

Marktbericht

Frankfurt 2026



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Frankfurt als Immobilienstandort | 2 |
| 1.1 | Geografie und Stadtstruktur | 2 |
| 1.2 | Wirtschaftskraft und Arbeitsmarkt | 2 |
| 1.3 | Bevölkerungsentwicklung und Demografie | 3 |
| 2 | Rechtliche & regulatorische Rahmenbedingungen | 5 |
| 2.1 | Kaufnebenkosten und Marktattraktivität | 5 |
| 2.2 | Mietrecht und Mietpreisbremse | 6 |
| 2.3 | Steuerliche Aspekte für Kapitalanleger | 6 |
| 3 | Marktüberblick 2025/2026 | 7 |
| 3.1 | Transaktionsvolumen und Preisentwicklung | 7 |
| 3.2 | Mietmarkt und Renditen | 8 |
| 3.3 | Aktuelle Markttrends im Überblick | 8 |
| 4 | Regionale Preisdifferenzierung nach Stadtteilen | 9 |
| 4.1 | Premiumlagen | 9 |
| 4.2 | Gehobene Lagen | 9 |
| 4.3 | Mittlere und aufstrebende Lagen | 10 |
| 5 | Käuferprofile & Investmentmotive | 10 |
| 5.1 | Käuferprofile | 10 |
| 5.2 | Motive und Investmentstrategien | 11 |
| 5.3 | Nachfrage als Stabilitätsfaktor | 11 |
| 6 | Neubauprojekte & Stadtentwicklung | 12 |
| 6.1 | Neubautätigkeiten | 12 |
| 6.2 | Aktuelle Projekte | 13 |
| 6.3 | Nachhaltigkeit und Innovationsschwerpunkte | 13 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 7 Chancen, Risiken & Prognosen | 14 |
| 7.1 Chancen für Käufer und Investoren | 14 |
| 7.2 Risiken und Marktgrenzen | 15 |
| 7.3 Prognosen und Markteinschätzung | 15 |
| 8 Zusammenfassung & Fazit | 16 |
| Heid Immobilienbewertung | 17 |
| Quellen | 18 |

Methodik

Der vorliegende Marktbericht analysiert die aktuellen Entwicklungen des Wohnimmobilienmarktes in Frankfurt am Main für den Zeitraum 2025/2026. Da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Frankfurt am Main seine Jahresberichte üblicherweise mit einem Verzug von rund zwölf Monaten veröffentlicht, stehen offizielle Transaktionsdaten für das Jahr 2025 zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht vollständig zur Verfügung. Die aktuellsten amtlich verfügbaren Transaktionsauswertungen beziehen sich daher auf das Jahr 2024. Für Marktdaten des Jahres 2025 wurde ergänzend auf institutionelle Marktberichte kommerzieller Anbieter zurückgegriffen, die auf eigenen Transaktionsdatenbanken basieren.

Ziel ist es, eine fundierte Einschätzung von Marktstruktur, Preisentwicklung und Nachfragefaktoren zu geben sowie zentrale Trends des Frankfurter Wohnimmobilienmarktes einzuordnen.

Die Analyse basiert auf einer Kombination aus offiziellen statistischen Daten, institutionellen Marktberichten sowie der Auswertung aktueller Angebots- und Marktdaten. Durch diese mehrdimensionale Datengrundlage entsteht ein möglichst realistisches Bild der aktuellen Marktsituation.

Zu den wichtigsten Datenquellen zählen insbesondere:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Frankfurt am Main
- Statistisches Amt der Stadt Frankfurt am Main
- Hessisches Statistisches Landesamt (HSL) – Bevölkerungsvorausberechnung Hessen
- Stadt Frankfurt am Main – Wohnungsmarktbericht 2024

Ergänzend wurden aktuelle Marktdaten und Preisentwicklungen führender Immobilienplattformen und Marktberichte ausgewertet, unter anderem von:

- ImmoScout24
- immowelt
- regionalen Marktanalysen und Immobilienreports

Die dargestellten Preisniveaus und Mietwerte spiegeln typische Angebots- und Marktwerte wider und können je nach Lage, Objektzustand, Baujahr, Ausstattung und Vermietungssituation variieren.

Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die verwendeten Marktdaten überwiegend auf den Zeitraum 2024 bis Anfang 2026. Prognosen und Markteinschätzungen berücksichtigen zusätzlich strukturelle Entwicklungen wie Bevölkerungswachstum, Neubautätigkeit, Finanzierungskosten und regulatorische Rahmenbedingungen.

Die dargestellten Werte dienen der allgemeinen Marktübersicht und ersetzen keine individuelle Immobilienbewertung im Einzelfall.

1 Frankfurt als Immobilienstandort

1.1 Geografie und Stadtstruktur

Frankfurt am Main ist mit rund **775.000 Einwohnern** die größte Stadt Hessens und eines der bedeutendsten wirtschaftlichen Zentren Europas. Die Stadt erstreckt sich über eine Fläche von rund **248 km²** und ist in **16 Ortsbezirke** mit insgesamt **46 Stadtteilen** gegliedert. Das Stadtbild ist geprägt durch eine ausgeprägte funktionale Differenzierung: Während die Innenstadt und das Bankenviertel als wirtschaftliches Zentrum fungieren, konzentrieren sich hochwertige Wohnlagen vor allem im Westend, Nordend und in Sachsenhausen.

Gleichzeitig entstehen in Entwicklungsgebieten wie dem Europaviertel oder dem Ostend neue urbane Quartiere mit gemischter Nutzung. Diese Struktur führt zu einer starken Differenzierung im Immobilienmarkt. Zwischen Premiumlagen und peripheren Stadtteilen bestehen erhebliche Unterschiede in Preisniveau, Nachfrage und Marktliquidität. Als international geprägte Metropole weist Frankfurt eine besonders hohe Nachfrage aus dem In- und Ausland auf, wodurch sich Marktbewegungen häufig schneller und dynamischer vollziehen als in vergleichbaren deutschen Städten.

1.2 Wirtschaftskraft und Arbeitsmarkt

Frankfurt zählt zu den wirtschaftsstärksten Standorten Deutschlands und ist der zentrale Finanzplatz Kontinentaleuropas. Die Stadt beherbergt neben der Europäischen Zentralbank zahlreiche internationale Banken, Finanzdienstleister und Unternehmenszentralen. Das **Bruttoinlandsprodukt** je Einwohner liegt mit rund **95.000 €** deutlich über dem Bundesdurchschnitt und unterstreicht die hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Neben der Finanzwirtschaft spielen insbesondere IT, Logistik, Luftverkehr und Unternehmensdienstleistungen eine zentrale Rolle.

Frankfurt weist eine außergewöhnlich hohe Arbeitsplatzdichte auf und fungiert als zentraler Beschäftigungsmagnet der Region Rhein-Main. Täglich **pendeln über 350.000 Beschäftigte** in die Stadt ein, wodurch die wirtschaftliche Bedeutung weit über die Einwohnerzahl hinausgeht. Die Nachfrage nach qualifizierten Fachkräften ist hoch und wird durch die internationale Ausrichtung des Standorts zusätzlich verstärkt.

Diese Dynamik führt zu einer konstanten Zuwanderung und sorgt für eine nachhaltige Nachfrageentwicklung. Auch in Phasen steigender Finanzierungskosten zeigt sich in Frankfurt kein abrupter Nachfrageeinbruch, sondern vielmehr eine selektive Anpassung, bei der insbesondere hochwertige und gut angebundene Immobilien weiterhin stark nachgefragt werden. Die Kombination aus hoher Kaufkraft, internationaler Beschäftigtenstruktur und kontinuierlichem Zuzug wirkt sich direkt auf die Stabilität und Dynamik des Immobilienmarktes aus und sorgt für eine überdurchschnittliche Marktwiderstandsfähigkeit.

Wirtschaft auf einen Blick (2025)

- Einwohner Stadt: 775.000
- Einwohner Metropolregion: 5,8 Mio.
- BIP je Einwohner: ca. 95.000 €
- Einpendler täglich: über 350.000
- Arbeitslosenquote: ca. 6,5 %

1.3 Bevölkerungsentwicklung und Demografie

Frankfurt verzeichnet seit Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Mit **776.843 Einwohnern** (Ende 2024) zählt die Stadt zu den dynamischsten Großstädten Deutschlands. Seit dem Jahr 2010 ist die Einwohnerzahl um rund 100.000 Personen gestiegen, was maßgeblich auf internationale Zuwanderung und die hohe Attraktivität des Arbeitsmarktes zurückzuführen ist.

Die Stadt zeichnet sich durch eine vergleichsweise junge, mobile und internationale Bevölkerungsstruktur aus. Besonders Fachkräfte, Expats und junge Berufstätige prägen die Nachfrage nach Wohnraum. Gleichzeitig steigt die Zahl der Einpersonenhaushalte kontinuierlich an, was den Bedarf an kleineren und zentral gelegenen Wohnungen erhöht.

Prognosen gehen davon aus, dass die Bevölkerung bis **2035 auf über 827.000 Einwohner** anwachsen könnte und bis **2045 auf rund 843.000** weiter ansteigen wird, sofern die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stabil bleiben. Trotz dieses Wachstums bleibt das Wohnungsangebot begrenzt. Für den Immobilienmarkt bedeutet dies eine strukturell hohe Nachfrage, die das Angebot seit Jahren übersteigt und sowohl Kaufpreise als auch Mieten langfristig stabilisiert.

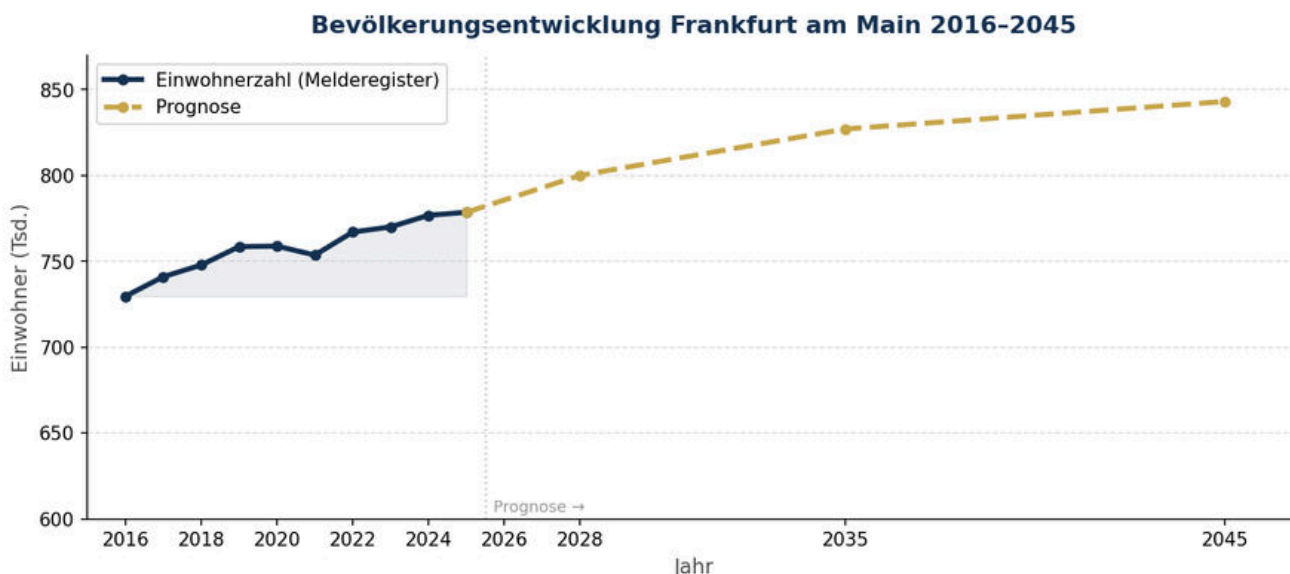


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Frankfurt am Main 2016 – 2045 (Quelle: Statistikportal Stadt Frankfurt Melderegister, Prognose: Bevölkerungsvorausberechnung 2023)

2 Rechtliche & regulatorische Rahmenbedingungen

Der Erwerb von Immobilieneigentum in Frankfurt erfolgt nach dem in Deutschland gesetzlich geregelten Standardverfahren und bietet ein hohes Maß an Rechtssicherheit. Grundlage ist ein notariell beurkundeter Kaufvertrag. Erst mit der Eintragung im Grundbuch gilt der Käufer rechtlich als Eigentümer.

2.1 Kaufnebenkosten und Marktattraktivität

Der Immobilienerwerb in Frankfurt ist mit vergleichsweise hohen Kaufnebenkosten verbunden, die bei der Finanzierungsplanung frühzeitig berücksichtigt werden sollten. In Hessen fällt die **Grunderwerbsteuer mit 6,0 % des Kaufpreises** an. Hinzu kommen **Notar- und Grundbuchkosten** von ca. 1,5 – 2,0 %

sowie eine Maklerprovision von in der Regel 7,14 % (je hälftig zwischen Käufer und Verkäufer geteilt). In der Summe ist damit mit **Kaufnebenkosten von rund 11–13 % des Kaufpreises** zu rechnen – eine der höheren Belastungen im bundesweiten Vergleich.

Seit März 2024 gewährt das Land Hessen Erstkäufern einer selbstgenutzten Wohnimmobilie das sogenannte „**Hessengeld**“: Erstkäufer erhalten bis zu 10.000 € (bei zwei Erwerbern bis zu 20.000 €) sowie zusätzlich 5.000 € pro Kind unter 18 Jahren, ausgezahlt in zehn gleichen Jahresraten. Die Förderung ist auf die tatsächlich gezahlte Grunderwerbsteuer begrenzt und stellt damit eine gezielte Entlastung für Eigennutzer dar, die erstmalig Wohneigentum erwerben.

2.2 Mietrecht und Mietpreisbremse

Frankfurt gehört zu den Städten mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt, weshalb umfangreiche mietrechtliche Regelungen gelten. Die **Mietpreisbremse** begrenzt die Miete bei Neuvermietungen in der Regel auf maximal **10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete**, die im qualifizierten Mietspiegel festgelegt wird. Die Regelung gilt im gesamten Stadtgebiet und ist durch die Hessische Mieterschutzverordnung bis November 2026 verlängert worden.

Zusätzlich gilt in Frankfurt für laufende Mietverhältnisse eine verschärfte **Kappungsgrenze**: Bestandsmieten dürfen innerhalb von drei Jahren um **maximal 15 %** erhöht werden – gegenüber der bundesweit üblichen Obergrenze von 20 % eine verschärfte Regelung, die durch die Hessische Mieterschutzverordnung für Frankfurt und 48 weitere Kommunen in Hessen festgeschrieben ist. Vermieter können Bestandsmieten damit nur schrittweise an das Marktniveau heranführen, was insbesondere bei langjährigen Mietverhältnissen zu erheblichen Abständen zwischen Bestands- und Angebotsmieten führt.

2.3 Steuerliche Aspekte für Kapitalanleger

Kapitalanleger profitieren in Deutschland von einer Reihe steuerlicher Rahmenbedingungen, die Immobilieninvestitionen langfristig attraktiv machen. Die **lineare Abschreibung (AfA)** beträgt für Wohngebäude je nach Baujahr zwischen **2 und 3 % pro Jahr**. Für Neubauten kann zusätzlich eine degressive Abschreibung genutzt werden, die insbesondere in den ersten Jahren höhere steuerliche Entlastungen ermöglicht.

Trotzdem bleibt Frankfurt im internationalen Vergleich ein attraktiver Erwerbsstandort. Es bestehen keine Einschränkungen für ausländische Käufer, wodurch der Markt stark international geprägt ist. Gleichzeitig sorgt die Kombination aus rechtlicher Sicherheit, hoher Marktliquidität und stabiler Nachfrage dafür, dass Frankfurt als Investmentstandort weiterhin eine hohe Attraktivität aufweist.

Diese Unterscheidung zwischen Angebotsmieten (Neuvermietung) und Bestandsmieten (laufende Mietverhältnisse) ist ein strukturell prägendes Merkmal des Frankfurter Mietmarktes.

Für Investoren bedeutet dies, dass beim Erwerb vermieteter Bestandsobjekte das tatsächliche Mietpotenzial oft erst mittelfristig durch Fluktuation oder Modernisierung realisiert werden kann. Mietsteigerungspotenziale müssen durch Neuvermietungen oder Modernisierungen erschlossen werden. Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen sind von der Mietpreisbremse ausgenommen, wodurch insbesondere energieeffiziente Neubauprojekte an Attraktivität gewinnen. Gleichzeitig sorgt die hohe Nachfrage bei begrenztem Angebot dafür, dass der Mietmarkt trotz Regulierung stabil bleibt und langfristig steigende Mieten ermöglicht.

Darüber hinaus können zahlreiche Kosten steuerlich geltend gemacht werden, darunter Finanzierungskosten, Instandhaltungskosten sowie Verwaltungskosten. Diese reduzieren die steuerliche Belastung und verbessern die Nettorendite einer Investition.

- Lineare AfA (Bestand, Baujahr bis 2022): 2,0–2,5 % pro Jahr
- Lineare AfA (Neubau ab 2023): 3,0 % pro Jahr
- Degressive AfA (Neubau ab 2023): bis zu 5,0 % pro Jahr in den ersten Jahren
- Werbungskosten (Zinsen, Instandhaltung, Verwaltung): voll absetzbar
- Modernisierungsumlage: bis zu 8 % der Modernisierungskosten pro Jahr umlagefähig
- Steuerfreie Veräußerung nach 10 Jahren Haltedauer (Spekulationsfrist)

3 Marktüberblick 2025/2026

3.1 Transaktionsvolumen und Preisentwicklung

Der Frankfurter Immobilienmarkt hat sich 2024 gegenüber dem schwachen Vorjahr spürbar erholt. Laut Gutachterausschuss stieg die **Zahl der Kaufverträge** von 3.965 im Jahr 2023 auf **4.889 im Jahr 2024** (+23 %). Auch der Geldumsatz legte deutlich zu und erhöhte sich von 3,3 Mrd. € auf **fast 4 Mrd. €** (+19 %). Damit blieb das Marktvolumen zwar noch unter dem Niveau von 2022 (5.072 Kaufverträge, 5,07 Mrd. € Geldumsatz), die Entwicklung signalisiert jedoch eine klare Stabilisierung nach der Zinskorrektur.

Besonders deutlich fiel die Erholung beim Wohnungseigentum aus, wo die Verkaufszahlen von 2.169 auf 2.831 stiegen (+30 %). Auch bebaute Grundstücke legten zu – von 825 auf 951 Transaktionen (+15 %). Auffällig war zudem die Entwicklung im Segment der Großtransaktionen über 10 Mio. €: Hier stieg die Anzahl von 21 auf 38, mit einem Gesamtumsatz von rund 1,5 Mrd. €. Dies deutet auf eine deutlich gestiegene Aktivität institutioneller und kapitalstarker Käufer hin. Im ersten Halbjahr 2025 setzte sich dieser Erholungstrend fort, bei weiterhin selektivem und qualitätsorientiertem Marktverhalten.

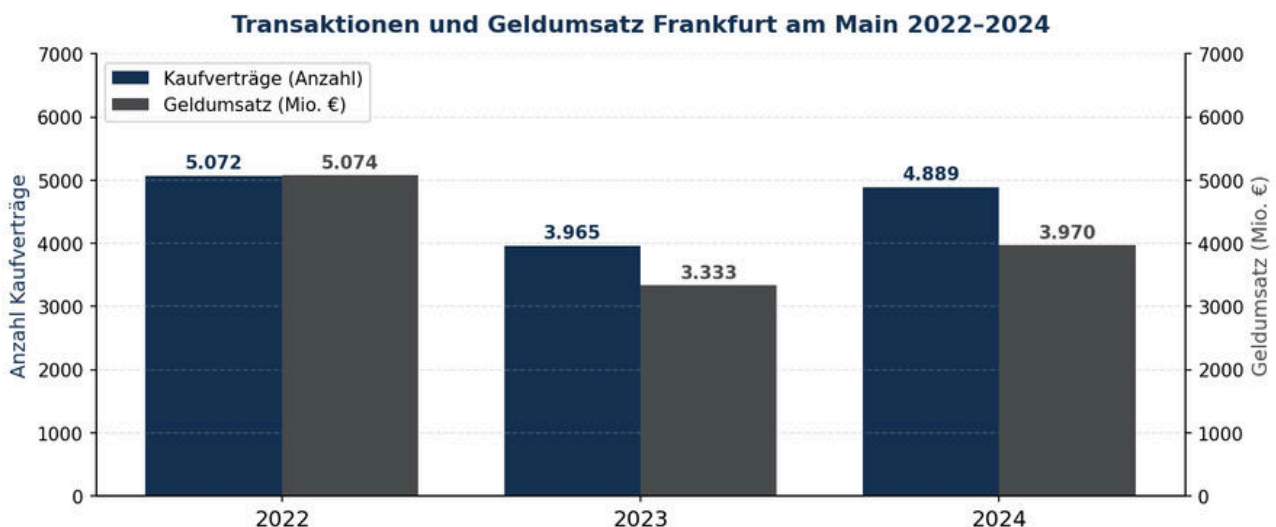


Abbildung 2: Transaktionen und Geldumsatz Frankfurt am Main 2022–2024 (Quelle: Gutachterausschuss Frankfurt am Main, Marktbericht 2025)

3.2 Mietmarkt und Renditen

Der Frankfurter Mietmarkt zählt weiterhin zu den angespanntesten in Deutschland. Während sich die Kaufpreise nach der Zinswende zwischenzeitlich korrigierten, haben sich die Angebotsmieten weitgehend stabil entwickelt und zeigen weiterhin eine steigende Tendenz. Im ersten Quartal 2026 lag die durchschnittliche **Angebotsmiete** laut aktuellen Portalauswertungen bei rund **15 €/m²** und damit etwa **5 % über dem Vorjahresniveau**. Langfristig zeigt sich eine noch deutlich stärkere Dynamik: Seit 2010 sind die Angebotsmieten in Frankfurt um mehr als 60 % gestiegen.

Die Leerstandsquote liegt bei unter 2 % und unterstreicht den strukturellen Nachfrageüberhang. Dabei besteht ein deutlicher Unterschied zwischen Angebotsmieten bei Neuvermietung und Bestandsmieten in laufenden Mietverhältnissen. Diese zunehmende Differenz ist ein charakteristisches Merkmal des Frankfurter Marktes und führt dazu, dass insbesondere Neuvermietungen deutlich höhere Mietniveaus erreichen.

Die **Bruttorenditen** bewegen sich je nach Lage zwischen **2,5 und 4,5 %**. In Toplagen wie dem Westend oder Nordend sind aufgrund der hohen Kaufpreise Renditen von 2,5–3,0 % üblich, während mittlere Lagen wie Bockenheim oder das Europaviertel mit 3,5–4,0 % attraktiver für renditeorientierte Investoren sind. In aufstrebenden Lagen wie Gallus oder Fechenheim sind vereinzelt bis zu 4,5 % erzielbar.

Für Kapitalanleger bietet der Frankfurter Immobilienmarkt trotz hoher Einstiegspreise eine stabile und planbare Ertragssituation. Die hohe Nachfrage sorgt für kurze Vermarktungszeiten und eine hohe Vermietungssicherheit. Gleichzeitig führt die strukturelle Angebotsknappheit bei wachsender Bevölkerung zu anhaltendem Druck auf den Mietmarkt und begünstigt langfristig steigende Mieten.

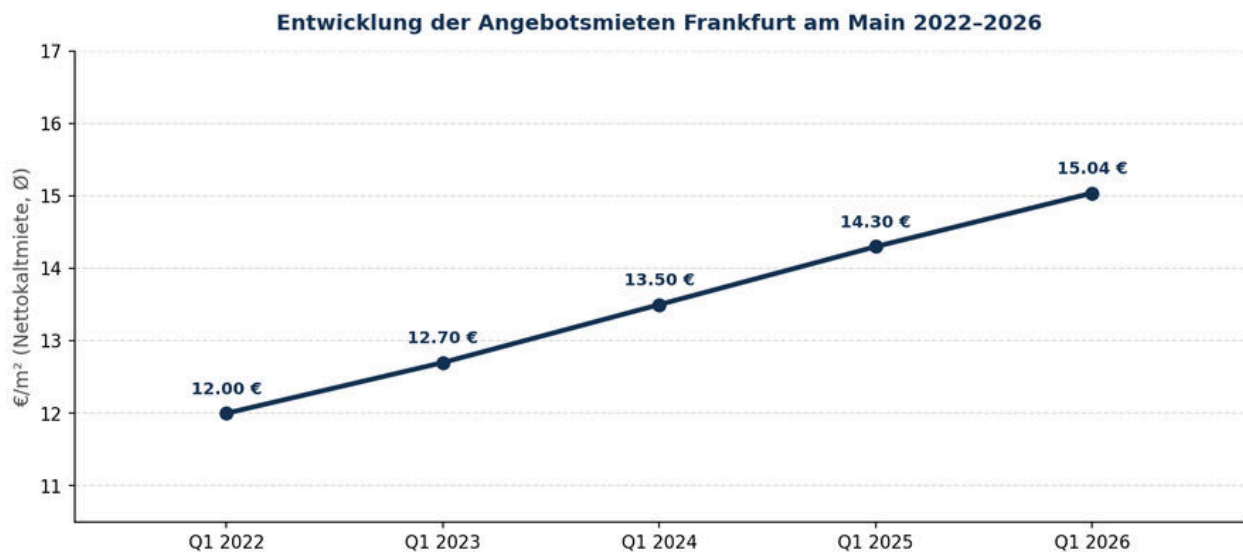


Abbildung 3: Entwicklung der Angebotsmieten in Frankfurt am Main 2022–2026 (Quelle: Ø Preis der Angebotsmieten ImmoScout24)

3.3 Aktuelle Markttrends im Überblick

Insgesamt zeigt sich, dass der Frankfurter Immobilienmarkt zunehmend von strukturellen Faktoren geprägt ist. Sinkende Baugenehmigungen und ein anhaltend unzureichendes Neubauvolumen verstärken den Nachfrageüberhang. Die Kombination aus hoher Nachfrage, begrenztem Angebot und wirtschaftlicher Stärke sorgt für eine stabile Entwicklung.

Trotz leicht gesunkener Zinsen agieren Eigennutzer weiterhin zurückhaltend, während institutionelle Investoren die Marktphase gezielt für selektive Zukäufe nutzen. Der Markt gewinnt damit zwar an Dynamik, orientiert sich jedoch zunehmend an fundamentalen Faktoren wie Lagequalität und Objektzustand.

Die folgenden **vier Trends** geben einen Überblick über die zentralen Einflussfaktoren und Entwicklungen am Immobilienmarkt.



Selektiver Markt: Die Nachfrage konzentriert sich zunehmend auf gute Lagen, moderne Immobilien und energieeffiziente Objekte. Ältere Bestände mit Sanierungsbedarf geraten stärker unter Druck.



Veränderte Käuferstruktur: Kapitalstarke Investoren gewinnen wieder an Bedeutung. Eigennutzer agieren aufgrund der Finanzierungssituation weiterhin zurückhaltender.



Rückläufige Neubautätigkeit: Sinkende Baugenehmigungen, steigende Baukosten und strengere regulatorische Anforderungen begrenzen das Angebot langfristig.



Langfristige Stabilisierung: Der Markt hat sich nach der Korrekturphase neu ausbalanciert und zeigt seit 2024 wieder steigende Transaktionszahlen und Preise. Fundamentale Faktoren wie Lage, Qualität und Nutzung gewinnen an Bedeutung.

4 Regionale Preisdifferenzierung nach Stadtteilen

Der Frankfurter Immobilienmarkt weist eine ausgeprägte räumliche Differenzierung auf. Zwischen zentralen Premiumlagen und peripheren Stadtteilen bestehen teils erhebliche Preisunterschiede, die sich insbesondere aus Lagequalität, Infrastruktur, Nachfrage und baulicher Struktur ergeben.

Während zentrale und etablierte Wohnlagen dauerhaft hohe Preise erzielen, bieten aufstrebende und periphere Stadtteile noch Entwicklungspotenzial. Dabei wird die Preisentwicklung zunehmend durch qualitative Faktoren wie Energieeffizienz, Mikrolage und Anbindung bestimmt.

4.1 Premiumlagen

Zu den Premiumlagen in Frankfurt zählen insbesondere das **Westend**, das **Nordend** sowie Teile von **Sachsenhausen** und der **Innenstadt**. Diese Stadtteile zeichnen sich durch eine zentrale Lage, hochwertige Bebauung und eine sehr hohe Nachfrage aus. Sie gelten als besonders wertstabil und sind sowohl bei Eigennutzern als auch bei internationalen Investoren gefragt. Die Kaufpreise bewegen sich zwischen **5.000 und über 12.000 €/m²** – je nach Objektzustand, Stockwerk und Mikrolage. Ein wesentliches Merkmal dieser Lagen ist die Kombination aus urbaner Infrastruktur, kulturellem Angebot und kurzen Wegen zu zentralen Arbeitsstandorten.

Gleichzeitig ist das Angebot in diesen Bereichen stark begrenzt, da kaum neue Bauflächen verfügbar sind und Neubauprojekte nur vereinzelt realisiert werden können. Auch in Phasen rückläufiger Marktaktivität zeigen sich Premiumlagen vergleichsweise robust. Preiserückgänge fallen hier in der Regel geringer aus als im übrigen Stadtgebiet. Für Investoren bieten diese Lagen daher eine hohe Sicherheit und langfristige Wertstabilität, auch wenn die Einstiegspreise entsprechend hoch sind.

| Stadtteil | Kaufpreis Spanne (in €) | Miete Spanne (in €) | Lagebeschreibung |
|---------------------|-------------------------|---------------------|--|
| Westend | 7.000 - 12.000 | 16 - 22 | Bankenviertel-Nähe, sehr gefragte Wohnlage |
| Nordend | 6.000 - 10.000 | 15 - 21 | gründerzeitliche Bebauung, hohe Nachfrage |
| Innenstadt/Altstadt | 6.000 - 10.000 | 15 - 20 | Zentralste Lage, hohe Nutzungsdichte |
| Sachsenhausen | 5.000 - 9.000 | 14 - 19 | Mainufer, international beliebt |

Abbildung 4: Preisniveaus in Frankfurter Premiumlagen (Quellen: Gutachterausschuss Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2025 (Transaktionspreise); ImmoScout24 (Angebotsmieten 2026))

4.2 Gehobene Lagen

Gehobene Wohnlagen finden sich unter anderem in Stadtteilen wie **Bockenheim, Ostend, Bornheim** und dem **Europaviertel**. Diese Lagen profitieren von einer guten Infrastruktur, moderner Bebauung und einer hohen Lebensqualität. Typisch ist die Kombination aus guter Anbindung an die Innenstadt und einem im Vergleich zu zentralen Lagen moderateren Preisniveau. Insbesondere jüngere Haushalte und Familien weichen zunehmend auf diese Stadtteile aus.

Kaufpreise liegen bei ca. **5.500–9.000 €/m²**. Neubauprojekte und moderne Quartiersentwicklungen tragen zusätzlich zur steigenden Attraktivität bei.

Für Investoren bieten diese Lagen solide Renditen bei moderatem Risiko (ca. 3,5–4,0 % Bruttomietrendite), kombiniert mit steigender Nachfrage und begrenztem Angebot.

| Stadtteil | Kaufpreis Spanne (in €) | Miete Spanne (in €) | Lagebeschreibung |
|---------------|-------------------------|---------------------|--------------------------------------|
| Bornheim | 5.500 - 8.000 | 14 - 19 | lebendige Infrastruktur, Familien |
| Ostend | 5.500 - 8.500 | 14 - 19 | EZB-Nähe, stark aufgewertet |
| Bockenheim | 5.500 - 7.500 | 14 - 18 | Universitätsnähe, jung und dynamisch |
| Europaviertel | 6.500 - 9.000 | 15 - 19 | moderner Neubaustandort, Mixed Use |

Abbildung 5: Preisniveaus in Frankfurter Gehobenen Lagen (Quellen: Gutachterausschuss Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2025 (Transaktionspreise); ImmoScout24 (Angebotsmieten 2026))

4.3 Mittlere und aufstrebende Lagen

Stadtteile wie **Gallus, Fechenheim, Höchst und Kalbach-Riedberg** zählen zu den mittleren und aufstrebenden Lagen Frankfurts. Diese Gebiete gewinnen zunehmend an Bedeutung, da sie im Vergleich zu zentralen Lagen noch günstigere Einstiegspreise zwischen ca. **3.500 und 6.000 €/m²** bieten.

Gleichzeitig profitieren sie von städtebaulichen Entwicklungen, Infrastrukturmaßnahmen und einer zunehmenden Nachfrageverlagerung.

Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist der Preisdruck in den zentralen Lagen, der dazu führt, dass sowohl Eigennutzer als auch Investoren verstärkt auf alternative Standorte ausweichen. Dadurch steigt die Nachfrage in diesen Stadtteilen kontinuierlich, was langfristig zu einer Aufwertung führen kann. Allerdings zeigen sich in diesen Lagen auch größere Unterschiede innerhalb der einzelnen Mikrolagen.

Während gut angebundene Bereiche mit Entwicklungsperspektive deutlich an Attraktivität gewinnen, bleiben weniger gefragte Teilbereiche weiterhin preissensibel. Für Investoren bieten diese Lagen daher insbesondere Chancen im Bereich der Wertsteigerung, gehen jedoch mit einem etwas höheren Risiko einher.

| Stadtteil | Kaufpreis Spanne (in €) | Miete Spanne (in €) | Lagebeschreibung |
|------------------|-------------------------|---------------------|--|
| Fechenheim | 4.000 - 5.500 | 12 -15 | günstige Einstiegspreise |
| Gallus | 4.500 - 6.000 | 14 - 18 | Aufwertungspotenzial, gute Anbindung |
| Kalbach-Riedberg | 4.500 - 7.000 | 13 - 17 | Größter Neubaustandort Frankfurts |
| Höchst | 3.500 - 5.000 | 12 - 15 | Westrand Frankfurts, Entwicklungsperspektive |

Abbildung 6: Preisniveaus in Frankfurter Mittleren Lagen (Quellen: Gutachterausschuss Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2025 (Transaktionspreise); ImmoScout24 (Angebotsmieten 2026))

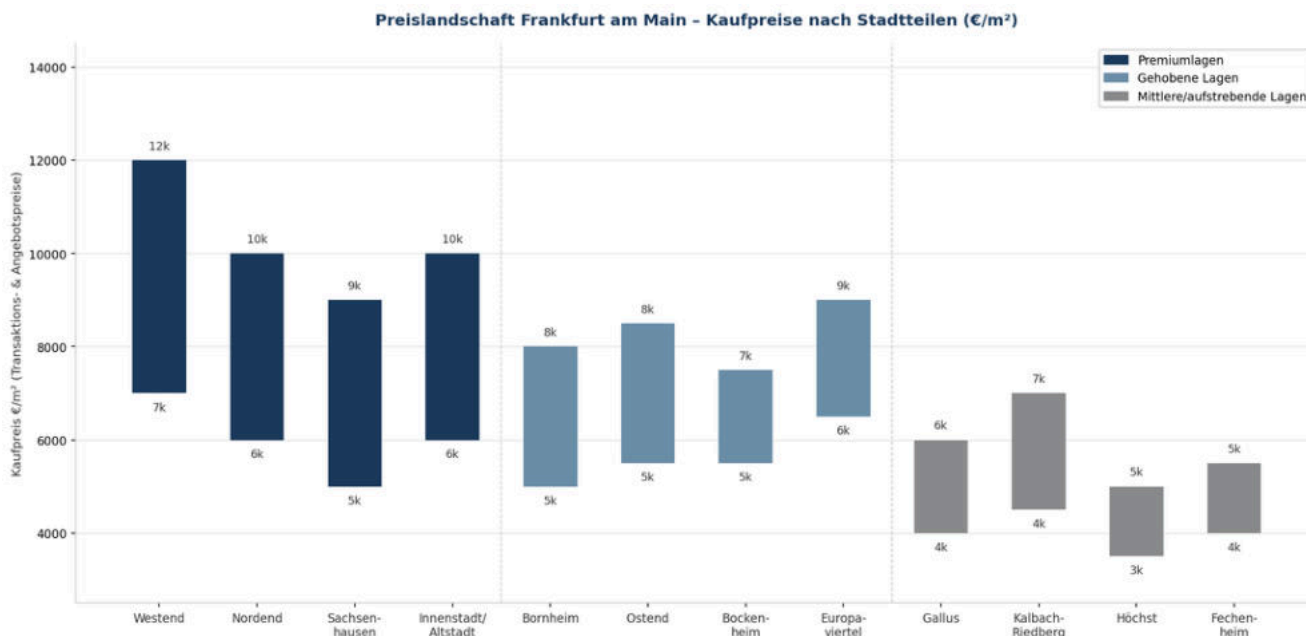


Abbildung 7: Preislandschaft Frankfurt am Main – Kaufpreise nach Stadtteilen (Ø Transaktions- & Angebotspreise €/m²) (Quelle: Gutachterausschuss Frankfurt am Main, Marktbericht 2025; ImmoScout24 Angebotspreise, Stand Q1 2026)

5 Käuferprofile & Investmentmotive

Die Nachfrage am Frankfurter Immobilienmarkt wird von unterschiedlichen Käufergruppen geprägt, die jeweils eigene Zielsetzungen und Investitionsstrategien verfolgen. Die Käuferstruktur hat sich in den vergangenen Jahren verschoben: Während Eigennutzer aufgrund der Finanzierungssituation zurückhaltender agieren, gewinnen kapitalstarke Investoren zunehmend an Bedeutung.

5.1 Käuferprofile

Am Frankfurter Immobilienmarkt lassen sich mehrere zentrale Käufergruppen identifizieren, die den Markt unterschiedlich beeinflussen. Frankfurt nimmt dabei eine Sonderstellung unter den deutschen Immobilienmärkten ein — als internationaler Finanzplatz zieht die Stadt eine besonders breite und global diversifizierte Käuferschaft an.

Neben klassischen Eigennutzern treten zunehmend institutionelle Investoren, Family Offices und internationale Kapitalanleger auf, die gezielt in den Standort investieren.

| Käufergruppe | Merkmale | Fokus |
|----------------------------|--|---|
| Eigennutzer | Häufig zurückhaltender aufgrund gestiegener Finanzierungskosten | Mittlere und periphere Lagen; stabile Beschäftigung als Voraussetzung |
| Private Kapitalanleger | Investieren in Wohnungen zur Vermietung, langfristiger Anlagehorizont | Cashflow-Optimierung, steuerliche Absetzbarkeit, Bestandsoptimierung |
| Institutionelle Investoren | Fokus auf Wohn- und Gewerbeobjekte in stabilen Lagen; verstärkt seit 2024 aktiv | Portfoliodiversifikation, ESG-konforme Objekte, großvolumige Ankäufe |
| Internationale Käufer | Profitieren von globaler Bedeutung Frankfurts als Finanzstandort; Expats, Banken, Family Offices | Premiumlagen, Kapitalerhalt, Währungsdiversifikation |
| Projektentwickler | Fokus auf Quartiersentwicklungen und Nachverdichtung; selektiv aufgrund hoher Baukosten | Entwicklungsgrundstücke, Umnutzungspotenziale, Neubaustandorte |

5.2 Motive und Investmentstrategien

Die Investitionsentscheidungen am Frankfurter Immobilienmarkt werden sowohl durch klassische Anlageziele als auch durch veränderte Marktbedingungen beeinflusst. Neben Sicherheit und langfristiger Stabilität rücken zunehmend auch strategische Anpassungen an das aktuelle Marktumfeld in den Fokus.

- **Kapitalanlage und Vermögenssicherung**
Immobilien gelten als langfristig stabiles Investment und bieten Schutz vor Inflation sowie vor Wertverlust anderer Anlageklassen. Besonders in wirtschaftsstarke Standorten wie Frankfurt wird dieser Aspekt als zentraler Entscheidungsfaktor gesehen.



Trend: Fokus auf Bestandsoptimierung Sanierung — energetische Aufwertung bestehender Immobilien zur Verbesserung von Wert und Vermietbarkeit.

- **Laufende Mieteinnahmen (Cashflow)**
Regelmäßige Einnahmen durch Vermietung ermöglichen planbare und kontinuierliche Erträge. Aufgrund der hohen Nachfrage am Frankfurter Mietmarkt gelten diese Einnahmen als vergleichsweise sicher.
- **Wertstabilität und Werterhalt**
Der Fokus liegt auf Immobilien in etablierten Lagen mit langfristiger Perspektive. Investoren setzen verstärkt auf Objekte, die auch in volatilen Marktphasen eine stabile Wertentwicklung aufweisen.
- **Steuerliche Vorteile**
Abschreibungsmöglichkeiten sowie steuerliche Gestaltungsspielräume erhöhen die Attraktivität von Immobilieninvestitionen und verbessern die Nettorendite.
- **Internationale Kapitalanlage und Währungsdiversifikation**
Frankfurt nimmt als einziger kontinentaleuropäischer Finanzplatz mit Sitz der Europäischen Zentralbank eine besondere Stellung ein. Für internationale Käufer bietet der Frankfurter Immobilienmarkt eine stabile Euro-denominierte Anlage mit hoher Liquidität und rechtlicher Sicherheit.



Trend: Investitionen in mittlere Lagen
— Ausweichen auf Lagen mit besserem Rendite-Risiko-Verhältnis und moderaterem Einstiegspreis.



Trend: Selektiver Ankauf hochwertiger Objekte
— Fokus auf Lagequalität, Zustand und Energieeffizienz zur Sicherung stabiler Erträge.



Trend: Risikobewusstere Kalkulation
— konservativere Bewertung von Finanzierung, Kosten und Marktentwicklung unter Berücksichtigung aktueller Unsicherheiten.



Trend: Wachsendes Interesse internationaler Family Offices und Privatbankkunden an Frankfurter Premiumimmobilien als sicherer Hafen im europäischen Vergleich.

5.3 Nachfrage als Stabilitätsfaktor

Die Nachfrage stellt einen zentralen stabilisierenden Faktor für den Frankfurter Immobilienmarkt dar und trägt maßgeblich zur langfristigen Wertentwicklung bei. Sie wird insbesondere durch die wirtschaftliche Stärke der Stadt, die hohe Arbeitsplatzdichte sowie die internationale Bedeutung des Finanzstandorts geprägt. Frankfurt fungiert als bedeutender Beschäftigungsstandort mit einer hohen Zahl an Einpendlern (über 350.000 täglich), wodurch die Nachfrage nach Wohnraum über die Einwohnerzahl hinausgeht. Gleichzeitig sorgt die internationale Ausrichtung für einen kontinuierlichen Zuzug von Fachkräften und Unternehmen.

Ein wesentlicher Treiber ist zudem das begrenzte Angebot an Wohnraum. Die Neubautätigkeit kann mit dem Nachfragewachstum nicht Schritt halten, wodurch ein struktureller Nachfrageüberhang entsteht. Dieser wirkt stabilisierend auf den Markt und verhindert stärkere Preisrückgänge, auch in unsicheren Marktphasen. Insgesamt führt die Kombination aus wirtschaftlicher Dynamik, internationaler Nachfrage und begrenztem Angebot zu einer dauerhaft hohen Marktstabilität.

6 Neubauprojekte & Stadtentwicklung

6.1 Neubautätigkeiten

Die Neubautätigkeit in Frankfurt bleibt hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück. Im Jahr 2024 wurden insgesamt **4.203 Wohnungen fertiggestellt** – der drittbeste Wert der vergangenen zehn Jahre und ein Plus von 15 Prozent gegenüber 2023. Die Zahl der Baugenehmigungen ist dabei noch deutlich stärker gesunken: Die Bauaufsicht Frankfurt erteilte 2024 **Genehmigungen** nur noch **2.266 Wohnungen**. Da zwischen Genehmigung und Fertigstellung in der Regel ein Zeitversatz von ein bis zwei Jahren liegt, werden die stark rückläufigen Genehmigungszahlen der Jahre 2022 bis 2024 erst mit Verzögerung in den Fertigstellungsstatistiken sichtbar. Der Rückgang von 7.329 Genehmigungen im Jahr 2018 auf 2.266 im Jahr 2024 lässt für die kommenden Jahre einen deutlichen Einbruch erwarten.

Ein wesentlicher Grund für den Rückgang sind gestiegene Baukosten, strengere gesetzliche Anforderungen sowie die veränderte Zinssituation, die viele Projekte wirtschaftlich schwerer umsetzbar macht.

Hinzu kommt eine strukturelle Flächenknappheit: Im Stadtgebiet stehen kaum noch freie Baugrundstücke zur Verfügung. Der Gutachterausschuss schätzt, dass die 2023 gehandelten Baugrundstücke rechnerisch nur für rund **1.140 neue Wohnungen** ausreichen würden – das entspricht lediglich rund 15 Prozent des **jährlichen Bedarfs von 4.000 Wohneinheiten**, den das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung für Frankfurt ermittelt hat.

Gleichzeitig konzentriert sich die Neubautätigkeit zunehmend auf größere Quartiersentwicklungen. Einzelprojekte treten in den Hintergrund, während großflächige Arealentwicklungen eine wichtigere Rolle einnehmen. Vor diesem Hintergrund gewinnen Nachverdichtungsmaßnahmen, Aufstockungen und die Umnutzung bestehender Gewerbeflächen zunehmend an Bedeutung. Dennoch ist mittelfristig nicht mit einer spürbaren Entspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen.

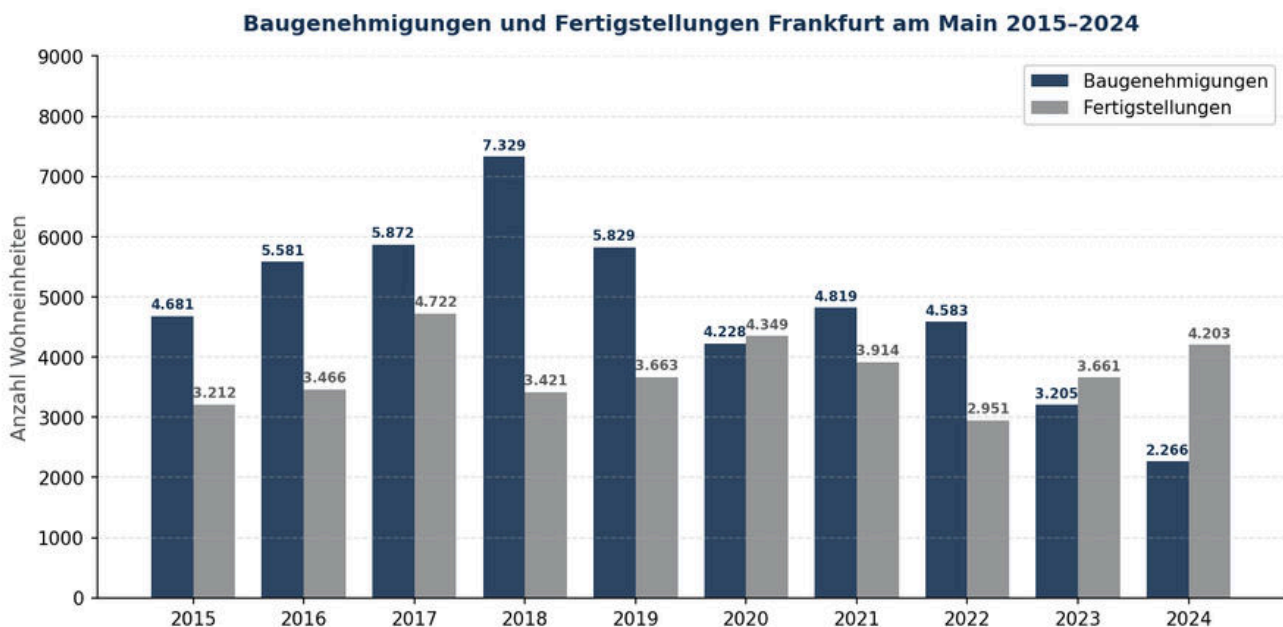


Abbildung 8: Baugenehmigungen und Fertigstellungen Frankfurt am Main 2015–2024 (Quelle: Bauaufsicht Frankfurt am Main, Jahresrückblick 2024; Baugenehmigungen: Hessisches Statistisches Landesamt)

6.2 Aktuelle Projekte

Die beiden Projekte verdeutlichen die Bandbreite aktueller Stadtentwicklungsvorhaben – von großflächigen Gewerbe- und Mischquartieren bis hin zu innerstädtischen Hochhausprojekten:

Gateway Gardens (Flughafen-Umfeld)

Gateway Gardens ist eine der größten Quartiersentwicklungen im Umfeld eines europäischen Flughafens: Auf 35 Hektar in unmittelbarer Nähe zum Frankfurter Flughafen entsteht ein modernes Büro- und Gewerbequartier mit projizierter Gesamtfläche von rund 700.000 m², das von Fraport, Groß & Partner und der Stadt Frankfurt gemeinsam entwickelt wird.



Quelle: gateway-gardens.de



Quelle: 4frankfurt.de

FOUR Frankfurt (Innenstadt)

Das FOUR Frankfurt ist das größte innerstädtische Entwicklungsprojekt der vergangenen Jahre in Frankfurt: Vier Hochhäuser mit Höhen zwischen 105 und 233 Metern entstanden auf dem ehemaligen Deutsche-Bank-Dreieck im Bankenviertel. Das Quartier vereint auf rund 210.000 m² Büros, ca. 600 Wohnungen, Hotels sowie Einzelhandel und Gastronomie. Die Bürotürme sind seit 2023 in Betrieb, die Wohnungen werden seit 2025 sukzessive bezogen.

6.3 Nachhaltigkeit und Innovationsschwerpunkte

Nachhaltigkeit und Innovation gewinnen im Frankfurter Immobilienmarkt zunehmend an Bedeutung und entwickeln sich zu zentralen Einflussfaktoren für Neubauprojekte und Stadtentwicklung. Neben gesetzlichen Anforderungen rücken insbesondere Energieeffizienz, Ressourcenschonung und langfristige Betriebskosten stärker in den Fokus.

Gleichzeitig sind diese Entwicklungen häufig mit höheren Investitionskosten verbunden, insbesondere durch technologische Anforderungen und nachhaltige Bauweisen. Langfristig können diese jedoch durch geringere Betriebskosten, höhere Energieeffizienz und eine gesteigerte Attraktivität der Immobilien kompensiert werden.

Im Frankfurter Markt lassen sich dabei vier zentrale Handlungsfelder identifizieren:

- **Energieeffizienz und CO₂-Reduktion**
KfW-Effizienzhaus-Standards, Einsatz von Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen, optimierte Dämmkonzepte
- **Nachhaltige Baustoffe**
Holz- und Hybridbauweise, recycelte Baustoffe, CO₂-armer Beton, modulare Bauweise
- **Energetische Sanierungen im Bestand**
Fassadendämmung, Fensteraustausch, Heizungsmodernisierung, Dachsanierung – zentral für Wertstabilität
- **Smart Building & Digitalisierung**
Intelligente Gebäudesteuerung, Smart-Home-Technologien, Energie-Monitoring, Ladeinfrastruktur für E-Mobilität

7 Chancen, Risiken & Prognosen

7.1 Chancen für Käufer und Investoren

Frankfurt zählt zu den wirtschaftlich stärksten und international bedeutendsten Standorten Deutschlands. Diese Position sorgt für eine stabile Nachfrage und bietet langfristig attraktive Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen.

Die folgenden Faktoren beschreiben die zentralen Chancen, die der Frankfurter Immobilienmarkt aktuell bietet:

- **Strukturell hohe Nachfrage**
Die Nachfrage in Frankfurt wird durch die wirtschaftliche Stärke, die hohe Arbeitsplatzdichte und die internationale Bedeutung des Standorts getragen. Dadurch entsteht eine stabile und breit aufgestellte Nachfragebasis.
- **Stabile Mieteinnahmen**
Der angespannte Mietmarkt sorgt für eine hohe Vermietungssicherheit, geringe Leerstände und langfristig planbare Einnahmen.

- **Angebotsknappheit als Preistreiber**
Begrenzte Flächenverfügbarkeit und eine rückläufige Neubautätigkeit führen zu einem strukturellen Nachfrageüberhang, der sich stabilisierend auf Preise und Mieten auswirkt.
- **Einstiegsmöglichkeiten nach Marktkorrektur**
Nach der Marktanpassung der vergangenen Jahre ergeben sich selektive Kaufchancen, insbesondere in mittleren Lagen mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Besonders attraktiv sind derzeit Mehrfamilienhäuser: Laut Gutachterausschuss stiegen die Verkaufszahlen in diesem Segment 2024 um knapp 25 %, der Geldumsatz sogar um fast 75 %.

7.2 Risiken und Marktgrenzen

Trotz positiver Aussichten bestehen auch strukturelle Risiken, die Investoren im Blick behalten sollten. Die folgenden Faktoren können die Marktentwicklung in Frankfurt kurz- bis mittelfristig belasten:

- **Abhängigkeit von Zinsen und Konjunktur**
Trotz Erholung bleibt der Markt anfällig für Zinsanpassungen. Weitere Zinserhöhungen oder eine Rezession könnten die Nachfrage erneut dämpfen.
- **Begrenzte Flächenverfügbarkeit**
Die innerstädtischen Flächenreserven sind stark eingeschränkt, wodurch eine nachhaltige Ausweitung des Angebots nur begrenzt möglich ist. Der Wohnungsneubau bleibt strukturell hinter dem Bedarf zurück.
- **Steigende Bau- und Entwicklungskosten**
Hohe Baupreise und regulatorische Anforderungen erschweren die Realisierung neuer Projekte und erhöhen die Eintrittsbarrieren für Investoren.
- **Zunehmende Marktsegmentierung**
Der Markt entwickelt sich stärker differenziert: Während hochwertige Immobilien stabil bleiben, geraten schwächere Lagen und unsanierte Bestände mit niedrigen Energieeffizienzklassen unter Druck.
- **Geopolitische und handelspolitische Risiken**
Als internationaler Finanzplatz ist Frankfurt stärker als andere deutsche Städte von globalen wirtschaftlichen Entwicklungen abhängig. Handelspolitische Unsicherheiten sowie geopolitische Spannungen könnten die Nachfrage internationaler Investoren und Unternehmen dämpfen und die Wirtschaftsdynamik der Stadt beeinflussen.

Chancen

Struktureller Nachfrageüberhang durch starken Wirtschaftsstandort

Internationale Bedeutung als Finanzplatz

Stabiler Mietmarkt mit hoher Vermietungssicherheit

Begrenztes Angebot wirkt langfristig preisstabilisierend

Wachsende Nachfrage nach energieeffizienten Immobilien

Risiken

Hohe Kaufpreise und niedrige Renditen in Toplagen

Abhängigkeit von Zinsentwicklung und Finanzierungskosten

Rückläufige Neubautätigkeit verschärft Angebotsengpass

Steigende Bau- und Sanierungskosten

Regulatorische Eingriffe (Mietpreisbremse, Kappungsgrenzen, energetische Vorgaben)

7.3 Prognosen und Markteinschätzung

Für die kommenden Jahre ist am Frankfurter Immobilienmarkt von einer stabilen, moderaten Entwicklung auszugehen. Nach der Korrekturphase hat sich der Markt neu ausbalanciert und orientiert sich stärker an fundamentalen Faktoren wie Nachfrage, Angebot, Lagequalität und Energieeffizienz. Die Erholung des Transaktionsmarktes seit 2024 sowie die wieder steigenden Preise im Neubau- und Premiumsegment deuten darauf hin, dass die Talsohle durchschritten ist.

Im **Mietmarkt** dürfte sich der Aufwärtstrend fortsetzen. Aufgrund anhaltender Angebotsknappheit und Bevölkerungswachstums sind jährliche Mietsteigerungen von etwa 3 – 5 % zu erwarten, bei gleichzeitig niedrigem Leerstand von unter 2 %. Die strukturelle Lücke zwischen Angebotsmieten und Bestandsmieten wird sich dabei weiter vergrößern, da der Lock-in-Effekt langjährige Mietverhältnisse auf niedrigem Niveau konserviert.

Im **Kaufmarkt** ist von einer stabilen bis leicht positiven Entwicklung auszugehen, mit moderaten Preissteigerungen von etwa 2 – 3 % pro Jahr in guten Lagen. Schwächere Segmente werden sich langsamer entwickeln und könnten weiter unter Druck geraten. Neubau- und energieeffiziente Objekte dürften dagegen überproportional profitieren.

Gleichzeitig bleibt die Neubautätigkeit unter dem Bedarf, da rückläufige Baugenehmigungen und hohe Baukosten die Angebotsausweitung begrenzen und den Nachfrageüberhang aufrechterhalten.

Langfristig bleibt Frankfurt ein stabiler und attraktiver Immobilienstandort. Die Kombination aus wirtschaftlicher Dynamik, internationaler Ausrichtung, begrenztem Angebot und breiter Nachfragebasis spricht für eine nachhaltige Entwicklung, wobei sich die Entwicklung zunehmend nach Lage, Qualität und Energieeffizienz differenziert.



Prognose auf einen Blick

- Kaufpreise: \emptyset +2-3 % p.a. in guten Lagen
- Angebotsmieten: +3-5 % p.a.
- Leerstandsquote: unter 2 %
- Neubauvolumen: ca. -10 bis – 15 % vs. Bedarf
- Risikoindex: moderat
- Langfristausblick: stabil positiv

8 Zusammenfassung & Fazit

Frankfurt am Main zählt zu den bedeutendsten Immobilienstandorten Deutschlands und Europas. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, internationaler Bedeutung und hoher Arbeitsplatzdichte führt zu einer dauerhaft hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien. Gleichzeitig ist das Angebot durch begrenzte Flächenverfügbarkeit und eine rückläufige Neubautätigkeit eingeschränkt, was den Markt strukturell prägt.

Nach der Korrekturphase infolge steigender Zinsen hat sich der Markt seit 2024 zunehmend stabilisiert. Transaktionszahlen (+23 %) und Geldumsatz (+19 %) zogen deutlich an. Besonders Erstverkäufe aus Neubau und Mehrfamilienhäuser verzeichneten starke Zuwächse — ein klares Signal für das zurückkehrende Investorenvertrauen.

Die Preisentwicklung zeigt sich zunehmend differenziert: Gute Lagen und energieeffiziente Objekte bleiben stabil oder legen zu, während unsanierte Bestände in schwächeren Lagen unter Druck stehen. Der Mietmarkt bleibt ein zentraler Stabilitätsfaktor — mit einer Leerstandsquote unter 2 %, steigenden Angebotsmieten und einer wachsenden Lücke zwischen Angebots- und Bestandsmieten als strukturellem Merkmal des Frankfurter Marktes.

Auch die Käuferstruktur entwickelt sich weiter. Während Eigennutzer zurückhaltender agieren, gewinnen Kapitalanleger und institutionelle Investoren an Bedeutung. Gleichzeitig rücken langfristige Strategien, nachhaltige Bauweisen und Bestandsoptimierungen stärker in den Fokus.

Als internationaler Finanzplatz ist Frankfurt stärker als andere Städte von globalen Entwicklungen abhängig. Geopolitische Unsicherheiten und handelspolitische Risiken erfordern eine risikobewusstere Herangehensweise als in den Boomjahren.

Für Investoren ergeben sich weiterhin attraktive Chancen, insbesondere durch die strukturelle Angebotsknappheit und die stabile Nachfrage. Das Marktumfeld erfordert jedoch eine selektivere und risikobewusstere Herangehensweise.

Langfristig bleibt Frankfurt ein attraktiver und robuster Immobilienstandort. Die Kombination aus wirtschaftlicher Dynamik, internationaler Ausrichtung und begrenztem Angebot spricht für eine nachhaltige Entwicklung.



Fazit in Kürze: Der Frankfurter Immobilienmarkt bleibt ein **stabiler** und gefragter Standort mit **strukturellem Nachfrageüberhang**. Während sich die Preisentwicklung differenzierter zeigt, sorgen **hohe Nachfrage, geringe Neubautätigkeit** und **steigende Mieten** weiterhin für attraktive Rahmenbedingungen. Für Investoren ergeben sich selektive Chancen – mit stärkerer Fokussierung auf Lage, Qualität und langfristige Perspektiven.

Heid Immobilienbewertung

Heid Immobilienbewertung begleitet deutsche Eigentümer und Investoren in Frankfurt und deutschlandweit bei fundierten Entscheidungen rund um Immobilien. Als zertifizierte Sachverständige bringen wir unsere **Fachkenntnisse** und **Expertise** mit **höchsten Qualitätsstandards** auf den Frankfurter Markt. Unsere Gutachten folgen den anerkannten Bewertungsstandards der ImmoWertV und weiteren geltenden Richtlinien.

Unser Anspruch geht jedoch weit über die bloße Anwendung von Normen hinaus: Wir verbinden **Objektivität und fachliche Präzision** mit einem maßgeschneiderten Beratungsansatz, der von der ersten Bewertung bis hin zur individuellen Nachbetreuung reicht. Eine Immobilie wird bei uns nicht nur als Objekt betrachtet, sondern als ein Zusammenspiel aus Zahlen, Nutzungsperspektiven und baulichen Besonderheiten. So entsteht eine Bewertung, die Ihnen eine verlässliche Entscheidungsgrundlage für Investitionen, Verkäufe oder steuerliche Optimierungen bietet.

Unser Leistungsspektrum umfasst:

- **Kaufberatung**
Analyse von Marktwert, Risiken & Potenzialen schafft eine sichere Grundlage für Ihre Kaufentscheidung
- **Verkaufsberatung**
unabhängige Wertermittlung & strategische Begleitung sorgen für Transparenz & optimale Bedingungen beim Verkauf
- **Restnutzungsdauergutachten**
eine verlässliche Grundlage für steuerliche Abschreibungen und Investitionsentscheidungen

Mit fundiertem Marktverständnis und **regional-spezifischer Expertise**, bewährten Prozessen und dem **Anspruch höchster Qualität** begleiten wir Sie bei allen Fragen rund um die Immobilienbewertung - neutral, unabhängig und deutschlandweit zertifiziert.



Heid Immobilien GmbH
Ziegelstr. 25, 69190 Walldorf
kontakt@heid-immobilienbewertung.de
Tel.: +49 800 9090 282
www.heid-immobilienbewertung.de



Quellen

Statistiken & Institutionen

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Frankfurt am Main – Marktbericht 2024/2025
- Statistisches Amt der Stadt Frankfurt am Main – Statistisches Jahrbuch 2024
- Hessisches Statistisches Landesamt (HSL) – Bevölkerungsvorausberechnung Hessen
- Stadt Frankfurt am Main – Mietspiegel 2024
- Stadt Frankfurt am Main – Wohnungsmarktbericht 2024
- Bundesagentur für Arbeit – Arbeitsmarkt in Zahlen, Regionaldirektion Hessen (2025)
- Bauaufsicht Frankfurt am Main – Jahresrückblick 2024
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) – Wohnungsbedarfsprognose 2025

Immobilien- und Marktreports

- JLL Frankfurt – Wohnungsmarktreport Frankfurt 2025
- CBRE Deutschland – Residential Market Report 2025
- Savills Deutschland – Wohnungsmarkt Frankfurt 2025
- Colliers International – Frankfurt Immobilienmarktbericht 2025
- Engel & Völkers – Residential Market Report Frankfurt 2025

Online-Portale & Immobilienplattformen

- ImmoScout24 – Angebotspreise und Mietdaten Frankfurt (Ø Angebotspreise, Stand Q4 2025 / Q1 2026)
- Immowelt – Preisdaten Frankfurt am Main 2025/2026
- Wohnungsboerse.net – Marktpreisanalyse Frankfurt 2025

Weitere Fachquellen

- Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt – Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030
- Hessische Mieterschutzverordnung
- Hessisches Grunderwerbsteuergesetz / Finanzverwaltung Hessen