



IM FOKUS

TRANSAKTIONEN AUF DEM WOHNIMMOBILIEN- MARKT IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN

KAUFPREISSTRUKTUR UND ENTWICKLUNGEN IN FRANKFURT AM MAIN, HOCHTAUNUS-
UND MAIN-TAUNUS-KREIS



FRANKFURTER
IMMOBILIENBÖRSE
bei der IHK Frankfurt am Main

VORWORT

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

der Wohnimmobilienmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main zeigt im Jahr 2025 Anzeichen einer leichten Erholung. Nach mehreren Jahren rückläufiger Verkaufszahlen wurden in allen Teilregionen – Frankfurt am Main sowie im Hochtaunus- und Main-Taunus-Kreis – wieder mehr Häuser verkauft als im Vorjahr. Auch bei Eigentumswohnungen setzte sich die bereits 2024 begonnene leichte Erholung fort. Allerdings erfolgt der aktuelle Anstieg von einem sehr niedrigen Ausgangsniveau. Die Transaktionszahlen liegen insgesamt in beiden Marktsegmenten deutlich unter den Werten des Jahres 2019.

Die Entwicklung der vergangenen Jahre ist insbesondere auf gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, zunehmende wirtschaftliche Unsicherheiten sowie wachsende regulatorische Anforderungen zurückzuführen. Hinzu kommen anspruchsvollere Vorgaben, insbesondere mit Blick auf energetische Anforderungen und mögliche Sanierungspflichten bei Bestandsimmobilien. Die Planbarkeit möglicher Folgekosten bei Modernisierungen wird schwieriger und bremst Kaufentscheidungen zusätzlich aus.

Eine weitere zuletzt zunehmende Belastung für die lokalen Immobilienmärkte stellt aus unserer Sicht die immer umfangreichere Regulierung der privaten Wohnimmobilienfinanzierung dar. Europäische und nationale Vorgaben zur Kreditwürdigkeitsprüfung, bankaufsichtliche Kapital- und Risikoregeln sowie die daraus resultierenden Dokumentations- und Prüfungsanforderungen haben Finanzierungsprozesse in den vergangenen Jahren deutlich komplexer, aufwendiger und zeitintensiver gemacht. Eine sorgfältige Prüfung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eines Kreditnehmers sowie der mit der Finanzierung verbundenen Risiken ist selbstverständlich notwendig. Gleichzeitig muss jedoch die Frage gestellt werden, ob Umfang und Detailtiefe der inzwischen geltenden Anforderungen noch bei allen Finanzierungen in einem angemessenen Verhältnis zum tatsächlichen Risiko stehen.

Gerade die private Wohnimmobilienfinanzierung hat sich in Deutschland über viele Jahre als vergleichsweise ausfallarmes Kreditsegment erwiesen. Auch aus Gesprächen mit Vertretern der Banken und Sparkassen wissen wir, dass die Institute selbst den erheblich gestiegenen Prüfungs- und Dokumentationsaufwand wahrnehmen, um die geltenden aufsichtsrechtlichen Anforderungen umzusetzen. Für Kaufinteressierte bedeutet dies häufig längere Verfahren, zusätzliche Nachweise und weniger Planungssicherheit.

Neue Anforderungen und zusätzliche Dokumentationspflichten kommen fortlaufend hinzu, während bestehende Regelungen nicht in vergleichbarem Umfang zurückgeführt werden. Diese Entwicklung steht in einem deutlichen Spannungsverhältnis zu dem wiederholt formulierten politischen Ziel, Bürokratie abzubauen und Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen. In Verbindung mit hohen Bau- und Finanzierungskosten kann dies den Zugang zu Wohneigentum zusätzlich erschweren und den Immobilienerwerb für einen Teil der privaten Haushalte faktisch außer Reichweite rücken.

Mit der Stabilisierung der Inflation und des Zinsniveaus haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zuletzt ebenfalls verbessert. Dies dürfte zu den im Jahr 2025 wieder leicht gestiegenen Transaktionszahlen beigetragen haben. Die Entwicklung bleibt jedoch fragil. So weisen die bislang vorliegenden Zahlen für das erste Halbjahr 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen erneuten Rückgang der Transaktionen um rund 15 Prozent aus.

Die Marktentwicklung verläuft zudem weder regional noch in allen Preiskategorien einheitlich. Vor allem in den niedrigeren und mittleren Kaufpreissegmenten hat die Zahl der Verkäufe zugenommen. Dies zeigt, dass die Finanzierbarkeit weiterhin maßgeblich darüber entscheidet, ob Kaufinteressierte ihren Wunsch nach Wohneigentum realisieren können. Eigentumswohnungen bilden mit rund drei Vierteln der erfassten Verkäufe das größte Marktsegment. Insgesamt sprechen die Ergebnisse daher zwar für erste Stabilisierungstendenzen, von einem nachhaltigen Aufschwung des Wohnimmobilienmarktes kann jedoch noch nicht gesprochen werden.

Damit aus diesen Stabilisierungstendenzen wieder eine stabile Belebung werden kann, braucht es bessere und verlässlichere Rahmenbedingungen. Bund, Länder und Kommunen sind gefordert, mehr Bauland zur Verfügung zu stellen, Planungs- und Genehmigungsverfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen, kostentreibende Vorgaben auf ihre Notwendigkeit und Verhältnismäßigkeit zu überprüfen und Erleichterungen umzusetzen. Regulatorische Unsicherheiten müssen vermieden werden.

Dies gilt auch für die private Wohnimmobilienfinanzierung. Die umfangreichen Vorschriften und aufsichtsrechtlichen Anforderungen auf europäischer wie nationaler Ebene sollten auf ihre Verhältnismäßigkeit überprüft und unnötige bürokratische Belastungen abgebaut werden – ohne dabei die notwendige Kreditwürdigkeitsprüfung und die Stabilität des Finanzsystems infrage zu stellen.

Zugleich sollten die Voraussetzungen dafür verbessert werden, dass wieder mehr Menschen Wohneigentum erwerben können. Denn ein funktionierender Wohnimmobilienmarkt benötigt nicht nur Nachfrage, sondern auch einen verlässlichen Zugang zu langfristiger Finanzierung.

Die vorliegende Analyse der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main schafft hierfür eine belastbare Grundlage. Sie zeigt, in welchen Teilmärkten die Erholung bereits angekommen ist – und wo weiterhin erheblicher Handlungsbedarf besteht.

Helmut Christmann
Vorstandsvorsitzender
Frankfurter Immobilienbörse

Datengrundlage und Methodik

Die Analyse basiert auf Transaktionsdaten der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main, des Gutachterausschusses beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn sowie des Magistrats der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe | 61.7 Geschäftsstelle Gutachterausschuss. Betrachtet wird der Zeitraum 2019 bis 2025 in der Stadt Frankfurt am Main, dem Hochtaunus- und dem Main-Taunus-Kreis. Untersucht werden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Villen, die in der vorliegenden Analyse erstmals um das Segment der Eigentumswohnungen ergänzt werden. Die Transaktionsdaten der Stadt Oberursel sind nicht Bestandteil der Datengrundlage für den Hochtaunuskreis, da die Tätigkeit des Gutachterausschusses Oberursel zum 31. Dezember 2026 endet.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN AUF DEM WOHNIMMOBILIENMARKT

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Wohnimmobilienmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main wurde auch im Jahr 2025 von wirtschaftlich anspruchsvollen Rahmenbedingungen geprägt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg 2025 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent. Gleichzeitig blieb die Bauwirtschaft in einer Rezession. Während öffentliche Infrastrukturinvestitionen erste Impulse setzten, entwickelte sich der private Wohnungsbau weiterhin verhalten.

Die Inflationsrate lag 2025 bei 2,2 Prozent und damit deutlich unter den Höchstständen der Vorjahre. Parallel setzte die Europäische Zentralbank ihren Zinssenkungskurs fort und reduzierte den Hauptrefinanzierungssatz im ersten Halbjahr 2025 schrittweise von 3,15 auf 2,15 Prozent. Die Baufinanzierungszinsen lagen weiterhin über dem Niveau der Jahre vor 2022. Gleichzeitig stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude im November 2025 gegenüber dem Vorjahresmonat um 3,2 Prozent. Die Baupreise legten damit weiter zu, wenngleich mit einer geringeren Dynamik als in den Vorjahren.

DER IMMOBILIENMARKT IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN

Ein ergänzendes Stimmungsbild zur Marktentwicklung liefert die Zusatzumfrage unter den Mitgliedern der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main aus dem Januar 2026 zum Wohnungsmarktbericht 2025|2026. Danach beobachtete die Hälfte der befragten Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmer im Jahr 2025 eine steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien zum Kauf; im Vorjahr lag dieser Anteil noch bei knapp einem Drittel. Gleichzeitig berichteten weniger Befragte von einem Nachfragerückgang. Auch auf der Angebotsseite zeigte sich ein ausgeglicheneres Bild als im Vorjahr. Rund ein Drittel der Befragten berichtete zudem von Preisanpassungen auf Verkäuferseite.

TRANSAKTIONEN AUF DEM HÄUSERMARKT

ENTWICKLUNG DER TRANSAKTIONEN AUF DEM HÄUSERMARKT IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN 2019 BIS 2025

Der Häusermarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main vollzog 2025 eine Trendwende. Mit 1.469 Verkäufen wurden 173 Häuser mehr gehandelt als im Vorjahr. Die Transaktionszahl blieb jedoch gut ein Fünftel unter dem Niveau von 2019 – von einer Normalisierung kann daher noch nicht gesprochen werden.

Die Marktbelegung wurde nahezu vollständig von den Preiskategorien unterhalb von 1 Million Euro getragen. Zugleich hat sich die Marktstruktur gegenüber 2019 verschoben: Die weiterhin bestehende Marktlücke geht nahezu vollständig auf den Rückgang der Verkäufe bis 600.000 Euro zurück. Dieses Segment dominiert den Markt zwar weiterhin, hat aber deutlich an Gewicht verloren.

ABBILDUNG 1: TRANSAKTIONEN AUF DEM HÄUSERMARKT IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN 2019 BIS 2025

Leichte Belebung des Häusermarkts 2025, jedoch weiterhin unter dem Niveau von 2019.

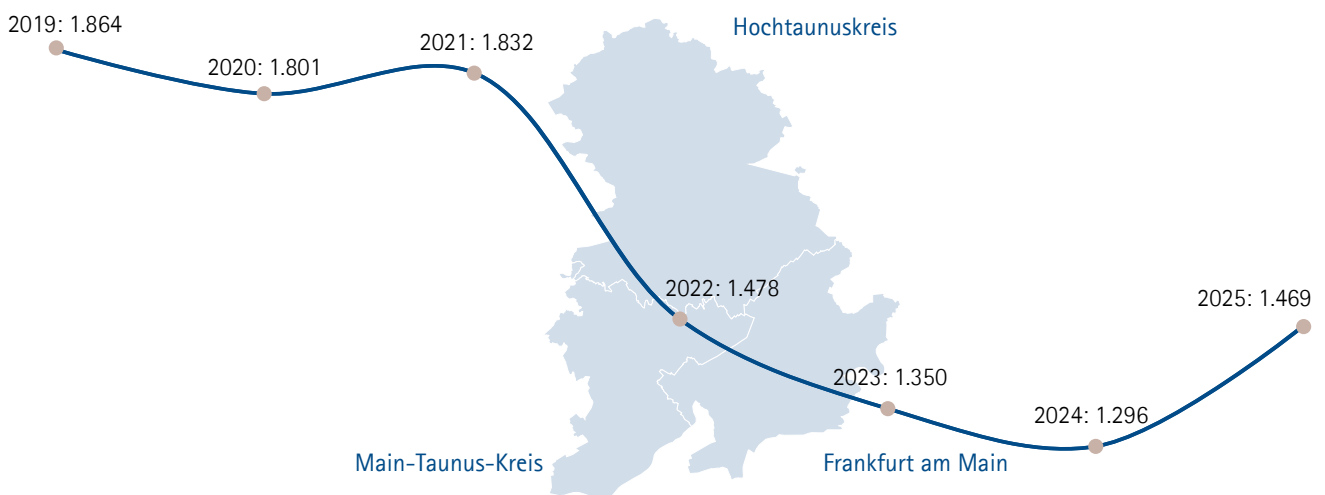


TABELLE 1: TRANSAKTIONEN AUF DEM HÄUSERMARKT NACH PREISKATEGORIEN
IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN 2019 BIS 2025

IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN	INSGESAMT	BIS 599.999 EURO	600.000 - 799.999 EURO	800.000 - 1 MIO. EURO	1 MIO. - 1,5 MIO. EURO	1,5 MIO. - 2 MIO. EURO	AB 2 MIO. EURO
2019	1.864	1.190	329	126	102	57	60
2020	1.801	930	375	201	138	75	82
2021	1.832	820	423	241	161	89	98
2022	1.478	684	327	191	143	60	73
2023	1.350	790	266	112	99	28	55
2024	1.296	710	248	133	129	35	41
2025	1.469	798	309	162	122	35	43

TABELLE 2: TRANSAKTIONEN AUF DEM HÄUSERMARKT NACH PREISKATEGORIEN
IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN – 2024 IM VERGLEICH MIT 2025

IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN	INSGESAMT	BIS 599.999 EURO	600.000 - 799.999 EURO	800.000 - 1 MIO. EURO	1 MIO. - 1,5 MIO. EURO	1,5 MIO. - 2 MIO. EURO	AB 2 MIO. EURO
2024	1.296	710	248	133	129	35	41
2025	1.469	798	309	162	122	35	43
Veränderung	+173	+88	+61	+29	-7	0	+2

TABELLE 3: TRANSAKTIONEN AUF DEM HÄUSERMARKT NACH PREISKATEGORIEN
IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN – BASISJAHR 2019 IM VERGLEICH MIT 2025

IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN	INSGESAMT	BIS 599.999 EURO	600.000 - 799.999 EURO	800.000 - 1 MIO. EURO	1 MIO. - 1,5 MIO. EURO	1,5 MIO. - 2 MIO. EURO	AB 2 MIO. EURO
2019	1.864	1.190	329	126	102	57	60
2025	1.469	798	309	162	122	35	43
Veränderung	-395	-392	-20	+36	+20	-22	-17

TABELLE 4: TRANSAKTIONEN AUF DEM HÄUSERMARKT NACH PREISKATEGORIEN
IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN 2025

IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN	INSGESAMT	BIS 599.999 EURO	600.000 - 799.999 EURO	800.000 - 1 MIO. EURO	1 MIO. - 1,5 MIO. EURO	1,5 MIO. - 2 MIO. EURO	AB 2 MIO. EURO
Frankfurt am Main	479	255	88	55	46	15	20
Hochtaunuskreis	518	287	100	58	40	12	21
Main-Taunus-Kreis	472	256	121	49	36	8	2
Insgesamt	1.469	798	309	162	122	35	43

ABBILDUNG 2: PROZENTUALE AUFTEILUNG IN DEN JEWEILIGEN PREISKATEGORIEN
IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN 2019 BIS 2025

Das Preissegment bis unter 600.000 setzt sich von den restlichen Preiskategorien ab.

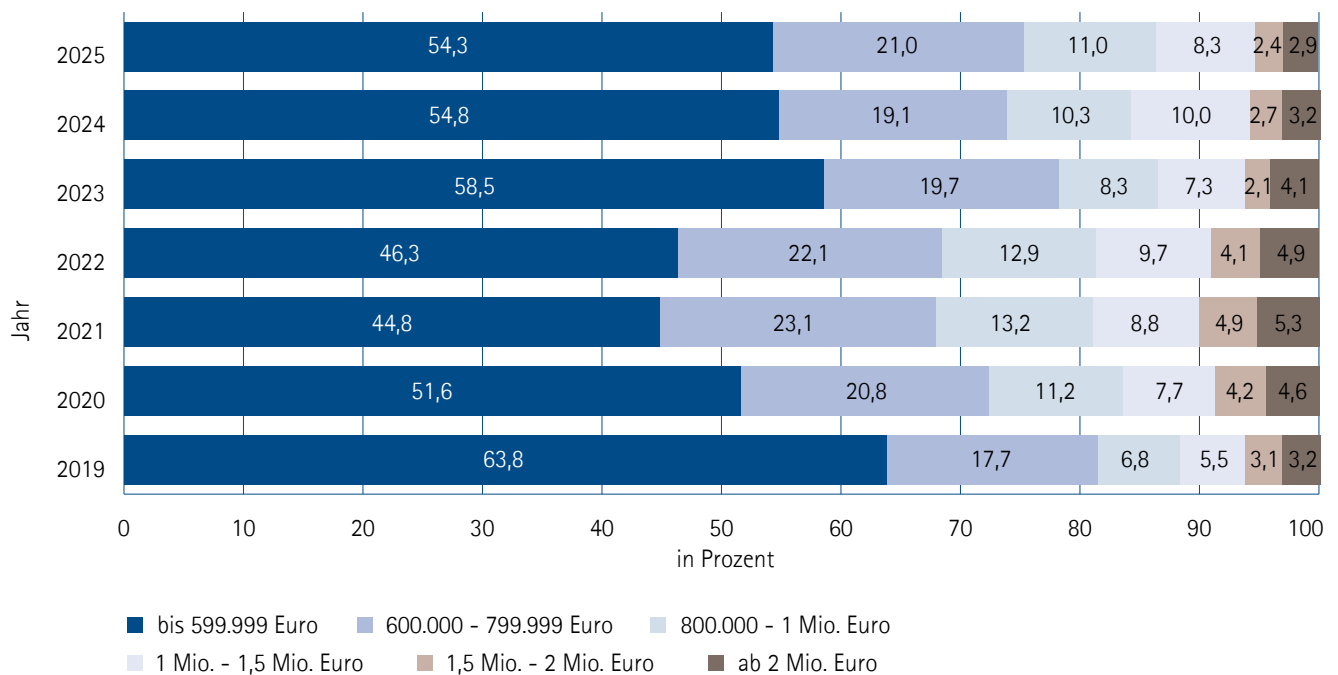
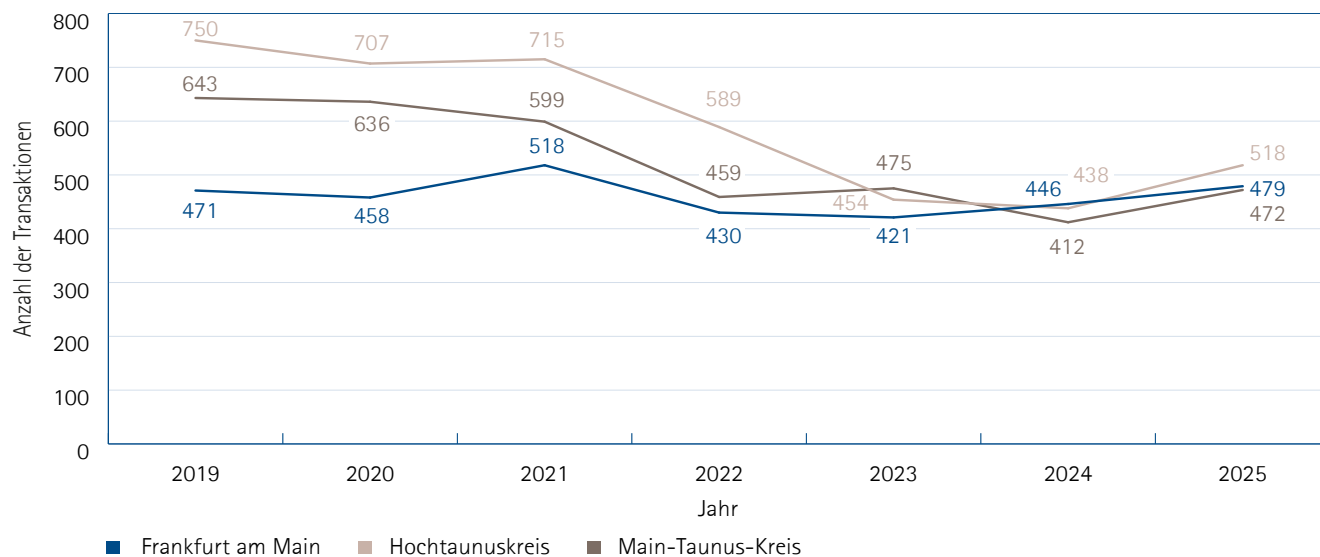


ABBILDUNG 3: WIE HABEN SICH DIE DREI TEILMÄRKTE SEIT 2019 ENTWICKELT?

Regionale Entwicklung mit unterschiedlicher Dynamik.

Entwicklung der Hausverkäufe im IHK-Bezirk Frankfurt am Main 2019 bis 2025.



Frankfurt überschreitet als einzige Teilregion wieder leicht das Transaktionsniveau des Basisjahres 2019. Der Hochtaunus- und der Main-Taunus-Kreis bleiben trotz der Belebung 2025 deutlich darunter.

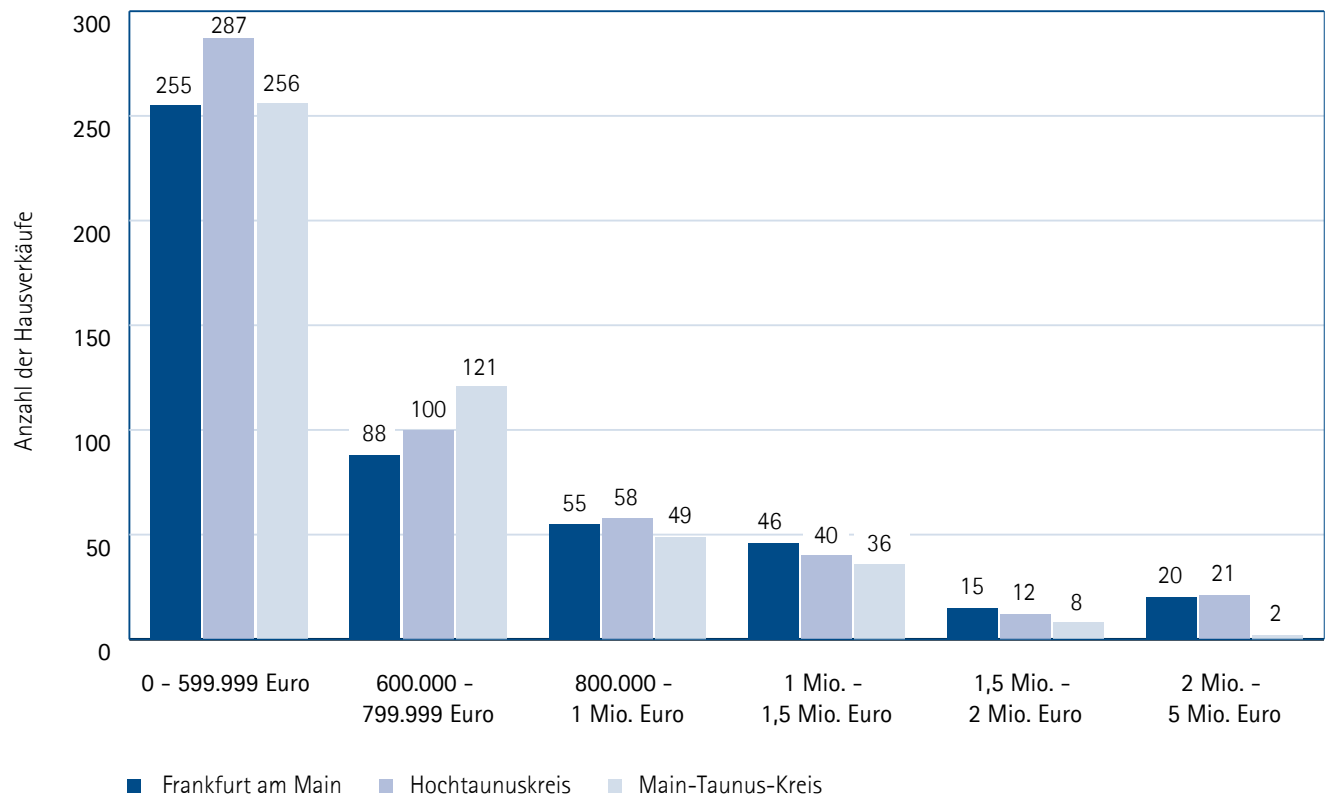
REGIONALE ENTWICKLUNG DES HÄUSERMARKTES

Frankfurt am Main erreichte mit 479 Verkäufen wieder annähernd das Transaktionsniveau von 2019. Im Hochtaunuskreis stieg die Zahl der Verkäufe auf 518, im Main-Taunus-Kreis auf 472. Damit wurden dort jedoch weiterhin 232 beziehungsweise 171 Häuser weniger verkauft als 2019 – ein Rückstand von rund 31 beziehungsweise 27 Prozent.

ABBILDUNG 4: ENTWICKLUNG DER PREISKATEGORIEN IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN 2025

Frankfurt setzte sich in höheren Preiskategorien von Landkreisen ab.

Hausverkäufe 2025 nach Preiskategorien und Teilregionen.



Während auf dem Häusermarkt in Frankfurt am Main höhere Preiskategorien gegenüber 2019 an Bedeutung gewonnen haben, beruht der Transaktionsrückgang in den beiden Landkreisen vor allem auf deutlich weniger Verkäufen bis 600.000 Euro.

FRANKFURT AM MAIN

Der Frankfurter Häusermarkt näherte sich wieder dem Transaktionsniveau von 2019 an. Der Einbruch der Jahre 2022 und 2023 ist damit weitgehend überwunden. Hinter der stabilen Gesamtzahl von 479 Verkäufen steht jedoch eine veränderte Preisstruktur: Während bis 600.000 Euro weniger Häuser verkauft wurden und die Zahl zwischen 600.000 und bis zu 800.000 Euro unverändert blieb, nahm das Transaktionsgeschehen zwischen 800.000 Euro und 1,5 Mio. Euro deutlich zu. Frankfurt weist damit nicht nur den stabilsten Häusermarkt im IHK-Bezirk auf: Es entfällt zugleich ein größerer Anteil der Verkäufe auf höhere Kaufpreiskategorien.

TABELLE 5: TRANSAKTIONEN AUF DEM HÄUSERMARKT NACH PREISKATEGORIEN
IN FRANKFURT AM MAIN – BASISJAHR 2019 IM VERGLEICH MIT 2025

FRANKFURT AM MAIN	INSGESAMT	BIS 599.999 EURO	600.000 – 799.999 EURO	800.000 – 1 MIO. EURO	1 MIO. – 1,5 MIO. EURO	1,5 MIO. – 2 MIO. EURO	AB 2 MIO. EURO
2019	471	288	88	36	31	15	13
2025	479	255	88	55	46	15	20
Veränderung	+1,7 %	-11,5 %	unverändert	+52,8 %	+48,4 %	unverändert	+53,8 %

HOCHTAUNUSKREIS

Der Häusermarkt im Hochtaunuskreis belebte sich 2025 gegenüber dem Vorjahr deutlich. Mit 518 Verkäufen wurden 80 Transaktionen mehr registriert als im Vorjahr. Gleichwohl sind es insgesamt knapp ein Drittel weniger als 2019. Die Erholung wurde zudem nahezu vollständig von Kaufpreiskategorien unterhalb von 1 Million Euro getragen.

Im Vergleich zum Basisjahr 2019 konzentriert sich der Rückgang nahezu vollständig auf Häuser bis 600.000 Euro. Gleichzeitig wurden in der Kategorie zwischen 800.000 und 1 Million Euro wieder etwas mehr Häuser verkauft als 2019. Der Markt ist damit nicht nur kleiner, sondern auch stärker auf mittlere und höhere Kaufpreiskategorien ausgerichtet.

TABELLE 6: TRANSAKTIONEN AUF DEM HÄUSERMARKT NACH PREISKATEGORIEN
IM HOCHTAUNUSKREIS – BASISJAHR 2019 IM VERGLEICH MIT 2025

HOCHTAUNUSKREIS	INSGESAMT	BIS 599.999 EURO	600.000 – 799.999 EURO	800.000 – 1 MIO. EURO	1 MIO. – 1,5 MIO. EURO	1,5 MIO. – 2 MIO. EURO	AB 2 MIO. EURO
2019	750	488	111	50	40	30	31
2025	518	287	100	58	40	12	21
Veränderung	-30,9 %	-41,2 %	-9,9 %	+16,0 %	unverändert	-60,0 %	-32,3 %

MAIN-TAUNUS-KREIS

Auch im Main-Taunus-Kreis zeichnete sich 2025 eine Kehrtwende ab: Mit 472 Transaktionen wurden 60 Verkäufe mehr registriert als im Vorjahr. Damit hat die Anzahl der Transaktionen wieder das Niveau der Jahre 2022 und 2023 erreicht. Der gesamte Umsatz der Transaktionen bleibt jedoch rund 27 Prozent unter dem Wert von 2019. Die Belebung konzentrierte sich nahezu vollständig auf Kaufpreise unterhalb von 800.000 Euro. Im Vergleich mit 2019 wurden deutlich weniger Verkäufe in der Preiskategorie bis 600.000 Euro beurkundet.

TABELLE 7: TRANSAKTIONEN AUF DEM HÄUSERMARKT NACH PREISKATEGORIEN
IM MAIN-TAUNUS-KREIS – BASISJAHR 2019 IM VERGLEICH MIT 2025

MAIN-TAUNUS-KREIS	INSGESAMT	BIS 599.999 EURO	600.000 - 799.999 EURO	800.000 - 1 MIO. EURO	1 MIO. - 1,5 MIO. EURO	1,5 MIO. - 2 MIO. EURO	AB 2 MIO. EURO
2019	643	414	130	40	31	12	16
2025	472	256	121	49	36	8	2
Veränderung	-26,6 %	-38,2 %	-6,9 %	+22,5 %	+16,1 %	-33,3 %	-87,5 %

TRANSAKTIONEN VON EIGENTUMS- WOHNUNGEN

ENTWICKLUNG DER TRANSAKTIONEN VON EIGENTUMSWOHNUNGEN 2019 bis 2025

2025 entfielen rund drei Viertel aller erfassten Wohnimmobilientransaktionen im IHK-Bezirk auf Eigentumswohnungen. Aufgrund ihres großen Anteils am Transaktionsgeschehen wird das Marktsegment daher erstmals vertieft untersucht.

Die Erholung auf dem Markt für Eigentumswohnungen setzte sich 2025 mit 403 zusätzlichen Verkäufen gegenüber 2024 im IHK-Bezirk Frankfurt am Main weiter fort. Die Transaktionszahl blieb allerdings noch um 907 Verkäufe beziehungsweise 16,2 Prozent unter dem Niveau von 2019. Die Belebung konzentrierte sich nahezu vollständig auf Kaufpreise zwischen 250.000 und 600.000 Euro. Wohnungen unter 250.000 Euro wurden dagegen nochmals seltener verkauft.

ABBILDUNG 5: ANTEILE DER HÄUSER UND EIGENTUMSWOHNUNGEN AN DEN WOHNIMMOBILIENTRANSAKTIONEN IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN 2025

Rund drei Viertel aller erfassten Wohnimmobilientransaktionen entfielen auf Eigentumswohnungen.

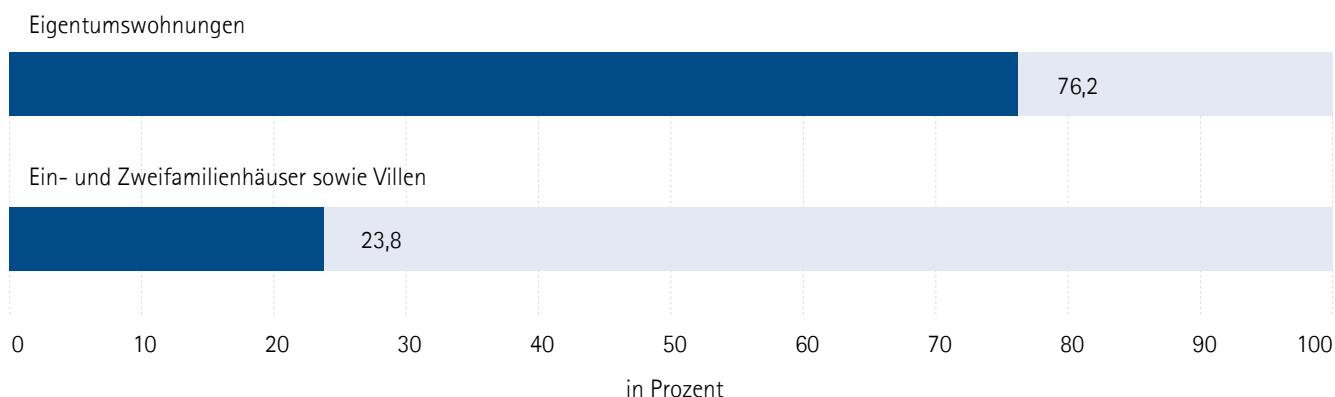


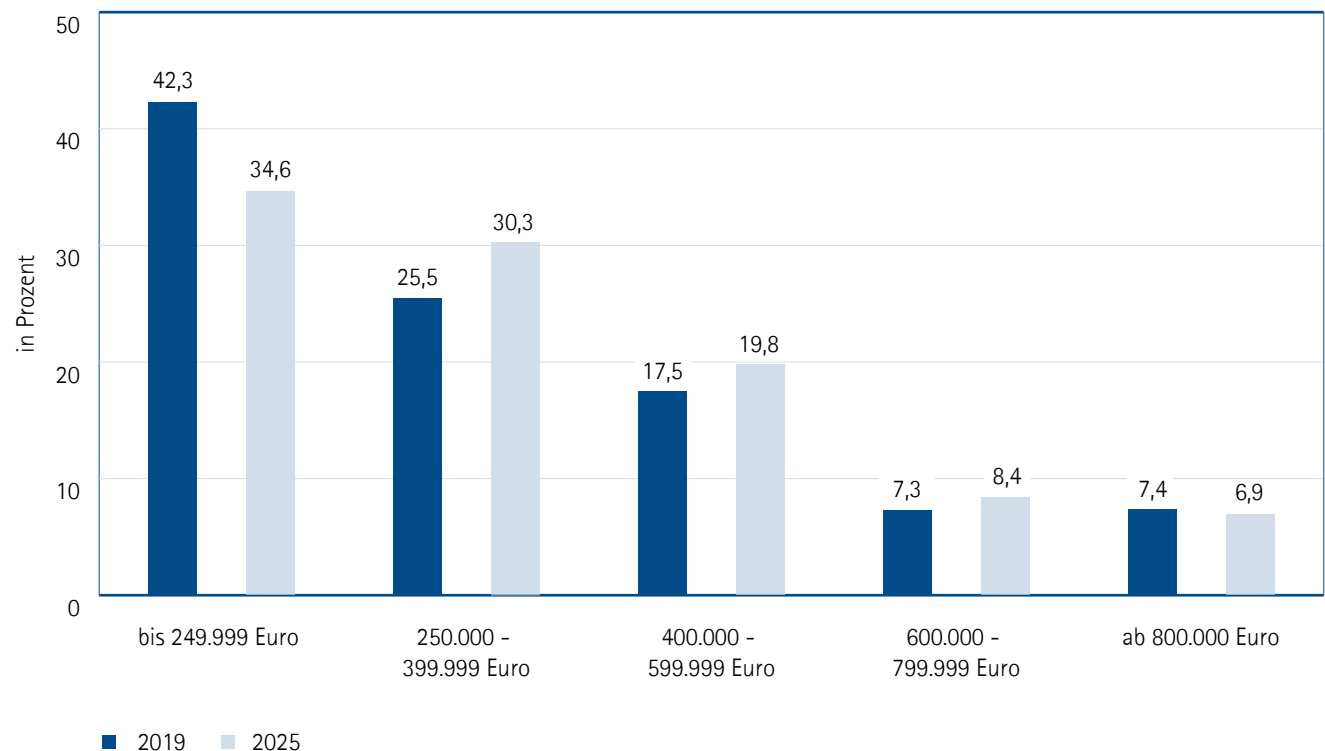
TABELLE 8: TRANSAKTIONEN AUF DEM EIGENTUMSWOHNUNGSMARKT NACH PREIS-KATEGORIEN IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN 2019 BIS 2025

IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN	INSGESAMT	BIS 249.999 EURO	250.000 – 399.999 EURO	400.000 – 599.999 EURO	600.000 – 799.999 EURO	AB 800.000 EURO
2019	5.597	2.368	1.428	981	408	412
2020	4.931	1.593	1.382	1.009	462	485
2021	5.585	1.479	1.553	1.180	667	706
2022	4.319	1.485	1.201	740	417	476
2023	3.335	1.341	908	545	274	267
2024	4.287	1.698	1.197	738	349	305
2025	4.690	1.622	1.422	930	394	322

ABBILDUNG 6: STRUKTURVERSCHIEBUNG

Marktmitte gewinnt bei Eigentumswohnungen an Bedeutung.

Anteil der Preiskategorien aller Eigentumswohnungstransaktionen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main 2019 bis 2025.

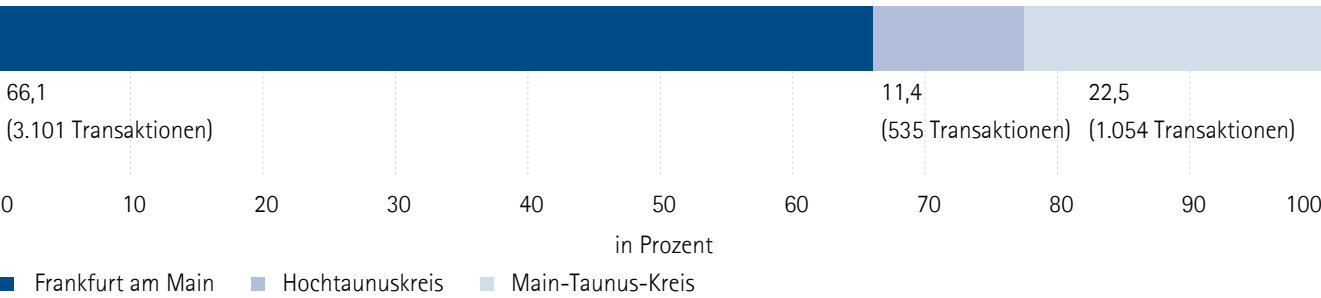


Auf Eigentumswohnungen zwischen 250.000 und 600.000 Euro entfiel 2025 gut die Hälfte aller Verkäufe, 2019 waren es rund 43 Prozent. Gleichzeitig sank der Anteil der günstigsten Kategorie bis 250.000 Euro von rund 42 auf knapp 35 Prozent.

REGIONALE ENTWICKLUNG DER EIGENTUMSWOHNUNGEN

ABBILDUNG 7: MARKTANTEIL DER EIGENTUMSWOHNUNGEN IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN 2025

Die meisten Eigentumswohnungen wurden 2025 in Frankfurt verkauft.
Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main.



FRANKFURT AM MAIN

Mit 3.101 verkauften Eigentumswohnungen blieb Frankfurt am Main 2025 der mit Abstand größte Teilmarkt im IHK-Bezirk. Im Vorjahresvergleich wurden 301 Wohnungen mehr verkauft. Gleichwohl wurden trotz der deutlichen Belebung gegenüber dem Basisjahr 2019 insgesamt 613 Verkäufe weniger beurkundet. Das entspricht einem Rückgang um 16,5 Prozent gegenüber dem Basisjahr.

Zugleich hat sich die Marktstruktur verändert: Während 2025 deutlich weniger Wohnungen bis 250.000 Euro verkauft wurden als 2019, gewannen vor allem die Preiskategorien zwischen 250.000 und 600.000 Euro an Bedeutung. Die Marktbelebung konzentrierte sich damit auf das mittlere Preisniveau.

TABELLE 9: TRANSAKTIONEN AUF DEM EIGENTUMSWOHNUNGSMARKT NACH PREISKATEGORIEN IN FRANKFURT AM MAIN 2019 BIS 2025

FRANKFURT AM MAIN	INSGESAMT	BIS 249.999 EURO	250.000 – 399.999 EURO	400.000 – 599.999 EURO	600.000 – 799.999 EURO	AB 800.000 EURO
2019	3.714	1.491	830	703	331	359
2020	3.103	853	817	639	366	428
2021	3.385	747	855	714	477	592
2022	2.889	1.000	688	494	307	400
2023	2.121	779	538	362	205	237
2024	2.800	992	737	519	288	264
2025	3.101	931	896	684	309	281



Der Frankfurter Eigentumswohnungsmarkt hat sich seit dem Tiefpunkt 2023 deutlich erholt, bleibt aber noch spürbar unter dem Niveau von 2019.

HOCHTAUNUSKREIS

Im Hochtaunuskreis kam es auf dem Markt für Eigentumswohnungen 2025 zu einer Seitwärtsbewegung. Mit 535 Verkäufen wurden lediglich acht Transaktionen weniger registriert als im Vorjahr. Hinter der nahezu unveränderten Gesamtzahl steht jedoch eine Verschiebung innerhalb des Marktes: Während die Zahl der Verkäufe bis 400.000 Euro zurückging, wurden in den Kategorien ab 600.000 Euro mehr Wohnungen verkauft. Gegenüber 2019 wurden insgesamt 207 Verkäufe beziehungsweise 27,9 Prozent weniger verkauft. Die Einbußen konzentrieren sich vor allem auf die Preiskategorien bis unter 400.000 Euro. Im Vergleich mit den beiden anderen Teilregionen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main stellt der Hochtaunuskreis den kleinsten Markt dar.

TABELLE 10: TRANSAKTIONEN AUF DEM EIGENTUMSWOHNUNGSMARKT NACH PREISKATEGORIEN IM HOCHTAUNUSKREIS 2019 BIS 2025

HOCHTAUNUSKREIS	INSGESAMT	BIS 249.999 EURO	250.000 – 399.999 EURO	400.000 – 599.999 EURO	600.000 – 799.999 EURO	AB 800.000 EURO
2019	742	370	238	82	30	22
2020	745	302	222	140	45	36
2021	935	300	289	201	90	55
2022	625	196	216	108	62	43
2023	472	230	138	57	28	19
2024	543	259	168	82	18	16
2025	535	230	165	85	28	27



Der Eigentumswohnungsmarkt im Hochtaunuskreis bewegte sich 2025 seitwärts und bleibt noch klar unter dem Niveau des Basisjahres 2019.

MAIN-TAUNUS-KREIS

Im Main-Taunus-Kreis setzte sich die Erholung des Eigentumswohnungsmarktes 2025 fort. Mit 1.054 Verkäufen wurden 110 Transaktionen beziehungsweise 11,7 Prozent mehr registriert als im Vorjahr. Der Anstieg erfasste nahezu alle Preiskategorien, wurde aber vor allem von Eigentumswohnungen zwischen 250.000 und bis unter 400.000 Euro getragen. Lediglich im Segment ab 800.000 Euro ging die Zahl der Verkäufe zurück. Gegenüber dem Tiefpunkt im Jahr 2023 nahm die Transaktionszahl um 312 Verkäufe zu. Damit lag der Markt 2025 nur noch um 87 Transaktionen beziehungsweise 7,6 Prozent unter dem Niveau von 2019.

TABELLE 11: TRANSAKTIONEN AUF DEM EIGENTUMSWOHNUNGSMARKT NACH PREIS-KATEGORIEN IM MAIN-TAUNUS-KREIS 2019 BIS 2025

MAIN-TAUNUS-KREIS	INSGESAMT	BIS 249.999 EURO	250.000 – 399.999 EURO	400.000 – 599.999 EURO	600.000 – 799.999 EURO	AB 800.000 EURO
2019	1.141	507	360	196	47	31
2020	1.083	438	343	230	51	21
2021	1.265	432	409	265	100	59
2022	805	289	297	138	48	33
2023	742	332	232	126	41	11
2024	944	447	292	137	43	25
2025	1.054	461	361	161	57	14



Der Main-Taunus-Kreis befindet sich in einer breiten Markterholung und ist dem Ausgangsniveau von 2019 bereits wieder vergleichsweise nahe.

VERGLEICH DER TEILMÄRKTE: HÄUSER UND EIGENTUMSWOHNUNGEN

Mit 4.690 Transaktionen entfielen 2025 gut drei Viertel aller in der Analyse erfassten Wohnimmobilienverkäufe im IHK-Bezirk Frankfurt am Main auf Eigentumswohnungen. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Villen kamen auf 1.469 Transaktionen. Eigentumswohnungen bilden damit das mit Abstand größte Marktsegment.

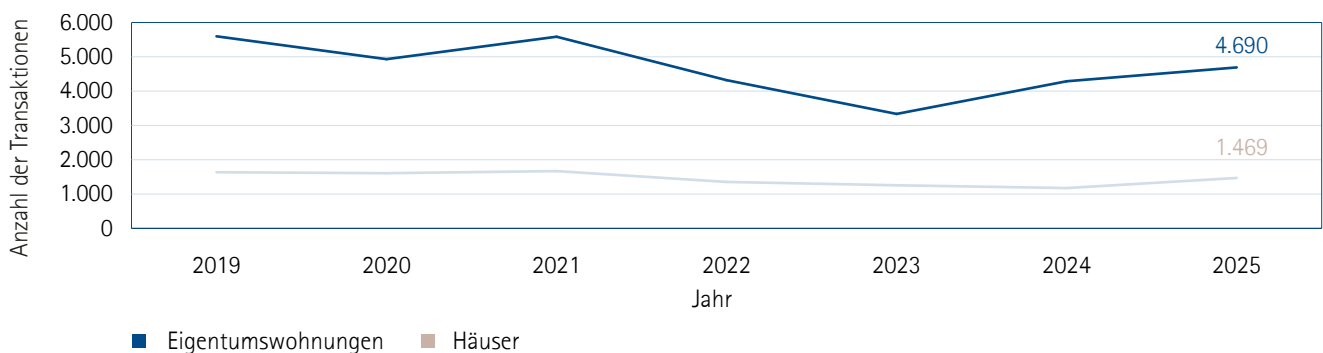
In beiden Teilmärkten gingen die Transaktionszahlen gegenüber 2019 deutlich zurück. Der Rückstand fiel auf dem Häusermarkt mit 21,2 Prozent größer aus als bei Eigentumswohnungen mit 16,2 Prozent. Beide Marktsegmente blieben trotz der Belebung im Jahr 2025 noch unter ihrem Ausgangsniveau.

Unterschiede zeigen sich zudem beim zeitlichen Verlauf der Erholung: Der Eigentumswohnungsmarkt erreichte seinen Tiefpunkt bereits 2023 und verzeichnete seitdem wieder steigende Transaktionszahlen. Auf dem Häusermarkt wurde der Tiefpunkt dagegen erst 2024 erreicht; die Erholung setzte dort somit ein Jahr später ein.

ABBILDUNG 8: ZEITLICHER VERLAUF DER MARKTERHOLUNG

Eigentumswohnungen erholten sich früher als der Häusermarkt.

Entwicklung der Transaktionen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main 2019 bis 2025.



Auch in der Entwicklung der Preiskategorien gibt es kein einheitliches Bild. Auf dem Häusermarkt stiegen die Verkaufszahlen in sämtlichen Kategorien unterhalb von 1 Million Euro; den größten absoluten Zuwachs verzeichnete die Kategorie bis 600.000 Euro. Bei Eigentumswohnungen gewannen insbesondere die Kategorien zwischen 250.000 und 600.000 Euro an Bedeutung, während das Segment bis 250.000 Euro deutlich Marktanteile verlor. Eine vergleichbare Dynamik in den hochpreisigen Segmenten war in beiden Teilmärkten nicht zu beobachten.

Eine Verlagerung der Nachfrage vom Haus- zum Wohnungsbau lässt sich aus den Transaktionsdaten nicht ableiten.

FAZIT UND AUSBLICK

Die vorsichtige Trendwende auf dem Wohnimmobilienmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main hat sich 2025 bestätigt. Die steigenden Transaktionszahlen zeigen, dass nach der ausgeprägten Marktkorrektur wieder mehr Käuferinnen und Käufer sowie Verkäuferinnen und Verkäufer zusammenfinden. Von einer vollständigen Normalisierung kann jedoch noch nicht gesprochen werden: Sowohl der Häuser- als auch der Eigentumswohnungsmarkt blieben unter dem Niveau von 2019 und die Erholung erfasste weder alle Regionen noch alle Preiskategorien gleichermaßen.

Die Markterholung folgt keinem einheitlichen Muster. Vielmehr zeichnet sich eine selektive Marktbelebung ab. Vor allem Objekte in mittleren Preiskategorien fanden wieder häufiger Käuferinnen und Käufer. Dies spricht dafür, dass die Finanzierbarkeit weiterhin maßgeblich bestimmt, in welchen Teilen des Marktes Transaktionen zustande kommen. Anzeichen für ein Ausweichen vom Haus- auf den Wohnungskauf ergeben sich daraus nicht.

Die Einschätzungen der Mitglieder der Frankfurter Immobilienbörse stützen das Bild einer Marktbelebung, ohne bereits auf eine vollständige Normalisierung hinzudeuten. Ob sich die Trendwende zu einer nachhaltigen Erholung entwickelt, hängt wesentlich von den wirtschaftlichen, finanzierungsseitigen und politischen Rahmenbedingungen ab.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Frankfurter Immobilienbörse
bei der IHK Frankfurt am Main
Börsenplatz 4
60313 Frankfurt am Main

REDAKTION

Justus Lenz
Jens Jacobi
Eray Şahin
Luisa Quirin
Geschäftsfeld Wirtschaftspolitik

GRAFIK UND LAYOUT

Sabrina Becker, IHK Frankfurt am Main

BILDNACHWEIS

Adobe Stock: zahar2000, Titel

Print- oder Onlineverwendung - auch auszugsweise - nur mit Quellenangabe gestattet;
Belegexemplar oder Link erbeten.

Die in dieser Publikation angegebenen statistischen Daten zum Main-Taunus-Kreis umfassen
die Gemeinde Hochheim am Main, die zum IHK-Bezirk Wiesbaden gehört.

Die Veröffentlichung erfolgt nach bestem Wissen, ohne jegliche Gewähr und Haftung auf die
Richtigkeit aller Angaben.

Diese Publikation wird ausschließlich als Download angeboten.

Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main, August 2026

www.frankfurt-main.ihk.de/immobilienboerse

**Frankfurter Immobilienbörse
bei der IHK Frankfurt am Main**

Börsenplatz 4

60313 Frankfurt am Main

Telefon +49 69 2197-1390

Fax +49 69 2197-1304

www.frankfurt-main.ihk.de/immobilienboerse

