

# Die Wohnungsmieten steigen schneller

**Frankfurt.** Die Steigerung von Neuvertragsmieten für Wohnungen in Frankfurt beschleunigt sich. Auch die Kaufpreise legen zu, wobei sich allerdings der Abstand zwischen Zentrum und Peripherie verringert.

Uneinheitlich in wirtschaftlich und politisch unsicheren Zeiten: So fasst das lokale Maklerunternehmen Immoconcept die Entwicklung des Wohnungsmarkts in Frankfurt im Jahr 2024 zusammen. Ganz so vage möchte Geschäftsführer Bernd Lorenz seinen Wohnungsmarktbericht Frankfurt am Main 2024 dann aber doch nicht dastehen lassen. Immerhin seien zwei klare Trends erkennbar: Der Mietenanstieg ist ungebrochen, und das praktisch flächendeckend im Stadtgebiet. Insgesamt sind die Neuvertragsmieten in Frankfurt seit 2015 im städtischen Durchschnitt um 57% gestiegen. Ebenso zeigt sich bei den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ein Anstieg, zwar nicht so deutlich wie bei den Mieten und nicht überall in Frankfurt, aber doch überwiegend.

Immoconcept betrachtet insbesondere die tatsächlich gezahlten Preise auf Grundlage der Daten des Gutachterausschusses in Mittelwerten und kleinteiliger Auflösung für die einzelnen Stadtteile. Demnach war von 2023 bis 2024 im Bahnhofsviertel ein Preisanstieg um 34% zu verzeichnen, und damit der höchste Zuwachs im gesamten Stadtgebiet. Als nächstes folgen Zeilsheim mit einem Zuwachs um 24,7%, Sindlingen mit 23,7% und Seckbach mit 23,6%. Preisrückgänge gab es im Betrachtungszeitraum ebenfalls, besonders deutlich in Oberrad um 46,4%, was in diesem recht kleinen Markt auch auf statistische Effekte zurückzuführen sein dürfte. An

zweiter Stelle der Minusliste folgt jedoch die beliebte Wohngegend Westend-Süd mit 14,8%, danach Heddernheim und Nieder-Erlenbach mit jeweils minus 6,9%. Auch Altstadt und Innenstadt verzeichneten mit 5,6% Rückgänge. Unter dem Strich stiegen die Kaufpreise im gesamten Stadtgebiet aber um 4,5% an, nach einem Rückgang um 20,3% von 2022 auf 2023.

## Trotz Rückgangs bleibt das Westend am teuersten

Die prozentualen Rückgänge in einigen der beliebtesten Stadtteile ändern auch nichts daran, dass diese absolut gesehen immer noch die höchsten Preise für Wohnraum aufweisen, wobei sowohl Eigentumswohnungen als auch Häuser verschiedener Formate eingerechnet sind. Demnach wurden auch 2024 die höchsten Durchschnittspreise mit 12.964 Euro/qm in Innen- und Altstadt erzielt, gefolgt von 8.895 Euro/qm im Westend-Süd. Am anderen Ende der Skala liegen die Stadtteile mit den günstigsten tatsächlich erzielten Kaufpreisen: Sossenheim mit 3.154 Euro/qm sowie Frankfurter Berg, Nieder-Eschbach und Bonames mit gleichauf 3.396 Euro/qm.

Auf der Ebene der Angebotspreise lässt sich eine etwas feiner aufgliederte zeitliche Betrachtung erstellen. Quer durch die Wohnformate hat Immoconcept im ersten Quartal

2024 einen Rückgang der geforderten Preise zwischen 3,2% für Neubauhäuser und 1,1% für Bestandswohnungen gegenüber dem Vorquartal registriert. Im zweiten Quartal folgte eine gewisse Stabilisierung, an die sich leichte Steigerungen anschlossen. „Vom 2. bis zum 4. Quartal 2024 stiegen die Angebotspreise pro Quartal zwischen 0,5% und 1,8%. Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass die Preiskorrektur ihren Tiefpunkt überschritten haben könnte“, fasst das Maklerhaus zusammen.

Bei der Miete hebt Immoconcept die Beschleunigung des Anstiegs hervor. So sei von 2022 auf 2023 der Mietenanstieg in Bornheim mit 5,5% am stärksten ausgefallen. Im nun betrachteten Folgejahr führt Riederwald die Liste mit 9,5% an, gefolgt von Höchst mit 8,1% und Unterliederbach mit 7,7%. Insgesamt hätten 25 der 42 Stadtteile den Wert von 5,5% Mietzuwachs überschritten. Die absolut höchsten Wohnungsmieten wurden im Westend-Süd mit im Schnitt knapp 18 Euro/qm und die günstigsten in Harheim mit knapp 11,50 Euro/qm registriert. Im gesamten Stadtgebiet legten die Mieten um knapp 6% für Bestandswohnungen und um 8% im Neubau zu.

Schließlich hat Immoconcept noch ausgerechnet, wie hoch das Monatseinkommen eines Haushalts sein müsste, wenn dieser in verschiedenen Stadtteilen unter der allgemein als vertretbar angesehenen Quote von 30% Wohnkosten (Miete plus Nebenkos-

ten) für eine ausreichend große Wohnung bleiben soll. Im Stadtteil Westend-Süd müssen demnach Dreipersonenhaushalte für eine Bestandswohnung netto mindestens 7.525 Euro im Monat einnehmen, Singles 4.348 Euro. In den günstigen Stadtregionen am nördlichen und westlichen Stadtrand wie Harheim, Sindlingen und Sossenheim können Singlehaushalte mit einem verfügbaren Einkommen von 3.125 bis 3.240 Euro Wohnungen mieten und unter der 30%-Quote bleiben. Für einen Dreipersonenhaushalt müssten es dort mindestens 5.352 Euro sein.

## Mietensteigerung bedeutet Gefahr und Chance zugleich

Immoconcept weist darauf hin, dass die stark steigenden Mieten ein zunehmendes Problem für den Zusammenhalt in der Gesellschaft darstellen. Zugleich erkennen die Marktbeobachter an, dass die Situation aus gesunkenen Preisen und steigenden Mieten vor allem für Investoren mit ausreichend Eigenkapital ansprechend sein könne, da für sie die mit den Zinsen gestiegenen Fremdkapitalkosten eine untergeordnete Rolle spielen. Auch die nun erwartete Seitwärtsbewegung oder vielleicht sogar leichte Senkung der Leitzinsen bis zum Jahresende könne „zu mehr Wind in den Segeln des Immobilienmarkts führen“.

**Volker Thies**

Die ungebrochenen Mietsteigerungen könnten das Investoreninteresse erhöhen, insbesondere wenn reichlich Eigenkapital vorhanden ist.  
Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Volker Thies

## Baustopp für Studentenwohnheim

**Gießen.** Bei einem groß angelegten Studentenwohnprojekt in Gießen gibt es eine nun bereits zweijährige Verzögerung, obwohl der Bau weitgehend fertig ist. Zudem deutet sich ein Rechtsstreit an. Die missliche Lage betrifft das Projekt Westside, in dem das örtliche Studierendenwerk seit 2021 für 31 Mio. Euro 351 Zimmer für seine Klientel errichten lässt. Das Land Hessen beteiligte sich mit einer Förderung in Höhe von 16,6 Mio. Euro. Der Erstbezug war für den Herbst 2023 vorgesehen. Inzwischen sehen die Gebäude an der Bernhard-Itzel-Straße im Südwesten der Stadt, nahe der Universitätsklinik und dem Naturwissenschaftscampus, weitgehend fertig aus, inklusive abgeschlossener Malerarbeiten an der Fassade. Allerdings ist kein einziger Wohnheimplatz belegt, das Gelände mit Bauzäunen versperrt. Der Allgemeine Studierendenausschuss der Justus-Liebig-Universität spricht von einem faktischen Baustopp seit 18 Monaten. Wie lokale Medien melden, sind Probleme beim Innenausbau der Grund dafür, genauer: undichte Sanitärbereiche in den 18 bis 31 qm großen Einzelapartments und WG-Zimmern. Näher will sich das Studierendenwerk dazu nicht äußern, verweist aber darauf, dass man von einer juristischen Aufarbeitung des Sachverhalts zwischen den beteiligten Parteien nach Fertigstellung von Westside ausgehe. Noch sei die Schuldfrage nicht geklärt. Ein Eröffnungstermin wird ebenfalls nicht genannt.

**Volker Thies**

## S.Oliver eröffnet in Outletcenter

**Wadgassen.** Der Textilhersteller und -händler S.Oliver hat vor wenigen Tagen im Outletcenter im saarländischen Wadgassen eröffnet. Rund 450 qm Verkaufsfläche stehen dem neuen Mieter zur Verfügung, teilt das Centermanagement mit. S.Oliver übernimmt damit einen Bereich im Center, den Depot aufgegeben hat. Der Dekorationsartikelhändler hatte die Filiale in Wadgassen im Rahmen seines derzeitigen Insolvenzverfahrens um den Jahreswechsel 2024/25 herum geschlossen. Das Outletcenter Wadgassen umfasst unter der Adresse Saarstraße 20 rund 5.000 qm Verkaufsfläche.

**Volker Thies**

## Prop.com sichert sich ein Wohnheim

**Trier.** Die in Luxemburg, Dubai und Abu Dhabi ansässige Vermögensverwaltungsgesellschaft Prop.com hat ein Studentenwohnheim in Trier mit 315 Einheiten erworben. Die Investition beziffert das Unternehmen über seine Social-Media-Aktivitäten mit 12,75 Mio. Euro. Nach Recherchen der Immobilien Zeitung dürfte es sich dabei um die Liegenschaft Kleeburger Weg 100-104 im Stadtteil Tarforst handeln. Diese wird offiziell noch bis Ende September 2025 vom Studierendenwerk Trier betrieben, allerdings nur als Mieter. Angaben des Studierendenwerks zufolge wurde die Anlage 1992 fertiggestellt und damals langfristig gepachtet. Der bisherige Vermieter hat die Immobilie nun offenbar an Prop.com verkauft. Prop.com will die Wohnungen sowie die Gemeinschaftsflächen und den Lernbereich umfassend modernisieren und möblieren lassen und einen neuen Betreiber einsetzen. Auch die Außenanlagen mit Grillplatz und Fläche für die Sportart Padel sollen überarbeitet werden. Eine energetische Sanierung soll den Gebäudekomplex mit Wärmepumpen, Photovoltaik und einer besseren Dämmung ausstatten, um die Anlage auf einen ESG-Stand zu heben, den institutionelle Investoren verlangen. Vor allem aber ist ein Umbau geplant, der 42 Wohneinheiten zusätzlich schafft. Unter dem Strich sollen die Mieteinnahmen signifikant steigen und damit den Wert des von Prop.com geplanten Exits steigern. Nach eigenen Angaben verhandelt das Unternehmen derzeit über weitere Ankäufe in Köln und München.

**Volker Thies**

## Dietz plant Wohnquartier

**Bensheim.** Der Immobilienentwickler Dietz hat in seiner Heimatstadt Bensheim ein gut 6.000 qm großes Grundstück eines ehemaligen Autohauses erworben. Dort plant das Unternehmen, angesichts seiner bundesweit auf Gewerbe im engeren Sinn ausgerichteten Tätigkeit, das für es eher ungewöhnliche Format von betreutem Wohnen. Noch stehen die Pläne aber ganz am Anfang. Jetzt umrissen Vertreter von Dietz lediglich erste Überlegungen, wie die Lokalzeitung Darmstädter Echo meldet. Das Gelände liegt unter der Adresse Berliner Ring 149 im Stadtteil Auerbach, direkt neben einem Ärztehaus, das Dietz vor Jahren entwickelt hat. Zumindest auf einem Teil des Grundstücks kann das Unternehmen sich betreutes Wohnen vorstellen. Dazu müsste aber das Planungsrecht auf der Fläche sowie eventuell auch der Regionalplan geändert werden.

**Volker Thies**

## Aberdeen veräußert zwei Hallen

**Rhein-Main.** Aberdeen Investments hat zwei Logistikimmobilien in Flörsheim und Erlensee verkauft. Das geht aus einer Pflichtmitteilung des Unternehmens an die Londoner Börse hervor. Demnach wurden die Objekte für zusammen 66,5 Mio. Euro aus dem Fonds Abrdn European Logistics Income (Asli) veräußert. Aberdeen möchte sich auf Nachfrage der Immobilien Zeitung nicht über die Mitteilung hinaus äußern. Der Branchendienst Green Street News meldet aber, dass ein auf europäische Logistikimmobilien ausgerichtetes Joint Venture aus Boreal Investment Management und dem kanadischen Pensionsfonds Ontario Teachers' Pension Plan der Erwerber sei. Aberdeen zufolge wurde mit dem Verkaufserlös ein Aufschlag von 10% gegenüber einer Bewertung im ersten Quartal 2025 erzielt. Bei der Immobilie auf dem Gebiet des ehemaligen Fliegerhorsts Erlensee, Main-Kinzig-Kreis, handelt es sich um die 2018 fertiggestellte und im Folgejahr von Asli erworbene Halle mit der Adresse Zum Fliegerhorst 1304 mit 26.700 qm Mietfläche. Sie wird von mehreren Mietern genutzt, darunter Bergler Industrieservices und Trex Express und Logistik. In Flörsheim wurde die 17.809 qm große Immobilie Mariechen-Graulich-Straße 10 veräußert. Das Gebäude war 2015 von Segro errichtet, 2018 an Aberdeen verkauft und als erstes Objekt überhaupt in das Portfolio von Asli eingefügt worden. Auch dort sind mehrere Logistikunternehmen tätig.

**Volker Thies**

## Autobauer BYD zieht ins Grow

**Offenbach.** NAS Invest hat einen Nutzer für rund ein Viertel seines Bürohauses Grow gefunden. Der chinesische Autobauer BYD wird dort sowohl seine Zentrale für mehrere europäische Länder als auch einen Showroom einrichten.

NAS Invest hat 5.171 qm des Bürohauses Grow im Offenbacher Stadtviertel Kaiserlei an den chinesischen Autohersteller BYD Automotive vermietet. Dabei handelt es sich um 2.890 qm Bürofläche im 6. OG und um 2.221 qm Ausstellungs- und Retailfläche im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss.

BYD will dort seine Zentrale für den deutschen Sprachraum einrichten und auf den Ausstellungsflächen sowohl das Privat- als auch das Unternehmenskundengeschäft bedienen. Geplant ist unter anderem ein Showroom mit Galerie und mehr als 7 m Deckenhöhe. BYD bietet seine vollelektri-

schen Modelle seit 2023 auf dem deutschen Markt an.

Es ist die erste Vermietung im Grow. NAS hatte das Bürohaus, Strahlenbergerstraße 45, Anfang 2022 von dem vorherigen Selbstnutzer Oddo BHF erworben. Am Jahresende begann eine Modernisierungskampagne für das Gebäude aus dem Jahr 1995, die 2024 abgeschlossen wurde. Die 22.614 qm Gebäudefläche erhielten eine neue Steuerung der technischen Ausstattung, LED-Beleuchtung, Kühldecken und die Vorrüstung für E-Ladestationen an allen Stellplätzen der Tiefgarage.

Bei der Vermietung an BYD wurde NAS von Proks Real Estate beraten. PDD Project Development & Design unterstützte die Planung der Flächen vermietenseitig. Die Vermittlung des Mieters übernahm Savills. NAS berichtet von fortgeschrittenen Gesprächen mit weiteren Interessenten.

**Volker Thies**



Das Grow hat nach einer Modernisierungskampagne nun seinen ersten Mieter gefunden.  
Quelle: NAS Invest Group