

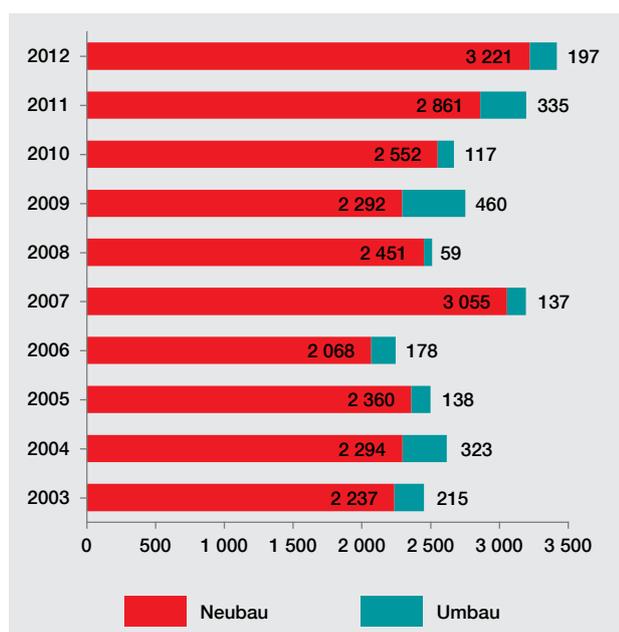
statistik.aktuell

Frankfurter Baugenehmigungen 2012: Ein Jahr der Rekordwerte

Höchste genehmigte Wohnungszahl seit der Jahrtausendwende ...

Im Jahr 2012 hat die Bauaufsicht Frankfurt 3418 neue Wohnungen zum Bau freigegeben¹. Damit wurde nach 2011 (3 196 Wohnungen) erneut ein Rekord erreicht. Gegenüber 2011 nahm die Zahl der genehmigten Wohnungen um sieben Prozent zu, nachdem im Vorjahr bereits eine Steigerung von zwanzig Prozent erzielt wurde. Man muss weit zurückschauen,

Genehmigte Wohnungen im Neu- und Umbau 2003 – 2012



um höhere Genehmigungszahlen zu finden. In den letzten zwanzig Jahren wurden lediglich 1993 (3 558 Einheiten) und 1995 (3 783 Wohnungen) mehr neue Wohnungen als im vergangenen Jahr genehmigt.

... und auch bei den Neubauwohnungen gab es einen Rekordwert

Wenn die 3 418 Wohnungen gebaut sind, werden sich 3 221 davon in neuen Gebäuden befinden. Das ist der höchste Wert der letzten zehn Jahre. Davon unabhängig lag der Neubauanteil nach einer Abweichung im Vorjahr wieder auf seinem üblichen Niveau von über 90 Prozent. Weitere 197 Wohnungen sollen durch Umbaumaßnahmen entstehen. Bestandserweiterungen durch Umbaumaßnahmen sind also nachrangig zu sehen.

Geschosswohnungsbau ist trotz leichten Rückgangs die treibende Kraft

Typisch für die Frankfurter Gebäudestruktur ist der Geschosswohnungsbau. Dies spiegelt sich bei den genehmigten Neubauten wider. 36,1 Prozent der neuen Gebäude werden Mehrfamilienhäuser sein, in denen sich über drei Viertel der 3 221 geplanten Wohnungen befinden. Aber auch Einfamilienhäuser werden in Frankfurt gebaut. Ihr Anteil an den genehmigten Gebäuden betrug 2012 58,2 Prozent. Ihr hoher Anteil an den Gebäuden relativiert sich bei der Betrachtung der Wohnungen, hier tragen die Einfamilienhäuser nur 11,6 Prozent zu den neuen Wohnungen bei.

¹ Wenn nicht anders angegeben, gilt die Quelle: Bautätigkeitsstatistik nach Angaben der Bauaufsicht Frankfurt; Bürgeramt, Statistik und Wahlen.

Genehmigte Neubauten und Neubauwohnungen nach Gebäudeart 2003 – 2012

Jahr	Gebäude	Ein-	Zwei-	Mehr-	Nicht- wohne- gebäude	Woh- nungen	in			
		familienhäuser					Ein-	Zwei-	Mehr-	Nicht- wohne- gebäuden
		in %								
2003	540	66,7	3,1	25,0	5,2	2 237	16,1	1,5	77,6	4,8
2004	608	73,4	3,8	19,4	3,5	2 294	19,4	2,0	69,8	8,8
2005	512	67,0	5,1	26,8	1,2	2 360	14,5	2,2	80,6	2,7
2006	851	78,6	4,8	15,0	1,5	2 068	32,4	4,0	60,3	3,4
2007	642	70,6	2,5	23,1	3,9	3 055	14,8	1,0	75,6	8,5
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

Zehn-Jahres-Rekord bei der freigegebenen Wohnfläche

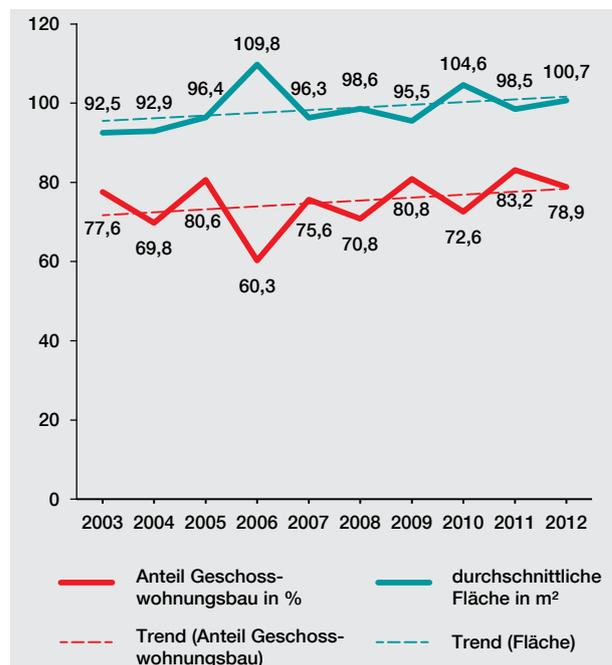
In den letzten zehn Jahren wurde nie so viel neue Wohnfläche genehmigt wie 2012: 324 250 m² sollen entstehen. Dies entspricht einer Zunahme gegenüber 2011 um 15,1 Prozent. Zudem liegt der Wert 29,6 Prozent über dem zehnjährigen Schnitt (250 217 m²). Im Mittel wird 2012 eine Neubauwohnung etwas über 100 m² groß sein und vier Räume haben. Während die durchschnittliche Raumzahl seit Jahren wenig schwankt, stellt sich dies bei der mittleren Wohnungsgröße anders dar.

Genehmigte Neubauwohnungen, Räume und Fläche 2003 – 2012

Jahr	Woh- nungen	Räume	Fläche in m ²	je Wohnung	
				Räume	Fläche in m ²
2003	2 237	8 618	207 028	3,9	92,5
2004	2 294	10 077	213 107	4,4	92,9
2005	2 360	9 641	227 427	4,1	96,4
2006	2 068	9 564	226 996	4,6	109,8
2007	3 055	12 494	294 271	4,1	96,3
2008	2 451	9 332	241 639	3,8	98,6
2009	2 292	9 290	218 888	4,1	95,5
2010	2 552	10 474	266 893	4,1	104,6
2011	2 861	11 125	281 669	3,9	98,5
2012	3 221	12 960	324 250	4,0	100,7

Der Anstieg der durchschnittlichen Wohnungsgröße gegenüber dem Vorjahr um über zwei Quadratmeter ist auf den leicht rückläufigen Anteil des Geschosswohnungsbau zurückzuführen. Wie die Erfahrung zeigt, besteht ein Zusammenhang zwischen dem Anteil der Wohnungen im Geschosswohnungsbau und der durchschnittlichen Wohnfläche pro Wohnung. Im Zeitverlauf betrachtet, steigen beide Werte in Frankfurt tendenziell an – der seit dem Jahrtausendwechsel beobachtbare Trend zu größeren Wohnungen hält also an.

Anteil Geschosswohnungsbau und durchschnittliche Wohnfläche 2003 – 2012 im Vergleich



Investitionsvolumen auf neuem Höchststand

Bereits das dritte Jahr in Folge nahm das Investitionsvolumen zu und erreichte mit 409 Millionen Euro einen neuen Höchststand. Gegenüber 2011 bedeutet dies eine Erhöhung um 4,5 Prozent. Zugleich sanken im Jahresvergleich die veranschlagten Kosten pro Wohnung (auf 138 921 Euro) und pro Quadratmeter (1 364 Euro). Nach den höchsten Baukosten je Quadratmeter in 2011 (1 445 Euro) entspricht dies einem Rückgang von 5,6 Prozent. Der Quadratmeterpreis hängt von ganz unterschiedlichen Faktoren ab. Er wird z.B. nicht unerheblich durch die Qualität der eingesetzten Baustoffe beeinflusst.

Baukosten der genehmigten Neubauwohnungen in Wohngebäuden 2003 – 2012

Jahr	Wohnungen	Kosten (Euro)		
		gesamt in Mio.	pro Wohnung	pro m ² Wohnfläche
2003	2 129	194,3	91 264	1 026
2004	2 093	220,6	105 399	1 112
2005	2 297	244,4	106 400	1 102
2006	1 997	251,2	125 789	1 130
2007	2 796	328,4	117 454	1 219
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

Wohnungsunternehmen bauen den Löwenanteil neuer Wohnungen

Nachdem in den letzten zwei Jahren ein merklicher Anteil (2010: 3,6 Prozent; 2011: 2,4 Prozent) der genehmigten Neubauwohnungen von öffentlichen Bauherren beantragt wurde, sank dieser im vergan-

Bauherren der genehmigten Neubauwohnungen 2012

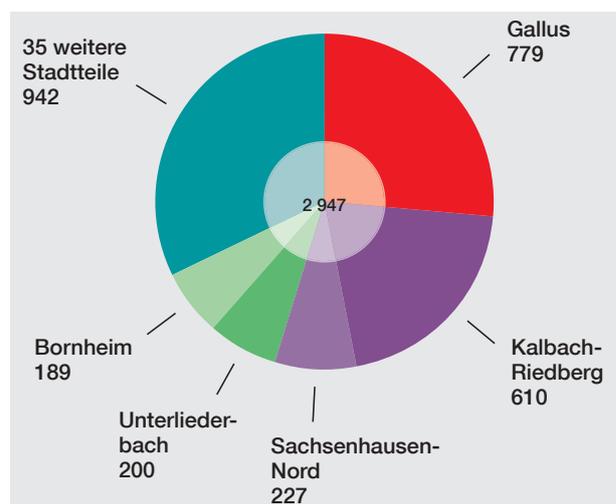
Bauherr	Wohnungen	
	absolut	in %
öffentliche Bauherren	19	0,6
Wohnungsunternehmen	2 523	78,3
Immobilienfonds	25	0,8
private Haushalte	281	8,7
sonstige	373	11,6
gesamt	3 221	100,0

genen Jahr wieder auf unter ein Prozent. Wie in den Jahren zuvor wird der größte Teil der Neubauwohnungen von Wohnungsunternehmen errichtet (78,3 Prozent).

Wohnneubauten sind regional stark konzentriert

Von den 2 947 neuen Wohnungen in Wohngebäuden entstehen zwei Drittel in nur fünf Stadtteilen. Fast die Hälfte werden im Gallus mit 779 Einheiten (26,4 Prozent) und in Kalbach-Riedberg (610 Wohnungen bzw. 20,7 Prozent) errichtet. Damit schreitet die Bebauung der Bereiche Europaviertel und Riedberg weiter voran. In Sachsenhausen-Nord, Unterliederbach und Bornheim sollen 616 (20,9 Prozent) und in weiteren 35 Stadtteilen zusammen 942 Wohnungen (32,0 Prozent) gebaut werden.

Genehmigte Neubauwohnungen in den Stadtteilen 2012



In den Stadtteilen wird unterschiedlich gebaut

Neben der starken regionalen Konzentration sind auch deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen bezüglich der Gebäudestruktur zu erkennen. In acht Stadtteilen sind ausschließlich Einfamilienhäuser zum Bau freigegeben worden, in denen allerdings zusammen nur 48 Wohnungen entstehen. Betrachtet man wiederum die fünf Stadtteile mit den höchsten Genehmigungszahlen, dann zeigt sich, dass in Unterliederbach sowie Kalbach-Riedberg die Anteile der Wohnungen in Einfamilienhäusern mit 39,0 bzw. 27,7 Prozent recht hoch liegen. Im Gallus und in Sachsenhausen-Nord entstehen dagegen ausschließlich Mehrfamilienhäuser. Wo

Genehmigte Neubauwohnungen in den Frankfurter Stadtteilen 2012

