

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Frankfurt am Main



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Frankfurt am Main

Die Stadt



Frankfurt am Main, das pulsierende Herz der deutschen Finanzlandschaft, ist sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren ein attraktiver Standort. Mit einer Bevölkerung von rund 775.000 Menschen und einer Bevölkerungsdichte von über 3.100 Personen pro Quadratkilometer strahlt die Stadt Urbanität aus. Die dynamische Wirtschaftslage, geprägt durch das internationale Finanzzentrum, macht Frankfurt zu einem Magneten für Fachkräfte und Unternehmen.

Frankfurt am Main auf einen Blick



Einwohner: **775.790**
Bevölkerungsdichte: **3.128 / km²**



Kaufpreisfaktor
25,4



Fläche
248,05 km²



Durchschnittsalter
41,1 Jahre



Wohneigentumsquote
25,8 %



Wohnungsquote
66,6 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die Stadt überzeugt mit hoher Lebensqualität, die von kultureller Vielfalt, exzellenter Infrastruktur und einem breiten Bildungsangebot getragen wird. Die Mietpreisentwicklung zeigt eine solide Wertsteigerung, was den Standort für Investoren attraktiv macht. Der Immobilienmarkt ist geprägt von Mietwohnformen, wobei Mehrparteienhäuser den Markt bestimmen. Dies bietet Kapitalanlegern stabile Investitionsmöglichkeiten.

Für Eigennutzer bietet die Stadt durch ihre zentrale Lage und hervorragende Anbindung an Verkehrswege ideale Bedingungen.

Wohneigentumsquote Frankfurt am Main



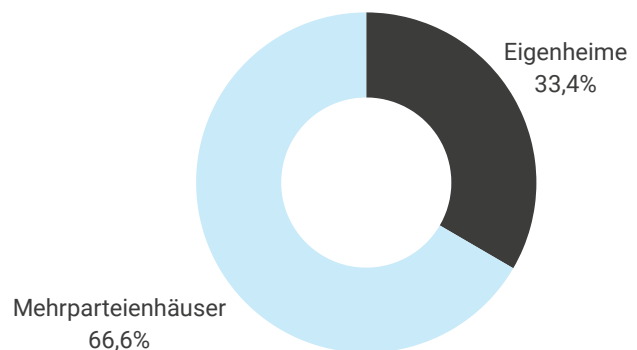
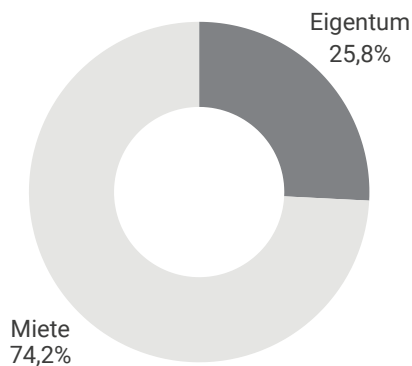
Der Immobilienmarkt in Frankfurt am Main ist stark vom Mietsektor geprägt, da 74,2 % der Wohnformen als Mietobjekte genutzt werden. Mehrparteienhäuser dominieren mit 66,6 % den Markt, was Kapitalanlegern solide Investitionsmöglichkeiten bietet. Diese hohe Mietquote eröffnet insbesondere Investoren Chancen, da die Nachfrage nach Mietwohnungen konstant bleibt. Für Eigennutzer stellt der Markt hingegen eine Herausforderung dar, da das begrenzte Angebot an Wohneigentum die Preise tendenziell hoch hält. Die starke Wirtschaftskraft der Stadt sichert dennoch ein attraktives Nachfragepotenzial.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

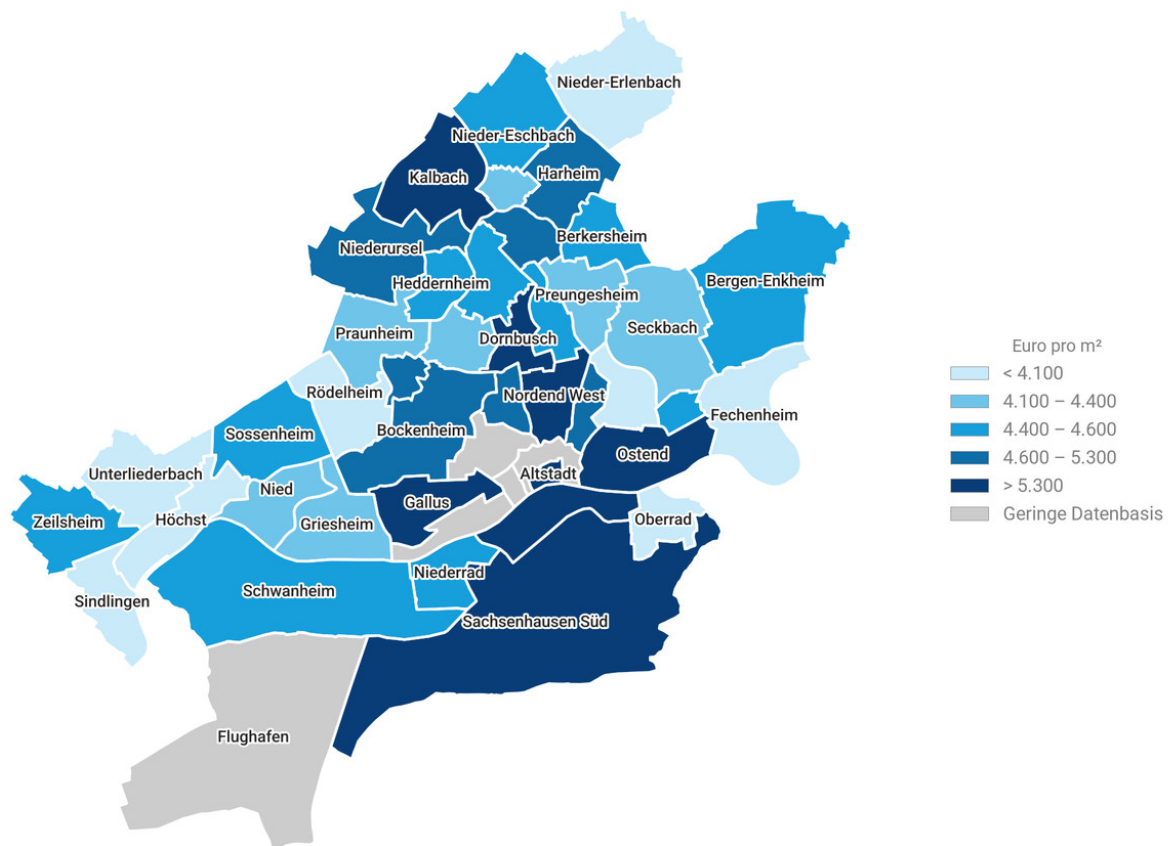


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

In Frankfurt am Main liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Eigenheime Ende 2025 bei 4.918 €/m². Die Stadt positioniert sich im oberen Bereich, was ihre Attraktivität unterstreicht. Der Trend für 2026 zeigt eine Preissteigerung von 3,1 %, was auf eine starke Nachfrage hinweist. Regionale Preisunterschiede sind im Stadtgebiet deutlich zu erkennen, wobei zentrale und gut angebundene Stadtteile höhere Preise aufweisen. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die begrenzte Verfügbarkeit von Eigenheimen treiben die Preise. Trotz hoher Kosten bleibt Frankfurt aufgrund seiner wirtschaftlichen Dynamik und zentralen Lage ein gefragter Standort für Käufer.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	4.918 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

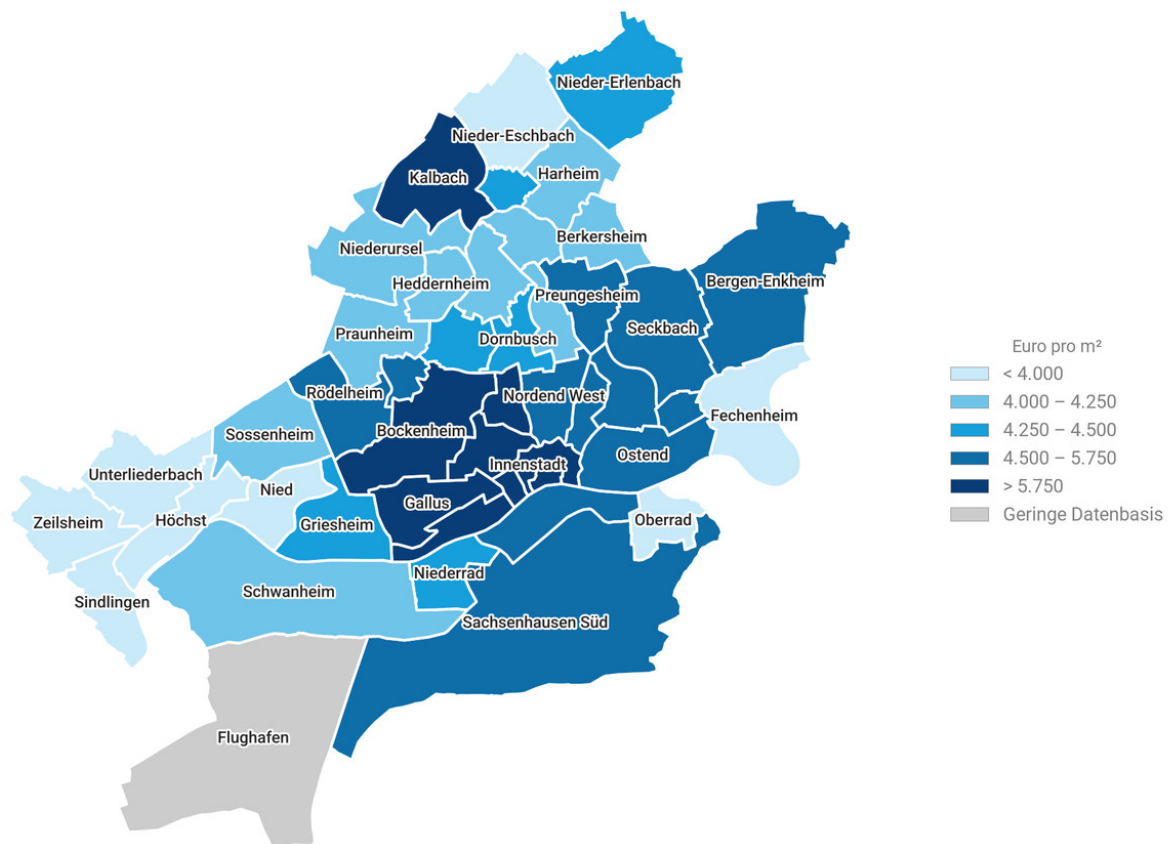


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Frankfurt am Main bei 4.987 €/m². Damit zählt die Stadt zu den teureren Märkten in Deutschland. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 2,0 %. Diese Entwicklung verdeutlicht die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Besonders zentrale und gut angebundene Stadtteile verzeichnen höhere Kaufpreise, was die Lage als entscheidenden Preistreiber bestätigt. Im Vergleich zu Eigenheimen, die einen durchschnittlichen Preis von 4.918 €/m² aufweisen, sind Wohnungen in Frankfurt etwas teurer, was auf die Popularität städtischer Wohnlagen zurückzuführen ist. Die differenzierte Preisstruktur zwischen den Stadtteilen spiegelt die Attraktivität und Vielfalt des Frankfurter Wohnungsmarktes wider.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	4.987 €/m²
Trend 2026	+2,0 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Frankfurt am Main zeigt sich stark. Ende 2025 beträgt die durchschnittliche Miete 15,72 €/m², womit Frankfurt im oberen Bereich liegt. Der Trend 2026 weist auf einen Anstieg von 6,3 % hin, was die hohe Nachfrage nach Wohnraum unterstreicht. Mit einem Kaufpreisfaktor von 26,1 ist die Mietrendite mit 3,8 % moderat, zeigt jedoch das anhaltende Interesse von Investoren am Frankfurter Immobilienmarkt. Die Kombination aus dynamischem Wirtschaftsstandort und urbaner Lebensqualität macht die Stadt weiterhin attraktiv für Kapitalanleger.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	15,72 €/m²
Trend 2026	+6,3 %

Mietpreise von Wohnungen

Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete für Wohnungen in Frankfurt am Main bei 16,45 €/m². Damit gehört die Stadt zu den hochpreisigen Märkten in Deutschland. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 5,6 %, was auf eine kontinuierliche Nachfrage nach Mietwohnungen hinweist. Mit einem Kaufpreisfaktor von 25,3 und einer Mietrendite von 4,0 % bleibt der Frankfurter Wohnungsmarkt attraktiv für Investoren. Im Vergleich zu Hausmieten, die bei 15,72 €/m² liegen, sind Wohnungsmieten etwas höher, was die Beliebtheit urbaner Wohnlagen bestätigt.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	16,45 €/m²
Trend 2026	+5,6 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisgefälle in Frankfurts Stadtteilen sind markant: Dornbusch führt mit 6.240 €/m², während Sindlingen deutlich günstiger ist. Diese Spanne von fast 2.800 €/m² reflektiert die Vielfalt der Wohnlagen, von exklusiven Vierteln bis zu erschwinglicheren Bereichen.



Zentral gelegene Stadtteile wie Dornbusch und Nordend West dominieren die Spitze, was ihre Attraktivität für Eigennutzer und Kapitalanleger unterstreicht. Die Investition in solche Lagen verspricht hohe Wertstabilität durch ihre begehrte Nähe zu urbanen Zentren.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Dornbusch	6.240 €
Nordend West	6.153 €
Sachsenhausen Nord	6.107 €
Gallus	5.878 €
Kalbach	5.779 €
Altstadt	5.743 €
Ostend	5.695 €
Sachsenhausen Süd	5.487 €
Frankfurter Berg	5.282 €
Nordend Ost	5.238 €

Trend 2026

3,1 %
3,2 %
3,1 %
3,1 %
3,4 %
3,0 %
3,3 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



In Frankfurt am Main variieren die Wohnungspreise erheblich zwischen den Stadtteilen. Die Innenstadt führt mit Spitzenpreisen von 8.820 €/m², während günstigere Stadtteile wie Unterliederbach bei 3.402 €/m² liegen.



Zentrale Lagen wie Innenstadt und Altstadt dominieren das Ranking, was ihre hohe Attraktivität durch Nähe zu Geschäftsvierteln und kulturellen Einrichtungen unterstreicht. Für Kapitalanleger bieten sie aufgrund ihrer Beliebtheit und Nachfrage solide Investitionsmöglichkeiten.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Innenstadt	8.820 €
Altstadt	8.495 €
Bahnhofsviertel	8.058 €
Westend Süd	7.043 €
Gutleutviertel	6.890 €
Bockenheim	6.446 €
Gallus	6.363 €
Kalbach	6.349 €
Westend Nord	6.187 €
Ostend	5.712 €

Trend 2026

2,0 %
1,9 %
2,1 %
2,0 %
2,1 %
1,9 %
1,9 %
2,3 %
2,2 %
2,2 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Frankfurt am Main zeigt Ende 2025 ein hohes Preisniveau. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigenheime liegen bei 4.918 €/m², während Wohnungen bei 4.987 €/m² angesiedelt sind. Beide Segmente verzeichnen einen moderaten Anstieg für 2026. Die Mietpreise für Häuser und Wohnungen sind ebenfalls hoch, mit 15,72 €/m² bzw. 16,45 €/m², was die Attraktivität der Stadt für Investoren unterstreicht. Trotz hoher Preise bleibt Frankfurt aufgrund seiner wirtschaftlichen Dynamik ein gefragter Standort.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigenheime beträgt Ende 2025 4.918 €/m².
- Wohnungen in Frankfurt kosten Ende 2025 durchschnittlich 4.987 €/m².
- Die Mietpreise für Wohnungen erreichen Ende 2025 durchschnittlich 16,45 €/m².

Ausblick:

Der Trend für 2026 deutet auf eine leichte Preissteigerung bei Eigenheimen und Wohnungen hin. Das stabile Wirtschaftsumfeld und die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum sichern Frankfurt eine positive Marktentwicklung. Neubauaktivitäten bleiben hinter der Nachfrage zurück, was potenziell zu weiteren Preissteigerungen führt. Für Eigennutzer und Investoren bietet die Stadt langfristige Chancen, insbesondere in zentralen und gut angebundenen Lagen.

- Der Trend 2026 zeigt einen moderaten Anstieg der Immobilienpreise in Frankfurt am Main.
- Die Nachfrage übersteigt das Neubauangebot, was weitere Preissteigerungen begünstigt.
- Frankfurt bleibt ein attraktiver Standort für Investitionen, dank seiner wirtschaftlichen Stärke und zentralen Lage.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Frankfurt ist für mich ein Top-Standort mit internationalem Finanzzentrum, hoher Dynamik und konstant starker Nachfrage. Die Stadt bleibt trotz Preisniveau attraktiv – für Eigennutzer wie Investoren. Für mich zählt Frankfurt zu den verlässlichsten Märkten im Land. Die Mischung aus Business, Internationalität und Urbanität macht den Standort einzigartig.

Marcel Schmitt, PlanetHome Regionalleiter Hessen



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

