

### Standort

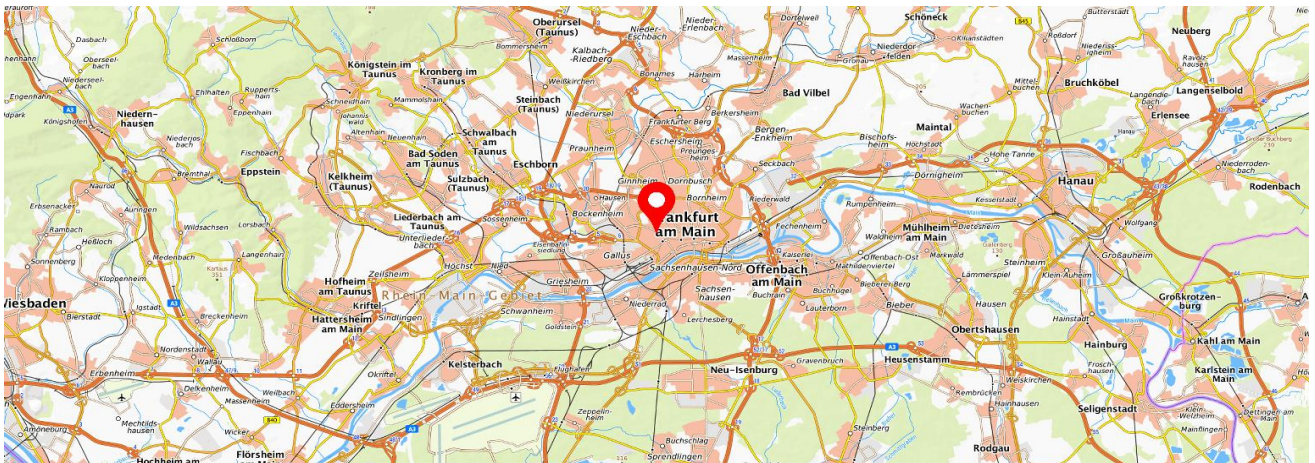
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> Gemeinde</li> <li><span style="color: red;">■</span> Ortschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Frankfurt am Main (AGS: 6412000)</li> <li>Frankfurt am Main (PLZ: 60325) (FPRE: DE-06-000018)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: grey;">■</span> Gemeindetyp</li> <li><span style="color: red;">■</span> Kreis</li> <li><span style="color: red;">■</span> Kreistyp</li> <li><span style="color: grey;">■</span> Bundesland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Große Großstadt</li> <li>Frankfurt am Main</li> <li>Kreisfreie Stadt</li> <li>Hessen</li> </ul>



### Inhalte

- 1 Makrolage – Übersicht
- 2 Makrolage – Indikatoren
- 3 Mikrolage – Übersicht
- 4 Mikrolage – Indikatoren
- 5 Karten Image
- 6 Karten Mikrozentralität und Verkehr

### Regionale Einbettung



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG).

### Kennzahlen Gemeinde

	2018	2023	Δ
Bevölkerung	753.056	775.790	3,0%
Anzahl Haush. (2019 - 2024)	397.232	412.524	3,8%
Ausländerant. (Kreis)	29,3%	31,4%	2,1%p.

Kaufkraft 2025	PLZ 60325	Gemeinde
Kaufkraft pro Einwohner	39.300	32.131
Kaufkraft pro Einwohner (Index)*	132,9	108,7

\* Kaufkraft / Kaufkraft DE.

### Standort / Verkehrsinfrastruktur

Landeshauptstadt	Wiesbaden	31 km
Nächstes Oberzentrum	Offenbach am Main	5 km
Nächstes Mittelzentrum	Neu-Isenburg	6 km

Nächste Stadt	Offenbach am Main	5 km
Anzahl Regionalbahnhöfe		34
Anzahl Fernbahnhöfe		5

### Beschreibung Makrolage

Frankfurt am Main (PLZ: 60325) ist Teil der kreisfreien Stadt Frankfurt am Main im Bundesland Hessen. Frankfurt am Main zählt 775.790 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 412.524 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,88 Personen beträgt. Frankfurt am Main ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Main. Das BBSR teilt Frankfurt am Main räumlich der Wohnungsmarkregion Frankfurt am Main zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der kreisfreien Stadt Frankfurt am Main auf 3.086 Personen. Damit weist Frankfurt am Main im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Im Jahr 2022 fallen insbesondere die Altersklassen 18-24 und 25-29 mit den höchsten Wanderungssaldi von 6.552 bzw. 4.764 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -217 bzw. -35 auf.

Gemäß Fahländer Partner (FPRE) zählen 39,6% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 29,2% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 31,2% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 22,7% (Deutschland: 22,6%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 18,5% (Deutschland: 21,4%) und «Mittlerer Single» (35 bis 54 J.) mit 16,5% (Deutschland: 11,9%).

Bei den Landtagswahlen 2023 wählten in Frankfurt am Main rund 32,1% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Bundesland Hessen: 35,6%), 24% DIE GRÜNEN (Bundesland Hessen: 14,2%) und 17,1% SPD (Bundesland Hessen: 18,3%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Frankfurt am Main rund 24,6% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Deutschland: 14,8%), 22,5% SPD (Deutschland: 25,7%) und 7,9% «Sonstige» (Deutschland: 8,7%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 22,8% (Deutschland: 30%), «Sonstige» mit 21,1% (Deutschland: 20,3%) und DIE GRÜNEN mit 20,7% (Deutschland: 11,9%) die meisten Stimmen.

Frankfurt am Main weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 412.155 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 31.675 Einfamilienhäuser und 380.480 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 7,7% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark unterdurchschnittlich. Mit 30,2% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 3 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (26,3%) und 2 Räumen (16,5%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,8% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 18.908 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene kreisfreie Stadt mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 10% oder 75.600 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 8% bzw. einer Zunahme von 33.037 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2024) in Frankfurt am Main (PLZ: 60325) bei den EFH bei 14.185 EUR/m<sup>2</sup>, bei den ETW bei 15.111 EUR/m<sup>2</sup>. Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 26,7 EUR/m<sup>2</sup> pro Monat bzw. 19,8 EUR/m<sup>2</sup> pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren in der kreisfreien Stadt Frankfurt am Main um 15,6% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 22,5%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 26% verändert.

### Haushaltsstruktur

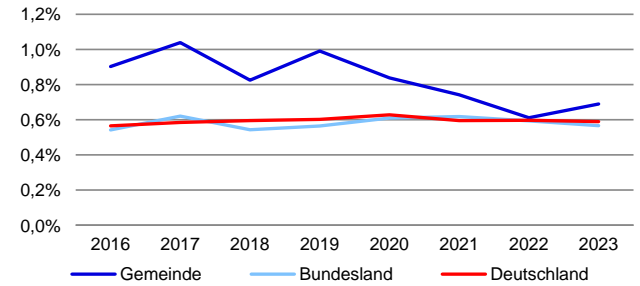
Nachfragersegmente 2024	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
1 Ländlich Traditionelle	7,8%	9,2%	-1,4
2 Moderne Arbeiter	6,1%	8,7%	-2,6
3 Improvisierte Alternative	17,3%	12,0%	5,3
4 Klassischer Mittelstand	7,3%	11,3%	-4,0
5 Aufgeschlossene Mitte	5,7%	10,6%	-4,9
6 Etablierte Alternative	16,2%	14,1%	2,2
7 Bürgerliche Oberschicht	9,9%	10,7%	-0,8
8 Bildungsorientierte Oberschicht	7,7%	10,1%	-2,4
9 Urbane Avantgarde	22,0%	13,4%	8,6

Lebensphasen 2024	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
Junger Single	13,9%	8,7%	5,1
Mittlerer Single	16,5%	11,9%	4,6
Älterer Single	22,7%	22,6%	0,0
Junges Paar	2,7%	3,9%	-1,3
Mittleres Paar	3,0%	4,4%	-1,4
Älteres Paar	11,4%	16,8%	-5,5
Familie mit Kindern	18,5%	21,4%	-2,9
Einelternfamilie	6,7%	7,4%	-0,7
Wohngemeinschaft	4,7%	2,8%	1,9

### Wohnungsmarkt Gemeinde

	2018	2023	Δ
Wohnungsbestand	393.186	412.155	4,8%
davon Einfamilienhäuser	31.157	31.675	1,7%
EFH-Quote	7,9%	7,7%	-0,2%p.
Wohnungen mit 1 Raum	30.255	34.355	13,6%
Wohnungen mit 2 Räumen	62.846	68.097	8,4%
Wohnungen mit 3 Räumen	119.788	124.602	4,0%
Wohnungen mit 4 Räumen	105.537	108.584	2,9%
Wohnungen mit 5+ Räumen	74.760	76.517	2,4%
Leerstandsquote		3,2%	
Mittlere Bautätigkeit (2018 - 2023)		0,8%	

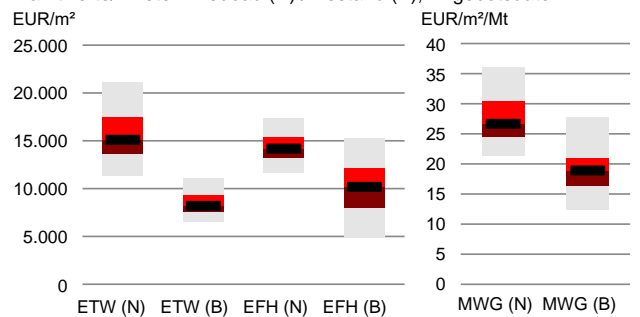
Anteil neu erstellter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



### Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus

Frankfurt am Main (PLZ: 60325)	EUR/m <sup>2</sup>
ETW Neubau (durchschn.), 3 Räume	15.111
ETW Bestand (durchschn.), 3 Räume	8.875
Freistehendes Neubau-EFH (durchschn.)	14.185
Freistehendes Bestand-EFH (durchschn.)	10.185
EUR/m <sup>2</sup> /Mt	
MWG Neubau (durchschn.), 3 Räume	26,7
MWG Bestand (durchschn.), 3 Räume	19,8
Diskontierungssatz MWG-Nutzung (netto)*	3,0%
Vervielfältiger / Brutto-Multiplikator*	30,8
Erschwinglichkeit Kaufpreise (Q1/2025)**	18,6
Erschwinglichkeit Mieten (Q1/2025)***	33,9%

Marktwerte/-mieten: Neubau (N) / Bestand (B), Angebotsdaten



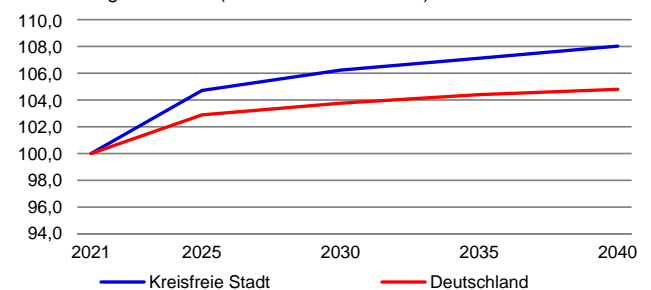
\* Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage.

\*\* Ø Kaufpreis / Kaufkraft pro Haushalt und Jahr. \*\*\* Ø Miete / Kaufkraft pro Haushalt.

### Perspektiven

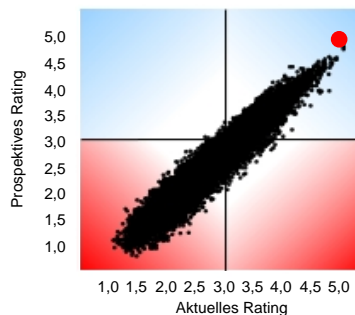
Perspektiven 2040: Kreisfreie Stadt	2021 - 2040		p.a.
Bevölkerungswachstum	75.600	10,0%	3.979
Veränderung Anzahl Haushalte	33.037	8,0%	1.739
Zusatznachfrage MWG	24.897	6,5%	1.310
Zusatznachfrage Wohneigentum	8.141	25,7%	428

Entwicklung Haushalte (Index Jahr 2021 = 100)

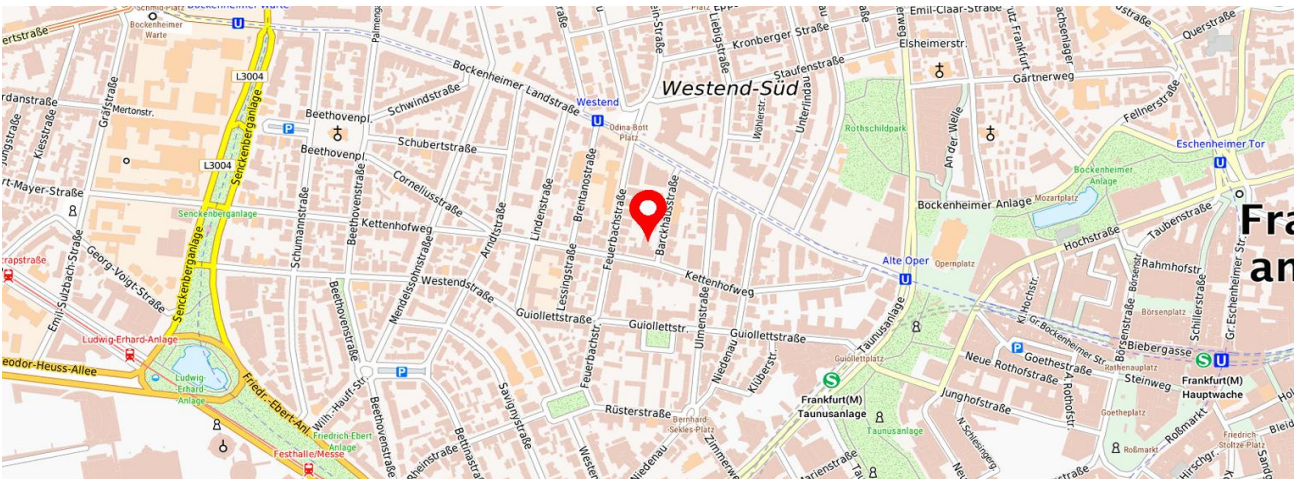


### Makro-Lagerating Wohnen (MWG)

Kreisfreie Stadt	aktuell	prospektiv
Marktgröße	5,0	4,5
Entwicklung Bevölkerung / Haushalte	4,5	4,5
Soziale Schichtung	4,5	4,5
Kaufkraft	4,0	4,0
Lage / Erreichbarkeit	5,0	5,0
Gesamtrating Wohnen	5,00	4,96
Einschätzung	Exzellenter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



### Lage der Liegenschaft



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025)

### Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse Barckhausstraße 1 in der Stadt Frankfurt am Main, im Postleitzahlgebiet 60325, handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,7 von 5,0), eine gute Lage für Büro-Immobilien (4,2 von 5,0) sowie eine sehr gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,3 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine durchschnittliche Besonnung (3,2 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,5 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist sehr gut, es handelt sich um einen Dienstleistungsschwerpunkt. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dicht besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 100 und 150 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als gut zu beurteilen (4,1 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte und Schulen in fußläufiger Entfernung.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als gut (4,0 von 5,0). Die nächste städtische Grünfläche ist etwa 475 m entfernt, der nächste Wald rund 1,5 km. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 1,4 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,7 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Straßenbahn-Haltestelle beträgt ungefähr 900 m, diejenige zur nächsten Bus-Haltestelle rund 300 m. Die Gehdistanz zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 350 m.

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 4,1 von 5,0). Die Fahrdistanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 2,9 km.

Der Standort ist ruhig (Rating: 3,6 von 5,0).

## Mikro-Lagering Wohnen

Gesamtrating		3,7
Besonnung		3,2
Aussicht		2,5
Image des Quartiers		3,5
Dienstleistungen		4,1
Freizeit/Erholung		4
Öffentlicher Verkehr		4,7
Straßenanbindung		4,1
Lärmbelastung (dominant Nacht)		3,6

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

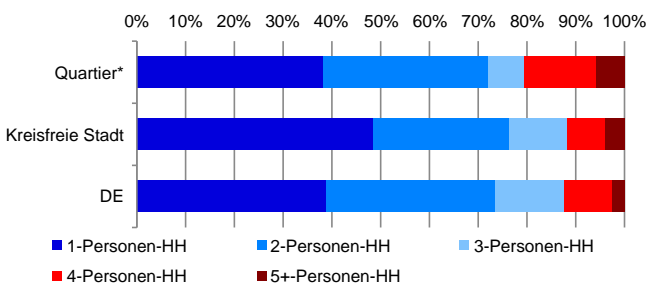
## Informationen Mikrolage

## Image des Quartiers

Anzahl Haushalte*	67
Dominante Lebensform**	Einpersonenhaushalte
Dominante Altersklasse*	30 - 49
Anteil der dominanten Altersklasse*	35,3%
Anteil deutsche Staatsbürger*	69,9%
Eigentümerquote**	25,2%

Median Wohnfläche (in m2)**	70 - 79
Dominanter Gebäudetyp**	Mehrfamilienhaus: 7-12 Wohnungen
Anteil des dominanten Gebäudetyps**	34,4%
Dominante Bauperiode**	1949 - 1978
Anteil der dominanten Bauperiode**	45,5%

## Haushaltsstruktur



## Freizeit/Erholung

Distanz zur nächsten Sport- und Freizeitanlage (in m)	1.500
Distanz zur nächsten Grünfläche (in m)	2.900
Distanz zum nächsten Wald (in m)	1.400
Distanz zum nächsten Gewässer (in m)	1.300
Typ des nächsten Gewässers	Fluß

## Mikrozentralität

Fahrdistanz zum nächsten Mikrolagezentrum (in m)	1.100
Anzahl Lebensmittelhändler***	3
Fahrdistanz zum nächsten Nahversorger (in m)	650
Distanz zum nächsten Shopping-Center	1.100
Nächstes Shopping-Center	Frankfurt (Main) Hauptbahnhof
Fahrdistanz zur nächsten Apotheke (in m)	500
Fahrdistanz zum nächsten Zahnarzt (in m)	600
Fahrdistanz zum nächsten Allgemeinmediziner (in m)	300

Fahrdistanz zum nächsten Krankenhaus (in m)	2.400
Gehdistanz zur nächsten Kindertagesstätte (in m)	200
Gehdistanz zur nächsten Grundschule (in m)	400
Gehdistanz zur nächsten weiterführenden Schule (in m)	400
Fahrdistanz zum nächsten Gymnasium (in m)	500
Fahrdistanz zur nächsten Hochschule (in m)	1.100

## Verkehr

Anzahl ÖPNV-Haltestellen***	10
Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle (in m)	300
Gehdistanz zur nächsten Straßenbahn-Haltestelle (in m)	900
Gehdistanz zur nächsten U-Bahn-Station (in m)	350
Gehdistanz zum nächsten Regionalbahnhof (in m)	650
Fahrdistanz zum nächsten Fernbahnhof (in m)	2.100

Fahrdistanz zum nächsten internationalen Flughafen (in m)	14.300
Name des Flughafens	Frankfurt am Main
Fahrdistanz zur nächsten Bundesstraße (in m)	1.800
Fahrdistanz zum nächsten Autobahnanschluss (in m)	2.900
Anzahl E-Ladesäulen innerhalb 500 m	17
Distanz zur nächsten E-Ladesäule (in m)	300

\*im Umkreis von 100m; \*\*im Umkreis von 300m; \*\*\*im Umkreis von 500m.

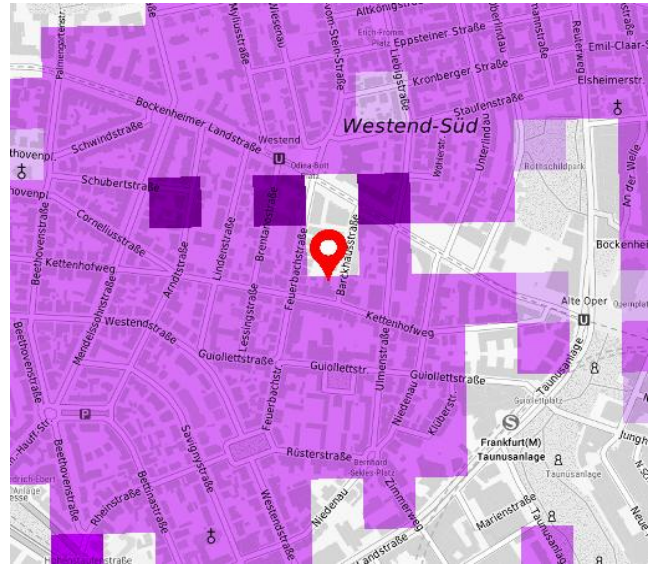
Quellen: BKG (2025), EHI (2021), FPRE (1. Quartal 2025), GISU (2019), kita.de (2025), meinprospekt.de (2020), OSM (2021), schulliste.eu (2020), Zensus (2011/2022).

### Dominante Lebensform



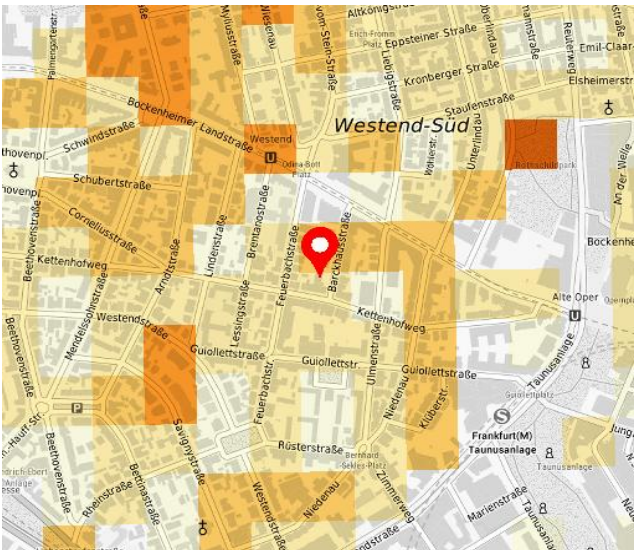
- Einpersonenhaushalte
- Ehepaare
- Eingetr. Partnerschaften
- Nichteheliche Lebensgem.
- Alleinerziehende Väter
- Mehrpersonen-HH ohne Kernfam.
- Alleinerziehende Mütter

### Dominante Altersklasse



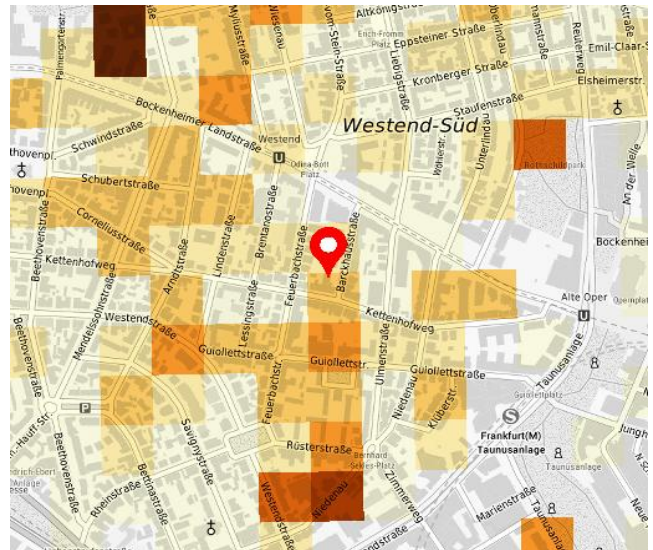
- Unter 18
- 18 - 29
- 30 - 49
- 50 - 64
- 65 und älter

### Durchschnittliche Wohnfläche je Bewohner (in m2)



- < 51
- 51 - 65
- 66 - 80
- 81 - 110
- 111 - 140
- 141 - 200
- > 200

### Eigentümerquote in Wohngebäuden (in %)



- < 16
- 16 - 30
- 31 - 45
- 46 - 60
- 61 - 75
- 76 - 90
- > 90

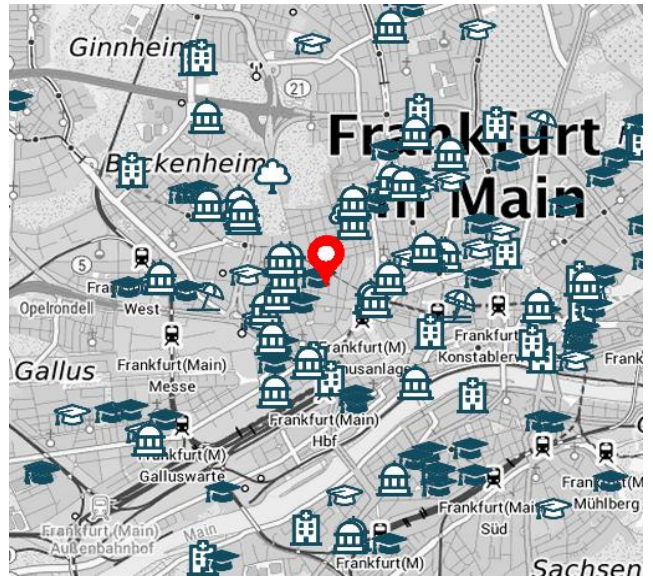
Quellen: BKG (2025), FPRE (2022), Zensus (2011/2022).

### Lebensmittelhändler und Einkaufszentren



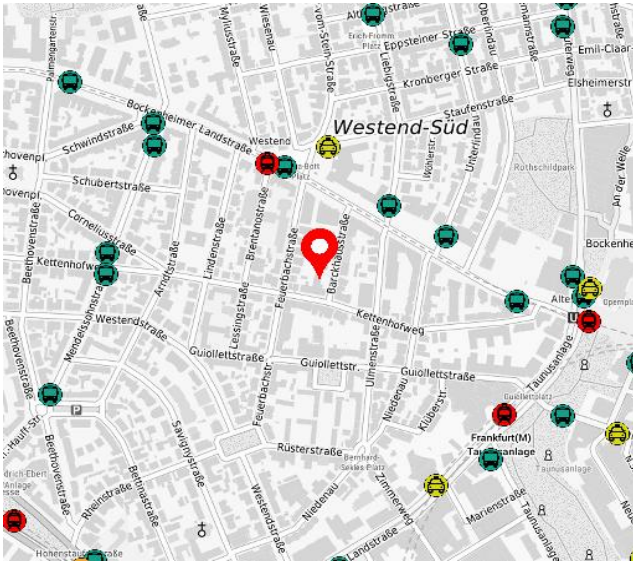
Einkaufszentrum  
 Logo Lebensmittelhändler

### Orte von Interesse



Erlebnisbäder  
 Krankenhäuser, Kliniken, Reha  
 Bildungseinricht. privat  
 Bildungseinricht. öffentlich  
 Botschaften, Konsulate  
 Ferienparks  
 Freizeitparks  
 Gärten  
 Tierparks

### Verkehr



Bus  
 Straßenbahn  
 Bahnhöfe  
 Taxi  
 Car-Sharing  
 Fähren

### Rating Lärmbelastung



1.0 - ungeeignete Lage  
 1.5 - ungünstige Lage  
 2.0 - Lage mit Defiziten  
 2.5 - Lage mit leichten Defiziten  
 3.0 - durchschnittliche Lage  
 3.5 - durchschnittliche-gute Lage  
 4.0 - gute Lage  
 4.5 - sehr gute Lage  
 5.0 - beste Lage

Quellen: BKG (2025), EHI (2021), FPPE (2022), GISU (2019), OSM (2021).

### Nutzungsbedingungen

Alle Rechte vorbehalten. Die Informationen sind Eigentum der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung. Das vorliegende Produkt darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Urhebers weder weiterverkauft noch vervielfältigt werden. Einzelne Textpassagen oder Daten dürfen zitiert werden, sofern Urheber und Quelle kenntlich gemacht werden.

Alle Informationen und Modelle in dieser Publikation werden von Fahrländer Partner AG Raumentwicklung mit größter Sorgfalt basierend auf den neusten verfügbaren Daten erarbeitet beziehungsweise berechnet. Dennoch kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Die Inhalte dieser Publikation sind ausschliesslich zur Information bestimmt. Jede Haftung ist ausgeschlossen.

### Über FPRE

Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE) ist ein privates Beratungs- und Forschungsunternehmen mit Geschäftssitzen in Frankfurt am Main, Zürich und Bern. FPRE ist im Eigentum der geschäftsleitenden Partner und komplett unabhängig. Das Unternehmen ist einer der führenden digitalen Daten- und Modellprovider für die Immobilienbewertung und Raumentwicklung. Mit dem Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS unterhält FPRE eine der großen immobilienökonomischen Applikationen für Deutschland, die Schweiz und das Fürstentum Liechtenstein. FPRE stellt auch Marktdaten, Bewertungsmodelle und Benchmarks über standardisierte Schnittstellen (API) bereit und ermöglicht damit bruchfreie Integrationen in digitale Prozesse. Ratings, Benchmarks und automatisierte Bewertungen werden so für die Analyse und Bewertung von ganzen Hypotheken- oder Anlageportfolios in Nullzeit verfügbar gemacht.

Die Standortanalyse kombiniert in übersichtlicher Form Makro- und Mikrolagedaten sowie Lageratings für jede Adresse in Deutschland. Für die Nutzungsarten Wohnen, Büro, Einzelhandel und Industrie stehen jeweils spezifische Onepager zur Verfügung. Diese können komplett ausgespielt oder per Knopfdruck bequem auf einzelne Nutzungsarten eingeschränkt werden. Die Standortanalyse kann bei Fahrländer Partner AG Raumentwicklung einzeln bezogen oder pauschal lizenziert werden.

Mehr Informationen:

<https://fahrlaenderpartner.de/tools/imb/standortanalyse/>

### Kontakt

Fahrländer Partner  
(Deutschland) AG  
Barckhausstraße 1  
60325 Frankfurt am Main

+49 (0)69 2475 689 250  
[info@fahrlaenderpartner.de](mailto:info@fahrlaenderpartner.de)  
[www.fahrlaenderpartner.de](http://www.fahrlaenderpartner.de)

Weitere Standorte  
Zürich  
Bern

Fahrländer Partner (Deutschland) AG - Zürich, Zweigniederlassung in Frankfurt am Main; Sitz: Frankfurt am Main, Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB Nr. 120265; Verwaltungsrat: Dr. Stefan Fahrländer (Präsident), Manuel Lehner (Vizepräsident); CEO Deutschland: Magnus Danneck