

statistik.aktuell

Baugenehmigungen 2020: ein zweites Mal in Folge rückläufig

Im Jahr 2020 gab die Frankfurter Bauaufsicht 4 703 Wohnungen für den Neu- und Umbau frei. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Rückgang um 15,7 Prozent (-874 Wohnungen). Damit ist die Zahl der Baugenehmigungen zum zweiten Mal in Folge nach dem Rekordwert von 6 349 Wohnungen im Jahr 2018 gesunken. Eine methodische Anpassung an die Bundesstatistik schwächt den Rückgang zudem ab. Seit 2019 sind auch Wohnheime in der Bautätigkeitsstatistik enthalten, die zuvor nicht mitgezählt wurden. In den Jahren 2019 und 2020 waren das

jeweils rund 460 in Wohnheimen genehmigte Wohnungen.

Die meisten Wohnungen entstehen im Neubau

Etwa drei Viertel (3 561 Wohnungen; 75,7 %) der im Jahr 2020 genehmigten Wohnungen sollen im Neubau realisiert werden. Neun von zehn Neubauwohnungen (3 165; 88,9 %) werden sich in Wohngebäuden befinden.

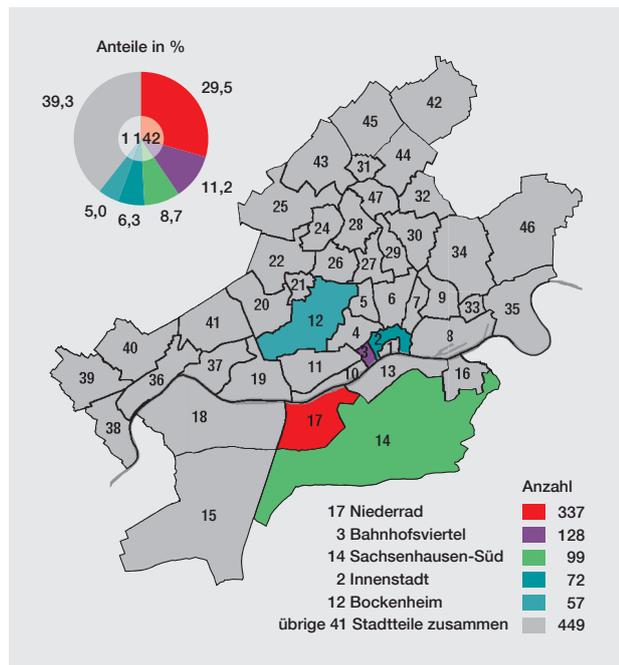
Genehmigte Wohnungen 2011 bis 2020



Quelle: Bautätigkeitsstatistik; Statistische Gebäudedatei.

Zugang durch Neubau und Umbau. Seit 2019 einschließlich Wohnheime.

Genehmigte Wohnungen im Umbau 2020



Quelle: Statistische Gebäudedatei.

Umbau bleibt auf hohem Niveau

Jede vierte (24,3%) der genehmigten Wohnungen wird durch Umbaumaßnahmen entstehen, das ist ein Plus von 1 142 Wohnungen. Der Anteil des Umbaus ist im Vergleich zum Vorjahr (1 519 Wohnungen; 27,2%) zwar leicht gesunken, bewegt sich aber weiter auf hohem Niveau. Fast die Hälfte (49,4%) der Umbaumaßnahmen wird in nur drei Stadtteilen stattfinden. In Niederrad wird die frühere Bürostadt weiter für Wohnen umgenutzt, hier kommen 337

Wohnungen hinzu. Im Bahnhofsviertel sollen 128 Wohnungen durch Umbau entstehen. In diesem Stadtteil begann bereits im Jahr 2004 der Stadtumbau mit verschiedenen Projekten und Förderungen zu wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen. Der aktive Förderzeitraum für die Gesamtmaßnahme wurde nach über zehnjähriger Laufzeit Ende des Jahres 2017 beendet, zeigt aber bis heute Wirkung. Den drittgrößten Zugang durch Umbau wird es in Sachsenhausen-Süd geben, dem Stadtteil mit der größten Fläche. Das Plus beträgt hier 99 Wohnungen.

Fast zur Hälfte Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2020 wurde der Neubau von 462 Gebäuden mit einer Wohnfunktion genehmigt. Fast die Hälfte (48,5%) der Gebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser liegt bei 40,9 Prozent. Außergewöhnlich hoch ist der Anteil der Nichtwohngebäude mit mindestens einer Wohnung (10,6%). Die meisten Gebäude dieser Art (59,2%) wurden in der Altstadt genehmigt. Sie haben eine Wohnfunktion, dienen aber zum überwiegenden Teil Nichtwohnzwecken wie z.B. gewerblichen, sozialen, kulturellen oder Verwaltungszwecken.

Geschosswohnungsbau bestimmt das Stadtbild

Bezogen auf die Zahl der genehmigten Wohnungen spielen Einfamilienhäuser (5,8%) eine untergeordnete Rolle. Entsprechend der städtischen Gebäudestruktur sind acht von zehn der Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau geplant.

Genehmigte Neubauten und Neubauwohnungen 2011 bis 2020

Jahr	Gebäude	Ein- ...familienhäuser in %	Zwei- ...familienhäuser in %	Mehr- ...familienhäuser in %	Nicht- wohnge- bäude in %	Wohnun- gen	Wohnungen in			
							Ein- ...familienhäuser in %	Zwei- ...familienhäuser in %	Mehr- ...familienhäuser in %	Nicht- wohnge- bäuden
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
2018	361	38,0	4,4	55,7	1,9	4 960	2,8	0,6	85,9	10,7
2019	359	41,8	4,5	52,4	1,4	4 058	3,7	0,8	89,1	6,4
2020	462	44,8	3,7	40,9	10,6	3 561	5,8	1,0	82,1	11,1

Quelle: Bautätigkeitsstatistik; Statistische Gebäudedatei.

Seit 2019 einschließlich Wohnheime.

Trend zu kleineren Wohnungen bleibt

Die 3561 genehmigten Neubauwohnungen haben eine Wohnfläche von 266962 Quadratmetern. Gegenüber 2019 ist das ein Minus von elf Prozent an Gesamtwohnfläche. Im Mittel wird eine Neubauwohnung ähnlich groß sein wie im Vorjahr. Sie hat 75 Quadratmeter Wohnfläche und etwa drei Räume. Über den Zeitraum der letzten fünf Jahre betrachtet hält der Trend zu kleineren Wohnungen an. Dies zeigt sich vor allem im Anteil der Einraumwohnungen, der seit 2016 konstant über 10 Prozent liegt. Die durchschnittliche Anzahl der Räume und der Wohnfläche je Wohnung ist ebenfalls deutlich gesunken.

Niederrad ist Spitzenreiter

Fast die Hälfte (48,8 %) der Neubautätigkeit konzentriert sich auf vier Stadtteile. Wie schon beim Umbau ist Niederrad auch beim Neubau Spitzenreiter. 500 neue Wohnungen sind hier geplant, sie werden vor allem im Lyoner Viertel auf ehemals gewerblich genutzten Flächen entstehen. Im Nordend-West wurden die zweitmeisten Wohnungen (427) genehmigt. Weitere 409 neue Wohnungen sollen im Gallus gebaut werden. Ein Teil davon wird im Europaviertel hinzukommen, das in den letzten zwanzig Jahren auf Konversionsflächen der Bahn entwickelt wurde. Sachsenhausen-Süd wird mit 401 genehmigten Neubau-Wohnungen den viertgrößten Zuwachs erhalten. Darüber hinaus sollen in fünf weiteren Stadtteilen (Bockenheim, Ostend, Griesheim, Ginnheim und Kalbach-Riedberg) jeweils mehr als 100 neue Wohnungen entstehen. Gemeinsam haben fast alle diese Stadtteile die Themen Flächenkonversion

Baukosten der genehmigten Neubauwohnungen in Wohngebäuden 2011 bis 2020

Jahr	Wohnungen	Baukosten in €		
		insgesamt in Mio.	je Wohnung	je m ² Wohnfläche
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
2018	4 428	631,6	142 634	2 058
2019	3 798	516,8	136 072	1 822
2020	3 165	451,5	142 654	1 872

Quelle: Bautätigkeitsstatistik; Statistische Gebäudedatei.

Seit 2019 einschließlich Wohnheime.

und Nachverdichtung als Grundlage für den neuen Wohnraum.

Investitionsvolumen gesunken

Das geplante Investitionsvolumen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden erreichte rund 452 Millionen Euro. Das sind 12,6 Prozent weniger als im Jahr 2019 (516,8 Mio. €). Die durchschnittlich veranschlagten Kosten pro Wohnung (142 654 €; +4,8 %) und pro Quadratmeter Wohnfläche (1 872 Mio. €; +2,7 %) sind jedoch leicht gestiegen. Je

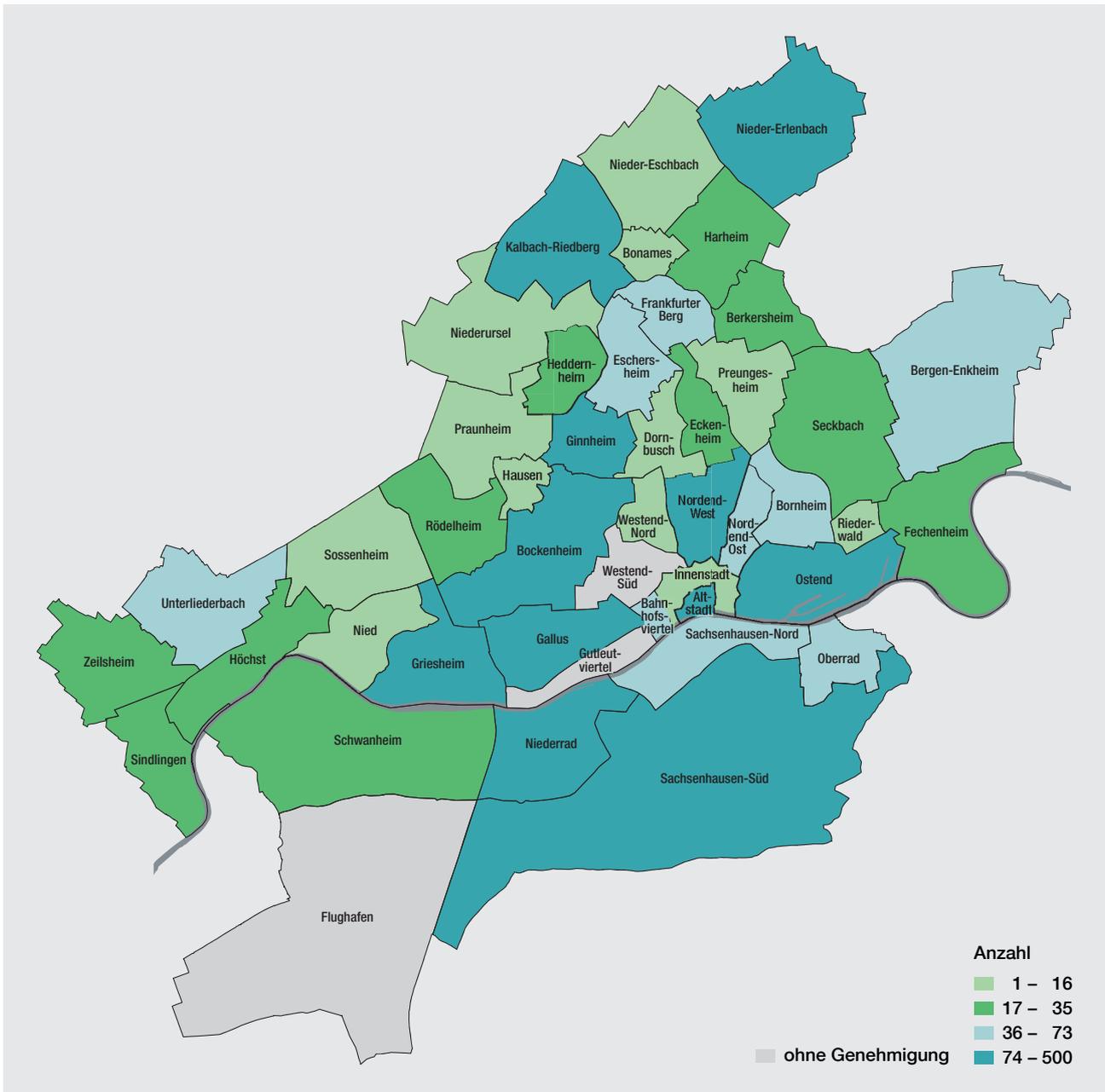
Genehmigte Neubauwohnungen, Räume und Fläche 2011 bis 2020

Jahr	Wohnungen					Wohnräume		Wohnfläche in m ²	
	insgesamt	mit ... Wohnraum/-räumen in %				insgesamt	je Wohnung	insgesamt	je Wohnung
		1	2	3	4 und mehr				
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
2018	4 960	27,7	24,6	26,6	21,1	12 441	2,5	335 190	67,6
2019	4 058	18,3	30,5	22,4	28,8	11 401	2,8	300 122	74,0
2020	3 561	15,8	28,3	27,5	28,4	10 299	2,9	266 962	75,0

Quelle: Bautätigkeitsstatistik; Statistische Gebäudedatei.

Seit 2019 einschließlich Wohnheime.

Genehmigte Neubauwohnungen 2020



Quelle: Statistische Gebäudedatei.

