

## Auf einen Blick – Stand und Trends

Einwohner Juni 2025	778.589 +0,2 % zu 2024
Haushalte 2024	422.398 +0,7 % zu 2023
Arbeitslosenquote 12/2025	6,9 % +0,4 %-P. zu 12/2024
Kaufkraftindex 2025	108,7 -1,2 P. zu 2024
Wohnungsbestand 2024	426.738 +2,1 % zu 2023
Fertigstellungen Wohnungen 2024	4.047 +18,5 % zu 2023
Genehmigungen Wohnungen 2024	2.595 +27,1 % zu 2023

Der Frankfurter Wohnungsmarkt ist von einer strukturellen Angebotsknappheit geprägt. Die Analyse der Angebots- und Nachfrageentwicklung zeigt zwar, dass der Wohnungsbestand in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgeweitet wurde, während das Nachfragewachstum (Bevölkerung und Haushalte) im selben Zeitraum leicht an Dynamik verloren hat, dennoch reicht vorhandene Angebot weiterhin nicht aus, um den qualitativen und quantitativen Wohnraumbedarf zu decken.

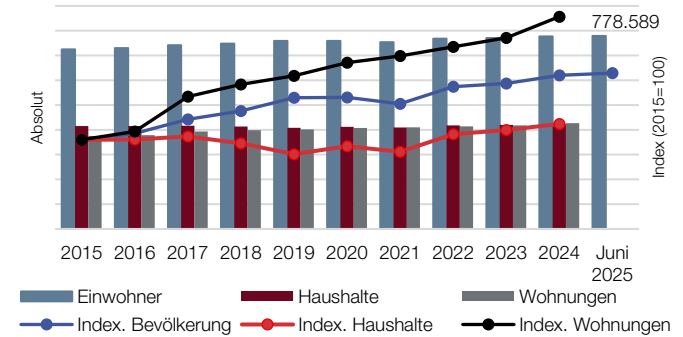
Die Wohnraumnachfrage zeigt sich trotz konjunktureller Abschwächung weiterhin robust. Zentrale Nachfrageimpulse resultieren aus internationaler Zuwanderung sowie der steigenden Zahl kleiner Haushalte. Angesichts der gesunkenen Bauaktivitäten in den letzten Jahren ist trotz einer letztjährigen Zunahme mit einer weiteren Verschärfung des Angebots-Nachfrage-Ungleichgewichts zu rechnen. Auch zukünftig wird die Neubautätigkeit vor allem infolge hoher Bau- und Finanzierungskosten verhalten bleiben.

Die hohe Attraktivität Frankfurts u.a. als internationaler Wirtschafts- und Finanzstandort hat das Miet- und Preisniveau in den vergangenen Jahren nachhaltig steigen lassen. Die durchschnittliche Angebotsmiete nahm in den letzten Jahren deutlich auf zuletzt 17,90 €/m<sup>2</sup> zu, was vor allem auf einen starken Mietanstieg im Bestandssegment zurückzuführen ist. Im letzten Jahr lag das Wachstum im Durchschnitt aller Baualtersklassen bei 4,7 %. Auch bei Eigentumswohnungen lässt sich 2025 wieder eine Zunahme der Angebotspreise erfassen. Nach einer rückläufigen Entwicklung in den Jahren 2023 und 2024 ist das durchschnittliche Preisniveau 2025 leicht um 0,4 % auf rund 6.930 €/m<sup>2</sup> angestiegen.

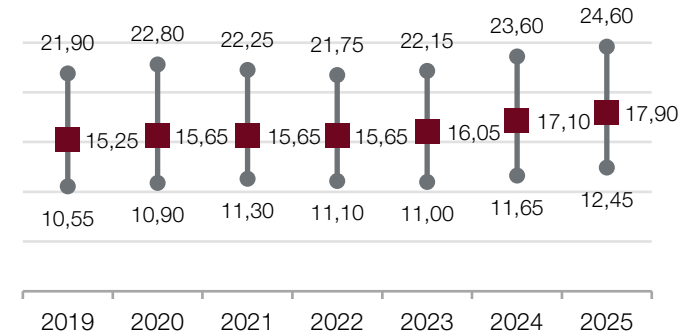
### Ausblick

Für das Jahr 2026 ist am Frankfurter Wohnungsmarkt von einem moderat positiven Marktumfeld auszugehen. Sowohl Miet- als auch Kaufpreise dürften sich überwiegend stabil entwickeln beziehungsweise leicht zulegen. Die weiterhin ausgeprägte Angebotsknappheit insbesondere im Neubau und im preisgünstigen Segment trifft auf eine anhaltend hohe Nachfrage und wirkt preisstützend. Gleichzeitig begrenzen hohe Finanzierungskosten sowie die wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten zum einen die Nachfragedynamik vor allem auf dem Eigentumssektor sowie zum anderen die Bauaktivitäten zur Schaffung neuen Wohnraums.

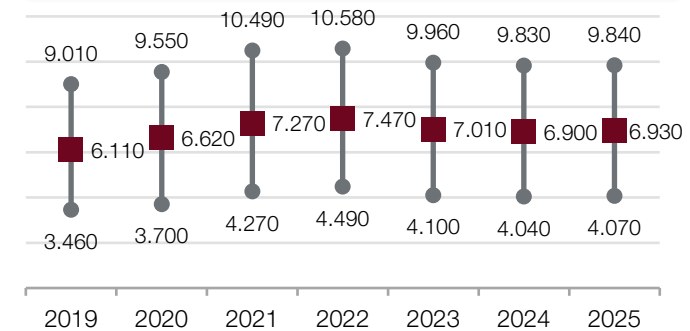
## Angebots- und Nachfrageentwicklung



## Entwicklung der Angebotsmieten (Ø €/m<sup>2</sup>/M.)\*

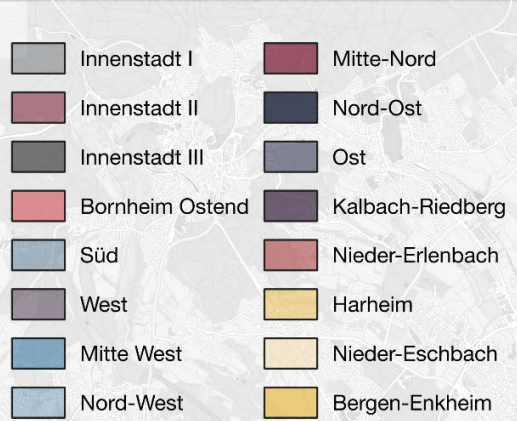


## Entwicklung der Angebotspreise (Ø €/m<sup>2</sup>)\*

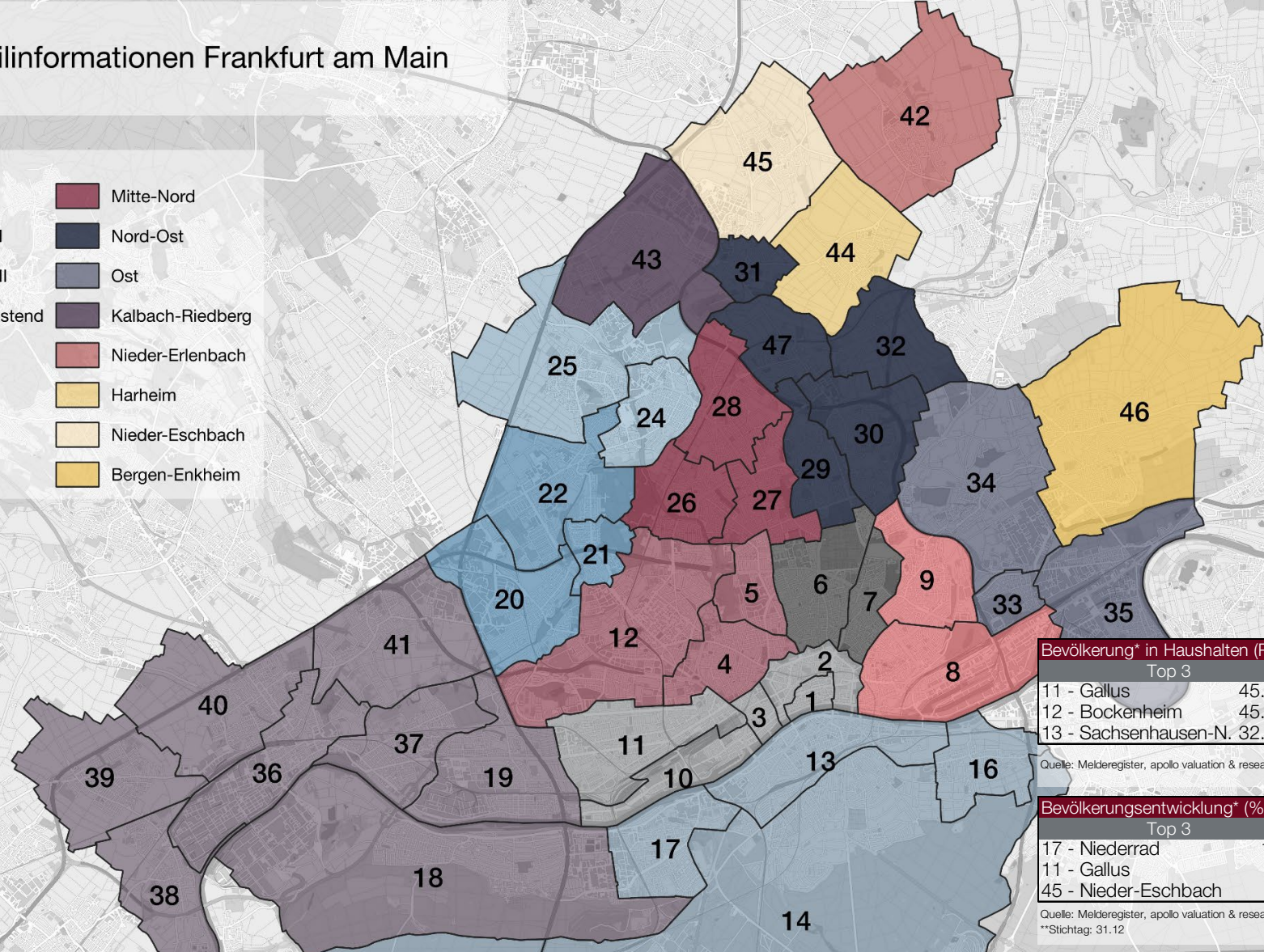


\*Top 25 % - Ø - Bottom 25 %

# Stadtteilinformationen Frankfurt am Main



1	Altstadt	25	Niederursel
2	Innenstadt	26	Ginnheim
3	Bahnhofsviertel	27	Dornbusch
4	Westend-Süd	28	Eschersheim
5	Westend-Nord	29	Eckenheim
6	Nordend-West	30	Preungesheim
7	Nordend-Ost	31	Bonames
8	Ostend	32	Berkersheim
9	Bornheim	33	Riederwald
10	Gutleutviertel	34	Seckbach
11	Gallus	35	Fechenheim
12	Bockenheim	36	Höchst
13	Sachsenhausen-Nord	37	Nied
14	Sachsenhausen-Süd	38	Sindlingen
15	Flughafen	39	Zeilsheim
16	Oberrad	40	Unterliederbach
17	Niederrad	41	Sossenheim
18	Schwanheim	42	Nieder-Erlenbach
19	Griesheim	43	Kalbach-Riedberg
20	Rödelheim	44	Harheim
21	Hausen	45	Nieder-Eschbach
22	Praunheim	46	Bergen-Enkheim
24	Heddernheim	47	Frankfurter Berg



Wohnungsbaufertigstellungsanteil* (%) 2024			
Top 3		Bottom 3	
03 - Bahnhofsviertel	3,0	05 - Westend-Nord	0,0
17 - Niederrad	2,6	31 - Bonames	0,1
11 - Gallus	2,0	33 - Riederwald	0,1

Quelle: Statistische Gebäudedatei, apollo valuation & research GmbH; \*Durchschnitt Fertigstellungsvolumen 2020-2024 bezogen auf Wohnungsbestand 2024

Wohnungsversorgung (Wohnungen abzüglich Haushalte) 2024*			
Top 3		Bottom 3	
06 - Nordend-West	1.780	36 - Höchst	-1.189
04 - Westend-Süd	1.666	19 - Griesheim	-1.042
17 - Niederrad	1.271	35 - Fechenheim	-562

Quelle: Statistische Gebäudedatei, apollo valuation & research GmbH; \*letzter Stand des Wohnungsbestands, Stichtag: 31.12

Haushaltsgröße (durchschnittliche Personenanzahl, absolut) 2024*			
Top 3		Bottom 3	
43 - Kalbach-Riedberg	2,4	03 - Bahnhofsviertel	1,4
32 - Berkersheim	2,3	02 - Innenstadt	1,5
44 - Harheim	2,3	10 - Gutleutviertel	1,5

Quelle: Melderegister, apollo valuation & research GmbH; Stichtag: 31.12

Arbeitslosendichte (%) 2024*			
Top 3		Bottom 3	
43 - Kalbach-Riedberg	2,4	35 - Fechenheim	9,5
4 - Westend-Süd	2,6	03 - Bahnhofsviertel	8,8
06 - Nordend-West	2,7	33 - Riederwald	8,6

Quelle: Melderegister; Statistik der Bundesagentur für Arbeit; apollo valuation & research GmbH; \*Stichtag: 15.12

Bevölkerung* in Haushalten (Personen, absolut) 2024**			
Top 3		Bottom 3	
11 - Gallus	45.609	32 - Berkersheim	3.888
12 - Bockenheim	45.491	03 - Bahnhofsviertel	3.984
13 - Sachsenhausen-N.	32.941	1 - Altstadt	4.288

Quelle: Melderegister, apollo valuation & research GmbH; \*Haupt- und Nebenwohnung; \*\*Stichtag: 31.12

Bevölkerungsentwicklung* (%) 2020-2024**			
Top 3		Bottom 3	
17 - Niederrad	13,3	35 - Fechenheim	-4,4
11 - Gallus	6,7	38 - Sindlingen	-3,5
45 - Nieder-Eschbach	6,3	05 - Westend-Nord	-2,9

Quelle: Melderegister, apollo valuation & research GmbH; \*in Haushalten mit Haupt- und Nebenwohnung; \*\*Stichtag: 31.12

Haushaltszahl (absolut) 2024*			
Top 3		Bottom 3	
12 - Bockenheim	25.838	32 - Berkersheim	1.697
11 - Gallus	24.970	42 - Nieder-Erlenbach	2.310
06 - Nordend-West	19.496	44 - Harheim	2.339

Quelle: Melderegister, apollo valuation & research GmbH; \*Stichtag: 31.12

Haushaltsentwicklung (%) 2020-2024*			
Top 3		Bottom 3	
03 - Bahnhofsviertel	13,6	38 - Sindlingen	-3,4
17 - Niederrad	13,0	35 - Fechenheim	-3,3
43 - Kalbach-Riedberg	8,4	44 - Harheim	-1,6

Quelle: Melderegister, apollo valuation & research GmbH; \*Stichtag: 31.12



TIM SCHREIBER

Head of Residential Rhein/Main

+49 (0) 69 - 970 505-310

tim.schreiber@nai-apollo.de



DR. KONRAD KANZLER

Head of Research

+ 49 (0) 69 970 505-614

konrad.kanzler@nai-apollo.de



VOLKER SAUSE

Head of Business Development

+49 (0) 69 - 970 505-322

volker.sause@nai-apollo.de



KALINA OTTO

Principal Consultant Research

+ 49 (0) 69 970 505-623

kalina.otto@nai-apollo.de



apollo living GmbH & Co. KG

Schillerstraße 20  
60313 Frankfurt am Main

Telefon + 49 (0) 69 970 505-300  
info@nai-apollo.de

[www.nai-apollo.de](http://www.nai-apollo.de)

**NAI**apollo

Your space is our mission.



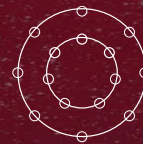
INHABERGEFÜHRT,  
PERSÖNLICH ENGAGIERT



GROßE LOKALE  
MARKTEXPERTISE



TRANSPARENTE UND  
VERTRAUENSVOLLE  
ZUSAMMENARBEIT



UMFASSENDES  
LEISTUNGSSPEKTRUM



INTERNATIONAL  
VERNETZT



AUßERGEWÖHNLICH  
ZUVERLÄSSIG



ESG-KONFORME  
UNTERNEHMENS-  
PHILOSOPHIE

Copyright © NAI apollo, 2026. Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

Member of

**NAI** Partners  
Germany