

statistik.aktuell

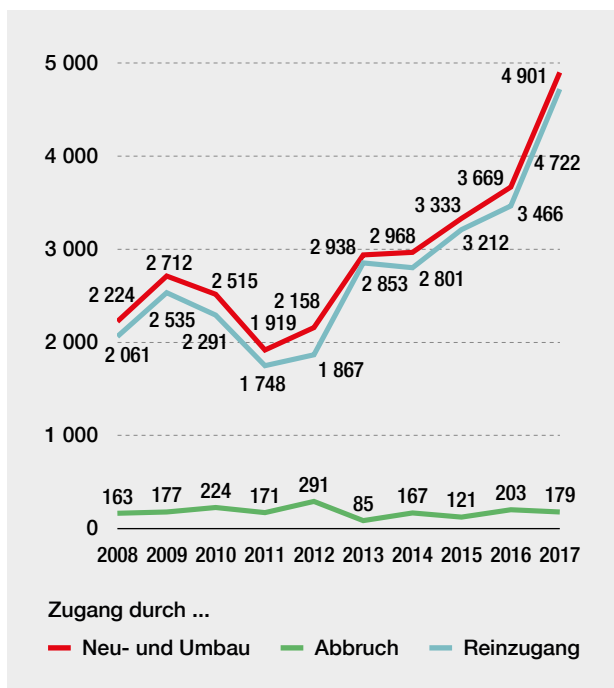
Frankfurter Baufertigstellungen 2017: höchste Zahl seit 40 Jahren

Rekordwert erreicht

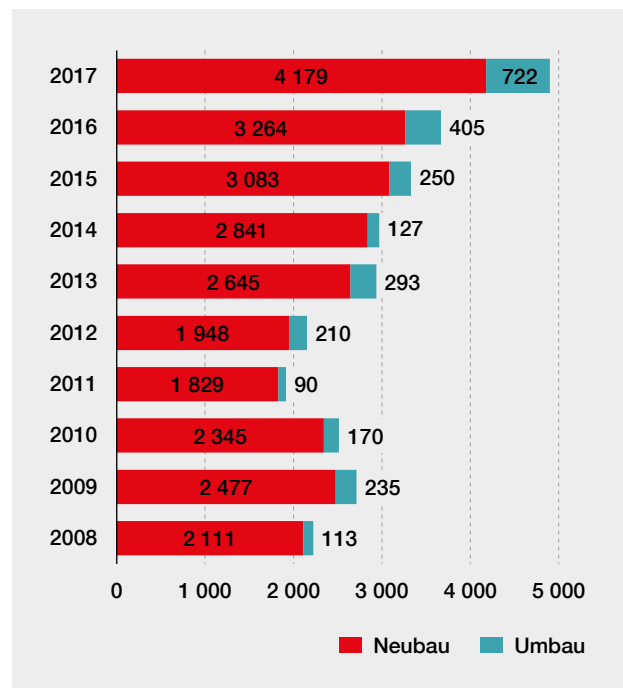
In Frankfurt wird an allen Ecken und Enden gebaut. Dieser Eindruck entsteht beim Spaziergang durch die Stadt – und wird durch die Statistik bestätigt. Im Jahr 2017 wurden 4 901 Wohnungen durch Neu- und Umbau fertiggestellt. Das sind so viele wie seit 40 Jahren nicht mehr. Zugleich gingen 179 Wohnungen durch Abbruchmaßnahmen verloren. Damit wurde ein Reinzugang von 4 722 Wohnungen erreicht, das ist ebenfalls der höchste Wert seit 40 Jahren.

Dem besonders hohen Zugang an Wohnungen steht jedoch auch ein hoher Bevölkerungszuwachs gegenüber. Ende des Jahres 2017 wohnten 741 093 Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt. Das sind 11 469 Frankfurterinnen und Frankfurter mehr als noch zum Jahresende 2016. Rein rechnerisch kommen so auf eine neue Wohnung 2,4 neue Frankfurterinnen und Frankfurter.

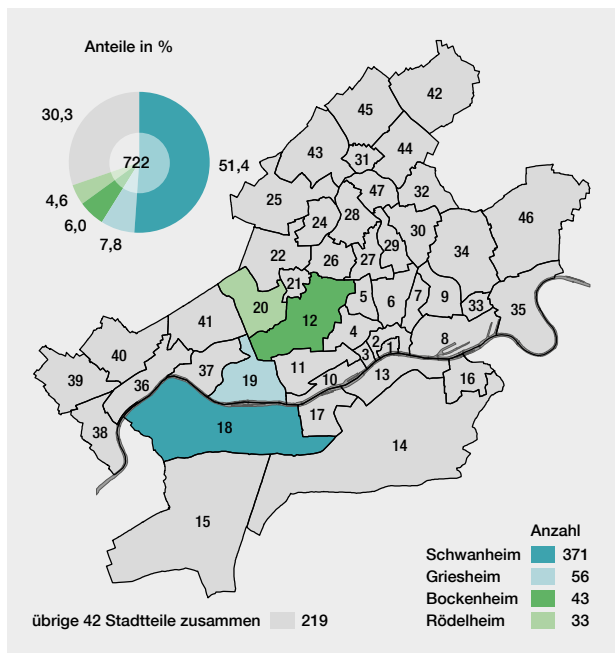
Reinzugang an Wohnungen 2008 bis 2017



Saldo (Neubau plus Umbau) der fertiggestellten Wohnungen 2008 bis 2017



Fertiggestellte Wohnungen im Umbau 2017



Spitzenwert auch beim Umbau

Durch Neubau sind 4 179 Einheiten entstanden, das sind 915 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Zugleich lag der Anteil der Wohnungen, die durch Umbaumaßnahmen gewonnen werden konnten, mit 14,7 Prozent (722 Wohnungen) ebenfalls besonders hoch. Dabei spielte die Umwandlung von Bürogebäuden zu Wohngebäuden eine große Rolle. Regionaler Schwerpunkt des Umbaus war die ehemalige Bürostadt Niederrad. Hier ist die Umwandlung zum Lyoner Viertel im vollen Gange: Mehr als die Hälfte (371 Wohnungen, 51,4%) der umgebauten Wohnungen wurden im Stadtteil Schwanheim, zu dem

das neue Lyoner Viertel zählt, fertiggestellt. In allen anderen Stadtteilen gab es keinen oder deutlich weniger Zuwachs durch Umbau.

Anteil der Einfamilienhäuser weiter gesunken

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 435 Gebäude mit mindestens einer Wohnung neu gebaut. Das fünfte Jahr in Folge ist der Anteil der Einfamilienhäuser (29,9%) weiter gesunken. Besonders viele der neuen Einfamilienhäuser befinden sich im Stadtteil Kalbach-Riedberg. Das Planungsgebiet Riedberg wird seit Mitte der 90er Jahre entwickelt. Eines der Planungsziele ist es, innerstädtischen Wohnraum für Familien mit Kindern zu schaffen. Dies zeigt sich bis heute in den Zahlen der Baufertigstellungen: Mehr als ein Drittel (36,2%) der insgesamt 130 neuen Einfamilienhäuser befinden sich am Riedberg.

Geschosswohnungsbau dominiert in der Stadt

Die größte Bedeutung für das Wohnungsangebot hat der Geschosswohnungsbau. Rund neun von zehn Neubauwohnungen (92,7%) entstanden in Mehrfamilienhäusern. Nur 3,6 Prozent der Neubauwohnungen befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Auch in Nichtwohngebäuden wurden Wohnungen integriert, ihr Anteil ist jedoch gegenüber dem vergleichsweise hohen Wert von 12,2 Prozent aus dem Vorjahr wieder deutlich gesunken auf nur noch 3,7 Prozent bzw. 155 Wohneinheiten.

Wohnungsgröße sinkt tendenziell

In den 4 179 fertiggestellten Wohnungen befinden sich 13 883 Räume mit 394 472 Quadratmetern Wohnfläche. Während im Jahr 2016 ein Rückgang bei den Wohnräumen und der Wohnfläche zu ver-

Fertiggestellte Neubauten und Neubauwohnungen 2008 bis 2017

Jahr	Gebäude	Ein- Zwei- Mehr-			Nicht- wohnge- bäude in %	Wohnun- gen	Wohnungen in			
		... familienhäuser in %					... familienhäusern in %			Nicht- wohnge- bäuden
		Ein-	Zwei-	Mehr-			Ein-	Zwei-	Mehr-	
2008	523	71,3	4,0	21,2	3,4	2 111	17,7	2,0	78,0	2,4
2009	500	66,0	5,0	25,2	3,8	2 477	13,3	2,0	74,8	9,9
2010	461	63,6	3,3	26,9	6,3	2 345	12,5	1,3	65,7	20,5
2011	513	71,7	2,1	24,8	1,4	1 829	20,1	1,2	75,6	3,1
2012	531	75,0	3,2	20,2	1,7	1 948	20,4	1,7	72,5	5,3
2013	510	65,3	1,6	31,8	1,4	2 645	12,6	0,6	83,3	3,6
2014	529	63,5	1,9	30,6	4,0	2 841	11,8	0,7	72,5	15,0
2015	403	43,2	5,0	49,9	2,0	3 083	5,6	1,3	92,0	1,0
2016	348	38,2	2,0	52,3	7,5	3 264	4,1	0,4	83,3	12,2
2017	435	29,9	2,3	63,7	4,1	4 179	3,1	0,5	92,7	3,7

Fertiggestellte 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	2 111	4,4	12,5	20,7	62,5	8 537	4,0	213 301	101,0
2009	2 477	2,0	11,6	30,5	55,8	9 710	3,9	233 256	94,2
2010	2 345	2,1	15,4	23,5	59,0	9 042	3,9	230 137	98,1
2011	1 829	0,8	2,6	24,1	72,6	8 002	4,4	189 978	103,9
2012	1 948	3,8	16,9	16,2	63,0	7 888	4,0	209 483	107,5
2013	2 645	0,7	13,4	25,5	60,5	10 351	3,9	258 309	97,7
2014	2 841	3,1	13,4	21,6	61,8	11 161	3,9	273 426	96,2
2015	3 083	4,5	16,4	29,3	49,8	11 147	3,6	297 179	96,4
2016	3 264	3,2	25,1	32,5	39,2	10 784	3,3	294 411	90,2
2017	4 179	3,8	22,4	32,2	41,6	13 883	3,3	394 472	94,4

zeichnen war, sind beide Werte im Jahr 2017 deutlich angestiegen. Das begründet sich vor allem in der diesmal außergewöhnlich hohen Zahl an fertiggestellten Wohnungen. Betrachtet man die durchschnittliche Größe je Wohnung, so gab es kaum Veränderungen. Mit 3,3 Räumen und 94,4 Quadratmetern Wohnfläche je Wohnung ist die durchschnittliche Wohnungsgröße nur leicht gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Seit 2012 ist ein Trend zu kleineren Wohnungen zu beobachten. Dies zeigt sich auch bei der Zahl der Wohnräume. Der Anteil von Wohnungen mit vier oder mehr Räumen ist zwar von 39,2 Prozent im Jahr 2016 auf 41,6 Prozent leicht gestiegen, über den gesamten Beobachtungszeitraum hinweg besteht jedoch eine sinkende Tendenz. Gleichzeitig nimmt der Anteil der Zweiraumwohnungen tendenziell zu.

Investitionssumme auf Rekordniveau, durchschnittliche Baukosten pro Wohnung gesunken

Zum Zeitpunkt der Baugenehmigung waren für die 4024 Wohnungen in neuen Wohngebäuden 679,2 Millionen Euro als Baukosten veranschlagt. Nur hierfür sind Daten vorhanden. Wie hoch die Baukosten nach der Fertigstellung tatsächlich ausgefallen sind, ist nicht bekannt. Während die Investitionssumme mit 679,2 Millionen Euro einen neuen Höchststand erreicht, sind die durchschnittlichen Kosten pro Wohnung seit 2013 erstmals wieder gesunken. Mit 168 787 Euro lagen die Kosten pro Wohnung im Jahr 2017 um 1,4 Prozent niedriger als im Jahr 2016, in dem der Bau einer Wohnung durchschnittlich mit 171 239 Euro veranschlagt war. Die Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche hatten im Jahr 2016 ihr höchstes Niveau mit 1 872 Euro pro Quadratmeter und sind 2017 auf 1 779 Euro pro Quadratmeter zurückgegangen.

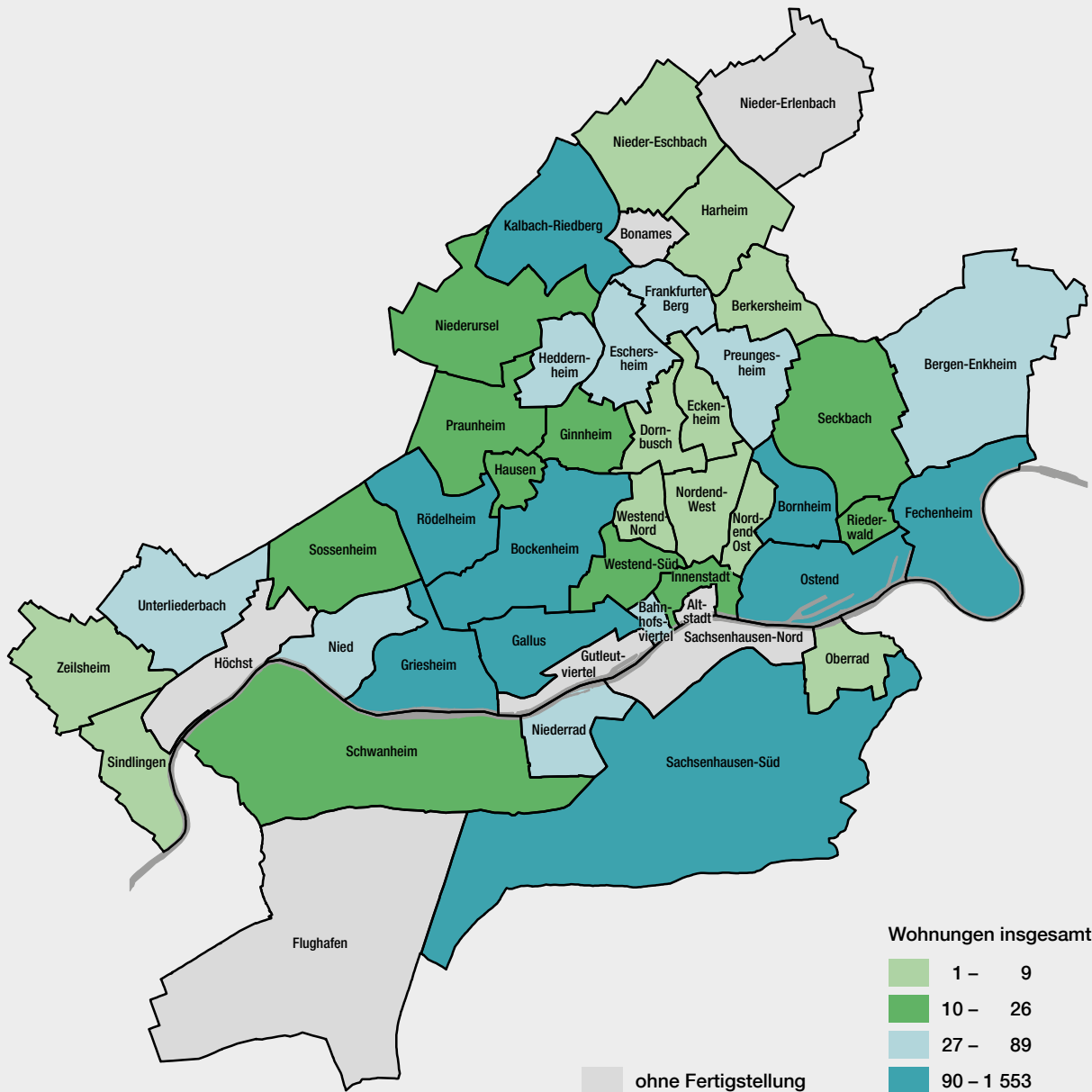
Stadtteile

Regionaler Schwerpunkt des Wohnungsbaus war das neue Europaviertel. Im Stadtteil Gallus, in dem das Europaviertel liegt, wurden 37,2 Prozent (1 553 Wohneinheiten) der Neubauwohnungen fertiggestellt. Die zweithöchste Bautätigkeit fand im Stadtteil Kalbach-Riedberg statt, hier kamen 513 neue Wohnungen hinzu. Fast jede zehnte Neubauwohnung (415 Einheiten) wurde in Sachsenhausen-Süd gebaut, etwa die Hälfte davon im Gebiet rund um den Henninger Turm. 9,3 Prozent der Neubauwohnungen (387 Einheiten) entstanden im Ostend. Jeweils mehr als 100 neue Wohnungen konnten auch in Rödelheim (192), Bockenheim (117) und Griesheim (101) fertiggestellt werden. Je

Baukosten der fertiggestellten Neubauwohnungen in Wohngebäuden 2008 bis 2017

Jahr	Wohnungen	Baukosten (Euro)		
		insgesamt in Mio.	je Wohnung	je m ² Wohnfläche
2008	2 061	240,0	116 448	1 153
2009	2 232	237,2	106 272	1 112
2010	1 864	220,6	118 348	1 157
2011	1 773	240,2	135 477	1 293
2012	1 845	266,0	144 173	1 305
2013	2 551	358,0	140 337	1 441
2014	2 415	364,4	150 890	1 496
2015	3 051	475,2	155 752	1 616
2016	2 865	490,6	171 239	1 872
2017	4 024	679,2	168 787	1 779

Fertiggestellte Neubauwohnungen 2017



Adresse