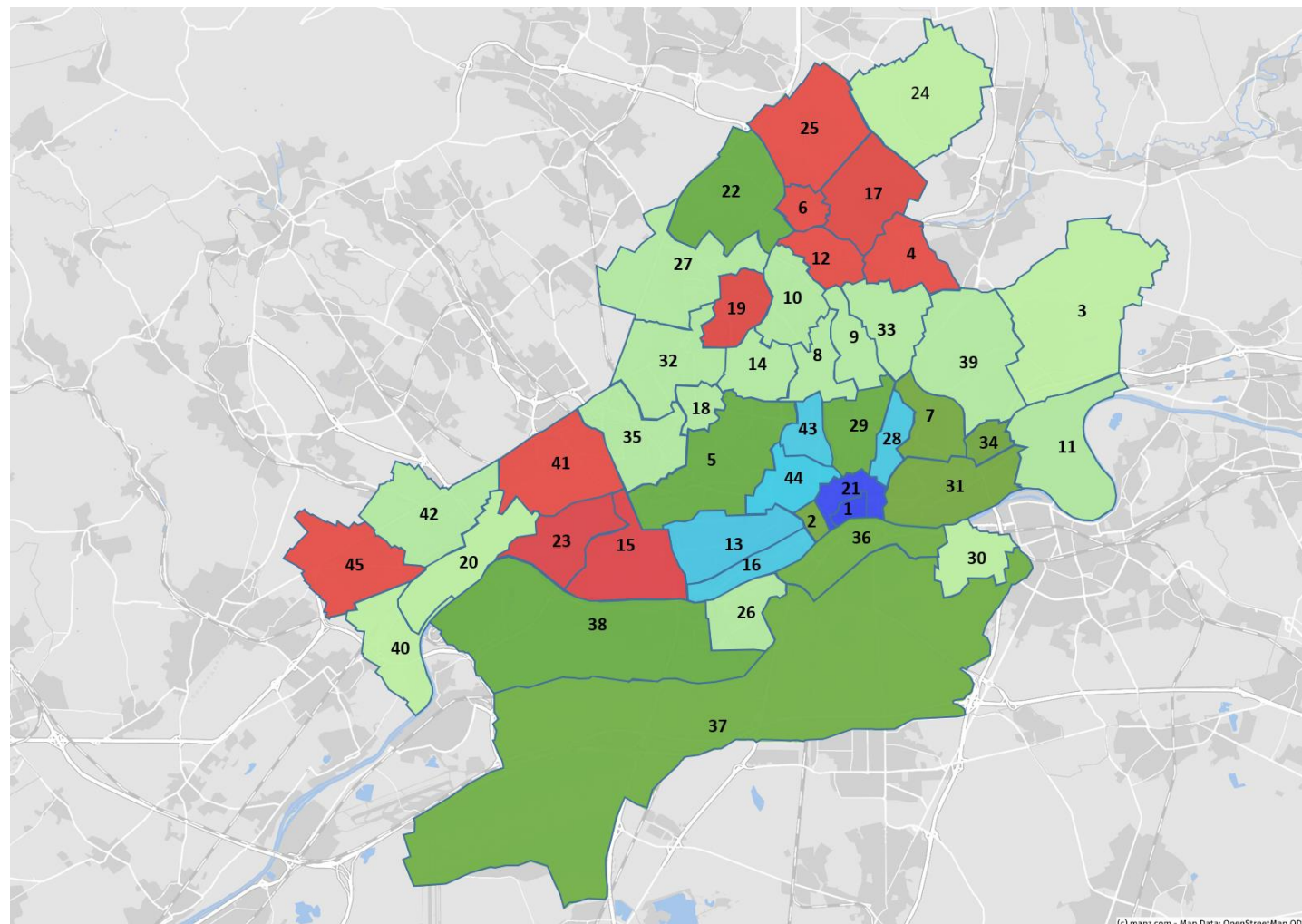
Die Finanzierungsbedingungen bleiben angespannt: Nachdem die Europäische Zentralbank die Leitzinsen über mehrere Jahre auf erhöhtem Niveau gehalten hatte, hob sie den Einlagenzins im Juni 2026 erstmals seit September 2023 wieder leicht an, auf aktuell 2,25 %. Die Bauzinsen bewegen sich unverändert bei rund 4 % und damit deutlich über dem Niveau der Niedrigzinsphase vor 2022, was insbesondere fremdfinanzierte Käufe weiterhin erschwert. Gleichzeitig sorgen die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie die große Diskrepanz zwischen Miet- und Kaufpreisniveau dafür, dass der Markt trotz schwieriger Finanzierungsbedingungen nicht flächendeckend nachgibt. Die Zwangsversteigerungen haben sich nach dem Höchststand 2023 wieder deutlich reduziert und lagen 2025 mit 31 Verfahren auf einem als „normal“ einzustufenden Niveau.

Die Zukunftsaussichten für den Frankfurter Wohnungsmarkt bleiben anspruchsvoll. Angesichts des anhaltenden, wenn auch moderateren Bevölkerungswachstums, der weiterhin unzureichenden Neubautätigkeit – das bundesweite Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wird seit Jahren deutlich verfehlt – und der jüngsten Leitzinsanhebung ist kurzfristig nicht mit einer spürbaren Entspannung der Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Für die Mietpreise ist angesichts der strukturellen Angebotsknappheit auch künftig mit weiteren, wenn auch moderaten Steigerungen zu rechnen, während sich die Kaufpreisentwicklung voraussichtlich weiterhin heterogen und stark lageabhängig darstellen wird.



## Preisübersicht

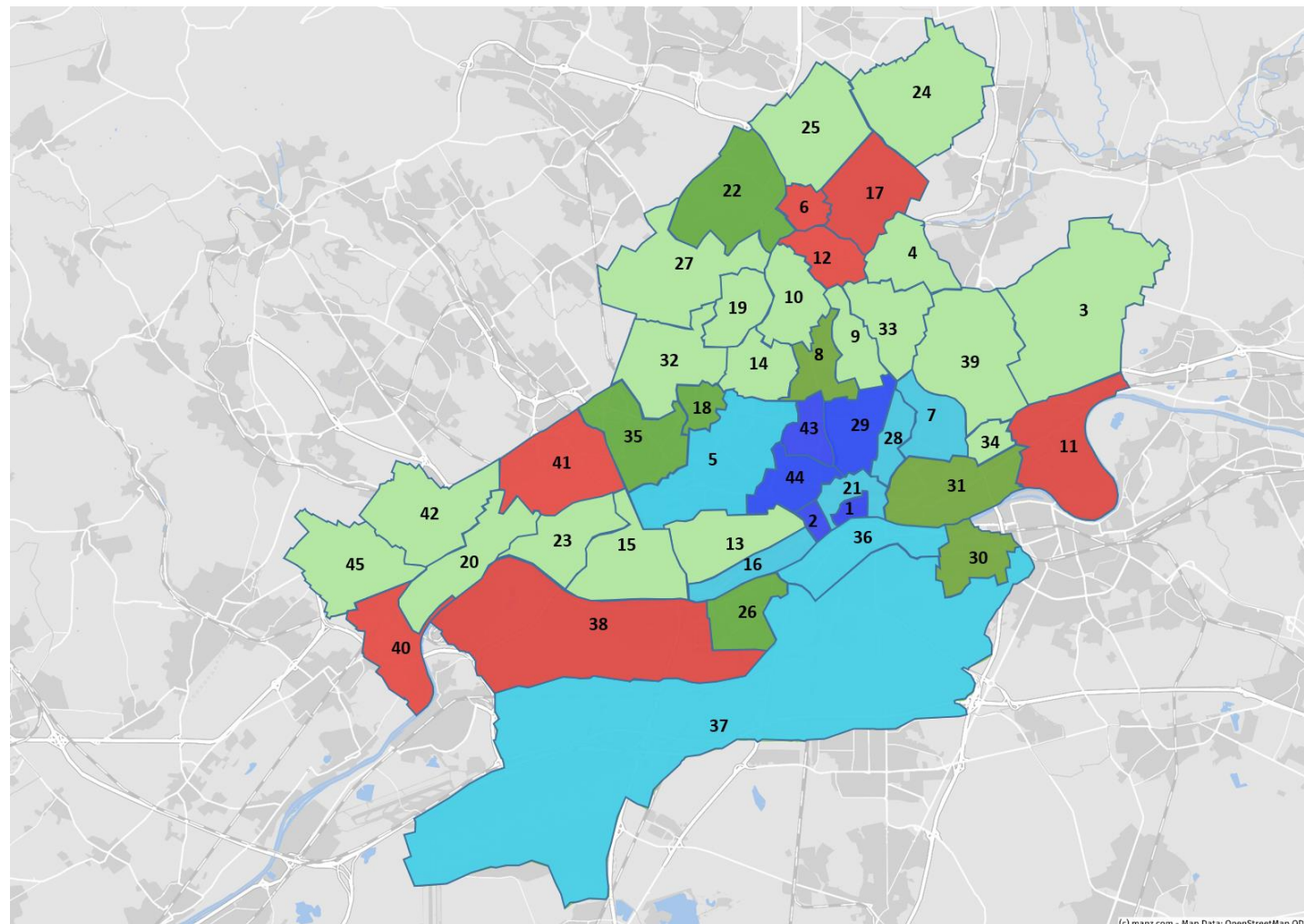
| Nr. | Stadtteil          | Ø Kaufpreis Mittelwert<br>Bestand und Neubau pro m² |
|-----|--------------------|-----------------------------------------------------|
| 1   | Altstadt           | 13.489 €                                            |
| 21  | Innenstadt         | 13.489 €                                            |
| 43  | Westend-Nord       | 8.905 €                                             |
| 44  | Westend-Süd        | 7.976 €                                             |
| 13  | Gallus             | 7.415 €                                             |
| 16  | Gutleutviertel     | 7.415 €                                             |
| 28  | Nordend- Ost       | 7.093 €                                             |
| 29  | Nordend-West       | 6.885 €                                             |
| 22  | Kalbach-Riedberg   | 6.870 €                                             |
| 34  | Riederwald         | 6.864 €                                             |
| 31  | Ostend             | 6.864 €                                             |
| 38  | Schwanheim         | 6.767 €                                             |
| 36  | Sachsenhausen-Nord | 6.338 €                                             |
| 37  | Sachsenhausen-Süd  | 6.338 €                                             |
| 2   | Bahnhofsviertel    | 6.213 €                                             |
| 5   | Bockenheim         | 6.139 €                                             |
| 7   | Bornheim           | 5.895 €                                             |
| 3   | Bergen-Enkheim     | 5.490 €                                             |
| 18  | Hausen             | 5.063 €                                             |
| 10  | Eschersheim        | 4.947 €                                             |
| 32  | Praunheim          | 4.809 €                                             |
| 8   | Dornbusch          | 4.783 €                                             |
| 9   | Eckenheim          | 4.783 €                                             |
| 14  | Ginnheim           | 4.783 €                                             |
| 35  | Rödelheim          | 4.719 €                                             |
| 33  | Preungesheim       | 4.664 €                                             |
| 30  | Oberrad            | 4.634 €                                             |
| 39  | Seckbach           | 4.528 €                                             |
| 40  | Sindlingen         | 4.483 €                                             |
| 11  | Fechenheim         | 4.309 €                                             |
| 26  | Niederrad          | 4.256 €                                             |
| 20  | Höchst             | 4.237 €                                             |
| 42  | Unterliederbach    | 4.100 €                                             |
| 24  | Nieder-Erlenbach   | 4.040 €                                             |
| 27  | Niederursel        | 4.011 €                                             |
| 4   | Berkersheim        | 3.936 €                                             |
| 23  | Nied               | 3.793 €                                             |
| 19  | Heddernheim        | 3.707 €                                             |
| 17  | Harheim            | 3.562 €                                             |
| 45  | Zeilsheim          | 3.496 €                                             |
| 25  | Nieder-Eschbach    | 3.435 €                                             |
| 15  | Griesheim          | 3.422 €                                             |
| 6   | Bonames            | 3.297 €                                             |
| 12  | Frankfurter Berg   | 3.297 €                                             |
| 41  | Sossenheim         | 3.186 €                                             |



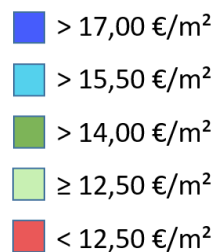
Ø Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen Q1 2026



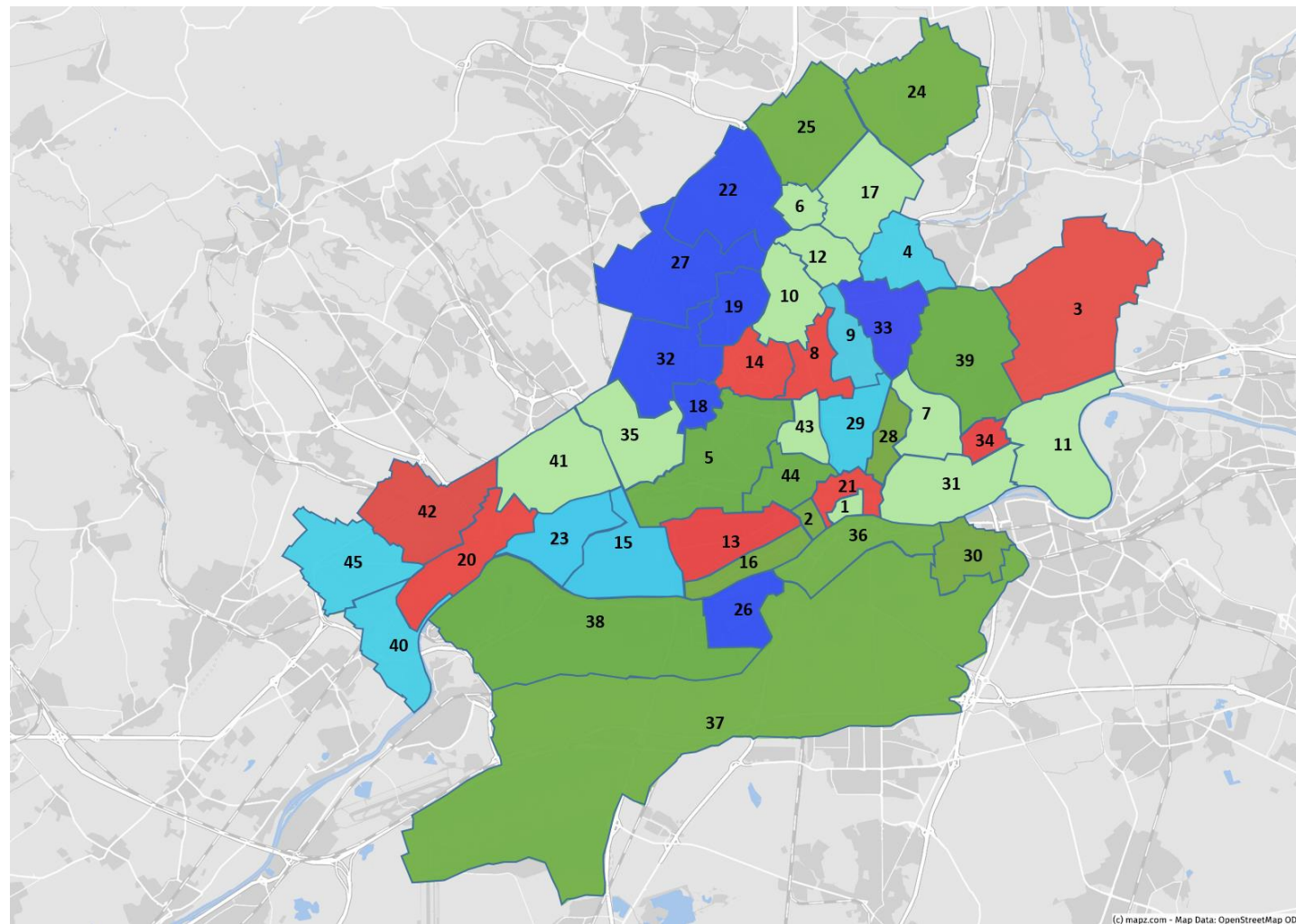
| Nr. | Stadtteil          | Ø Miete Bestand €/m² |
|-----|--------------------|----------------------|
| 44  | Westend-Süd        | 18,67 €              |
| 29  | Nordend-West       | 17,47 €              |
| 43  | Westend-Nord       | 17,27 €              |
| 1   | Altstadt           | 17,17 €              |
| 2   | Bahnhofsviertel    | 17,09 €              |
| 28  | Nordend-Ost        | 16,73 €              |
| 21  | Innenstadt         | 16,73 €              |
| 5   | Bockenheim         | 16,37 €              |
| 37  | Sachsenhausen-Süd  | 15,97 €              |
| 7   | Bornheim           | 15,85 €              |
| 36  | Sachsenhausen-Nord | 15,81 €              |
| 16  | Gutleutviertel     | 15,75 €              |
| 8   | Dornbusch          | 15,25 €              |
| 22  | Kalbach-Riedberg   | 14,48 €              |
| 31  | Ostend             | 14,45 €              |
| 26  | Niederrad          | 14,29 €              |
| 18  | Hausen             | 14,29 €              |
| 35  | Rödelheim          | 14,09 €              |
| 30  | Oberrad            | 14,01 €              |
| 14  | Ginnheim           | 13,96 €              |
| 13  | Gallus             | 13,89 €              |
| 19  | Heddernheim        | 13,89 €              |
| 9   | Eckenheim          | 13,73 €              |
| 23  | Nied               | 13,68 €              |
| 34  | Riederwald         | 13,64 €              |
| 39  | Seckbach           | 13,60 €              |
| 10  | Eschersheim        | 13,57 €              |
| 33  | Preungesheim       | 13,35 €              |
| 32  | Praunheim          | 13,17 €              |
| 3   | Bergen-Enkheim     | 13,15 €              |
| 27  | Niederursel        | 12,99 €              |
| 4   | Berkersheim        | 12,84 €              |
| 15  | Griesheim          | 12,75 €              |
| 24  | Nieder-Erlenbach   | 12,71 €              |
| 42  | Unterliederbach    | 12,64 €              |
| 20  | Höchst             | 12,63 €              |
| 45  | Zeilsheim          | 12,60 €              |
| 25  | Nieder-Eschbach    | 12,55 €              |
| 11  | Fechenheim         | 12,48 €              |
| 12  | Frankfurter Berg   | 12,43 €              |
| 41  | Sossenheim         | 12,40 €              |
| 6   | Bonames            | 12,33 €              |
| 38  | Schwanheim         | 12,28 €              |
| 40  | Sindlingen         | 12,21 €              |
| 17  | Harheim            | 11,84 €              |



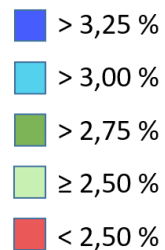
Ø Mietpreise für Bestandswohnungen Q1 2026



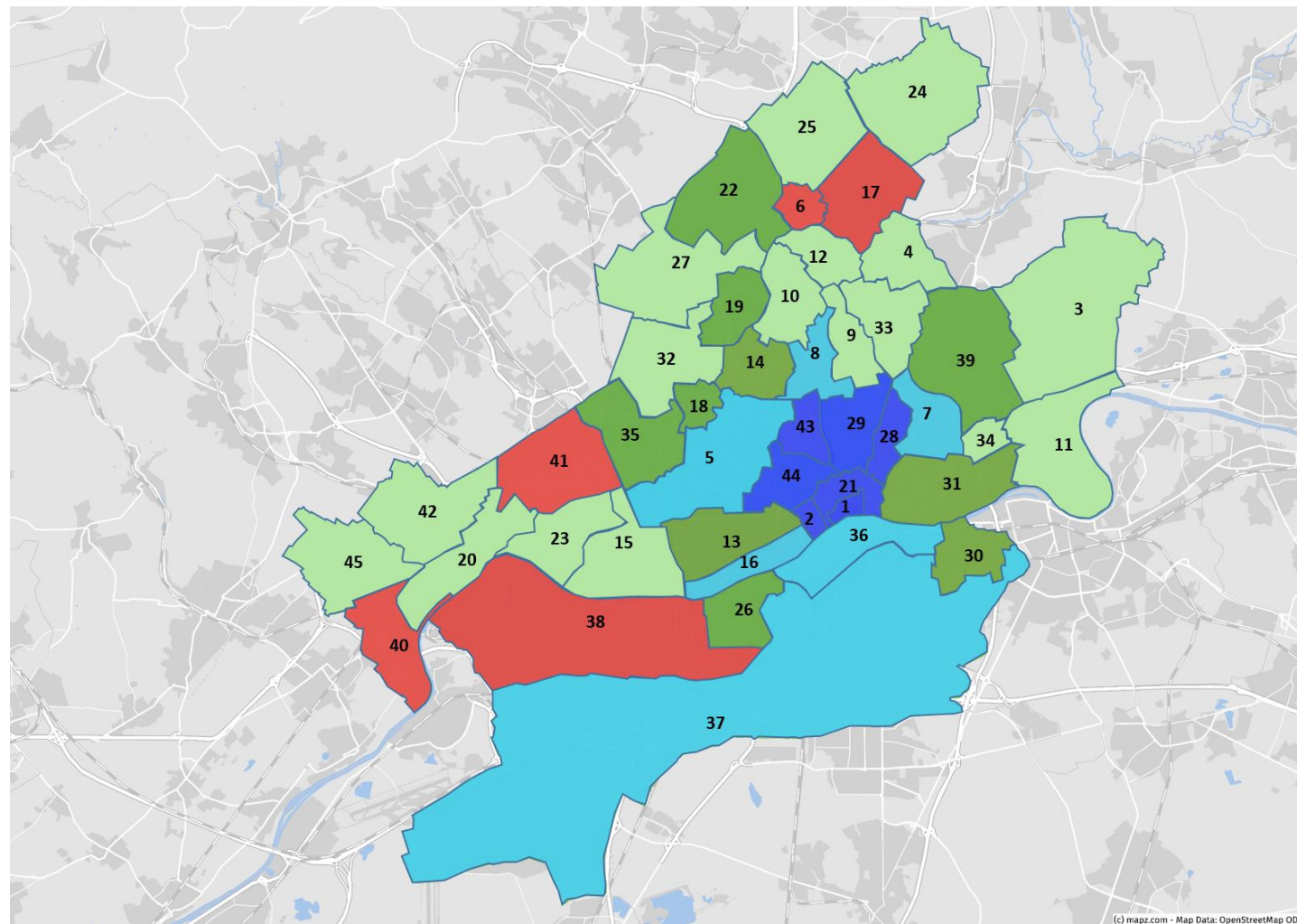
|     |                    | Ø Anstieg Bestandsmiete<br>zum Vorjahr |
|-----|--------------------|----------------------------------------|
| Nr. | Stadtteil          |                                        |
| 32  | Praunheim          | 3,54 %                                 |
| 18  | Hausen             | 3,48 %                                 |
| 22  | Kalbach-Riedberg   | 3,35 %                                 |
| 27  | Niederursel        | 3,34 %                                 |
| 33  | Preungesheim       | 3,33 %                                 |
| 26  | Niederrad          | 3,33 %                                 |
| 19  | Heddernheim        | 3,27 %                                 |
| 29  | Nordend-West       | 3,25 %                                 |
| 4   | Berkersheim        | 3,22 %                                 |
| 45  | Zeilsheim          | 3,19 %                                 |
| 9   | Eckenheim          | 3,16 %                                 |
| 15  | Griesheim          | 3,16 %                                 |
| 40  | Sindlingen         | 3,13 %                                 |
| 23  | Nied               | 3,01 %                                 |
| 39  | Seckbach           | 2,95 %                                 |
| 2   | Bahnhofsviertel    | 2,95 %                                 |
| 38  | Schwanheim         | 2,93 %                                 |
| 16  | Gutleutviertel     | 2,87 %                                 |
| 36  | Sachsenhausen-Nord | 2,86 %                                 |
| 37  | Sachsenhausen-Süd  | 2,83 %                                 |
| 24  | Nieder-Erlenbach   | 2,83 %                                 |
| 28  | Nordend-Ost        | 2,83 %                                 |
| 44  | Westend-Süd        | 2,81 %                                 |
| 30  | Oberrad            | 2,79 %                                 |
| 25  | Nieder-Eschbach    | 2,78 %                                 |
| 5   | Bockenheim         | 2,76 %                                 |
| 1   | Altstadt           | 2,75 %                                 |
| 43  | Westend-Nord       | 2,74 %                                 |
| 41  | Sossenheim         | 2,73 %                                 |
| 7   | Bornheim           | 2,72 %                                 |
| 35  | Rödelheim          | 2,70 %                                 |
| 17  | Harheim            | 2,69 %                                 |
| 6   | Bonames            | 2,66 %                                 |
| 12  | Frankfurter Berg   | 2,64 %                                 |
| 31  | Ostend             | 2,63 %                                 |
| 10  | Eschersheim        | 2,57 %                                 |
| 11  | Fechenheim         | 2,55 %                                 |
| 8   | Dornbusch          | 2,49 %                                 |
| 34  | Riederwald         | 2,48 %                                 |
| 21  | Innenstadt         | 2,45 %                                 |
| 13  | Gallus             | 2,43 %                                 |
| 14  | Ginnheim           | 2,35 %                                 |
| 20  | Höchst             | 2,27 %                                 |
| 42  | Unterliederbach    | 2,27 %                                 |
| 3   | Bergen-Enkheim     | 1,86 %                                 |



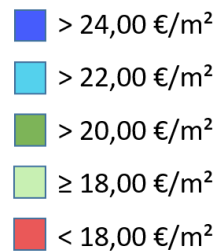
Ø Anstieg der Mietpreise für Bestandswohnungen Q1 2026 im Vergleich zum Q1 2025



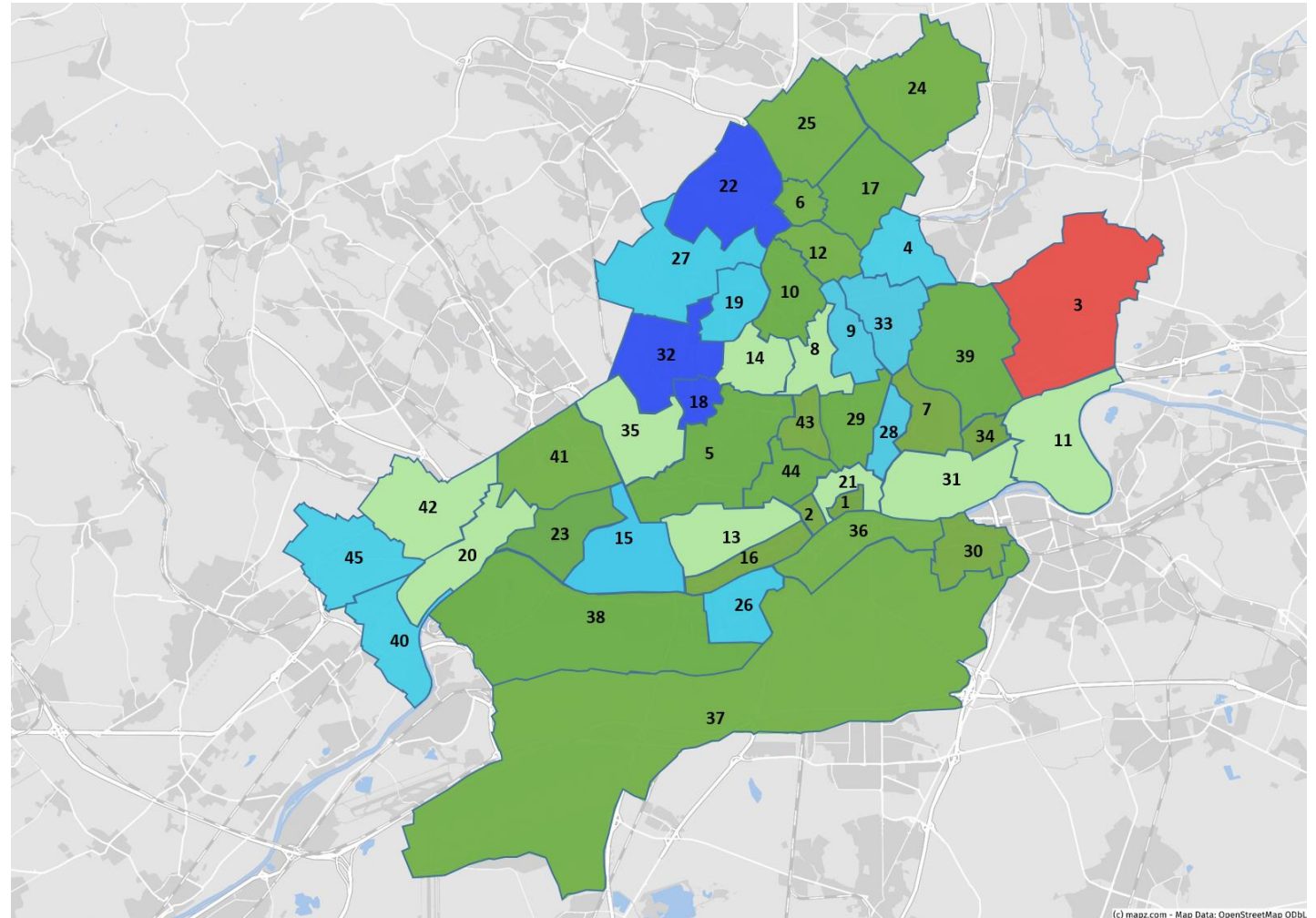
| Nr. | Stadtteil          | Ø Neubaumiete €/m² |
|-----|--------------------|--------------------|
| 44  | Westend-Süd        | 27,23 €            |
| 29  | Nordend-West       | 26,04 €            |
| 1   | Altstadt           | 25,71 €            |
| 43  | Westend-Nord       | 25,32 €            |
| 21  | Innenstadt         | 25,01 €            |
| 28  | Nordend-Ost        | 24,99 €            |
| 2   | Bahnhofsviertel    | 24,77 €            |
| 5   | Bockenheim         | 23,75 €            |
| 7   | Bornheim           | 23,36 €            |
| 37  | Sachsenhausen-Süd  | 23,25 €            |
| 36  | Sachsenhausen-Nord | 23,08 €            |
| 16  | Gutleutviertel     | 22,96 €            |
| 8   | Dornbusch          | 22,20 €            |
| 31  | Ostend             | 20,97 €            |
| 22  | Kalbach-Riedberg   | 20,92 €            |
| 18  | Hausen             | 20,88 €            |
| 35  | Rödelheim          | 20,68 €            |
| 14  | Ginnheim           | 20,41 €            |
| 30  | Oberrad            | 20,40 €            |
| 13  | Gallus             | 20,37 €            |
| 19  | Heddernheim        | 20,36 €            |
| 39  | Seckbach           | 20,28 €            |
| 26  | Niederrad          | 20,21 €            |
| 10  | Eschersheim        | 19,77 €            |
| 34  | Riederwald         | 19,75 €            |
| 23  | Nied               | 19,69 €            |
| 9   | Eckenheim          | 19,69 €            |
| 3   | Bergen-Enkheim     | 19,31 €            |
| 32  | Praunheim          | 19,23 €            |
| 33  | Preungesheim       | 19,13 €            |
| 27  | Niederursel        | 19,00 €            |
| 15  | Griesheim          | 18,57 €            |
| 42  | Unterliederbach    | 18,49 €            |
| 20  | Höchst             | 18,47 €            |
| 4   | Berkersheim        | 18,41 €            |
| 24  | Nieder-Erlenbach   | 18,35 €            |
| 45  | Zeilsheim          | 18,15 €            |
| 25  | Nieder-Eschbach    | 18,12 €            |
| 12  | Frankfurter Berg   | 18,09 €            |
| 11  | Fechenheim         | 18,04 €            |
| 6   | Bonames            | 17,97 €            |
| 41  | Sossenheim         | 17,88 €            |
| 38  | Schwanheim         | 17,64 €            |
| 40  | Sindlingen         | 17,57 €            |
| 17  | Harheim            | 17,09 €            |



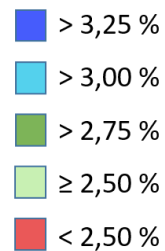
Ø Mietpreise für Neubauwohnungen Q1 2026



| Nr. | Stadtteil          | Ø Anstieg Neubaumieten<br>zum Vorjahr |
|-----|--------------------|---------------------------------------|
| 18  | Hausen             | 2,96 %                                |
| 32  | Praunheim          | 2,94 %                                |
| 22  | Kalbach-Riedberg   | 2,80 %                                |
| 26  | Niederrad          | 2,69 %                                |
| 19  | Heddernheim        | 2,67 %                                |
| 27  | Niederursel        | 2,65 %                                |
| 45  | Zeilsheim          | 2,60 %                                |
| 33  | Preungesheim       | 2,57 %                                |
| 40  | Sindlingen         | 2,57 %                                |
| 4   | Berkersheim        | 2,56 %                                |
| 28  | Nordend-Ost        | 2,56 %                                |
| 9   | Eckenheim          | 2,55 %                                |
| 15  | Griesheim          | 2,54 %                                |
| 23  | Nied               | 2,50 %                                |
| 38  | Schwanheim         | 2,38 %                                |
| 2   | Bahnhofsviertel    | 2,36 %                                |
| 16  | Gutleutviertel     | 2,32 %                                |
| 29  | Nordend-West       | 2,29 %                                |
| 41  | Sossenheim         | 2,29 %                                |
| 39  | Seckbach           | 2,27 %                                |
| 24  | Nieder-Erlenbach   | 2,23 %                                |
| 25  | Nieder-Eschbach    | 2,20 %                                |
| 44  | Westend-Süd        | 2,18 %                                |
| 30  | Oberrad            | 2,15 %                                |
| 37  | Sachsenhausen-Süd  | 2,15 %                                |
| 17  | Harheim            | 2,15 %                                |
| 5   | Bockenheim         | 2,15 %                                |
| 1   | Altstadt           | 2,15 %                                |
| 7   | Bornheim           | 2,14 %                                |
| 36  | Sachsenhausen-Nord | 2,12 %                                |
| 34  | Rödelheim          | 2,12 %                                |
| 10  | Eschersheim        | 2,07 %                                |
| 43  | Westend-Nord       | 2,06 %                                |
| 6   | Bonames            | 2,04 %                                |
| 12  | Frankfurter Berg   | 2,03 %                                |
| 31  | Ostend             | 1,94 %                                |
| 35  | Riederwald         | 1,86 %                                |
| 13  | Gallus             | 1,85 %                                |
| 11  | Fechenheim         | 1,81 %                                |
| 21  | Innenstadt         | 1,79 %                                |
| 8   | Dornbusch          | 1,79 %                                |
| 20  | Höchst             | 1,76 %                                |
| 42  | Unterliederbach    | 1,76 %                                |
| 14  | Ginnheim           | 1,64 %                                |
| 3   | Bergen-Enkheim     | 1,26 %                                |



Ø Anstieg der Mietpreise für Neubauwohnungen Q1 2026 im Vergleich zum Q1 2025



# Quellen

## Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main

- Immobilienmarktbericht 2021
- Immobilienmarktbericht 2022
- Immobilienmarktbericht 2023
- Immobilienmarktbericht 2024
- Immobilienmarktbericht 2025

## Bürgeramt, Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main

- STATISTIK.PORTAL

## Bundesagentur für Arbeit

- Datenreihen Arbeitsmarkt

Transaktionsdaten stammen aus Kaufpreisauszügen des Gutachterausschusses für Immobilienwerte. Angaben zu Mietpreisen stammen aus eigenen Erhebungen. Zur statistischen Auswertung wurden die üblichen Verfahren verwendet. 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://de.statista.com/statistik/daten/studie/1121266/umfrage/entwicklung-der-arbeitslosenquote-in-frankfurt/>
- <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>
- <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/immobilienmarktbericht-frankfurt-am-main>
- <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Hessen/06412-Frankfurt-am-Main-Stadt.html>
- [https://statistikportal.frankfurt.de/ASW/ASW.dll?aw=Arbeitsmarkt/Entgelte%20\(Wohnort;%20Stadtbezirke;%20Klassen\)](https://statistikportal.frankfurt.de/ASW/ASW.dll?aw=Arbeitsmarkt/Entgelte%20(Wohnort;%20Stadtbezirke;%20Klassen))
- <https://statistikportal.frankfurt.de/ASW/ASW.dll?aw=Bev%C3%B6lkerung/Kennzahlen>
- [https://statistikportal.frankfurt.de/statistik\\_aktuell/2025/FSA\\_2025\\_13.html](https://statistikportal.frankfurt.de/statistik_aktuell/2025/FSA_2025_13.html)
- <https://wohnglueck.de/artikel/kaufpreisprognose-2035-74969>
- <https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/frankfurt-am-main/statistik>
- [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/_inhalt.html)
- <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-eigentumsquote.html>
- <https://www.skylineatlas.de/hochhauskarten/>

# Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Einwohnerzahlentwicklung Frankfurt am Main, Melderegister .....                                             | 4  |
| Abbildung 2: Arbeitslosenquote Frankfurt am Main von 2001 bis 2024, statista.com .....                                   | 5  |
| Abbildung 3 Entwicklung Bruttoentgelte/Mieten/Kaufpreise in Frankfurt am Main .....                                      | 9  |
| Abbildung 4: Erwarteter jährlicher Preisanstieg nach Städten bis 2035, Value AG .....                                    | 10 |
| Abbildung 5: Entwicklung der Inflationsrate in Deutschland .....                                                         | 11 |
| Abbildung 6 Karte der Hochhausverteilung in Frankfurt am Main, Skyline Atlas .....                                       | 12 |
| Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl an Zwangsversteigerungen in Frankfurt am Main,<br>Gutachterausschuss Frankfurt ..... | 13 |

# Tabellenverzeichnis

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Altstadt, ImmoConcept 2026          | 15 |
| Tabelle 2: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bahnhofsviertel, ImmoConcept 2026   | 16 |
| Tabelle 3: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bergen-Enkheim, ImmoConcept 2026    | 17 |
| Tabelle 4: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Berkersheim, ImmoConcept 2026       | 18 |
| Tabelle 5: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bockenheim, ImmoConcept 2026        | 19 |
| Tabelle 6: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bonames, ImmoConcept 2026           | 20 |
| Tabelle 7: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Bornheim, ImmoConcept 2026          | 21 |
| Tabelle 8: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Dornbusch, ImmoConcept 2026         | 22 |
| Tabelle 9: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Eckenheim, ImmoConcept 2026         | 23 |
| Tabelle 10: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Eschersheim, ImmoConcept 2026      | 24 |
| Tabelle 11: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Fechenheim, ImmoConcept 2026       | 25 |
| Tabelle 12: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Frankfurter Berg, ImmoConcept 2026 | 26 |
| Tabelle 13: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Gallus, ImmoConcept 2026           | 27 |
| Tabelle 14: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Ginnheim, ImmoConcept 2026         | 29 |
| Tabelle 15: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Griesheim, ImmoConcept 2026        | 30 |
| Tabelle 16: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Gutleutviertel, ImmoConcept 2026   | 31 |
| Tabelle 17: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Harheim, ImmoConcept 2026          | 32 |
| Tabelle 18: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Hausen, ImmoConcept 2026           | 33 |
| Tabelle 19: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Heddernheim, ImmoConcept 2026      | 34 |
| Tabelle 20: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Höchst, ImmoConcept 2026           | 35 |
| Tabelle 21: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Innenstadt, ImmoConcept 2026       | 36 |
| Tabelle 22: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Riedberg, ImmoConcept 2026         | 37 |
| Tabelle 23: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nied, ImmoConcept 2026             | 38 |
| Tabelle 24: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nieder-Erlenbach, ImmoConcept 2026 | 39 |
| Tabelle 25: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nieder-Eschbach, ImmoConcept 2026  | 40 |
| Tabelle 26: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Niederrad, ImmoConcept 2026        | 41 |
| Tabelle 27: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Niederursel, ImmoConcept 2026      | 42 |
| Tabelle 28: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nordend-West, ImmoConcept 2026     | 43 |
| Tabelle 29: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Nordend-Ost, ImmoConcept 2026      | 44 |
| Tabelle 30: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Oberrad, ImmoConcept 2026          | 45 |
| Tabelle 31: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Ostend, ImmoConcept 2026           | 46 |
| Tabelle 32: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Praunheim, ImmoConcept 2026        | 47 |
| Tabelle 33: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Preungesheim, ImmoConcept 2026     | 48 |
| Tabelle 34: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Riederwald, ImmoConcept 2026       | 49 |

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 35: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Rödelheim, ImmoConcept 2026          | 50 |
| Tabelle 36: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sachsenhausen-Nord, ImmoConcept 2026 | 51 |
| Tabelle 37: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sachsenhausen-Süd, ImmoConcept 2026  | 52 |
| Tabelle 38: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Schwanheim, ImmoConcept 2026         | 53 |
| Tabelle 39: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Seckbach, ImmoConcept 2026           | 54 |
| Tabelle 40: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sindlingen, ImmoConcept 2026         | 55 |
| Tabelle 41: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Sossenheim, ImmoConcept 2026         | 56 |
| Tabelle 42: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Unterliederbach, ImmoConcept 2026    | 57 |
| Tabelle 43: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Westend-Nord, ImmoConcept 2026       | 58 |
| Tabelle 44: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Westend-Süd, ImmoConcept 2026        | 59 |
| Tabelle 45: Sozioökonomie und Wohnungsmarkt Zeilsheim, ImmoConcept 2026          | 60 |

# 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

Im Trutz 49

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

Konrad W. Klein

Analyst (B.A. Humangeographie)

Berichtsjahr: 2025/26

Research-Team ImmoConcept:

**Konrad W. Klein**

Research-Analyst (B.A. Humangeographie)

Research.analyst2@immoconcept.eu

Frankfurt@immoconcept.eu

**ImmoConcept GmbH**

Ihre Immobilie. Unsere Aufgabe.

immoconcept.eu

immoconcept-commercial.eu

Im Trutz 49

60322 Frankfurt am Main