

## Marktbericht Frankfurt am Main: Nach wie vor hohes Preisniveau bei Immobilien

19. MÄRZ 2024

**von Poll Immobilien GmbH**

Franka Schulz  
Head of Public Relations

**E-Mail:**  
presse@von-poll.com

**Telefon:**  
+49 (0)69-26 91 57-603

- *Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen im Neubausegment stiegen 2023 gegenüber 2022 um 10,8 Prozent auf 721.000 Euro, im Bestand dagegen sanken sie um -7,1 Prozent auf 428.000 Euro*
- *Kaufpreise bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Neubau sind um nur 2 Prozent auf rund 1,06 Millionen Euro gesunken, bei Häusern im Bestand stagnierten 2023 im Vergleich zu 2022 die Durchschnittspreise um 0,5 Prozent bei 720.000 Euro*
- *Kaufpreisentwicklung seit 1987 laut Frankfurter Gutachterausschuss zeigt, dass die Preise sich sowohl im Wohnungs- als auch Haussegment nach wie vor auf einem hohen Niveau befinden*

**Frankfurt am Main, 19. MÄRZ 2024** – Mit einer Anzahl von rund 775.000 Einwohnern ist Frankfurt am Main die größte Stadt Hessens und bildet zugleich das Herz der Metropolregion Rhein-Main. Dabei gilt die Mainmetropole mit der Börse, der Europäischen Zentralbank und weiteren internationalen Kreditinstituten als einer der wichtigsten Finanzplätze in ganz Europa und auch Deutschlands größter Flughafen ist dort angesiedelt. All das macht die Mainmetropole auch zu einem beliebten Wohnort. Im aktuellen [Marktbericht für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main](#) haben die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) analysiert, wie sich der Immobilienmarkt der Handelsstadt hinsichtlich der tatsächlich stattgefundenen Transaktionen und Immobilienpreise<sup>[1]</sup> im Zeitraum von 2012 bis 2023 entwickelt hat und liefern zudem einen Ausblick auf das Jahr 2024.

„Frankfurt am Main überzeugt zum einen durch seine wirtschaftliche Strahlkraft und zum anderen durch die hohe Lebensqualität, die die Stadt seinen Einwohnern bietet. Etwa die Hälfte des Stadtgebietes besteht aus großzügigen Frei- und Grünflächen. Neben den diversen Parkanlagen, dem Stadtwald und Mainufer bieten die umliegenden Mittelgebirge wie Taunus, Spessart und Odenwald vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung“, weiß Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Ein gut ausgebautes Bus-, U-Bahn- und Straßenbahnnetz ermöglicht eine schnelle Fortbewegung in der Stadt, zahlreiche S-Bahn-Verbindungen sichern die Anbindung an das Umland. Überregional ist Frankfurt ein wichtiger Knotenpunkt, auch im nationalen Schienennetz und mit den Autobahnen A3, A5 und A 66 ist Frankfurt am Main für das Autobahnnetz von großer Bedeutung.“

### **Immobilienkaufpreise verweilen weiterhin auf hohem Niveau**

Auf dem Frankfurter Gesamtmarkt fanden 2023 insgesamt 2.544 Immobilientransaktionen statt – ein Rückgang von 25,4 Prozent im Vergleich zum

Vorjahr. Damit erreicht die Transaktionszahl den bisher niedrigsten Wert seit 2012. Der erwirtschaftete Geldumsatz lag 2023 bei 1,24 Milliarden Euro, was verglichen mit 2022 ein Rückgang um 30,5 Prozent bedeutet.

Die meisten Transaktionen fanden 2023 im Wohnungssegment statt. Insgesamt wurden 2.122 Eigentumswohnungen verkauft, wodurch ein Gesamtumsatz von 942 Millionen Euro generiert wurde. Von allen veräußerten Wohnungen waren 114 dem Neubausegment zuzuordnen, was einen Anteil von 5,4 Prozent an allen Transaktionen ausmacht. Das ist verglichen mit dem Vorjahr ein Rückgang um 75,6 Prozent. Auch der erzielte Umsatz sank demzufolge um 73 Prozent und erreichte 2023 mit 82,26 Millionen Euro den bisher tiefsten Wert seit 2012. Trotz allem sind die Durchschnittspreise für Neubau-Eigentumswohnungen um 10,8 Prozent auf 721.000 Euro weiter angestiegen. Damit erreichen die durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau-Wohnungen einen neuen Rekord im betrachteten Zeitraum seit 2012. Die Quadratmeterpreise haben ebenfalls angezogen, wenn auch nur um 3 Prozent auf 8.138 Euro. Gleichzeitig haben sich auch die Mietpreise um 12 Prozent auf 20,14 €/m<sup>2</sup> deutlich nach oben entwickelt.

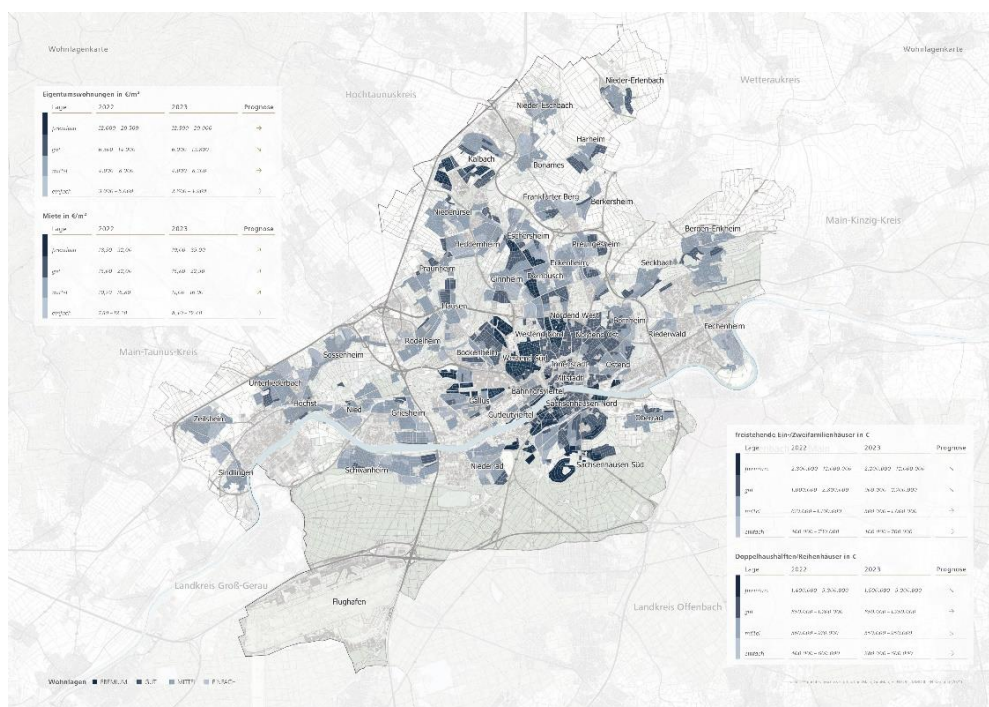


Abb.: Wohnlagenkarte Frankfurt am Main (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

Der Hauptteil der Transaktionen bei Eigentumswohnungen ist jedoch dem Bestandssegment zuzuordnen. Im Jahr 2023 wurden insgesamt 2.008 Bestandswohnungen auf dem Frankfurter Immobilienmarkt veräußert, was einen Anteil von 94,6 Prozent aller Transaktionen und einen Geldumsatz von 859 Millionen Euro entspricht. Die Transaktionen gingen um 19,6 Prozent auf den bisherigen

Tiefstwert seit 2012 zurück, der erwirtschaftete Geldumsatz sank um 25,4 Prozent. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungen im Bestand gaben im Vergleich zu 2022 um lediglich 7,1 Prozent auf rund 428.000 Euro nach. Die Quadratmeterpreise hingegen sanken 2023 um 11,2 Prozent auf circa 5.673 Euro etwas stärker. Die Mietpreise kletterten um 3 Prozent auf 14,73 €/m<sup>2</sup>.

Ein Blick auf das Haussegment zeigt, das 2023 insgesamt 422 Ein- und Zweifamilienhäuser in Frankfurt am Main verkauft wurden – ein Rückgang von 5,4 Prozent im Vergleich zu 2022. Auch der erwirtschaftete Umsatz ging um 9,7 Prozent auf 306,25 Millionen Euro zurück. Der Neubauanteil am Transaktionsvolumen machte lediglich 1,6 Prozent aus. Damit sanken die Transaktionen von Häusern im Neubausegment um 46,2 Prozent auf den bisher niedrigsten Wert seit 2012, ebenso wie der Geldumsatz, der um 71,5 Prozent gegenüber 2022 sank. Die Durchschnittspreise hingegen blieben über die letzten fünf Jahre hinweg relativ konstant. Im Vergleich zu 2021 sind die durchschnittlichen Kaufpreise 2023 um nur 2 Prozent auf 1,06 Millionen Euro gesunken. Die Quadratmeterpreise erreichten 2023 ein Niveau von 5.834 Euro, die Mietpreise kletterten um 3 Prozent auf 17,49 €/m<sup>2</sup>.

Auch bei Häusern wurden die meisten Objekte im Bestand vermittelt. Insgesamt wurden 415 Verkäufe registriert, was einem Anteil von 98 Prozent entspricht. Ein Rückgang von lediglich 4,2 Prozent im Vergleich zu 2022. Der Umsatz ging um 4,6 Prozent auf 298,8 Millionen Euro zurück. Die Durchschnittspreise stagnierten um 0,5 Prozent. Käufer zahlten 2023 im Schnitt 720.000 Euro für ein Ein- oder Zweifamilienhaus. Die Quadratmeterpreise sanken im Vergleich zu 2022 um 14 Prozent auf 4.584 Euro, während sich die Mietpreise mit einem Anstieg von 1 Prozent auf 15,59 €/m<sup>2</sup> leicht nach oben entwickelten.

## **Prognose für den Frankfurter Immobilienmarkt 2024**

Die jüngst zu beobachtende Dynamik auf dem Frankfurter Immobilienmarkt deutet zwar auf vorübergehend sinkende Preise hin, muss allerdings im historischen Kontext betrachtet werden. Denn die Kaufpreisentwicklung seit 1987 laut Frankfurter Gutachterausschuss zeigt, dass die Preise sich sowohl im Wohnungs- als auch Haussegment nach wie vor auf einem hohen Niveau befinden. Demnach beläuft sich die Wertsteigerung<sup>[2]</sup> bei Ein- und Zweifamilienhäusern über zehn Jahre hinweg, also seit 2013, auf insgesamt 81,7 Prozent. Bei Eigentumswohnungen beträgt der Wert 51,6 Prozent.

„Die Vorzeichen für die Marktentwicklung im Jahr 2024 haben sich in den letzten Monaten verbessert. Bereits seit Dezember 2023 sinken die Baufinanzierungszinsen und werden sich voraussichtlich im Jahr 2024 in einem Zinskorridor von knapp 3 Prozent bis 3,5 Prozent einpendeln und normalisieren“, prognostiziert VON POLL IMMOBILIEN Experte Daniel Ritter. Er fügt hinzu: „Bereits im Februar 2024 lag der

Zinssatz deutlich unter dem historischen Durchschnitt der vergangenen 20 Jahre und wieder auf dem Niveau von Anfang 2012. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank, der seit Juli 2022 kontinuierlich angehoben wurde, stagniert seit September 2023 bei 4,5 Prozent. Für 2024 erwarten wir, dass der Leitzins wieder sinkt und sich in den Folgejahren auf einem niedrigeren Zinsniveau einpendelt. Schlussfolgernd werden dann die Kaufpreise in absehbarer Zeit wieder steigen – Kaufinteressenten sollten daher nicht zu lange zögern.“

Der Erwerb von Wohneigentum bleibt daher auch im Jahr 2024 attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger. Grund hierfür ist auch das starke Bevölkerungswachstum in Deutschland, insbesondere in den Metropolen, zu denen auch Frankfurt am Main gehört. Die Nachfrage nach Wohnraum wird daher künftig weiter zunehmen. Vor allem Immobilien in Top-Lagen sowie energieeffiziente Objekte werden noch stärker in den Fokus der Kaufinteressenten rücken.

Der detaillierte Marktbericht 2024 für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main ist in den Frankfurter VON POLL IMMOBILIEN Shops erhältlich und steht auf der Website zur Verfügung unter: <https://cdn.von-poll.com/Viewer/marktberichte/MARKTBERICHT FRANKFURT AM MAIN 2024/index.html>

<sup>[1]</sup>Die Datengrundlage der Analyse beruht auf den aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses Frankfurt am Main für Grundstückswerte, also den tatsächlich getätigten Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt, für die Jahre 2012 bis 2023 sowie empirica regio (VALUE Marktdaten) und VON POLL IMMOBILIEN Research (2024).

<sup>[2]</sup>Die Auswertung beruht auf den aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses Frankfurt am Main für Grundstückswerte, also den tatsächlich getätigten Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt, für die Jahre 1987 bis 2023 sowie Interhyp, Europäische Zentralbank und VON POLL IMMOBILIEN Research (2024).

## **Über von Poll Immobilien GmbH**

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://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 400 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 2023 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.