

Weniger Wohnräume, mehr Fläche: Veränderungen im Frankfurter Wohnungsbestand

Claus Lucas Letsch

Frankfurts Wohnungsmarkt bereitete den Bürgerinnen und Bürgern bereits in den 1990er-Jahren großes Kopfzerbrechen (Stadt Frankfurt am Main, 2013). Seit dem Beginn der 2010er-Jahre ist dieser für die in Frankfurt Lebenden das größte kommunale Problem (Stadt Frankfurt am Main, 2020; Stadt Frankfurt am Main, 2022). Eine der Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt ist der Nachfrageüberhang, der sich beispielsweise in steigenden Angebotsmieten niederschlägt (Göddecke-Stellmann und Schürt, 2022, S. 5). Treibende Faktoren dieser Entwicklung sind unter anderem Zuwanderungsbewegungen, ein Mangel an verfügbarem und/oder bezahlbarem Bauland und der steigende Anteil kleinerer Haushalte, gleichzeitig aber auch die steigende Wohnkaufkraft der Haushalte und schließlich Modernisierungsmaßnahmen (Göddecke-Stellmann und Schürt, 2022, S. 3).

Die Diskussion um verfügbarem bzw. bezahlbarem Wohnraum hat an Relevanz gewonnen, weil wieder mehr Menschen in die urbanen Räume wandern (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2017, S. 15). Da aber nicht alle Bevölkerungsgruppen die gleichen Wanderungsbewegungen aufweisen, verändert sich die Bevölkerungsstruktur in Frankfurt und damit auch der Bedarf an Wohnraum. Daraus leitet sich die Frage ab: Verändert sich der Gebäudebestand durch den Wohnungsneubau adäquat zur Haushaltsstruktur?

Anstieg kleiner Haushalte und ansteigende Wohnungsgröße

Die Bevölkerungsstruktur befindet sich im Wandel. Im Zensus 2011 wurde ermittelt, dass in der gesamten Bundesrepublik Ein-Personen-Haushalte mit 37,2 Prozent und Zwei-Personen-Haushalte mit 33,2 Prozent die dominante Wohnform darstellen (siehe Tabelle 1). Der verbleibende Rest verteilt sich auf die größeren Haushalte, wobei mit zunehmender Personenanzahl der Anteil kleiner wird. Im Vergleich hierzu wurden für die Stadt Frankfurt am Main im Jahr 2011 bereits 48,1 Prozent für die Ein-Personen-Haushalte ausgewiesen – fast die Hälfte der Haushalte bestand aus nur einer Person. Der Anteil an Zwei-Personen-Haushalten war mit 27,7 Prozent deutlich geringer. Auch in Frankfurt nahmen die Werte mit zunehmender Personenanzahl im Haushalt ab. Bemerkenswert ist, dass trotz der ansonsten sehr ausgeprägten Differenzen im Bun-

desvergleich die Anteile der Fünf- und Mehr-Personen-Haushalte mit 4,6 Prozent in Frankfurt sehr nah an den 4,8 Prozent im Bund lagen.

Die auf Bundesebene bereits 2011 feststellbaren Tendenzen haben sich zu 2021 deutlich verstärkt. Die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte stellten mit 40,8 bzw. 34,1 Prozent nicht nur zwei Drittel, sondern sogar drei Viertel aller Wohnformen (Statistisches Bundesamt, 2023b). Der Anteil der größeren Haushalte hat klar abgenommen. Nur noch zwölf Prozent der Wohnformen in Deutschland waren Drei-, 9,6 Prozent Vier- und 3,5 Prozent Fünf- und Mehr-Personen-Haushalte. In Frankfurt waren 2021 bereits deutlich mehr als die Hälfte der Haushalte sogenannte „Single-Haushalte“. Mit 24,6 Prozent lag der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte noch deutlicher unter dem Bundesschnitt als zehn Jahre zuvor. Der Rückgang der Drei-Personen-Haushalte schrumpfte geringer als in Deutschland, sodass sich die Werte hier etwas annäherten. Der Anteil für die Vier-Personen-Haushalte in Frankfurt veränderte sich kaum und war mit acht Prozent ebenfalls näher am Bundesschnitt. Die größten Haushalte befanden sich in Frankfurt mit 3,7 Prozent auf einer ähnlichen Höhe wie im Bund.

Mit der sich verändernden Bevölkerungsstruktur geht auch eine veränderte Wohnungsnachfrage einher. Immer mehr Menschen lebten entweder alleine in einem Haushalt oder zu zweit in Wohnungen, in denen zuvor mehr Bürgerinnen und Bürger zuhause

Tab.1 Entwicklung der Haushaltsgrößen

Merkmal	2011		2021	
	Deutschland	Frankfurt am Main	Deutschland	Frankfurt am Main
in %				
1 Person	37,2	48,1	40,8	53,1
2 Personen	33,2	27,7	34,1	24,6
3 Personen	14,5	11,7	12,0	10,5
4 Personen	10,4	7,9	9,6	8,0
5 und mehr Personen	4,8	4,6	3,5	3,7

Quelle: Melderegister; Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2022; Statistisches Bundesamt 2023b.

waren (Bundeszentrale für politische Bildung, 2021; Umweltbundesamt, 2022). Beim Blick auf die Daten für Frankfurt fällt auf, dass die Wohnfläche je Einwohnerin und Einwohner zwar immer wieder leicht zu- und abnahm, die Größenordnung aber recht klar umrissen war (siehe Tabelle 2). Während sie im Jahr 2001 bei 37,7 Quadratmetern pro Einwohnerin und Einwohner lag, stieg der Wert bis in die Jahre 2008/2009 auf 38,8 Quadratmeter an. Er fiel in den Folgejahren bis 2015 auf 36,9 Quadratmeter Wohnfläche pro Kopf und liegt mittlerweile wieder bei 38 Quadratmeter. Im gleichen Zeitraum bewegte sich der Wert für die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung, wenn man von einer methodischen Änderung 2016 zu 2017 absieht¹, nur in eine Richtung: Er wurde größer. Von 68,2 Quadratmeter in 2001 bis auf 71,5 Quadratmeter im Jahr 2021. Anhand des

¹ Die Datenquelle der Wohnfläche ist von 2001 bis 2016 die städtische Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung von 1987. Ab 2017 beziehen sich die Daten auf die Statistische Gebäudedatei.

Tab.2 Entwicklung der Wohnfläche in Frankfurt am Main seit 2001

Jahr	Wohnfläche je ... in m ²	
	Einwohner/-in	Wohnung
2001	37,7	68,2
2002	37,8	68,3
2003	38,1	68,5
2004	38,3	68,6
2005	38,3	68,8
2006	38,6	69,1
2007	38,7	69,3
2008	38,8	69,6
2009	38,8	69,9
2010	38,7	70,1
2011	38,4	70,3
2012	38,1	70,6
2013	37,7	70,8
2014	37,3	71,1
2015	36,9	71,3
2016	37,1	71,6
2017	37,7	71,0
2018	37,9	71,2
2019	37,8	71,3
2020	38,3	71,4
2021	38,0	71,5

Quelle: Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung 1987; Melderegister; Statistische Gebäudedatei.

Tab.3 Wohngebäude 2021

Merkmal	Deutschland		Frankfurt am Main	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Einfamilienhäuser	12 939 452	66,8	28 567	36,0
Zweifamilienhäuser	3 166 047	16,3	10 450	13,2
Mehrfamilienhäuser	3 247 507	16,8	40 295	50,8
insgesamt	19 375 911	100,0	79 312	100,0

Quelle: Statistische Gebäudedatei; Statistisches Bundesamt 2023f.

gleichzeitigen Anstiegs kleinerer Haushalte lässt sich feststellen, dass auch in Frankfurt der Wohnflächenverbrauch eben dieser zunahm. Aufgrund der im Durchschnitt etwa gleichbleibenden Wohnfläche je Einwohnerin und Einwohner ist zu vermuten, dass gerade größere Haushalte in verhältnismäßig kleineren Wohneinheiten lebten.

Deutlich unterschiedlicher Wohnungsbestand in der Bundesrepublik und der Stadt Frankfurt am Main

Der weit überwiegende Teil der Gebäude, in denen wir leben, ist nicht vor kurzem fertiggestellt worden. Selbst die in den letzten fünf Berichtsjahren (2017 bis 2021) fertiggestellten Wohnungen entsprachen nur 4,9 Prozent des in Frankfurt existierenden Wohnungsbestandes (Statistische Gebäudedatei 2023). Bundesweit betrug der Anteil sogar nur 3,3 Prozent (Statistisches Bundesamt, 2023a). Da durch den Neubau also nur eine recht geringe Veränderung des bestehenden Wohnraums erreicht wurde, ist im ersten Schritt eine Betrachtung des Wohnungsbestandes notwendig.

In der Bundesrepublik Deutschland gab es 19375911 Wohngebäude (Stichtag 31.12.2021). Deutschlandweit waren zwei Drittel der Wohngebäude Einfamilienhäuser, die restlichen knapp 33 Prozent verteilten sich fast gleich stark auf Zwei- und Mehrfamilienhäuser (siehe Tabelle 3).

Bei der Unterteilung der Wohnungen anhand der Anzahl der Wohnräume von einem bis fünf und mehr Wohnräumen (siehe Infobox, Seite 10), nahm der Anteil der Wohnungen analog mit der Menge der Wohnräume zu (siehe Tabelle 4, Seite 3). Die meisten Wohnungen bestanden aus fünf oder mehr Wohnräumen, während Ein-Raum-Wohnungen bundesweit die geringste Bedeutung hatten.

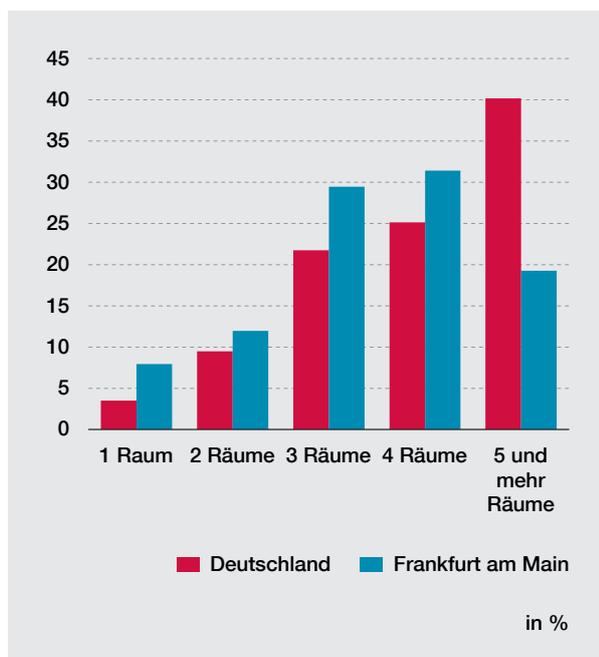
Tab.4 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnungen 2021

Merkmal	Deutschland		Frankfurt am Main	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
1 Raum	1 501 741	3,5	32 550	7,9
2 Räume	4 077 518	9,5	49 002	11,9
3 Räume	9 370 803	21,8	120 825	29,5
4 Räume	10 830 567	25,1	128 815	31,4
5 und mehr Räume	17 303 493	40,2	79 043	19,3
insgesamt	43 084 122	100,0	410 235	100,0

Quelle: Statistische Gebäudedatei; Statistisches Bundesamt 2023e.

In urbanen Räumen wie Frankfurt am Main unterschied sich die Lage deutlich. Hier waren die Hälfte der Wohngebäude Mehrfamilienhäuser. Etwas mehr als ein Drittel der Wohngebäude waren Einfamilienhäuser und nur etwa ein Achtel waren Zweifamilienhäuser. Auch die Anteile der Wohnungsgrößen war hier wesentlich anders. Die größte Bedeutung kam Vier- und Drei-Raum-Wohnungen zu. Von zehn Wohnungen waren drei Vier- und drei Drei-Raum-Wohnungen. Zwei von diesen Wohnungen waren Fünf- und Mehr-Raum-Wohnungen. Die restlichen zwei Wohnungen teilten sich auf je eine Zwei- und

Abb.1 Wohnungen 2021



Quelle: Statistische Gebäudedatei; Statistisches Bundesamt 2023e.

Tab.5 Gegenüberstellung der Haushalts- und Wohnungsgrößen 2021

Haushalte		Wohnungen	
in %			
1 Person	53,1	1 Raum	7,9
2 Personen	24,6	2 Räume	11,9
3 Personen	10,5	3 Räume	29,5
4 Personen	8,0	4 Räume	31,4
5 und mehr Personen	3,7	5 und mehr Räume	19,3

Quelle: Melderegister; Statistische Gebäudedatei.

eine Ein-Raum-Wohnung auf. Mit 7,9 Prozent hatten Ein-Raum-Wohnungen zwar die geringste Bedeutung, aber ihr Anteil war mehr als doppelt so hoch wie im Bundesschnitt. Auch grafisch ist die unterschiedliche Verteilung der Wohnungen deutlich sichtbar (siehe Abbildung 1).

Insbesondere bei der Gegenüberstellung der Verteilung der Haushalts- und der Wohnungsgrößen fällt auf, dass es einen hohen Anteil kleiner Haushalte gab, gleichzeitig aber kaum kleine Wohnungen (siehe Tabelle 5). Insofern schien die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage sehr deutlich zu sein.

Kleinräumige Betrachtung des Gebäude- und Wohnungsbestandes in Frankfurt am Main

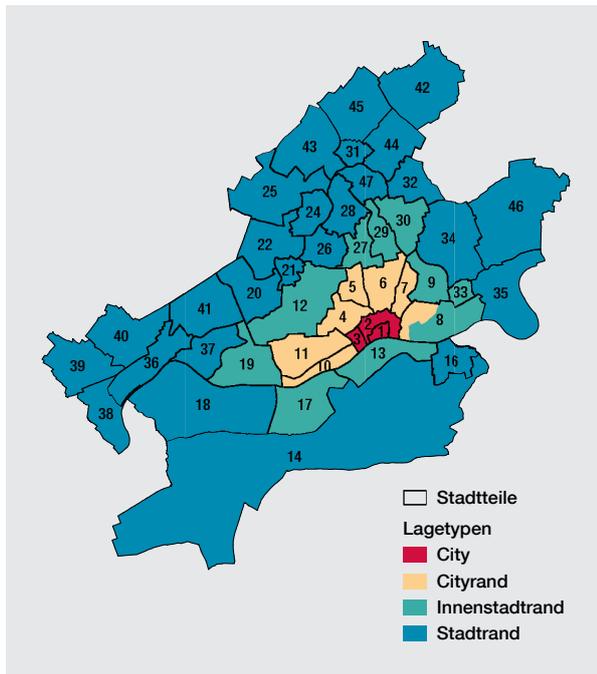
Großstädtische Strukturen sind vielschichtig. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) trägt dem Rechnung, indem in Großstädten (in Zusammenarbeit mit den Kommunen) eine kleinräumliche Einteilung der Lagen erfolgt (Göddecke-Stellmann und Lauerbach, 2021, S. 23). In Frankfurt am Main sind dies die Lagetypen City (z.B. Bahnhofsviertel), Cityrand (z.B. Westend-Süd), Innenstadtrand (z.B. Bockenheim) und Stadtrand (z.B. Rödelheim), wie in Abbildung 2 (siehe Seite 4) zu sehen ist.² Stadtübergreifend werden die Typen City und Cityrand auch als Innenstadt zusammengefasst.

Diese Lagen geben einen ersten Einblick in die Struktur der Stadt, in dicht und eher locker besiedelte Gegenden, solche mit einer Vielzahl an Nutzungen oder auch klassische Wohn-Stadtteile.

Während in den Innenstadt-Lagen die Baustruktur eher geschlossen ist und die Gebäude eine hohe Geschoszahl aufweisen, verändert sich die Gestal-

² Im Rahmen der Analyse wurden die Lagewerte wie folgt codiert: City=1, Cityrand=2, Innenstadtrand=3, Stadtrand=4.

Abb.2 Zuordnung der Stadtteile zu Lagetypen



Quelle: BBSR & Stadt Frankfurt am Main 2023; Raumbezugssystem 2023.

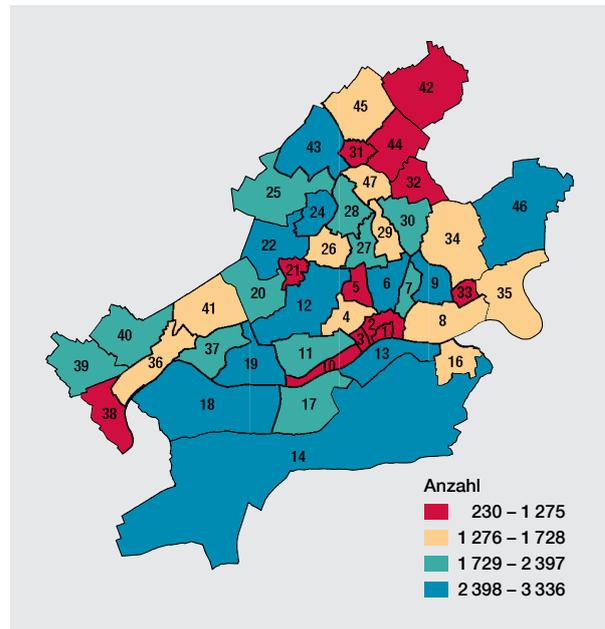
Ein Sonderfall ist der Stadtteil Ostend (8): Hier ist der Stadtbezirk 261 (Osthafen) als Innenstadtrand eingeteilt, die zentrumsnäheren Stadtbezirke 140, 251 und 252 jedoch als Cityrand. Aus methodischen Gründen wird der Stadtteil im Rahmen dieser Analyse dem Lagetyp Cityrand zugeordnet.

Die Struktur in peripheren Stadtteilen lockert auf, die Bevölkerungsdichte nimmt ab und der Anteil an Einfamilienhäusern nimmt zu. Beispiele hierfür waren Nieder-Erlenbach mit 556 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Quadratkilometer und Harheim mit 1 092 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Quadratkilometer.

Je zentraler und/oder dichter, desto mehr Wohnungen pro Gebäude

Betrachtet man Abbildung 3, in der die Gesamtzahl der Gebäude mit Wohnungen farblich dargestellt wird, ist kein Muster erkennbar. Sowohl

Abb.3 Anzahl der Gebäude mit Wohnungen 2021



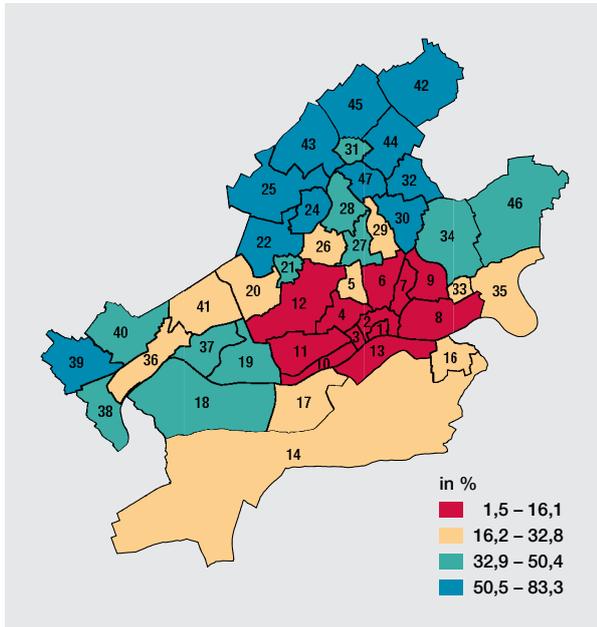
Quelle: Raumbezugssystem 2023; Statistische Gebäudedatei.

zentrale Stadtteile wie das Nordend-West (2 646 Gebäude mit Wohnungen) als auch periphere wie Kalbach-Riedberg (3 035 Gebäude mit Wohnungen) oder Schwanheim (3 041 Gebäude mit Wohnungen) wiesen hohe Werte auf. Die maximale Anzahl gab es in Praunheim mit 3 336 Gebäuden mit Wohnungen. Besonders niedrige Werte sind auch ohne erkennbare Struktur verteilt: Die wenigsten gab es im Bahnhofsviertel mit 230 Gebäuden mit Wohnungen. Auch in Berkersheim (676), Hausen (760) oder Nieder-Erlenbach (1 189) gab es wenige Gebäude mit Wohnungen.

Für den Anteil der Einfamilienhäuser hingegen ist klar zu sehen, dass der Anteil zum Stadtrand hin eindeutig zunimmt und die höchsten Werte in den Stadtteilen des Frankfurter Nordens zu finden sind (siehe Abbildung 4, Seite 5). Zentrale Innenstadt-Lagen von Bockenheim (9,9 %) bis ins Ostend (4,7 %), dem Nordend-West (10,4 %) bis nach Sachsenhausen-Nord (10,8 %) wiesen die niedrigsten Werte auf.

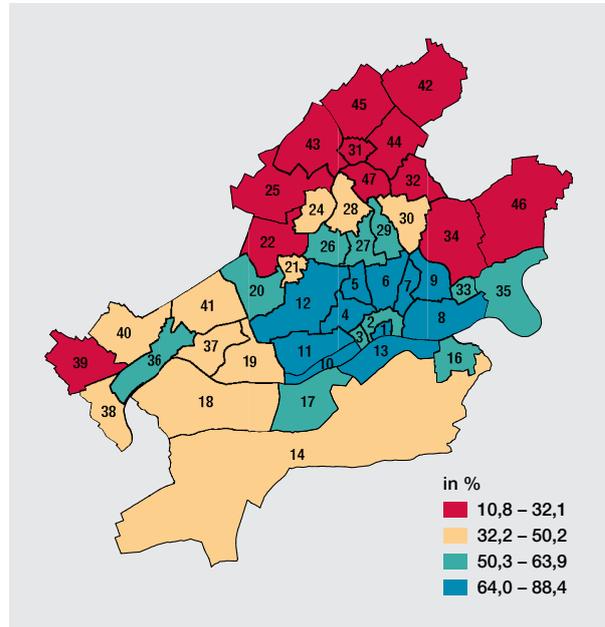
Analog zum Anteil der Einfamilienhäuser ist in den Stadtrand-Lagen auch der Anteil an Zweifamilienhäusern am höchsten – das Quartil mit den höchsten Werten ist ringartig verteilt (siehe Abbildung 5, Seite 5). Sowohl Schwanheim (31,4 %), Bergen-Enkheim (22,6 %), Sindlingen (23,5 %) als auch Nieder-Erlenbach (20,8 %) gehörten zum stärksten Wertebereich. Die niedrigsten Anteile hatten er-

Abb.4 Anteil der Einfamilienhäuser an den Gebäuden mit Wohnungen 2021



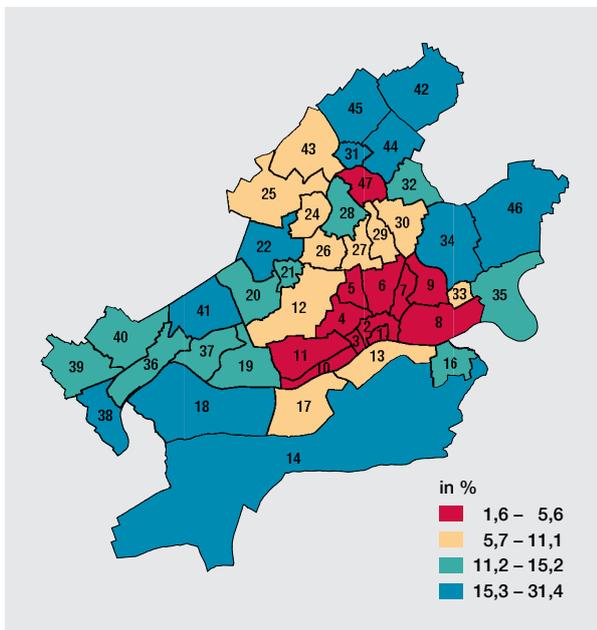
Quelle: Raumbezugssystem 2023; Statistische Gebäudedatei.

Abb.6 Anteil der Mehrfamilienhäuser an den Gebäuden mit Wohnungen im Stadtteil 2021



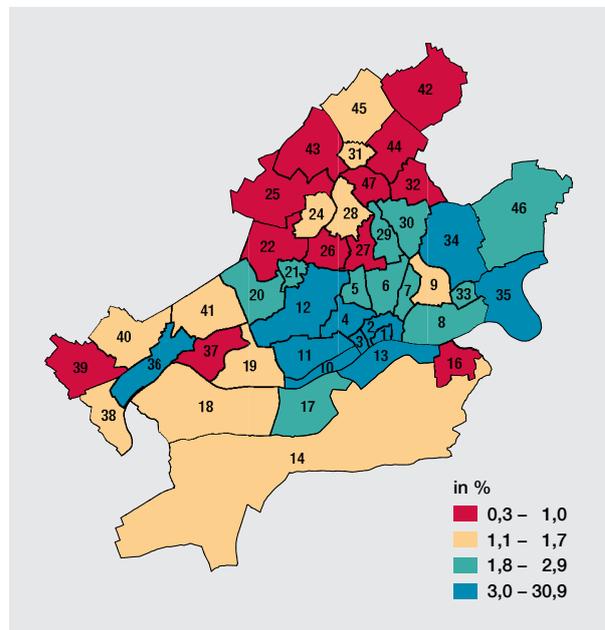
Quelle: Raumbezugssystem 2023; Statistische Gebäudedatei.

Abb.5 Anteil der Zweifamilienhäuser an den Gebäuden mit Wohnungen 2021



Quelle: Raumbezugssystem 2023; Statistische Gebäudedatei.

Abb.7 Anteil der Nichtwohngebäude mit Wohnungen an den Gebäuden mit Wohnungen 2021



Quelle: Raumbezugssystem 2023; Statistische Gebäudedatei.

neut die innerstädtischen Lagen sowie der Stadtteil Frankfurter Berg (5,4 %).

Für den Anteil an Mehrfamilienhäusern ist das Verhältnis umgekehrt: Der Wert nimmt in Richtung der Stadtränder ab (siehe Abbildung 6, Seite 5). Beispielsweise lag er in Praunheim bei 22,2 Prozent und in Zeilsheim bei 27,6 Prozent. Den niedrigsten Wert gab es im Stadtteil Frankfurter Berg (10,8 %). Die höchsten Werte traten in der Altstadt (72,3 %) und den Stadtteilen des City- und des Innenstadtrandes auf.

Wohnungen existieren jedoch nicht nur in Wohngebäuden³. Der Indikator „Nichtwohngebäude mit Wohnungen“ trägt diesem Umstand Rechnung. Für die Verteilung des Anteils an Nichtwohngebäuden mit Wohnungen am Gesamtbestand sind aber außer der Zentralität noch andere Muster auffällig (siehe Abbildung 7, Seite 5). Einerseits wiesen zentrale Stadtteile einen hohen Anteil auf, da hier viele Gebäude als Mischform von Büro- und/oder Einzelhandel- und Wohnnutzung gebaut werden (Innenstadt und Bahnhofsviertel je 30,9 %). Insbesondere entlang der großen Ausfallstraßen, beispielsweise der Hanauer Landstraße, gibt es ebenfalls solche Gebäude. Außerdem stachen einige Stadtteile hervor, in denen große Gewerbegebiete existieren: Hier sind Höchst (4,6 %), Seckbach (3,2 %) und Fechenheim (4,5 %) zu nennen. In klassischen Wohn-Stadtteilen am Stadtrand waren die Werte häufig unter einem Prozent, so zum Beispiel in Berkersheim (0,3 %), Ginnheim (0,5 %) oder Niederursel (0,8 %).

Einen Überblick über alle Werte gibt auch die Tabelle 6 (Seite 7).

Bei der Untersuchung der Variablen auf Zusammenhänge zeigte sich, dass der Ein-, der Zwei-, der Mehrfamilienhaus-Anteil, der Anteil an Nichtwohngebäuden mit Wohnungen, der Lagetyp sowie die Bevölkerungsdichte signifikant miteinander korrelierten (siehe Tabelle 7, Seite 8). Der Anteil an Einfamilienhäusern nahm mit dem Anteil an Zweifamilienhäusern und stark mit dem Lagetyp zu. Mit zunehmender Bevölkerungsdichte sowie insbesondere bei einem höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern oder einem steigenden Anteil an Nichtwohngebäuden mit Wohnungen fiel der Anteil an Einfamilienhäusern. Ähnliche Zusammenhänge, wenn auch meist weniger stark ausgeprägt, waren zwischen den Zweifamilienhäusern und den ande-

ren Variablen zu erkennen. Der Anteil an Mehrfamilienhäusern nahm mit dem Lagetyp ab und stieg mit der Bevölkerungsdichte sowie dem Anteil an Nichtwohngebäuden mit Wohnungen an. Mit steigendem Lagetyp, also je peripherer ein Stadtteil war, desto geringer war die Bevölkerungsdichte sowie der Anteil an Nichtwohngebäuden mit Wohnungen.

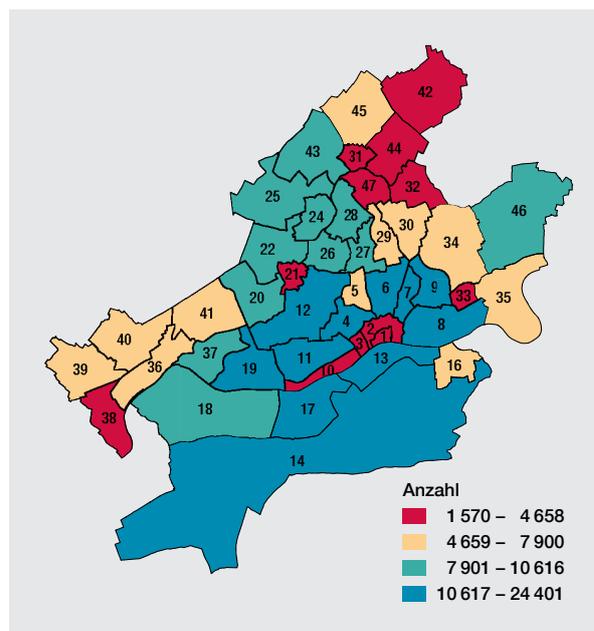
Hoher Anteil kleinerer Wohnungen im Stadtkern

Da die Gebäude alleine aber keine Aussage über die Wohnungen zulassen, werden die Wohnungstypen im Folgenden ebenfalls analysiert. Zuerst wird dabei die Verteilung der absoluten Zahl der Wohnungen betrachtet.

Es fällt auf, dass die höchste Anzahl an Wohnungen sich in den Stadtteilen des City- und des Innenstadtrandes befanden (siehe Abbildung 8). Die Maximalwerte waren in Bockenheim (24 401 Wohnungen), im Gallus (23 606 Wohnungen) und dem Nordend-West (19 622 Wohnungen) zu finden. Die Stadtteile, die zum untersten Quartil gehörten, liegen vor allem im Frankfurter Norden. Die niedrigste Anzahl an Wohnungen gab es in Berkersheim (1 570 Wohnungen), Nieder-Erlenbach (2 230 Wohnungen) und Harheim (2 481 Wohnungen).

Der Anteil an Ein-Raum-Wohnungen ist vor allem in den Stadtteilen hoch, die auf der Ost-West-Achse zentral gelegen sind (siehe Abbildung 9, Seite 8).

Abb. 8 Gesamtanzahl der Wohnungen 2021



Quelle: Raumbezugssystem 2023; Statistische Gebäudedatei.

³ „Ein Gebäude zählt als Wohngebäude, wenn mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche für Wohnzwecke genutzt wird. Es gibt darüber hinaus Wohnungen in sogenannten Nichtwohngebäuden.“ (Statistisches Bundesamt, 2023d).

Veränderungen im Frankfurter Wohnungsbestand

Tab.6 Struktur an Gebäuden mit Wohnungen sowie die Bevölkerungsdichte in den Stadtteilen 2021

Nr.	Stadtteil	Gebäude mit Wohnungen					Bevölkerungsdichte pro km ²
		insgesamt	Wohngebäude			Nichtwohngebäude mit Wohnungen	
			Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser		
in %							
1	Altstadt	368	4,3	1,6	72,3	21,7	8 292,5
2	Innenstadt	476	3,8	3,6	61,8	30,9	4 309,2
3	Bahnhofsviertel	230	3,5	3,5	62,2	30,9	6 699,3
4	Westend-Süd	1 524	4,6	3,2	85,8	6,4	7 584,7
5	Westend-Nord	744	19,2	4,2	74,1	2,6	6 178,3
6	Nordend-West	2 646	10,4	5,6	81,5	2,6	9 925,5
7	Nordend-Ost	1 910	9,4	4,4	83,8	2,5	14 811,4
8	Ostend	1 693	4,7	4,0	88,4	2,9	5 307,7
9	Bornheim	2 439	16,1	5,1	77,3	1,5	10 925,0
10	Gutleutviertel	333	1,5	2,4	87,7	8,4	3 787,9
11	Gallus	2 353	9,1	4,0	83,9	3,1	9 350,5
12	Bockenheim	2 951	9,9	10,6	76,4	3,0	5 230,2
13	Sachsenhausen-Nord	2 686	10,8	6,0	79,2	4,1	7 654,3
14	Sachsenhausen-Süd und Flughafen	3 324	32,6	15,9	49,8	1,7	531,0
16	Oberrad	1 314	25,5	14,6	59,1	0,8	4 964,2
17	Niederrad	2 169	23,2	11,1	63,3	2,4	4 571,2
18	Schwanheim	3 041	34,5	31,4	32,9	1,2	1 378,8
19	Griesheim	2 715	38,3	12,8	47,4	1,5	4 511,6
20	Rödelheim	1 866	19,9	15,2	62,6	2,3	4 132,6
21	Hausen	760	42,4	14,3	41,6	1,7	5 841,1
22	Praunheim	3 336	52,0	25,0	22,2	0,8	3 223,6
24	Heddernheim	2 609	56,9	8,0	33,8	1,2	6 792,4
25	Niederursel	1 803	59,7	9,5	30,0	0,8	2 255,2
26	Ginnheim	1 614	25,9	9,7	63,9	0,5	6 229,7
27	Dornbusch	2 397	37,1	11,1	50,8	1,0	7 756,7
28	Eschersheim	2 243	33,8	14,9	50,2	1,2	4 712,1
29	Eckenheim	1 341	31,9	8,9	57,5	1,7	6 268,0
30	Preungesheim	1 839	52,5	8,3	37,4	1,8	4 250,4
31	Bonames	945	50,4	22,0	26,6	1,1	4 629,7
32	Berkersheim	676	56,7	14,8	28,3	0,3	1 207,5
33	Riederwald	646	28,6	6,0	63,6	1,7	5 032,7
34	Seckbach	1 550	40,1	24,7	32,1	3,2	1 307,4
35	Fechenheim	1 617	32,8	12,0	50,7	4,5	2 444,9
36	Höchst	1 555	30,5	11,4	53,4	4,6	3 444,3
37	Nied	2 068	38,3	12,7	48,4	0,7	5 289,5
38	Sindlingen	1 247	38,7	23,5	36,1	1,7	2 244,5
39	Zeilsheim	2 176	57,2	14,4	27,6	0,9	2 290,8
40	Unterliederbach	2 228	49,3	11,4	37,9	1,4	2 811,8
41	Sossenheim	1 728	31,4	22,1	44,9	1,6	2 711,9
42	Nieder-Erlenbach	1 189	64,9	20,3	13,8	1,0	555,6
43	Kalbach-Riedberg	3 035	69,3	6,7	23,2	0,8	3 366,9
44	Harheim	1 275	61,6	20,5	17,2	0,8	1 092,2
45	Nieder-Eschbach	1 726	55,5	17,8	25,6	1,2	1 811,3
46	Bergen-Enkheim	3 302	44,5	22,6	31,0	1,9	1 421,0
47	Frankfurter Berg	1 442	83,3	5,4	10,8	0,5	3 371,0
Stadt insgesamt		81 129	35,2	12,9	49,7	2,2	3 035,0

Quelle: Melderegister; Statistische Gebäudedatei.

Tab. 7 Ergebnis der Rangkorrelation zwischen Lagetyp, Wohngebäudeanzahl, Anteil der Gebäudearten sowie Bevölkerungsdichte in den Stadtteilen

	Lagetyp	Bevölkerungsdichte pro km ²	Anteil an Nichtwohngebäuden mit Wohnungen	Anteil an Mehrfamilienhäusern	Anteil an Zweifamilienhäusern	Anteil an Einfamilienhäusern
Wohngebäudeanzahl	0,16	0,09	-0,20	-0,04	0,21	0,16
Anteil an Einfamilienhäusern	0,79**	-0,65**	-0,73**	-0,93**	0,62**	
Anteil an Zweifamilienhäusern	0,81**	-0,70**	-0,49**	-0,69**		
Anteil an Mehrfamilienhäusern	-0,77**	0,76**	0,64**			
Anteil an Nichtwohngebäuden mit Wohnungen	-0,66**	0,33				
Bevölkerungsdichte pro km ²	-0,68**					

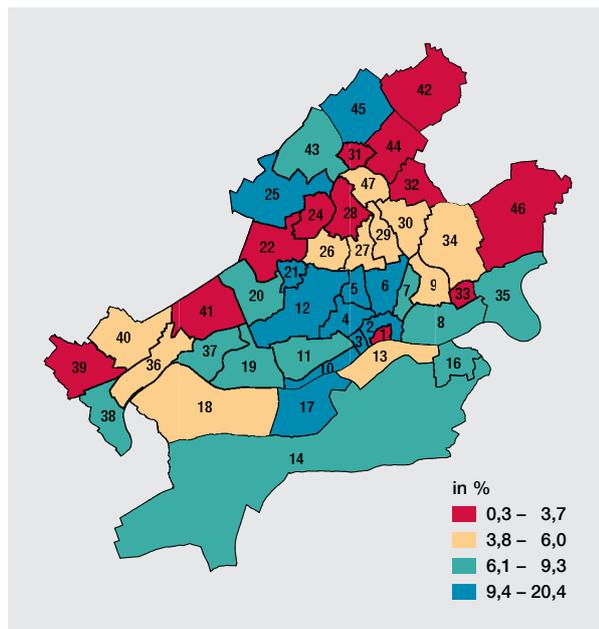
Quelle: Eigenberechnung.

** Fehlerwahrscheinlichkeit der Signifikanz von unter einem Prozent.

Hierbei ist es aber unerheblich, ob sie auch auf der Nord-Süd-Achse mittig liegen, denn sowohl Nieder-Eschbach (14,8 %), das Westend-Nord (18,1 %) als auch die Innenstadt (20,4 %) wiesen hohe Werte auf. Die Stadtteile mit besonders niedrigen Anteilen liegen fast ausschließlich in der nördlichen Stadthälfte: Bergen-Enkheim (1,3 %), Zeilsheim (1,2 %) und Harheim (0,9 %) wurden nur vom Riederwald unterboten (0,3 %).

Die Stadtteile mit einem hohen Anteil an Zwei-Raum-Wohnungen im Bestand sind sehr zentral gelegen und/oder liegen an Ausfallstraßen wie der Friedberger oder der Mainzer Landstraße (siehe Abbildung 10, Seite 9). Im Bahnhofsviertel bestand ein Viertel (25,4 %) der Wohnungen aus zwei Wohnräumen, dort gab es im Verhältnis die meisten Wohneinheiten dieses Typs. Ähnlich wie bei den Ein-Raum-Wohnungen stachen auch bei den Wohneinheiten mit zwei Wohnräumen Stadtteile wie Bergen-Enkheim (4,9 %), Frankfurter Berg (5,1 %) und Nieder-Eschbach (5,6 %) mit den geringsten Werten hervor.

Abb. 9 Anteil der Ein-Raum-Wohnungen am Wohnungsbestand 2021



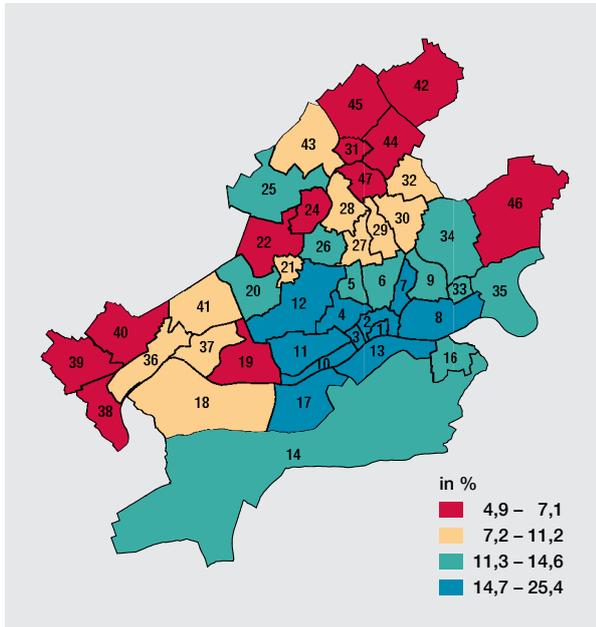
Hoher Anteil großer Wohnungen am Stadtrand

In den innerstädtischen Stadtteilen, mit Ausnahme der Altstadt (35,3 %), verloren die Wohnungen mit steigender Wohnraumzahl an Bedeutung. (siehe Abbildung 11, Seite 9). Der Anteil an Drei-Raum-Wohnungen war in den Stadtteilen besonders hoch, die am Innenstadtrand liegen oder hieran angrenzen. Es bildete sich ein westliches (u. a. Gallus mit 39,1 % und Gutleutviertel mit 34,0 %) und ein östliches Cluster (u. a. Riederwald mit 51,8 % und Bornheim mit 37,6 %). Beide Cluster sind jeweils gut mit dem ÖPNV erschlossen und ermöglichen somit eine gute Erreichbarkeit. Der Bestand an diesem Wohnungstyp war besonders in den Stadtteilen rund um Bonames verhältnismäßig gering, beispielsweise in Frankfurter Berg (15,9 %) und Harheim (16,5 %).

Die Stadtteile, die einen hohen Anteil an Vier-Raum-Wohnungen hatten, sind über Frankfurt verteilt (siehe Abbildung 12, Seite 9). Insbesondere Stadtteile im Westen, die bisher eher durch niedri-

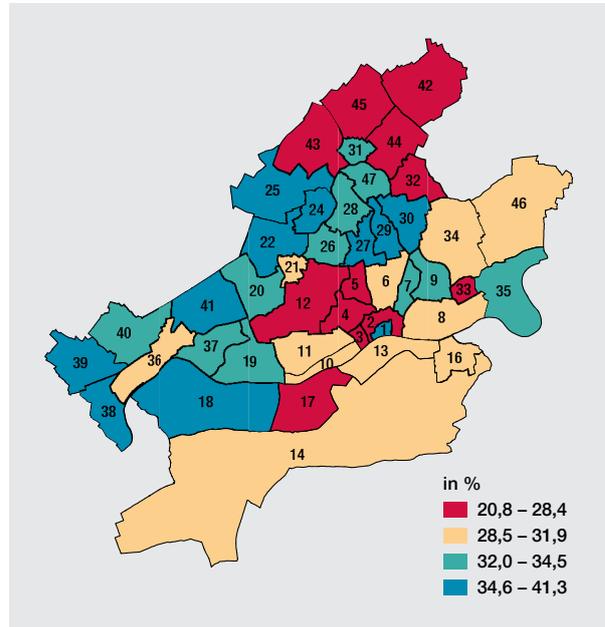
Quelle: Raumbezugssystem 2023; Statistische Gebäudedatei.

Abb. 10 Anteil der Zwei-Raum-Wohnungen am Wohnungsbestand 2021



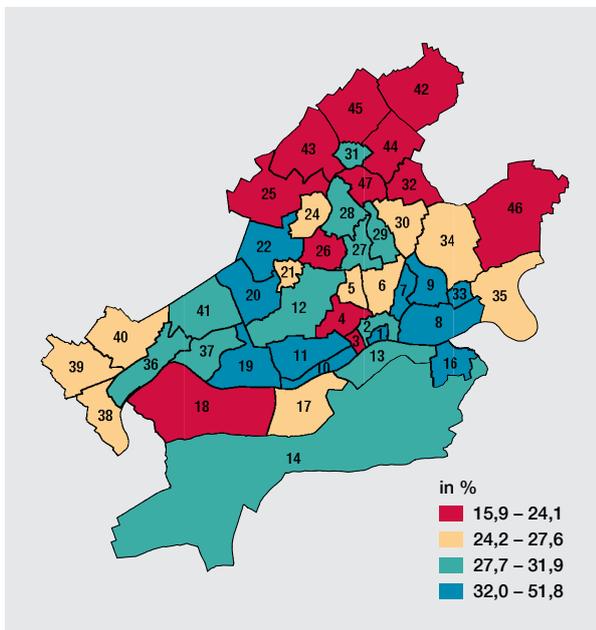
Quelle: Raumbezugssystem 2023; Statistische Gebäudedatei.

Abb. 12 Anteil der Vier-Raum-Wohnungen am Wohnungsbestand 2021



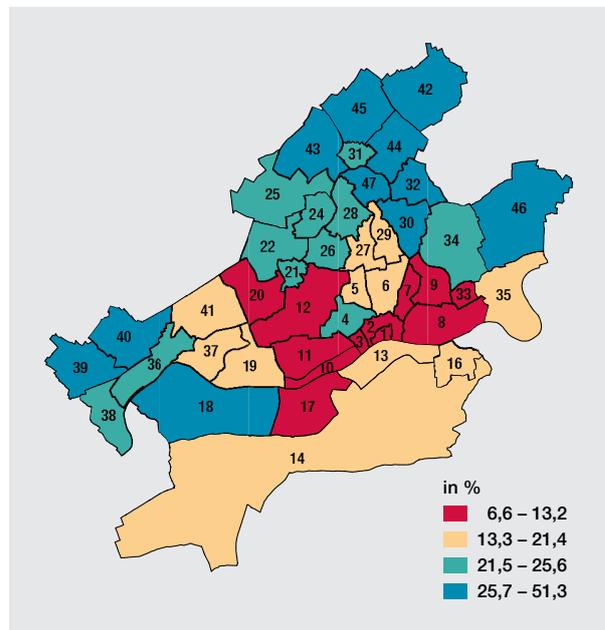
Quelle: Raumbezugssystem 2023; Statistische Gebäudedatei.

Abb. 11 Anteil der Drei-Raum-Wohnungen am Wohnungsbestand 2021



Quelle: Raumbezugssystem 2023; Statistische Gebäudedatei.

Abb. 13 Anteil der Fünf- und Mehr-Raum-Wohnungen am Wohnungsbestand 2021



Quelle: Raumbezugssystem 2023; Statistische Gebäudedatei.

ge Werte auffielen, hatten einen großen Bestand an Wohnungen dieses Typs. Hierzu zählten Sindlingen (37,0 %), Zeilsheim (37,4 %) und Sossenheim (38,7 %). Den höchsten Anteil an Vier-Raum-Wohnungen hatte Heddernheim mit 41,3 Prozent. Gerade in zentraleren Lagen wie dem Bahnhofsviertel (20,8 %) und der Innenstadt (22,2 %) gab es deutlich weniger dieser Wohnungen. Auffällig ist auch hier eine räumliche Ballung von Stadtteilen mit einem geringen Anteil im Frankfurter Norden.

Die Stadtteile im Frankfurter Norden fielen bisher vor allem durch niedrige Werte auf. Bei der Betrachtung des Anteils an Wohnungen mit fünf und mehr Wohnräumen spielen diese eine zentrale Rolle (siehe Abbildung 13, Seite 9). Innerhalb dieser Gruppe war fast jede dritte bis jede zweite Wohnung mindestens eine Fünf-Raum-Wohnung. Nieder-Eschbach hatte den geringsten Wert mit 30,8 Prozent, den höchsten erreichte Harheim mit 51,3 Prozent. Das Cluster erstreckt sich vom Norden bis in den Frankfurter Osten, denn auch Bergen-Enkheim hatte einen Anteil von 40,8 Prozent. Ein weiteres Cluster findet sich im Frankfurter Westen: Hier fallen Unterliederbach (27,4 %), Schwanheim (27,6 %) und Zeilsheim (29,8 %) auf. Niedrige Anteile dieser besonders großen Wohnungen hatten vor allem die zentral gelegenen Stadtteile: Das Gallus hatte mit 6,6 Prozent den geringsten Anteil, darauf folgten das Gutleutviertel (7,5 %), die Innenstadt (7,8 %) und die Altstadt (10,3 %).

Einen Überblick über alle Werte gibt die Tabelle 8 (siehe Seite 11).

Auch für den Wohnungsbestand wurde die Berechnung einer Rangkorrelation vorgenommen (siehe

Tabelle 9, Seite 12). Es gab einige eher schwache Korrelationen, die aufgrund der höheren Fehlerwahrscheinlichkeit bei einer konservativen Einschätzung außer Acht gelassen würden. Deutlichere Zusammenhänge gab es zwischen dem Anteil an Ein- sowie an Zwei-Raum-Wohnungen. Der Anteil an Zwei-Raum-Wohnungen und die Bevölkerungsdichte korrelierten ebenfalls miteinander. Zwischen dem Anteil an Zwei- und Fünf-Raum-Wohnungen sowie dem Lagetyp gab es eine starke negative Korrelation. Dieser Effekt war auch zwischen dem Anteil an Drei- und Fünf-Raum-Wohnungen nachweisbar. Außerdem stieg der Anteil an Drei-Raum-Wohnungen mit der Bevölkerungsdichte an. Bei steigender Bevölkerungsdichte nahm der Anteil an Fünf-Raum-Wohnungen hingegen ab. Er nahm aber mit der peripheren Lage zu. Die Bevölkerungsdichte nahm mit einer peripheren Lage ab.

Entwicklung der Bautätigkeit in Deutschland und der Stadt Frankfurt am Main

Nach einer intensiven Betrachtung des Gebäudebestandes zum 31.12.2021 erfolgt ein Blick auf die Baufertigstellungen (siehe Infobox). Diese sind zwar Teil des Bestandes, geben jedoch einen Eindruck darüber, welche Schwerpunkte in der Immobilienbranche für die Entwicklung des Wohnungsangebots gesetzt werden.

Im Zeitraum von 2001 bis 2021 wurden durchschnittlich 247 295 Wohnungen in Deutschland fertiggestellt. Sehr eindrücklich ist der (nahezu) an ein U erinnernde Verlauf der Kurve (siehe Abbildung 14, Seite 12): Das Niveau der Fertigstellungen erreichte im Jahr 2001 mit 326 187 den Höchstwert, während rund um die Jahre der „Finanzmarkt- und Wirtschafts-

Wohnraum

„Zu den Wohnräumen zählen alle Zimmer (Wohn- und Schlafräume mit 6 und mehr m² Wohnfläche) und Küchen. Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten“ (Statistisches Bundesamt, 2023d).

Baufertigstellung

„Erhebungseinheit [der Statistik der Baufertigstellungen] ist das Gebäude beziehungsweise die Baumaßnahme. Unter Errichtung neuer Gebäude werden Neu- und Wiederaufbauten verstanden. [...] Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden durch Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen. [...] Zur Beantragung einer Baugenehmigung muss ein Statistikbogen ausgefüllt werden, so dass alle Baugenehmigungen und ihnen gleich gestellte Baumaßnahmen erfasst werden. Für all diese Baugenehmigungen muss bei Fertigstellung der Baumaßnahme auch eine Meldung zur Statistik der Baufertigstellungen erfolgen“ (Statistisches Bundesamt, 2023c).

Veränderungen im Frankfurter Wohnungsbestand

Tab.8 Wohnungen 2021

Nr.	Stadtteil	insgesamt	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 und mehr Räume
1	Altstadt	2 764	3,7	15,9	35,3	34,9	10,3
2	Innenstadt	4 658	20,4	21,5	28,1	22,2	7,8
3	Bahnhofsviertel	2 481	18,5	25,4	23,2	20,8	12,1
4	Westend-Süd	12 767	12,6	14,9	23,1	27,0	22,5
5	Westend-Nord	6 251	18,1	14,1	24,1	23,2	20,5
6	Nordend-West	19 622	10,4	13,2	27,5	29,3	19,6
7	Nordend-Ost	14 664	6,2	15,0	33,7	31,9	13,2
8	Ostend	18 013	8,4	17,9	34,3	29,5	11,7
9	Bornheim	18 377	5,9	12,0	37,6	32,9	11,6
10	Gutleutviertel	3 898	10,0	17,9	34,0	30,7	7,5
11	Gallus	23 606	8,4	17,3	39,1	28,7	6,6
12	Bockenheim	24 401	13,3	14,7	31,8	28,4	11,9
13	Sachsenhausen-Nord	19 170	5,2	14,6	30,5	31,9	17,8
14	Sachsenhausen-Süd und Flughafen	17 694	9,3	12,0	29,2	29,2	20,3
16	Oberrad	7 380	7,9	14,6	35,1	28,6	13,8
17	Niederrad	17 110	17,9	15,7	27,6	28,1	10,7
18	Schwanheim	10 157	3,9	8,3	24,1	36,1	27,6
19	Griesheim	10 793	7,9	6,9	32,3	33,4	19,5
20	Rödelheim	10 581	8,9	12,7	32,3	33,6	12,5
21	Hausen	3 428	11,1	8,3	25,4	29,5	25,6
22	Praunheim	8 579	2,6	6,4	33,1	36,2	21,7
24	Heddernheim	8 304	2,6	7,1	26,7	41,3	22,2
25	Niederursel	8 489	9,5	12,5	20,5	35,2	22,4
26	Ginnheim	8 591	6,0	11,7	23,7	34,2	24,3
27	Dornbusch	10 616	3,7	8,6	30,3	36,1	21,4
28	Eschersheim	8 492	3,7	11,2	28,3	33,9	22,9
29	Eckenheim	7 615	5,5	10,0	31,9	34,7	17,9
30	Preungesheim	7 179	5,1	7,7	24,2	35,2	27,8
31	Bonames	3 115	2,5	7,1	31,4	34,5	24,5
32	Berkersheim	1 570	2,2	7,1	18,5	27,5	44,7
33	Riederwald	2 626	0,3	12,0	51,8	24,6	11,2
34	Seckbach	4 934	4,7	11,4	27,6	31,8	24,4
35	Fechenheim	7 900	8,3	11,7	27,6	34,5	17,9
36	Höchst	6 826	4,0	10,3	31,4	31,0	23,3
37	Nied	9 604	7,7	9,1	29,3	33,1	20,7
38	Sindlingen	4 432	6,7	7,0	26,9	37,0	22,3
39	Zeilsheim	5 797	1,2	5,6	26,1	37,4	29,8
40	Unterliederbach	7 817	4,7	6,4	27,0	34,4	27,4
41	Sossenheim	7 518	2,5	9,7	28,2	38,7	20,9
42	Nieder-Erlenbach	2 230	2,8	7,1	18,2	24,0	35,4
43	Kalbach-Riedberg	9 293	9,2	8,3	19,4	27,7	35,4
44	Harheim	2 247	0,9	6,1	16,5	25,1	51,3
45	Nieder-Eschbach	5 617	14,8	5,6	22,4	26,4	30,8
46	Bergen-Enkheim	9 445	1,3	4,9	22,9	30,1	40,8
47	Frankfurter Berg	3 584	5,2	5,1	15,9	32,5	41,4
Stadt insgesamt		410 235	7,9	11,9	29,5	31,4	19,3

Quelle: Statistische Gebäudedatei.

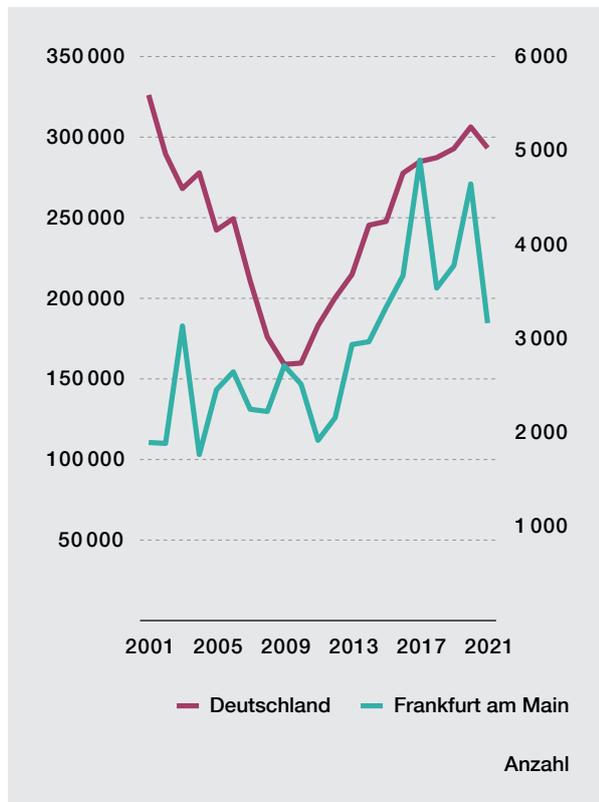
Tab.9 Ergebnis der Rangkorrelation zwischen Lagetyp, Wohnungsanzahl, Anteil der Wohnungstypen sowie Bevölkerungsdichte in den Stadtteilen

	Lagetyp	Bevölkerungsdichte pro km ²	Anteil an Fünf- und Mehr-Raum-Wohnungen	Anteil an Vier-Raum-Wohnungen	Anteil an Drei-Raum-Wohnungen	Anteil an Zwei-Raum-Wohnungen	Anteil an Ein-Raum-Wohnungen
Anzahl an Wohnungen	-0,27	0,49*	-0,38	0,15	0,36	0,29	0,30
Anteil an Ein-Raum-Wohnungen	-0,44*	0,30	-0,42	-0,43	-0,01	0,57**	
Anteil an Zwei-Raum-Wohnungen	-0,73**	0,58**	-0,81**	-0,35	0,46*		
Anteil an Drei-Raum-Wohnungen	-0,42	0,54**	-0,78**	0,17			
Anteil an Vier-Raum-Wohnungen	0,33	-0,03	0,10				
Anteil an Fünf- und Mehr-Raum-Wohnungen	0,72**	-0,63**					
Bevölkerungsdichte pro km ²	-0,68**						

Quelle: Eigenberechnung.

* Fehlerwahrscheinlichkeit der Signifikanz von unter fünf Prozent. ** Fehlerwahrscheinlichkeit der Signifikanz von unter einem Prozent.

Abb. 14 Fertiggestellte Wohnungen in Deutschland und Frankfurt am Main



Quelle: Statistische Gebäudedatei; Statistisches Bundesamt 2023a.

Seit 2019 einschließlich Wohnheime. Zugang durch Neu- und Umbau.

krise“, also ab 2007 (Bundeszentrale für politische Bildung, 2021, S. 259), ein deutlicher Rückgang bis auf 158987 Fertigstellungen im Jahr 2009 zu verzeichnen war. Ab 2011 setzte wieder eine deutliche Erholung ein, seit 2017 pendelten sich die Werte auf einem Niveau um etwa 295000 neu beziehbare Wohnungen ein (siehe Tabelle 10, Seite 13).

In Frankfurt weicht die Entwicklung deutlich hiervon ab. In der Gesamtheit wurden hier auch mehr Wohnungen gebaut als zu Beginn des Jahrtausends, jedoch war die Entwicklung wesentlich unstabiler. Auffällig ist, dass es drei sehr deutliche Wertsteigerungen gab, die im Folgejahr wieder stark abfielen. Im Zeitraum der Finanz- und Wirtschaftskrise gab es jedoch keinen Einbruch. Veränderungen in den Jahren ab 2020 sind zumindest teilweise auf die Pandemie und eine damit einhergehende verzögerte Erfassung der Daten zurückzuführen.

Eine methodische Änderung in dem Zeitraum, die es zu berücksichtigen gilt, ist eine veränderte Zählweise: Bis einschließlich 2017 galten Wohnheime als Anstalten und nicht als Wohngebäude, ab 2018 wurden diese auch in Frankfurt als Wohngebäude geführt.

Auch die Bautätigkeit wird im Folgenden genauer untersucht. Die Analyse ist jedoch nur auf städtischer Ebene möglich. Eine Differenzierung der fertiggestellten Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume erfolgt für Deutschland nicht, da solche Daten nicht öffentlich verfügbar sind.

Das Hoch im Jahr 2003 war vor allem durch einen Anstieg an Wohnungen, die drei und mehr Wohnräume haben, geprägt (siehe Abbildung 15). Der Tiefpunkt im Jahr 2011 setzte sich aus einem generellen Trend der Abnahme der Zahl an fertiggestellten Wohneinheiten sowie einem deutlichen Rückgang von dem Wohnungsmarkt zugeführten Zwei-Raum-Wohnungen zusammen. Dass im Jahr 2013 wieder an das Niveau der Vor-Krisen-Jahren angeschlossen wurde, war insbesondere auf eine starke Zunahme der Drei-Raum-Wohnungen zurückzuführen. Der Höhepunkt im Jahr 2017 setzte sich aus der generellen Steigerung fertiggestellter Wohneinheiten zusammen. Das darauffolgende Absacken der Kurve in 2018 war aber auf den deutlichen Rückgang der Ein- und Drei-Raum-Wohnungen zurückzuführen. In den Folgejahren nahm die Anzahl fertiggestellter Vier- und Mehr-Raum-Wohnungen im Gegensatz zu allen anderen Wohnungstypen weiter ab und minderte so das neue Hoch im

Jahr 2020. Entgegen der anderen Wohnungstypen nahmen diese im Jahr 2021 aber wieder zu.

Rückgang des Anteils an Vier- und Mehr-Raum-Wohnungen

Unabhängig vom sich verändernden Gesamtwert der Fertigstellungen ist für die Betrachtung eines an die Nachfrage angepassten Wohnungsmarktes auch die Analyse der Anteile der Wohnungstypen an den neu dem Markt zugeführten Wohneinheiten notwendig (siehe Abbildung 16, Seite 14; Tabelle 11, Seite 15). Zwischen den Jahren 2001 und 2010 bewegte sich der Anteil von großen Wohnungen mit

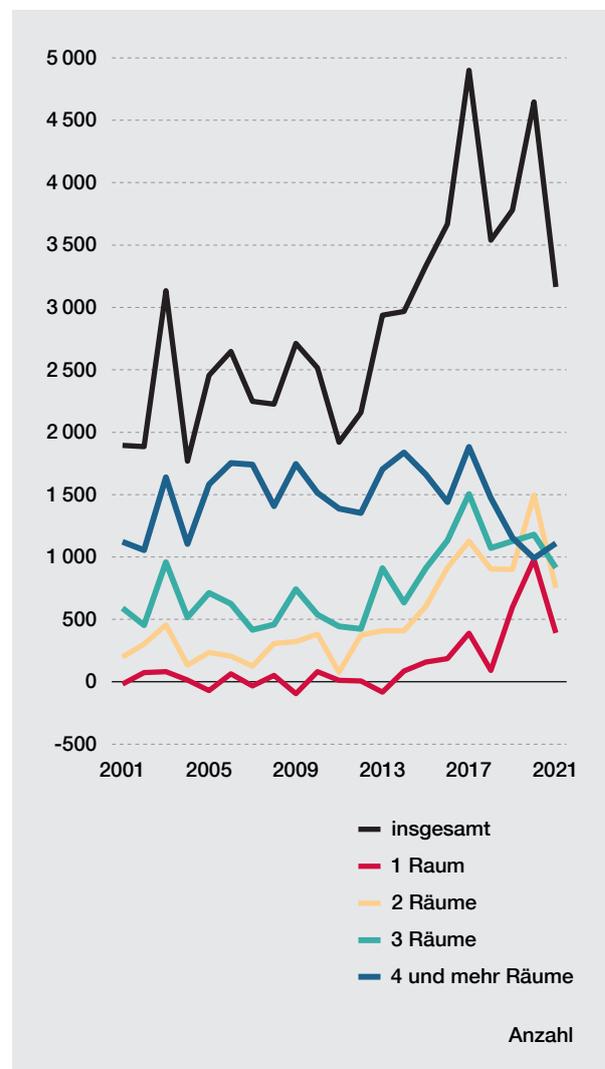
Tab. 10 Fertiggestellte Wohnungen seit 2001

Jahr	Deutschland	Frankfurt am Main
2001	326 187	1 895
2002	289 590	1 884
2003	268 103	3 135
2004	278 008	1 767
2005	242 316	2 456
2006	249 436	2 647
2007	210 729	2 248
2008	175 927	2 224
2009	158 987	2 712
2010	159 832	2 515
2011	183 110	1 919
2012	200 466	2 158
2013	214 817	2 938
2014	245 325	2 968
2015	247 722	3 333
2016	277 691	3 669
2017	284 816	4 901
2018	287 352	3 538
2019	293 002	3 779
2020	306 376	4 647
2021	293 393	3 165

Quelle: Statistische Gebäudedatei; Statistisches Bundesamt 2023a.

Seit 2019 einschließlich Wohnheime. Zugang durch Neu- und Umbau.

Abb. 15 Entwicklung der fertiggestellten Wohnungen in Frankfurt am Main



Quelle: Raumbezugssystem 2023; Statistische Gebäudedatei.

Seit 2019 einschließlich Wohnheime. Zugang durch Neu- und Umbau.

vier oder mehr Räumen bei überwiegend +60 bis +65 Prozent. Im Jahr 2003 war mit +52,3 Prozent der geringste Wert erreicht, der Hochpunkt wurde hingegen 2007 mit +77,4 Prozent erzielt. In den Jahren 2010 bis 2014 konnte dieser Bereich noch gehalten werden, doch in den Folgejahren fielen die Anteile auf nur noch +30 bis +40 Prozent ab. Der niedrigste Wert lag 2020 bei +21,3 Prozent.

Hingegen verlief die Entwicklung im Bereich der Ein-Raum-Wohnungen deutlich anders. In den ersten zehn Jahren nach der Jahrtausendwende schwankte der Anteil der fertiggestellten Ein-Raum-Wohnungen um -3 und +4 Prozent – teilweise wurden Ein-Raum-Wohnungen also vor allem abgerissen oder umgewandelt statt neugebaut. Der niedrigste Wert in diesem Zeitraum lag 2009 bei -3,5 Prozent, der höchste im Jahr 2002 bei +3,9 Prozent. In den folgenden Jahren bis 2021 blieb auch hier der Trend bis 2014 gleich und stieg seitdem auf zweistellige positive Werte: 2020 waren +21,1 Prozent der Fertigstellungsmeldungen auf Ein-Raum-Wohnungen zurückzuführen. Zuletzt wurde in 2013 mit -2,9 Prozent das letzte Mal ein negativer Wert erreicht.

Bei der Betrachtung des Anteils der fertiggestellten Zwei-Raum-Wohnungen sticht hervor, wie groß die

Schwankungen von 2001 bis 2011 sind. Der Wert pendelte grob zwischen +4 und +16 Prozent, wobei er 2011 mit +4,0 Prozent am niedrigsten und 2002 mit +16,1 Prozent am höchsten war. Ab 2012 wurde der Wertebereich höher, die Anteile bewegten sich in den Folgejahren etwa zwischen +15 und +25 Prozent. Die Extremwerte waren hier am unteren Rand +13,8 Prozent im Jahr 2014 sowie am oberen Rand +32,2 Prozent im Jahr 2020. Die Zwei-Raum-Wohnungen stellten auch das Segment mit dem größten Anteil fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020 dar.

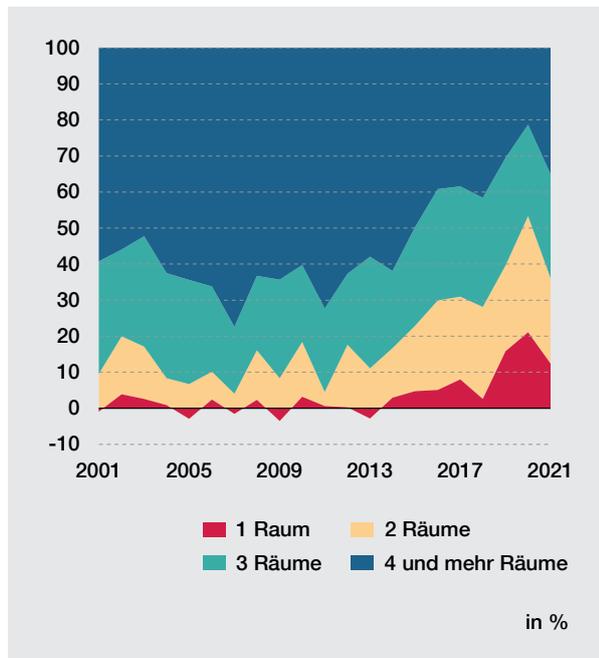
Der Anteil fertiggestellter Drei-Raum-Wohnungen an allen fertiggestellten Wohneinheiten bewegte sich im Gesamtbetrachtungszeitraum, also zwischen 2001 und 2021, zwischen etwa 20 und 30 Prozent.

Sehr differenzierte Entwicklung in den Stadtteilen

Nach dieser Gesamtbetrachtung folgt eine Analyse der fertiggestellten Wohnungen in den Stadtteilen, differenziert nach der Wohnungsgröße. Da die Daten erst ab 2011 vorliegen, ist nur eine Betrachtung im Zeitraum von 2011 bis 2021 möglich.

In Frankfurt spielen in der Stadtentwicklungspolitik sowohl die Nachverdichtung bestehender Quartiere als auch die Entwicklung neuer Stadtteile eine gro-

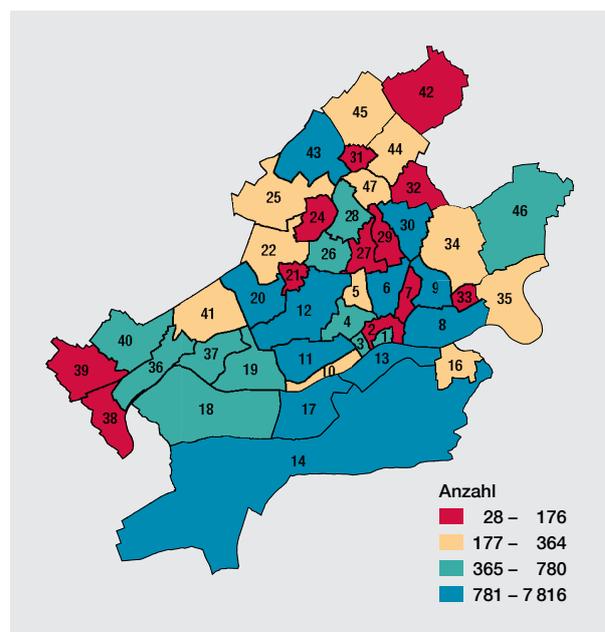
Abb. 16 Anteile der Wohnungsarten an den fertiggestellten Wohnungen



Quelle: Raumbezugssystem 2023; Statistische Gebäudedatei.

Seit 2019 einschließlich Wohnheime. Zugang durch Neu- und Umbau.

Abb. 17 Anzahl der im Stadtteil fertiggestellten Wohnungen zwischen 2011 und 2021



Quelle: Raumbezugssystem 2023; Statistische Gebäudedatei.

Seit 2019 einschließlich Wohnheime. Zugang durch Neu- und Umbau.

Tab. 11 Anteile der Wohnungen an Fertigstellungen seit 2001

Jahr	insgesamt	1 Raum		2 Räume		3 Räume		4 und mehr Räume	
		Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
2001	1 895	-18	-0,9	199	10,5	591	31,2	1 123	59,3
2002	1 884	73	3,9	303	16,1	453	24,0	1 055	56,0
2003	3 135	81	2,6	456	14,5	959	30,6	1 639	52,3
2004	1 767	15	0,8	132	7,5	516	29,2	1 104	62,5
2005	2 456	-71	-2,9	235	9,6	711	28,9	1 581	64,4
2006	2 647	64	2,4	204	7,7	626	23,6	1 753	66,2
2007	2 248	-34	-1,5	125	5,6	417	18,5	1 740	77,4
2008	2 224	51	2,3	307	13,8	458	20,6	1 408	63,3
2009	2 712	-96	-3,5	322	11,9	741	27,3	1 745	64,3
2010	2 515	81	3,2	381	15,1	538	21,4	1 515	60,2
2011	1 919	12	0,6	76	4,0	444	23,1	1 387	72,3
2012	2 158	6	0,3	375	17,4	424	19,6	1 353	62,7
2013	2 938	-84	-2,9	410	14,0	910	31,0	1 702	57,9
2014	2 968	87	2,9	409	13,8	635	21,4	1 837	61,9
2015	3 333	158	4,7	605	18,2	910	27,3	1 660	49,8
2016	3 669	186	5,1	912	24,9	1 132	30,9	1 439	39,2
2017	4 901	390	8,0	1 126	23,0	1 504	30,7	1 881	38,4
2018	3 538	91	2,6	903	25,5	1 072	30,3	1 472	41,6
2019	3 779	597	15,8	902	23,9	1 126	29,8	1 154	30,5
2020	4 647	981	21,1	1 498	32,2	1 178	25,3	990	21,3
2021	3 165	392	12,4	751	23,7	913	28,8	1 109	35,0

Quelle: Statistische Gebäudedatei.

Seit 2019 einschließlich Wohnheime. Zugang durch Neu- und Umbau.

ße Rolle. Aufgrund der sehr deutlichen Streuung und mehrerer Ausreißer wird hier als Maß der zentralen Tendenz der Median genutzt. Der Median betrug 364 neue Wohneinheiten und entsprach der Anzahl der im Stadtteil Niederursel fertiggestellten Wohneinheiten.

Bei einer quantitativen Betrachtung fallen insbesondere die großen Projekte sehr auf (siehe Abbildung 17, Seite 14; Tabelle 12, Seite 16): Den stärksten Zuwachs an Wohnungen (+7816) hatte in den vergangenen elf Jahren der Stadtteil Gallus, in dem das Europaviertel zu verorten ist. Darauf folgt mit deutlichem Abstand Kalbach-Riedberg mit 4252 fertiggestellten Wohneinheiten. Bockenheim (+2910 Wohnungen) und Niederrad (+2535 Wohnungen) konnten mit ebenso deutlich überdurchschnittlichen Werten die nächsthöheren Zuwächse verzeichnen. Zum Viertel der Stadtteile mit den höchsten Zuwächsen gehörten des Weiteren Sachsenhausen-Nord (+1676 Wohnungen), Ostend (+1596 Wohnungen), Sachsenhausen-Süd und Flughafen (+1424

Wohnungen), Rödelheim (+984), Preungesheim (+895) sowie Bornheim (+830).

Das geringste Wachstum an Wohnungen hatte der Stadtteil Riederwald verzeichnet (+28). Ebenfalls nur zweistellige Zuwächse wiesen die Stadtteile Bonames (+58), Sindlingen (+88) und Zeilsheim (+97) auf. Zu den Stadtteilen mit den geringsten Anstiegen gehörten außerdem Hausen (+105), Eckenheim (+107), Berkersheim (+112), Dornbusch (+122), Nieder-Erlenbach (+159), Heddernheim (+161) sowie Nordend-Ost (+169).

Es fällt auf, dass gerade zentrale Stadtteile, die durch Mehrfamilienhäuser geprägt sind, einen großen Zuwachs verzeichnen konnten. Ein Zusammenhang wäre hier naheliegend. Rechnerisch bestätigt er sich jedoch nicht (siehe Tabelle 13, Seite 17).⁴

⁴ Aufgrund der deutlichen Ausreißer wird auch hier auf die Berechnung einer Rangkorrelation nach Spearman's Rho (ρ) gesetzt.

Tab. 12 Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in den Stadtteilen zwischen 2011 und 2021

Nr.	Stadtteil	insgesamt	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 und mehr Räume
1	Altstadt	464	63	133	122	146
2	Innenstadt	176	37	36	51	52
3	Bahnhofsviertel	745	113	296	232	104
4	Westend-Süd	593	29	107	73	344
5	Westend-Nord	279	4	99	78	91
6	Nordend-West	1 534	423	341	298	472
7	Nordend-Ost	169	28	67	2	72
8	Ostend	1 596	-53	505	585	559
9	Bornheim	830	25	97	329	376
10	Gutleutviertel	252	-16	24	101	127
11	Gallus	7 816	560	2 195	2 643	2 418
12	Bockenheim	2 910	190	696	871	1 153
13	Sachsenhausen-Nord	1 676	84	375	415	674
14	Sachsenhausen-Süd und Flughafen	1 424	-83	395	519	535
16	Oberrad	324	2	87	126	119
17	Niederrad	2 535	493	662	685	695
18	Schwanheim	627	222	113	141	96
19	Griesheim	465	37	83	107	193
20	Rödelheim	984	188	86	317	393
21	Hausen	105	-1	12	29	62
22	Praunheim	282	3	28	88	163
24	Heddernheim	161	26	3	25	92
25	Niederursel	364	38	75	91	145
26	Ginnheim	612	137	111	195	165
27	Dornbusch	122	7	9	28	72
28	Eschersheim	366	33	44	42	151
29	Eckenheim	107	4	20	14	36
30	Preungesheim	895	59	65	227	544
31	Bonames	58	3	11	7	32
32	Berkersheim	112	1	2	6	88
33	Riederwald	28	-	-1	-50	79
34	Seckbach	214	8	46	38	104
35	Fechenheim	219	-2	21	46	143
36	Höchst	584	21	132	185	246
37	Nied	565	9	42	93	396
38	Sindlingen	88	23	24	5	25
39	Zeilsheim	97	3	16	12	66
40	Unterliederbach	780	-3	76	144	515
41	Sossenheim	196	2	31	13	128
42	Nieder-Erlenbach	159	2	6	35	105
43	Kalbach-Riedberg	4 252	72	599	1 005	2 214
44	Harheim	327	1	3	18	302
45	Nieder-Eschbach	213	40	36	43	94
46	Bergen-Enkheim	386	-3	34	64	275
47	Frankfurter Berg	322	-	4	8	275
	Stadt insgesamt (1)	37 015	2 816	7 967	10 248	15 984

Quelle: Statistische Gebäudedatei.

Seit 2019 einschließlich Wohnheime. Zugang durch Neu- und Umbau. (1) Die Werte weichen durch die Anonymisierung von der Summe der Einzelwerte ab.

Tab. 13 Ergebnis der Rangkorrelation zwischen Saldo der Wohnungen in den Stadtteilen sowie ihrem Anteil an den Gebäudearten

	Anteil an Nicht-wohngebäuden mit Wohnungen	Anteil an Mehrfamilienhäusern	Anteil an Zweifamilienhäusern	Anteil an Einfamilienhäusern
Saldo der Wohneinheiten zwischen 2011 und 2021	0,24	0,41*	-0,32	-0,35

Quelle: Eigenberechnung.

* Fehlerwahrscheinlichkeit der Signifikanz von unter fünf Prozent.

Räumlich sehr unterschiedliche Entwicklungen

Interessant ist außerdem die Entwicklung der Segmente der Bautätigkeit in den Stadtteilen seit 2011. Obwohl der Anteil von Ein-Raum-Wohnungen an der Bautätigkeit wuchs, gab es in zwei Stadtteilen am Innenstadtrand auch gegenteilige Bewegungen (siehe Abbildung 18, Seite 18). Das Gutleutviertel hatte das niedrigste Saldo, denn es hatte relativ die meisten Ein-Raum-Wohnungen verloren (-6,8%). Hier war jedoch auch der absolute Wert fertiggestellter Wohnungen unterdurchschnittlich (252 Wohneinheiten). Das Ostend gewann zwischen 2011 und 2021 mehr als 1500 Wohnungen hinzu. Aber auch in diesem Stadtteil war über den Gesamtzeitraum ein Verlust an Ein-Raum-Wohnungen in Höhe von 3,3 Prozent zu verzeichnen. Dem gegenüber standen Zuwächse an Ein-Raum-Wohnungen sowohl in innerstädtischen als auch in dezentralen Lagen. Prozentual die meisten neuen Ein-Raum-Wohnungen sind in Schwanheim entstanden (+38,8%). In Sindlingen wurden insgesamt nur 88 neue Wohnungen fertiggestellt, aber zumindest hiervon war der Anteil der kleinsten Wohnungsform mit 29,9 Prozent verhältnismäßig hoch. Spannend ist hierbei der große Zuwachs im Nordend (+27,6%), da hier mehr als 1500 Wohnungen entstanden sind und dementsprechend eine recht hohe Anzahl an Wohneinheiten dieses Typs.

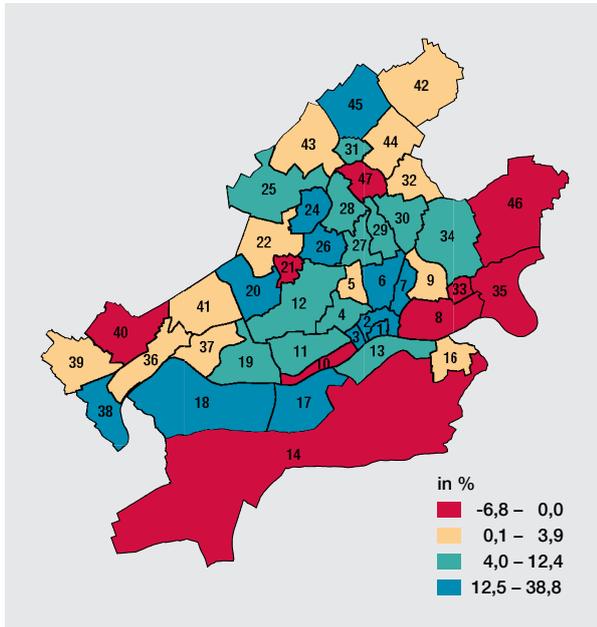
Im Bereich der Zwei-Raum-Wohnungen gab es nur in einem Stadtteil einen Rückgang (siehe Abbildung 19, Seite 18): Im Riederwald sind diese um 3,6 Prozent zurückgegangen. Jedoch sind hier in den vergangenen zehn Jahren auch nur 28 neue Wohneinheiten entstanden. Daher entspricht der Wert nur einer Wohnung. Die anderen Werte im 25 Prozent-Quantil sind marginale Zuwächse. Diese sind in den Stadtteilen Harheim (+0,9%), Frankfurter Berg (+1,4%) sowie Heddernheim (+2,1%) zu finden. Die höchsten Zugewinne an Zwei-Raum-Wohnungen gab es im zentralen (inner)städtischen Raum: im Bahnhofsviertel (+39,7%), im Nordend-Ost (+39,6%), im Westend-Nord (+36,4%) sowie im

Ostend (+31,6%). Im Nordend-Ost war das Saldo des gesamten Wohnungszuwachses aber deutlich unterdurchschnittlich, im Westend-Nord ‚nur‘ unterdurchschnittlich.

Der Riederwald sticht insbesondere bei der Betrachtung der größeren Wohnungstypen ins Auge (siehe Abbildung 20, Seite 18). In den letzten zehn Jahren hat der Stadtteil mehr als die eineinhalbfache Menge des Zuwachses an Drei-Raum-Wohnungen verloren (-178,6%). Die nächstgrößeren Werte im untersten Quartil waren positiv. Neben dem Nordend-Ost (+1,2%) sind wieder die Stadtteile Frankfurter Berg (+2,8%) sowie Harheim (+5,6%) zu nennen. Die deutlichsten Zugewinne an Drei-Raum-Wohnungen zeigten sich nicht räumlich konzentriert, sondern über die Stadt verteilt: Das Gutleutviertel konnte ein Plus in Höhe von 42,8 Prozent verzeichnen, Bornheim lag bei 39,8 Prozent. Auf den nächsten Plätzen befanden sich in knappem Abstand die Stadtteile Sachsenhausen-Süd und Flughafen (38,0%) sowie Oberrad (37,7%).

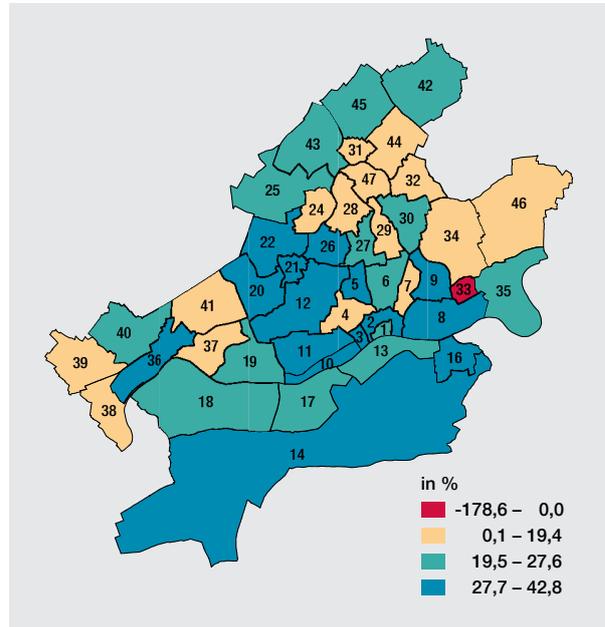
Im Bereich der Vier- und Mehr-Raum-Wohnungen gab es gar keine Verluste. Egal, welcher Stadtteil betrachtet wird, der verfügbare Anteil an dieser Wohnungsgröße ist gestiegen. Die kleinsten Zuwachsraten sind im Bahnhofsviertel (+14,0%), in Schwanheim (+16,8%), in Ginnheim (+27,1%) und in Niederrad (+27,4%) zu konstatieren (siehe Abbildung 21, Seite 18). Die mit deutlichem Abstand stärksten Veränderungen haben sich im Riederwald ergeben. Hier wurden am Gesamtzuwachs des Stadtteils gemessen 282,1 Prozent Vier- und Mehr-Raum-Wohnungen gebaut. Auf den dahinterliegenden Plätzen waren Frankfurter Berg (+95,8%), Harheim (+93,2%) sowie Berkersheim (+90,7%) zu finden. Bedeutsam ist hierbei, dass alle vier genannten Stadtteile ein unterdurchschnittliches Gesamt-Saldo über die letzten zehn Jahre ausgewiesen haben. Gerade für den Stadtteil Riederwald liegt daher beispielsweise die Vermutung nahe, dass viele Drei- zu Vier-Raum-Wohnungen wurden.

Abb. 18 Anteil des Zuwachses an Ein-Raum-Wohnungen zwischen 2011 und 2021



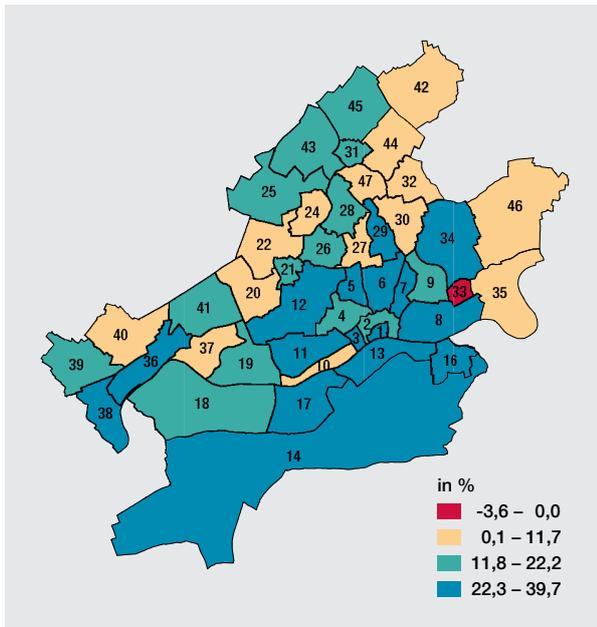
Quelle: Raumbezugssystem 2023; Statistische Gebäudedatei.
Seit 2019 einschließlich Wohnheime. Zugang durch Neu- und Umbau.

Abb. 20 Anteil des Zuwachses an Drei-Raum-Wohnungen zwischen 2011 und 2021



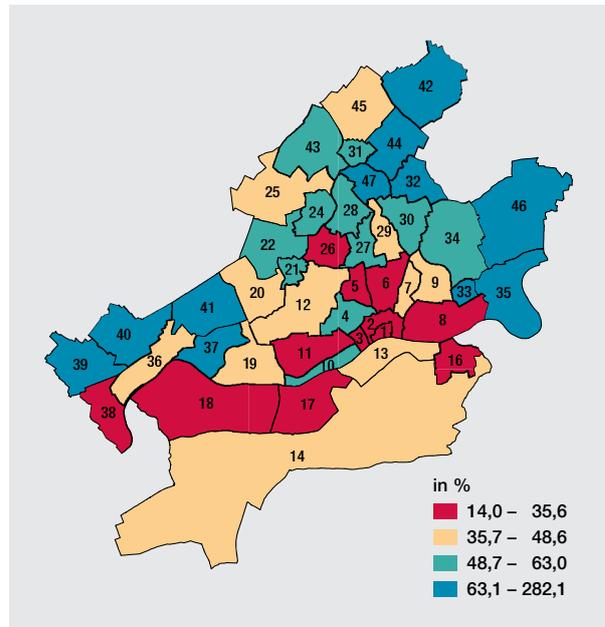
Quelle: Raumbezugssystem 2023; Statistische Gebäudedatei.
Seit 2019 einschließlich Wohnheime. Zugang durch Neu- und Umbau.

Abb. 19 Anteil des Zuwachses an Zwei-Raum-Wohnungen zwischen 2011 und 2021



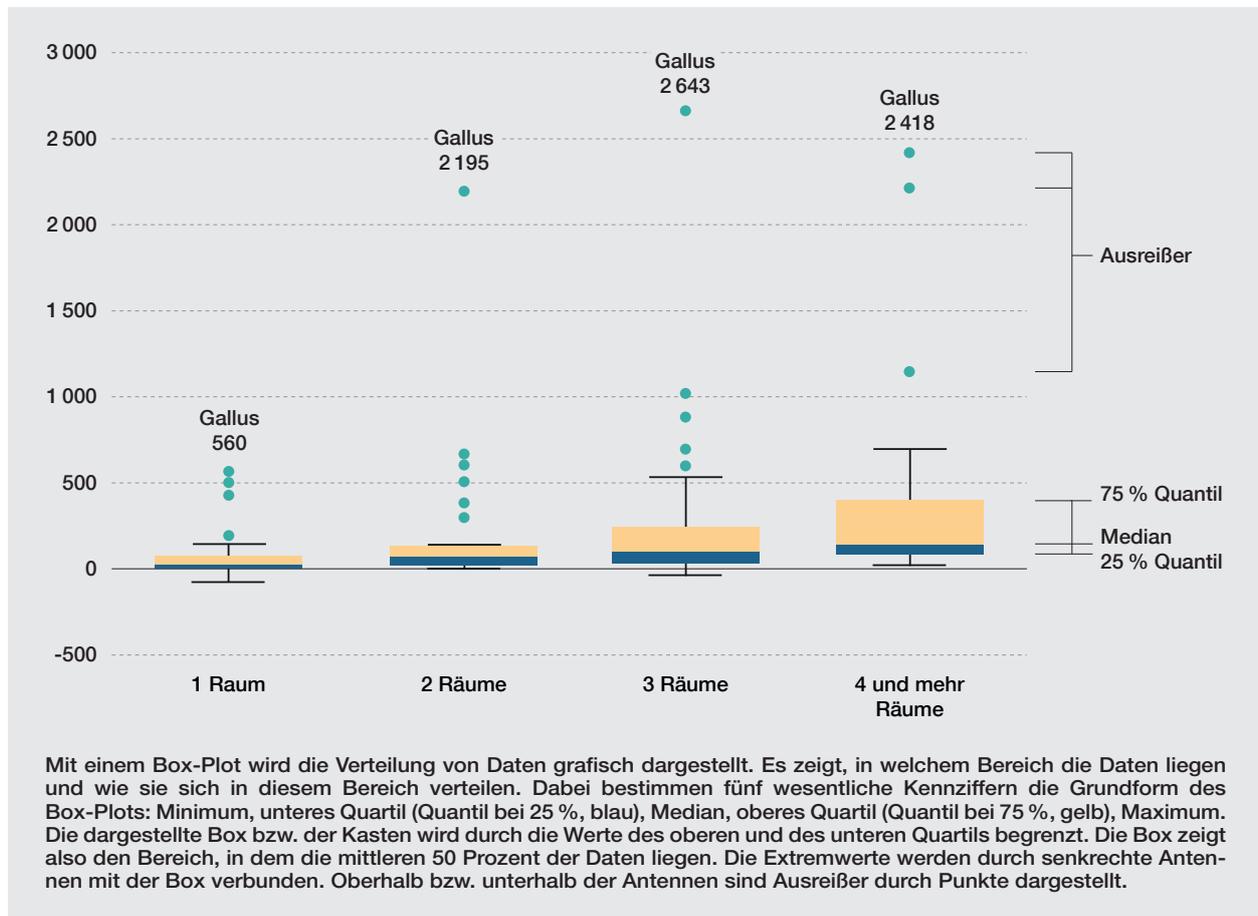
Quelle: Raumbezugssystem 2023; Statistische Gebäudedatei.
Seit 2019 einschließlich Wohnheime. Zugang durch Neu- und Umbau.

Abb. 21 Anteil des Zuwachses an Vier- und Mehr-Raum-Wohnungen zwischen 2011 und 2021



Quelle: Raumbezugssystem 2023; Statistische Gebäudedatei.
Seit 2019 einschließlich Wohnheime. Zugang durch Neu- und Umbau.

Abb.22 Anzahl der je Stadtteil fertiggestellten Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume



Quelle: Statistische Gebäudedatei.

Betrachtet man stadtteilweise die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen nach ihrer Raumanzahl, so wird klar, dass es für nahezu alle Wohnungstypen sehr deutliche Extrem-Werte als Ausreißer gibt (siehe Abbildung 22).

Fazit

Der Frankfurter Wohnungsmarkt ist alles andere als eindimensional. Die zentralen Stadtteile und ihr näheres Umfeld weisen vor allem kleine Wohnungen und solche der mittleren Größen auf. Vor allem an den (nördlichen) Stadträndern zeigt sich, dass hier ein Gegenpol zur urbanen Dichte erlebt werden kann und die Einfamilienhäuser aus vielen Wohnräumen bestehen.

In Deutschland sind die Mobilität und Wohnpräferenz der Menschen stark von ihrer aktuellen Lebensphase abhängig. Die Kinder der Babyboomer-Generation sind gegenwärtig zwischen 18 und 30 Jahren alt und sie prägen den Zuzug in die inner-

städtischen Lagen. Diese Kohorte ist sehr groß, so dass dieser Effekt sich in den kommenden Jahren etwas abmildern wird. Die potenzielle (neue) Eltern-Generation zwischen 30 und 45 Jahren präferieren solche Lagen abseits der Zentren, die aber über eine gute Erschließung und Infrastruktur verfügen. Die Bevölkerung der über 45-Jährigen weist eine sehr geringe Mobilität auf und sie ist die Gruppe, die eher aus der Stadt ins Umland zieht. Der Suburbanisierungstrend ist folglich nur von anderen Phänomenen, die sich in absoluten Zahlen zuletzt stärker niedergeschlagen haben, überlagert (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2017, S. 15; Göttsche-Stellmann und Lauerbach, 2021, S. 27).

Wohnungen mit mehr als drei Wohnräumen bleiben zwar die dominanten Typen, ihr Anteil am Neubau nimmt aber ab. Insbesondere die großen Wohnbauprojekte bilden diese Vielfalt an Bedürfnissen ab. Auch unter demografischen Gesichtspunkten ist es weiterhin wichtig, all diese Typen im Neubau zu

berücksichtigen. Grundsätzlich bleibt der Nachfrageüberhang aber bestehen und so wird auch das Themenfeld Nachverdichtung und Neubau weiterhin politisch relevant bleiben.

Zuletzt gilt es noch, die Frage dieses Beitrags zu beantworten: Verändert sich der Gebäudebestand durch den Wohnungsneubau passend/adäquat zur Haushaltsstruktur? Es ist auffällig, dass sich beispielsweise der Anteil der Ein-Raum-Wohnungen an den fertiggestellten Wohnungen in den letzten Jah-

ren verdoppelt hat – aufgrund des äußerst geringen Anteils führt dies aber nicht zu einer Schwerpunktverschiebung. Da der Nachfrageüberhang aber für Wohnungen mit einer unterschiedlichen Anzahl an Wohnräumen existiert, ist diese leichte Verschiebung vermutlich als adäquat einzuschätzen. Wichtig bleibt es, die künftigen Vorhaben in Abhängigkeit von den Mobilitätstendenzen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zu überprüfen.

Literaturverzeichnis

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG, 2017. *Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland: Wer baut wo welche Wohnungen?* Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG, , 2021. *Datenreport 2021: Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland* [online]. Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung. ISBN 978-3-8389-7209-1. Verfügbar unter: <http://www.gbv.de/dms/maecenata/1750939096.pdf>

GÖDDECKE-STELLMANN, Jürgen und Teresa LAUERBACH, 2021. Entwicklungsdynamiken in Großstadtreionen: Eine Betrachtung ausgewählter Indikatoren auf Basis der Innerstädtischen Raumbearbeitung und der Laufenden Raumbearbeitung. In: *Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin-Brandenburg*. **15**(2/2021), S. 22–29

GÖDDECKE-STELLMANN, Jürgen und Alexander SCHÜRT, 2022. *Kleinräumige Trends auf städtischen Mietwohnungsmärkten: Ergebnisse aus der innerstädtischen Raumbearbeitung und der Wohnungsmarktbearbeitung des BBSR*. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). BBSR-Analysen kompakt. 2022, 09. ISBN 9783986550639

STADT FRANKFURT AM MAIN, 2013. *Die größten Stadtprobleme aus Sicht der Frankfurterinnen und Frankfurter*. Frankfurt am Main: Bürgeramt, Statistik und Wahlen. Frankfurt Statistik aktuell. 15

STADT FRANKFURT AM MAIN, 2020. *Frankfurter Bürgerbefragung 2019: Die größten Stadtprobleme aus Sicht der Frankfurterinnen und Frankfurter*. Frankfurt am Main: Bürgeramt, Statistik und Wahlen. Frankfurt Statistik aktuell. 09

STADT FRANKFURT AM MAIN, 2022. *Ergebnisse der Umfrage Leben in Frankfurt 2021*. Frankfurt am Main: Bürgeramt, Statistik und Wahlen. Frankfurter Umfragen. 1

STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER, 2022. *Haushalte: Größe des privaten Haushalts: 5000H-1004* [online]. Wiesbaden: Statistische Ämter des Bundes und der Länder. [Zugriff am: 28.08.2023]. Verfügbar unter: <https://ergebnisse2011.zensus2022.de/datenbank//online?operation=table&code=5000H-1004&bypass=true&levelindex=0&levelid=1693212493189#abreadcrumb>

STATISTISCHES BUNDESAMT, 2023a. *Baufertigstellungen im Hochbau: Deutschland, Jahre, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr: 31121-0001* [online]. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt. [Zugriff am: 28.08.2023]. Verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis//online?operation=table&code=31121-0001&bypass=true&levelindex=0&levelid=1693210325509#abreadcrumb>

STATISTISCHES BUNDESAMT, 2023b. *Haushalte und Haushaltsmitglieder* [online]. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt. [Zugriff am: 26.06.2023]. Verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-1-privathaushalte-haushaltsmitglieder.html>

STATISTISCHES BUNDESAMT, 2023c. *Statistik der Baufertigstellungen* [online]. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt. [Zugriff am: 02.08.2023]. Verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=statistic&levelindex=0&levelid=1691005592644&code=31121&option=table&info=on#abreadcrumb>

STATISTISCHES BUNDESAMT, 2023d. *Wohngebäude* [online]. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt. [Zugriff am: 01.08.2023]. Verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Glossar/wohngebäude-mz.html>

STATISTISCHES BUNDESAMT, 2023e. *Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Wohnfläche, Räume: Deutschland, Stichtag, Bestandsveränderungen: 31231-0002* [online]. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt. [Zugriff am: 17.08.2023]. Verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis//online?operation=table&code=31231-0002&bypass=true&levelindex=0&levelid=1692279965411#abreadcrumb>

STATISTISCHES BUNDESAMT, 2023f. *Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden: Deutschland, Stichtag, Anzahl der Räume: 31231-0003* [online]. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt. [Zugriff am: 16.08.2023]. Verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis//online?operation=table&code=31231-0003&bypass=true&levelindex=0&levelid=1692280011261#abreadcrumb>

UMWELTBUNDESAMT, 2022. *Wohnfläche* [online]. Dessau-Roßlau: Umweltbundesamt. [Zugriff am: 17.11.2022]. Verfügbar unter: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche>

