

## **Aktuelle Wohnungsmarkt-Studie: Heterogene Preisentwicklung und stark steigende Mieten in Frankfurt**

Frankfurt am Main, 6. August 2025 – Obwohl die Zinsentwicklung der letzten zwölf Monate dazu geführt hat, dass Wohnimmobilien in Frankfurt wieder etwas günstiger angeboten werden, ist bei den tatsächlich erzielten Kaufpreisen nach wie vor ein klarer Aufwärtstrend festzustellen. Im vergangenen Jahr sind Kaufpreise für Bestands- und Neubauwohnungen vor allem in Stadtteilen wie Bahnhofsviertel (+34,01 %), Zeilsheim (+24,73 %), Sindlingen (+23,73 %), Seckbach (+23,61 %) Fechenheim (+19,13 %) und Bonames/Frankfurter Berg (jeweils +12,79 %) weiter erheblich gestiegen.

Das geht aus der aktuellen Wohnungsmarkt-Studie des Frankfurter Immobilien- und Beratungsunternehmens ImmoConcept hervor. Seit 2004 erhebt das Unternehmen regelmäßig strukturierte Marktdaten und analysiert Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt mit einem besonderen Fokus auf stadtteilgenauen Preis- und Nachfragebewegungen.

„Nach einer Phase starker Zinserhöhungen senkte die EZB im September und Dezember 2024 den Leitzins auf zuletzt drei Prozent. Diese Maßnahmen hatten jedoch bislang nur begrenzte Wirkung auf Immobilienfinanzierungen“, erklärt ImmoConcept-Geschäftsführer Bernd Lorenz. Zwar zeigte sich ab Mitte 2024 eine Stabilisierung der Angebotspreise, doch bleiben regionale Unterschiede erheblich. So wies die Frankfurter Altstadt mit einem Plus von 45,6 Prozent noch immer einen starken Preiszuwachs von 2023 auf 2024 auf. Neubauten und Bestandsimmobilien kosten hier im Durchschnitt 12.964 Euro pro Quadratmeter.

### **Finanzielle Belastungsgrenzen für viele Haushalte**

Auch die Mietpreise in Frankfurt steigen rasant weiter. In allen 42 untersuchten Stadtteilen kam es im Jahr 2024 zu teils erheblichen Miet-Steigerungen. Dabei führte Riederwald die Liste mit einem Plus von 9,45 Prozent an, gefolgt von Höchst (8,07 %) und Unterliederbach (7,72 %). Einen Rückgang der Mietpreise wurde in keinem Stadtteil verzeichnet. Die höchsten Mietpreise werden im Westend-Süd aufgerufen (17,95 Euro pro Quadratmeter) und die günstigsten in Harheim (11,47 Euro pro Quadratmeter). „Den Mietpreisen wird wegen der außerordentlich niedrigen Eigentümerquote in Frankfurt eine besonders große Bedeutung zugeschrieben“, betont Bernd Lorenz. „Die hohe Wohnkostenquote insbesondere bei Neuvermietungen stellt viele Haushalte zunehmend vor finanzielle Belastungsgrenzen.“

Gleichzeitig steigt laut Studie die Einwohnerzahl weiter an. Schon heute verzeichnet Frankfurt eine Bevölkerungsdichte von fast 3.100 Einwohnern pro Quadratkilometer (zum Vergleich Durchschnitt Deutschland 236 Einwohner pro Quadratkilometer).

Wie die Studie weiter zeigt, führt diese Entwicklung dazu, dass sich die Nachfrage zunehmend vom hochpreisigen Innenstadtbereich in die Randlagen verlagert. Stadtteile wie Bonames, Sindlingen und Nieder-Erlenbach verzeichnen wachsende Bevölkerungszahlen und relativ stabile Kaufpreise – bei allerdings steigenden Mieten. Die Differenz zwischen Einkommen und Mieten bzw. Immobilienpreisen nimmt damit weiter zu. „Der Frankfurter Wohnungsmarkt zeigt sich derzeit stark differenziert – Preisrückgänge in zentralen Lagen bei gleichzeitig anhaltender Mietdynamik in der gesamten Stadt“, so Bernd Lorenz. „Die Normalisierung der Zinspolitik kommt bei Käufern noch nicht an, die Schere

zwischen Einkommen und Wohnkosten bleibt weit geöffnet.“ Trotz rückläufiger Inflation und sinkender Zinsen bleibe der Zugang zu Wohneigentum für viele Menschen erschwert.

**Für weitere Informationen:**

ImmoConcept GmbH

Bernd Lorenz

Grüneburgweg 9

60322 Frankfurt

Fon: 069.979883.0

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