

statistik.aktuell

Baugenehmigungen 2017: Der Bauboom hält an

Höchster Wert seit 40 Jahren

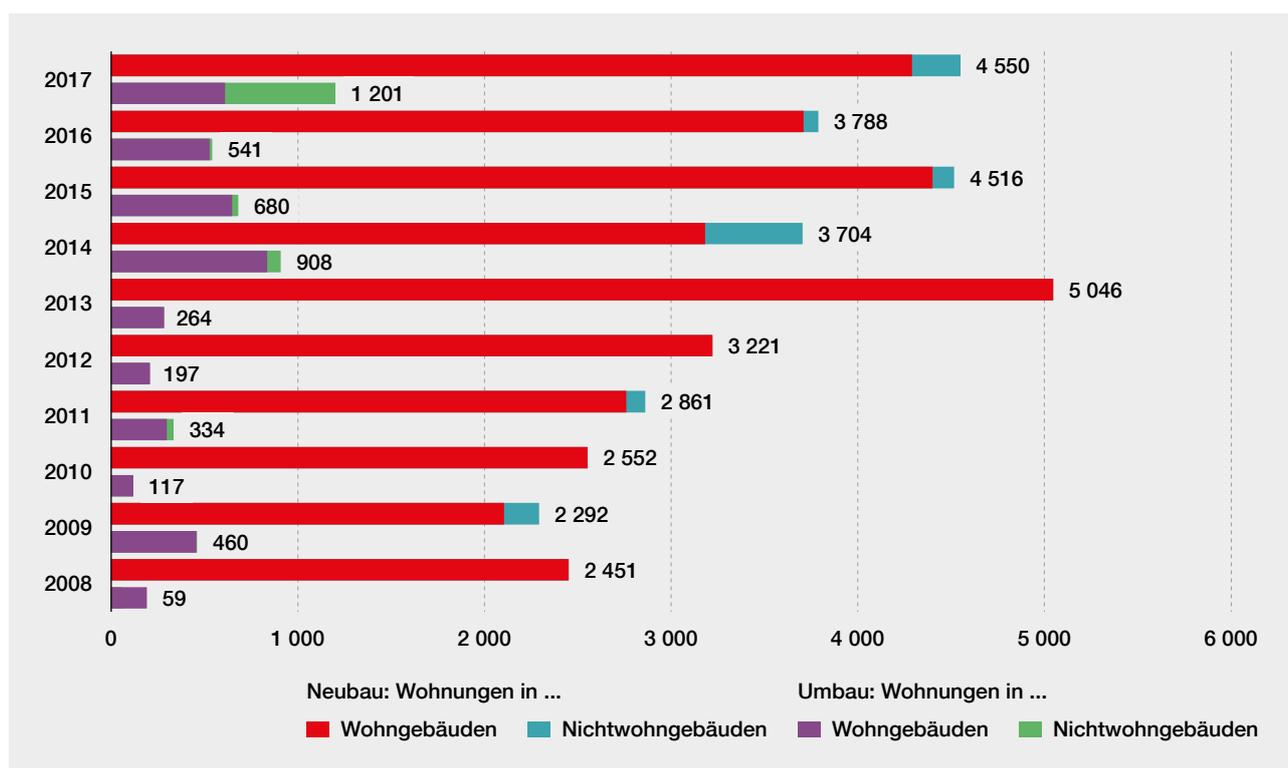
Im Jahr 2017 gab die Frankfurter Bauaufsicht 5751 Wohnungen für den Bau frei. Das ist gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um 32,8 Prozent (plus 1422 Wohnungen) und übertrifft selbst den Rekord von 5310 genehmigten Wohnungen im Jahr 2013. Damit wird nun der höchste Wert seit 40 Jahren erreicht. Vorher war die Erfassung der Bautätigkeit

methodisch nicht vergleichbar. Der Rekordwert an Baugenehmigungen lässt für die kommenden Jahre einen weiterhin hohen Zuwachs an neu beziehbaren Wohnungen erwarten.

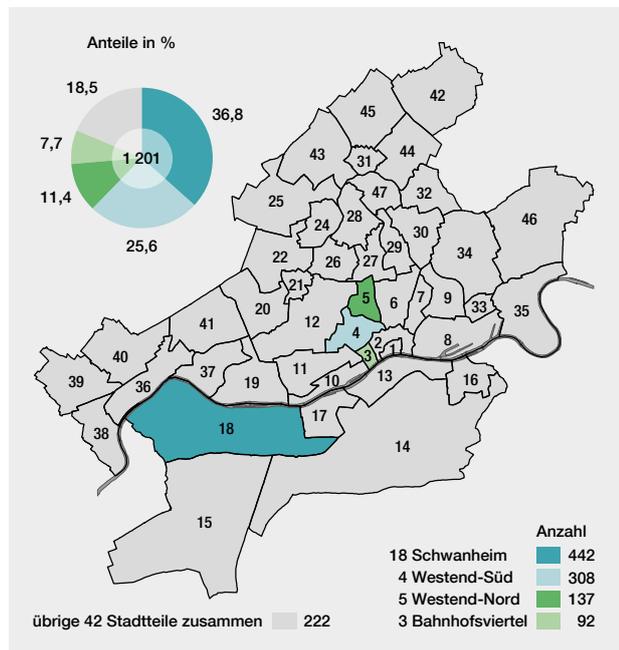
Die meisten Wohnungen entstehen im Neubau

Knapp acht von zehn (4550 Wohnungen; 79,1%) der im Jahr 2017 genehmigten Wohnungen sollen

Saldo (Neubau plus Umbau) der genehmigten Wohnungen 2008 bis 2017: Gebäudeart



Genehmigte Wohnungen im Umbau 2017



in denen zusammen 81,5 Prozent der 1201 Wohnungen genehmigt sind. In Schwanheim werden in der früheren Bürostadt Niederrad, im Lyoner Viertel, 442 Wohnungen durch Umbau entstehen. Im Westend-Süd wird das ehemalige Universitätsgelände zukünftig auch zum Wohnen genutzt, insgesamt werden 308 Wohnungen hinzukommen. Im Westend-Nord beträgt das Plus durch Umbau 137 Wohnungen, im Bahnhofsviertel sind es 92 Wohnungen.

Anteil der Einfamilienhäuser ist gestiegen

Im Jahr 2017 wurde der Neubau von 550 Gebäuden mit einer Wohnfunktion genehmigt. Nachdem der Anteil der Einfamilienhäuser in den beiden Vorjahren unter 40 Prozent lag, ist er nun wieder auf 47,1 Prozent gestiegen und liegt damit leicht über dem Anteil der Mehrfamilienhäuser (45,3%). Fast zwei Drittel (64,5 %) der insgesamt 259 genehmigten Einfamilienhäuser sind im Frankfurter Norden geplant: 93 Einfamilienhäuser in Harheim und 74 Einfamilienhäuser in Kalbach-Riedberg.

im Neubau realisiert werden. Die Neubauwohnungen sind vor allem (4290 Wohnungen; 94,3 %) in Wohngebäuden geplant. In Nichtwohngebäuden wurden 260 Neubauwohnungen genehmigt.

Umbau hat besonderes Gewicht

Im Vergleich zu den Vorjahren hat der Umbau diesmal ein besonderes Gewicht. Erstmals wird die 1 000er Marke überschritten: Durch Umbau entsteht ein Plus von 1 201 genehmigten Wohnungen. Knapp die Hälfte dieser Wohnungen (592; 49,3 %) befindet sich in Nichtwohngebäuden. Die Umbaumaßnahmen konzentrieren sich vor allem auf vier Stadtteile,

Geschosswohnungsbau bestimmt das Stadtbild

Bezogen auf die Zahl der genehmigten Wohnungen spielen Einfamilienhäuser (5,7 %) eine untergeordnete Rolle. Entsprechend der städtischen Gebäudestruktur sind fast 90 Prozent der Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau geplant.

Mehr Einraumwohnungen

Die 4 550 genehmigten Neubauwohnungen enthalten eine Wohnfläche von 389 092 Quadratmetern. Gegenüber 2016 ist das ein Plus von 23,6 Prozent. Im Mittel wird eine Neubauwohnung wenig größer sein als noch im Vorjahr. Sie wird etwas über 85

Genehmigte Neubauten und Neubauwohnungen 2008 bis 2017

Jahr	Gebäude	... familienhäuser in %			Nicht-wohngebäude in %	Wohnungen	Wohnungen in			
		Ein-	Zwei-	Mehr-			Ein-	Zwei-	Mehr-	Nicht-wohngebäuden
2008	547	63,8	2,6	27,6	6,0	2 451	14,2	1,1	70,8	13,8
2009	388	53,4	5,7	36,1	4,9	2 292	9,0	1,9	80,8	8,2
2010	655	71,5	2,1	23,8	2,6	2 552	18,3	1,1	72,6	8,0
2011	550	64,5	2,4	30,7	2,4	2 861	12,4	0,9	83,2	3,5
2012	643	58,2	2,5	36,1	3,3	3 221	11,6	1,0	78,9	8,5
2013	552	48,2	2,2	45,8	3,8	5 046	5,3	0,5	87,1	7,2
2014	494	43,7	3,4	47,2	5,7	3 704	5,8	0,9	79,1	14,1
2015	442	34,6	3,6	59,0	2,7	4 516	3,4	0,7	93,4	2,5
2016	358	37,2	5,0	56,4	1,4	3 788	3,5	1,0	93,5	2,1
2017	550	47,1	3,1	45,3	4,5	4 550	5,7	0,7	87,8	5,7

Genehmigte Neubauwohnungen, Räume und Fläche 2008 bis 2017

Jahr	Wohnungen					Wohnräume		Wohnfläche in m ²	
	insgesamt	mit ...Wohnraum/-räumen in %				insgesamt	je Wohnung	insgesamt	je Wohnung
		1	2	3	4 und mehr				
2008	2 451	4,6	19,0	22,8	53,6	9 332	3,8	241 639	98,6
2009	2 292	1,1	8,7	26,0	64,2	9 290	4,1	218 888	95,5
2010	2 552	3,8	11,2	18,6	66,4	10 474	4,1	266 893	104,6
2011	2 861	0,9	15,1	24,5	59,5	11 125	3,9	281 669	98,5
2012	3 221	1,7	11,7	24,8	61,8	12 960	4,0	324 250	100,7
2013	5 046	6,0	22,9	29,3	41,9	16 810	3,3	447 649	88,7
2014	3 704	3,9	18,4	29,1	48,7	13 137	3,6	366 973	99,1
2015	4 516	2,4	25,9	34,3	37,4	14 768	3,3	433 432	96,0
2016	3 788	10,1	29,5	25,4	34,9	11 662	3,1	314 910	83,1
2017	4 550	10,4	20,8	29,8	39,1	14 719	3,2	389 092	85,5

Quadratmeter Wohnfläche und drei Räume haben. Über den Zeitraum der letzten zehn Jahre sind die Wohnungen jedoch im Durchschnitt betrachtet kleiner geworden. Dies zeigt sich vor allem im Anteil der Einraumwohnungen, der bis einschließlich 2015 noch deutlich unter 10 Prozent lag. In den Jahren 2016 und 2017 hatte dagegen etwa jede zehnte genehmigte Neubauwohnung nur einen Wohnraum.

Schwerpunkt der Neubauwohnungen liegt auf Konversionsflächen

Bei der Wohnraumgewinnung werden unterschiedliche Möglichkeiten genutzt. Dabei spielen Flächen, die bislang nicht der Wohnfunktion dienten, eine besonders große Rolle. Die meisten (698) der 4550 genehmigten Neubauwohnungen sind im Stadtteil Gallus geplant. Hier schreitet die Bebauung des Europaviertels auf dem Gelände des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs und seines Rangierfeldes voran. In Niederrad und Schwanheim zeigt sich der Wandel der früheren Bürostadt Niederrad zum Lyoner Viertel. Auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen wird neuer Wohnraum gewonnen. Allein durch Neubau werden in Niederrad 673 Wohnungen und in Schwanheim 366 Wohnungen hinzukommen. In Sachsenhausen-Süd wurden 473 Neubauwohnungen genehmigt, ein Großteil davon zählt zum Gebiet rund um den Henninger Turm. Im Ostend entstehen 289 neue Wohnungen, unter anderem im Gebiet um die Europäische Zentralbank.

Am Riedberg startete Mitte der 90er Jahre die zuletzt größte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Außenbereich der Stadt. Der Großteil des neuen Stadtteils Kalbach-Riedberg ist mittlerweile fertig bebaut und bewohnt. Im Quartier Westflügel, kommt noch neuer Wohnraum hinzu. Mit 455 ge-

nehmigten Wohnungen ist Kalbach-Riedberg 2017 der Stadtteil mit der viertgrößten Zahl an Neubaugenehmigungen.

Investitionsvolumen leicht gestiegen, durchschnittliche Baukosten gesunken

Das Investitionsvolumen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden erreichte rund 621 Millionen Euro. Das sind 4,8 Prozent mehr als im Jahr 2016 (592 Mio. €). Die durchschnittlich veranschlagten Kosten pro Wohnung (144 662 €; -9,4 %) und pro Quadratmeter Wohnfläche (1 689 €; -11,4 %) sind jedoch zum zweiten Mal in Folge gesunken und liegen damit deutlich unter den Höchstwerten aus dem Jahr 2015. Je

Baukosten der genehmigten Neubauwohnungen in Wohngebäuden 2008 bis 2017

Jahr	Wohnungen	Baukosten (Euro)		
		insgesamt in Mio.	je Wohnung	je m ² Wohnfläche
2008	2 112	268,6	127 178	1 257
2009	2 104	271,1	128 850	1 328
2010	2 348	352,7	150 213	1 395
2011	2 760	391,9	141 993	1 445
2012	2 947	409,4	138 921	1 364
2013	4 683	654,0	139 654	1 558
2014	3 181	522,1	164 131	1 653
2015	4 401	850,7	193 297	2 002
2016	3 709	592,3	159 693	1 905
2017	4 290	620,6	144 662	1 689

Genehmigte Neubauwohnungen 2017

