

23. AUGUST 2023

Immobilienpreisanalyse Frankfurt am Main: Kauf-Mietpreis-Schere öffnet sich in einigen Stadtteilen

- *In 39 der 45 analysierten Frankfurter Stadtteile fielen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 2023 – in 25 Stadtvierteln im zweistelligen Prozentbereich*
- *Die Mietpreise dagegen stagnierten beziehungsweise stiegen in 39 Stadtteilen Frankfurts – in immerhin fünf der 45 Stadtteile im zweistelligen Prozentbereich*
- *Am stärksten öffnet sich die Kauf-Mietpreis-Schere in der Innenstadt, in Praunheim und im Bahnhofsviertel*
- *Um mehr als 20 Prozent geht die Kauf-Mietpreis-Entwicklung im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum auch in Griesheim, Eckenheim, Niederrad, Rödelheim und Schwanheim auseinander*

Frankfurt am Main, 23. AUGUST 2023 – Die Immobilienpreise für Wohneigentum kannten in der Vergangenheit nur eine Richtung und die zeigte nach oben. Diese Entwicklung hat sich spätestens seit Ende des Sommers 2022 verändert. Denn die steigende Inflation, verstärkt durch den Krieg in der Ukraine, führte zu einer veränderten Zinspolitik der Zentralbanken, wodurch zwangsläufig die Hypothekenzinsen stiegen. Kaufinteressenten mussten nun neu kalkulieren. Die Nachfrage nach Immobilien ging durch die gestiegenen Zinsen zurück, während gleichzeitig der Mietmarkt anzog und die Mietpreise stiegen – vor allem in den deutschen Metropolen. Wie stark sich die durchschnittlichen Kauf- und Mietpreise¹ in Frankfurt am Main auseinanderentwickelt haben, haben die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) für Wohnungen in den 45 Stadtteilen der bevölkerungsreichsten Stadt Hessens für das erste Halbjahr 2023 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 analysiert.

„Aktuell steigen in fast allen Metropolen die Mietpreise, während Kaufpreise für Immobilien fallen – die Märkte entwickeln sich sozusagen auseinander. Wird kaufen daher wieder attraktiver? Dafür sprechen viele Punkte. Kaufinteressenten haben sich langsam an das neue Zinsniveau gewöhnt. Außerdem steht ihnen ein größeres Immobilienangebot zur Verfügung, die Vermarktungszeiten haben sich verlängert und ihr Verhandlungsspielraum hat sich erweitert. Diese Chance sollten Interessenten nutzen. Letztlich ist es ungewiss, wie lange die Situation noch so bleibt – und lange wird das nicht so sein. Weitere Zinsanhebungen durch die Europäische Zentralbank sind möglich“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Während in 39 der 45 analysierten Frankfurter Stadtteile die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 fielen – in 25 Stadtteilen sogar im zweistelligen Prozentbereich

von Poll Immobilien GmbHFranka Schulz
Head of Public Relations**E-Mail:**
presse@von-poll.com**Telefon:**
+49 (0)69-26 91 57-603

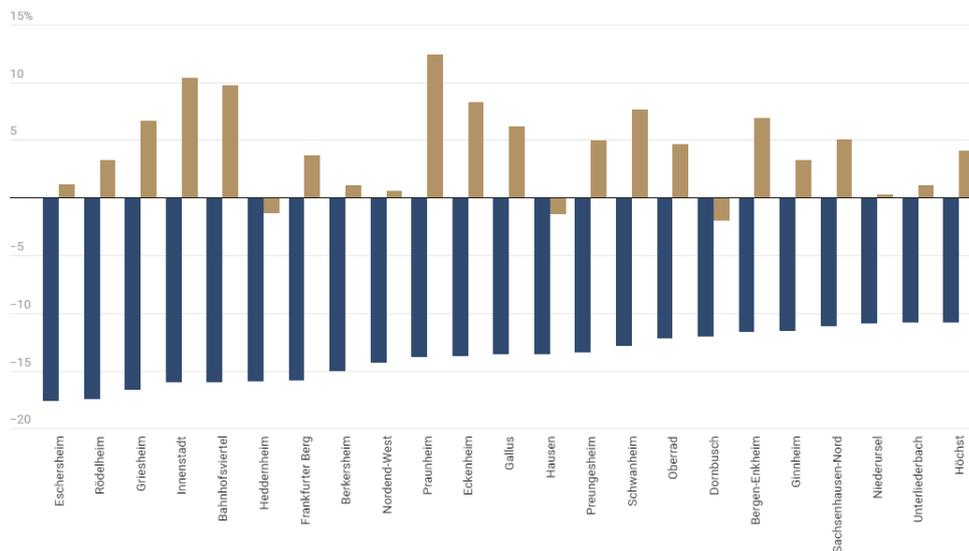
– stiegen die Mietpreise in 39 Stadtteilen, wobei sie sich in fünf Stadtteilen zweistellig erhöhten.“

Am stärksten geht die Kauf-Mietpreis-Entwicklung in der Innenstadt, in Praunheim und im Bahnhofsviertel auseinander. In der Innenstadt fielen die Kaufpreise bei Eigentumswohnungen um durchschnittlich -16 Prozent (Kauf: 8.205 €/m²), in Praunheim um -13,8 Prozent (Kauf: 4.611 €/m²) und im Bahnhofsviertel um -16 Prozent (Kauf: 7.169 €/m²). Die Mietpreise nahmen im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 dagegen in der Innenstadt um 10,4 Prozent (Miete: 22,06 €/m²), in Praunheim um 12,4 Prozent (Miete: 13,71 €/m²) – und damit die stärkste Mietsteigerung unter den analysierten Stadtteilen in Frankfurt am Main – und im Bahnhofsviertel um 9,8 Prozent (Miete: 24,57 €/m²) zu.

Um mehr als 20 Prozent driftet die Kauf-Mietpreis-Entwicklung im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum auch in Griesheim, Eckenheim, Niederrad, Rödelheim und Schwanheim auseinander. Die Kaufpreise fielen in Griesheim um -16,6 Prozent (Kauf: 4.459 €/m²), in Eckenheim um -13,7 Prozent (Kauf: 4.817 €/m²), in Niederrad um -10,4 Prozent (Kauf: 4.917 €/m²), in Rödelheim um -17,4 Prozent (Kauf: 4.943 €/m²) und in Schwanheim um -12,8 Prozent (Kauf: 4.509 €/m²). Die Mieten dagegen stiegen in Griesheim um 6,7 Prozent (Miete: 13,05 €/m²), in Eckenheim um 8,3 Prozent (Miete: 13,95 €/m²), in Niederrad um 10,3 Prozent (Miete: 15,82 €/m²), in Rödelheim um 3,3 Prozent (Miete: 14,31 €/m²) und in Schwanheim um 7,7 Prozent (Miete: 13,50 €/m²).

1. HJ 2022 zu 1. HJ 2023 | Wohnungen im Bestand (bis 2019)

■ Veränderung Kaufpreis in % ■ Veränderung Mietpreis in %



Grafik: Von Poll Immobilien Research (2023) • Quelle: GeoMap • Daten herunterladen • Einbetten • Grafik herunterladen • Erstellt mit Datawrapper

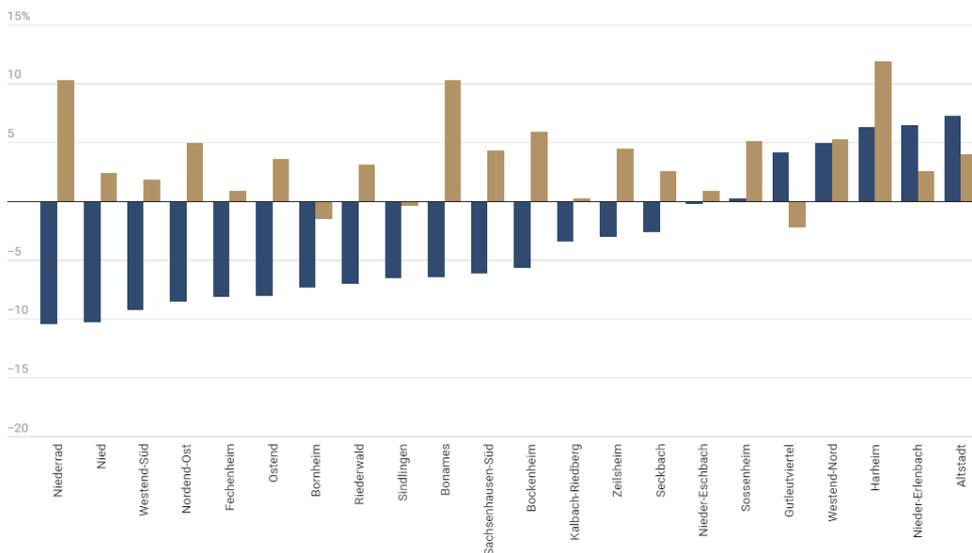
Abb. 1: Teil 1/2 der Kauf- und Mietpreisentwicklung in den Stadtteilen von Frankfurt am Main, HJ1/22 vs. HJ1/23 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik inkl. Zahlen durch Mouseover: https://www.datawrapper.de/_jIMugr/

Griesheim und Rödelheim liegen damit unter den ersten drei Stadtteilen mit den am stärksten fallenden Kaufpreisen in Frankfurt am Main im ersten Halbjahr 2023. Noch stärker sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen nur in Eschersheim mit -17,6 Prozent (Kauf: 5.601 €/m²) gefallen. Die Mietpreise sind dort mit 1,2 Prozent nur leicht gestiegen (Miete: 14,23 €/m²).

„Die Nachfrage nach Kaufimmobilien ist vielerorts weiter reduziert, weil Kaufinteressenten aufgrund der volatilen Marktlage verunsichert sind. Auch der Zustand einer Immobilie spielt hinsichtlich der anstehenden Sanierungspflicht eine zunehmende Rolle. Die Vermarktungsdauer hat sich derzeit auf vier bis sechs Monate verlängert“, lässt Ritter von VON POLL IMMOBILIEN wissen. Und weiter: „Mittel- bis langfristig wird der Kauf aber wieder anziehen. Der Wunsch nach der eigenen Immobilie ist ungebrochen, vor allem Häuser mit Garten stehen weiter im Fokus der Interessenten. Top-Lagen wie Holzhausenviertel, Westend, Nordend und Sachsenhausen sind nach wie vor sehr gefragt und wertstabil. Das alte Credo gilt wieder: Lage, Lage, Lage.“

1. HJ 2022 zu 1. HJ 2023 | Wohnungen im Bestand (bis 2019)

■ Veränderung Kaufpreis in % ■ Veränderung Mietpreis in %



Grafik: Von Poll Immobilien Research (2023) • Quelle: GeoMap • Daten herunterladen • Einbetten • Grafik herunterladen • Erstellt mit Datawrapper

Abb. 2: Teil 2/2 der Kauf- und Mietpreisentwicklung in den Stadtteilen von Frankfurt am Main, HJ1/22 vs. HJ1/23 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik inkl. Zahlen durch Mouseover: <https://www.datawrapper.de/ /s8a82/>

Auch interessant: Entgegen den mehrheitlich fallenden Kaufpreisen entwickelten sich die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen in der Altstadt mit ihrem mittelalterlichen Flair mit 7,3 Prozent (Kauf: 9.608 €/m²), in Nieder-Erlenbach mit 6,5 Prozent (Kauf: 4.790 €/m²) und in Harheim mit 6,3 Prozent (Kauf: 5.245 €/m²) weiter nach oben. Dicht gefolgt vom gehobenen Stadtteil Westend-Nord mit 5 Prozent (Kauf: 8.900 €/m²) und dem Gutleutviertel mit 4,2 Prozent (Kauf: 8.905 €/m²) Preissteigerung. Gleichzeitig stiegen allerdings auch die Mieten in der Altstadt um 4 Prozent (Miete:

20,66 €/m²), in Nieder-Erlenbach um 2,6 Prozent (Miete: 13,24 €/m²) und in Westend-Nord um 5,3 Prozent (Miete: 18,07 €/m²).

	STADTTEIL	VERÄNDERUNG KAUFPREIS	KAUFPREIS 1. HJ 2023	VERÄNDERUNG MIETPREIS	MIETPREIS 1. HJ 2023
1	Eschersheim	-17,6%	5.601 €/m ²	1,2%	14,23 €/m ²
2	Rödelheim	-17,4%	4.943 €/m ²	3,3%	14,31 €/m ²
3	Griesheim	-16,6%	4.459 €/m ²	6,7%	13,05 €/m ²
4	Innenstadt	-16,0%	8.205 €/m ²	10,4%	22,06 €/m ²
5	Bahnhofsviertel	-16,0%	7.169 €/m ²	9,8%	24,57 €/m ²
6	Heddernheim	-15,9%	4.736 €/m ²	-1,3%	13,60 €/m ²
7	Frankfurter Berg	-15,8%	4.104 €/m ²	3,7%	12,20 €/m ²
8	Berkersheim	-15,0%	4.869 €/m ²	1,1%	12,33 €/m ²
9	Nordend West	-14,3%	7.381 €/m ²	0,6%	18,04 €/m ²
10	Praunheim	-13,8%	4.611 €/m ²	12,4%	13,71 €/m ²
11	Eckenheim	-13,7%	4.817 €/m ²	8,3%	13,95 €/m ²
12	Gallus	-13,5%	7.111 €/m ²	6,2%	16,95 €/m ²
13	Hausen	-13,5%	5.055 €/m ²	-1,4%	15,08 €/m ²
14	Preungesheim	-13,4%	5.032 €/m ²	5,0%	14,20 €/m ²
15	Schwanheim	-12,8%	4.509 €/m ²	7,7%	13,50 €/m ²
16	Oberrad	-12,2%	4.748 €/m ²	4,7%	14,34 €/m ²
17	Dornbusch	-12,0%	5.733 €/m ²	-2,0%	14,01 €/m ²
18	Bergen-Enkheim	-11,6%	4.841 €/m ²	6,9%	13,24 €/m ²
19	Ginnheim	-11,5%	5.219 €/m ²	3,3%	14,22 €/m ²
20	Sachsenhausen-Nord	-11,1%	7.252 €/m ²	5,1%	17,86 €/m ²
21	Niederursel	-10,9%	4.758 €/m ²	0,3%	12,40 €/m ²
22	Unterliederbach	-10,8%	4.131 €/m ²	1,1%	11,54 €/m ²
23	Höchst	-10,8%	4.828 €/m ²	4,1%	12,99 €/m ²
24	Niederrad	-10,4%	4.917 €/m ²	10,3%	15,82 €/m ²
25	Nied	-10,3%	4.276 €/m ²	2,4%	13,83 €/m ²
26	Westend-Süd	-9,2%	9.533 €/m ²	1,9%	19,65 €/m ²
27	Nordend-Ost	-8,5%	7.077 €/m ²	5,0%	17,94 €/m ²
28	Fechenheim	-8,1%	4.177 €/m ²	0,9%	13,24 €/m ²
29	Ostend	-8,0%	7.119 €/m ²	3,6%	17,88 €/m ²
30	Bornheim	-7,3%	6.599 €/m ²	-1,5%	16,17 €/m ²
31	Riederwald	-7,0%	6.274 €/m ²	3,1%	12,86 €/m ²
32	Sindlingen	-6,5%	4.520 €/m ²	-0,4%	11,08 €/m ²
33	Bonames	-6,4%	4.410 €/m ²	10,3%	11,18 €/m ²
34	Sachsenhausen-Süd	-6,1%	6.114 €/m ²	4,3%	16,53 €/m ²

Abb. 3: Teil1/2 der Kauf- und Mietpreisentwicklung in den Stadtteilen von Frankfurt am Main, HJ1/22 vs. HJ1/23 (Tabelle: von Poll Immobilien GmbH)

In Harheim – der Stadtteil mit seinen Fachwerkhäusern und viel Natur – sind die Mietpreise jedoch zweistellig um 11,9 Prozent (Miete: 12,13 €/m²) gestiegen – die damit zweitstärkste Mietsteigerung unter den Frankfurter Stadtteilen im ersten Halbjahr 2023, während im ehemaligen Arbeiterviertel Gutleutviertel die Quadratmeterpreise für Mietwohnungen um -2,2 Prozent (Miete: 16,97 €/m²) sogar

gesunken sind – und damit die am stärksten fallenden Mietpreise unter den Frankfurter Stadtvierteln darstellen.

Über ebenso fallende Quadratmeterpreise im ersten Halbjahr 2023 konnten sich Mietinteressenten in Dornbusch mit -2 Prozent (Miete: 14,01 €/m²), in Bornheim mit -1,5 Prozent (Miete: 16,17 €/m²), in Hausen mit -1,4 Prozent (Miete: 15,08 €/m²) und in Heddernheim mit -1,3 Prozent (Miete: 13,60 €/m²) freuen. Zwischen -1 Prozent und 1 Prozent stagnierten die Mieten in immerhin sechs Stadtteilen, darunter Sindlingen (Miete: 11,08 €/m²), Kalbach-Riedberg (Miete: 15,52 €/m²), Niederursel (Miete: 12,40 €/m²), Nordend-West (Miete: 18,04 €/m²) und Fechenheim (Miete: 13,24 €/m²).

Zwischen -10 Prozent und -16 Prozent fielen dagegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in 15 Frankfurter Stadtteilen, darunter unter anderem Heddernheim mit -15,9 Prozent (Kauf: 4.736 €/m²), Frankfurter Berg mit -15,8 Prozent (Kauf: 4.104 €/m²), Gallus mit dem neu entstandenen Europaviertel mit -13,5 Prozent (Kauf: 7.111 €/m²), Oberrad mit -12,2 Prozent (Kauf: 4.748 €/m²) und in Sachsenhausen-Nord mit -11,1 Prozent (Kauf: 7.252 €/m²). In Sachsenhausen-Süd fielen die Quadratmeterpreise für Wohneigentum hingegen um nur -6,1 Prozent (Kauf: 6.114 €/m²).

In Sossenheim und in Nieder-Eschbach stagnierten die Kaufpreise mit 0,3 Prozent (Kauf: 3.753 €/m²) beziehungsweise -0,2 Prozent (Kauf: 4.360 €/m²) nahezu. Allerdings zogen die Mietpreise in Sossenheim mit 5,1 Prozent (Miete: 11,49 €/m²) etwas an, während sie in Nieder-Eschbach mit 0,9 Prozent (Miete: 11,81 €/m²) eher stagnierten.

STADTEIL	VERÄNDERUNG KAUFPREIS	KAUFPREIS 1. HJ 2023	VERÄNDERUNG MIETPREIS	MIETPREIS 1. HJ 2023
35 Bockenheim	-5,6%	7.197 €/m ²	5,9%	16,94 €/m ²
36 Kalbach-Riedberg	-3,4%	7.881 €/m ²	0,3%	15,52 €/m ²
37 Zeilsheim	-3,0%	4.274 €/m ²	4,5%	10,49 €/m ²
38 Seckbach	-2,6%	5.194 €/m ²	2,6%	13,77 €/m ²
39 Nieder-Eschbach	-0,2%	4.360 €/m ²	0,9%	11,81 €/m ²
40 Sossenheim	0,3%	3.753 €/m ²	5,1%	11,49 €/m ²
41 Gutleutviertel	4,2%	8.905 €/m ²	-2,2%	16,97 €/m ²
42 Westend-Nord	5,0%	8.900 €/m ²	5,3%	18,07 €/m ²
43 Harheim	6,3%	5.245 €/m ²	11,9%	12,13 €/m ²
44 Nieder-Erlenbach	6,5%	4.790 €/m ²	2,6%	13,24 €/m ²
45 Altstadt	7,3%	9.608 €/m ²	4,0%	20,66 €/m ²

Quelle: GeoMap, VON POLL IMMOBILIEN Research 2023 (www.von-poll.com)

Abb. 4: Teil 2/2 der Kauf- und Mietpreisentwicklung in den Stadtteilen von Frankfurt am Main, HJ1/22 vs. HJ1/23 (Tabelle: von Poll Immobilien GmbH)

¹ Die Datengrundlage der Kaufpreisanalyse bei Eigentumswohnungen sowie der Mietpreise bei Wohnungen im Bestand (bis einschließlich 2019) beruht auf den durchschnittlichen Angebotspreisen im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 von GeoMap und VON POLL IMMOBILIEN Research (2023).

Alle Daten und Grafiken dürfen mit einem Verweis auf die nachfolgende Quelle benutzt und veröffentlicht werden: VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com)

Die Grafiken zu den interaktiven Säulendiagrammen inklusive Einbettungslink kann hier heruntergeladen werden:

https://www.datawrapper.de/_jMugr/ und https://www.datawrapper.de/_s8a82/

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast.