

## Marktbericht Frankfurt am Main: Immobilienmarkt weiter im Aufwärtstrend

21. MAI 2026

**von Poll Immobilien GmbH**

Franka Schulz  
Head of Public Relations

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

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

- *Während der Durchschnittskaufpreis für eine Bestandswohnung in Frankfurt am Main im Jahr 2025 leicht um 3,4 Prozent auf 434.657 Euro anstieg, sank er bei Neubauwohnungen um -4 Prozent auf rund 519.789 Euro*
- *Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Einfamilienhaus im Bestand stieg mit 3,8 Prozent ebenfalls leicht an auf rund 759.342 Euro, neugebaute Häuser erreichten eine Steigerung (vornehmlich durch gestiegene Kosten) von 58,9 Prozent und somit einen Spitzenwert von 2.161.500 Euro*
- *Markt für Premiumimmobilien gewinnt weiter an Bedeutung: Transaktionen zwischen einer Million Euro und drei Millionen Euro waren 2025 am stärksten vertreten, doch auch Transaktionen über fünf Millionen Euro verzeichneten spürbare Zuwächse*

**Frankfurt am Main, 21. MAI 2026** – Frankfurt am Main genießt weltweites Renommee als eines der führenden Finanzzentren und gehört zu den wichtigsten Handelsplätzen weltweit. Doch die Metropole am Main nimmt nicht nur eine zentrale Rolle im globalen Finanzwesen ein. Neben seiner wirtschaftlichen Dynamik bietet Frankfurt ein hohes Maß an Kultur und Natur – so besteht mehr als die Hälfte des Stadtgebiets aus Grün- und Wasserflächen. Darüber hinaus gilt die Stadt als zentraler Verkehrsknotenpunkt in Deutschland und verfügt über eine dementsprechend hervorragende Infrastruktur. All diese Aspekte machen Frankfurt am Main zu einem der attraktivsten und zukunftsfähigsten Standorte Europas – und somit auch zu einer äußerst begehrten Wohnlage. Im aktuellen [Marktbericht für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main](#) werfen die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) unter anderem einen Blick auf die Entwicklung der tatsächlich stattgefundenen Transaktionen, des erwirtschafteten Geldumsatzes sowie der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnimmobilien<sup>[\*]</sup> – auch in den Premiumlagen der Stadt – von 2012 bis 2025.

„Der Frankfurter Immobilienmarkt setzte seinen Aufwärtstrend aus 2024 wie bereits erwartet auch 2025 weiter fort. Die Zahlen des Gutachterausschusses Frankfurt am Main belegen, dass sich der Markt für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr spürbar erholt hat. Dabei hat sich insbesondere der Transaktionsmarkt für Bestandsimmobilien zuletzt sehr dynamisch entwickelt und auch das Preisniveau – sowohl im Bestands- als auch im Neubausegment – ist je nach Lage und Zustand der Immobilie zum Teil wieder angestiegen“, lässt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN, wissen. Und weiter: „Die erhöhte Marktaktivität wird vor allem in den Frankfurter Stadtteilen mit besonders hoher Nachfrage, aber auch in Lagen mit erhöhter Neubautätigkeit – wie sie beispielsweise im Gutleutviertel vorzufinden ist – sichtbar. Aber auch Stadtteile mit deutlich niedrigeren Einstiegspreisen weisen eine zunehmend hohe Dynamik auf, darunter unter anderem Nied und Nieder-Erlenbach.“



## **Preisniveau von Häusern im Neubausegment steigt deutlich**

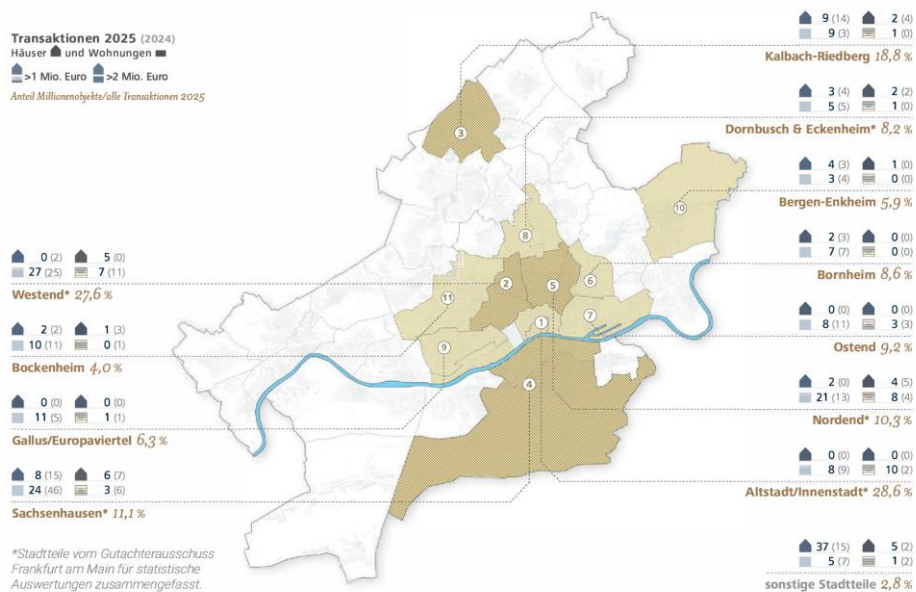
Der Frankfurter Transaktionsmarkt für *Ein- und Zweifamilienhäuser* unterscheidet sich in seiner Entwicklung vom Transaktionsmarkt für Eigentumswohnungen. Während sich Bestandshäuser 2025 ähnlich entwickelten wie Bestandswohnungen, verzeichneten Neubauhäuser zum Teil signifikante Steigerungen im Gegensatz zu Neubauwohnungen.

Im Jahr 2025 gab es in Frankfurt am Main insgesamt 532 Transaktionen von Bestandshäusern – das sind 15,7 Prozent mehr als im Jahr 2024. Infolge dieser Steigerung verzeichnete auch der Geldumsatz ein Plus von 20,1 Prozent und kletterte so auf 404 Millionen Euro. Beim Preisniveau gab es ebenfalls Zuwächse: Der Durchschnittskaufpreis für ein Haus im Bestand stieg dabei um 3,8 Prozent auf rund 759.342 Euro, der Quadratmeterpreis stagnierte bei 0,8 Prozent beziehungsweise 5.083 Euro und der Mietpreis stieg um 6,6 Prozent auf 16,85 €/m<sup>2</sup>.

Das Neubausegment verzeichnete 2025 lediglich acht Transaktionen über einer Million Euro – ein Minus von 33,3 Prozent verglichen mit dem Vorjahr. Trotz dessen entwickelte sich der Geldumsatz in diesem Bereich um 5,9 Prozent auf insgesamt 17,3 Millionen Euro nach oben. Beachtlich sind 2025 jedoch vor allem die Preiszuwächse bei neugebauten Ein- und Zweifamilienhäusern. So erhöhte sich der durchschnittliche Kaufpreis für ein Neubauhaus um ganze 58,9 Prozent auf 2.161.500 Euro und erreichte damit den höchsten Wert im untersuchten Analysezeitraum seit 2012. Auch der Quadratmeterpreis für ein Haus legte um 12,9 Prozent auf 8.027 Euro zu, der Mietpreis um 9,6 Prozent auf 19,84 €/m<sup>2</sup>.

## **Frankfurter Premiulagen**

Im bundesweiten Vergleich der Metropolen positioniert sich der Immobilienmarkt in Frankfurt am Main – zusammen mit München und Hamburg – als fester Bestandteil der Top-3, was dessen hohe Stabilität unterstreicht. Der Frankfurter Immobilienexperte Daniel Ritter bestätigt: „Auch der Markt für Premiumimmobilien über einer Million Euro entwickelt sich kontinuierlich weiter – insbesondere das Segment im oberen Preissegment von über fünf Millionen Euro verzeichnete zuletzt Zuwächse. Diese Entwicklung ist jedoch weniger auf eine sprunghaft gestiegene Nachfrage zurückzuführen, sondern vielmehr auf veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite, die sich zunehmend in den Preisstrukturen widerspiegeln. Gleichzeitig unterstreicht sie die anhaltende Attraktivität hochwertiger Premiumimmobilien in Frankfurts absoluten Toplagen.“



**Abb. 2:** Transaktionen von Premiumimmobilien über 1 Million Euro und 2 Millionen Euro in Frankfurt am Main, 2025 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

Mit einem Anteil von insgesamt 28,6 Prozent entfielen 2025 die meisten Transaktionen im Premiumsegment auf die Stadtteile Altstadt und Innenstadt, knapp vor dem Westend. Ein Drittel der Vermittlungen lag dabei über dem Wert von einer Million Euro – tatsächlich bildeten hier Transaktionen oberhalb der Zwei-Millionen-Euro-Marke das noch größere Segment. Auch die Stadtteile Nordend, Sachsenhausen und Riedberg behaupteten ihre Position am Frankfurter Premiummarkt – Kaufinteressenten finden dort ein besonders großes Portfolio an Immobilien ab zwei Millionen Euro.

„Das Frankfurter Nordend zählt zu den begehrtesten zentralen Wohnlagen der Stadt und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität. Neben hochwertig sanierten Altbauwohnungen sticht vor allem das Holzhausenviertel mit seinen exklusiven freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern hervor. Wer sich für den Erwerb eines dieser Häuser interessiert, muss mit Quadratmeterpreisen von circa 9.897 Euro kalkulieren“, weiß Daniel Ritter von VON POLL IMMOBILIEN. Er ergänzt: „Teurer wird es bei Häusern hingegen im Westend – einer der repräsentativsten Lagen in Frankfurt am Main – das eine exklusive Kombination aus historischer Bausubstanz, zahlreichen Grünanlagen und urbaner Nähe zum Bankenviertel schafft. Hier belaufen sich die Quadratmeterpreise für eine hochwertige Eigentumswohnung auf rund 9.102 Euro, für ein Ein- oder Zweifamilienhaus auf durchschnittlich 11.520 Euro.“

Den absolut größten Markt für Premiumimmobilien weist hingegen der Stadtteil Sachsenhausen auf. Dort gab es 2025 insgesamt 41 Immobilien, die über einem Verkaufspreis von einer Million Euro lagen. „Sachsenhausen verfügt über besonders

viele hochwertigen Wohnlagen zwischen Mainufer und Stadtwald, weshalb auch die Transaktionszahlen im Premiumsegment auf hohem Niveau verweilen. Das Malerviertel beispielsweise überzeugt mit charmanten Altbauwohnungen und der Nähe zum Schweizer Platz. Im südlich gelegenen Lerchesberg sowie oberen Sachsenhäuser Berg finden sich wiederum prachtvolle Villen und freistehende Häuser auf großzügigen Grundstücken. Die Quadratmeterpreise für eine Eigentumswohnung in Sachsenhausen rangieren im Schnitt bei 7.134 Euro, für ein Haus bei circa 7.564 Euro.“

Der detaillierte Marktbericht 2026 für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main ist in allen Frankfurter VON POLL IMMOBILIEN Shops erhältlich und steht auf der Website zur Verfügung unter: <https://cdn.von-poll.com/Viewer/marktberichte/frankfurt-am-main-2026/index.html>

*<sup>[1]</sup>Die Datengrundlage der Analyse beruht auf den aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses Frankfurt am Main, also den tatsächlich getätigten Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt, für die Jahre 2012 bis 2025, empirica-regio (VALUE Markdaten) und VON POLL IMMOBILIEN Research (2026).*

## **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 selbständigen Shops und über 1.500 Immobilienprofis 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, Griechenland, 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 2025 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Melanie Eggert, Dirk Dosch und Wolfram Gast.