

statistik.aktuell

Frankfurter Baufertigstellungen 2012: Wieder mehr neue Wohnungen gebaut

Es wurden wieder mehr neue Wohnungen gebaut

In Frankfurt am Main kamen nach dem Rückgang der vorangegangenen beiden Jahre 6,8 Prozent mehr Wohnungen auf den Markt als 2011. Im zurückliegenden Jahr 2012 konnten dem Wohnungsmarkt 2 158 neue Wohnungen¹ – entstanden durch Neu- und Umbau – zugeführt werden. Zugleich gingen 291 Wohnungen durch Abbruchmaßnahmen

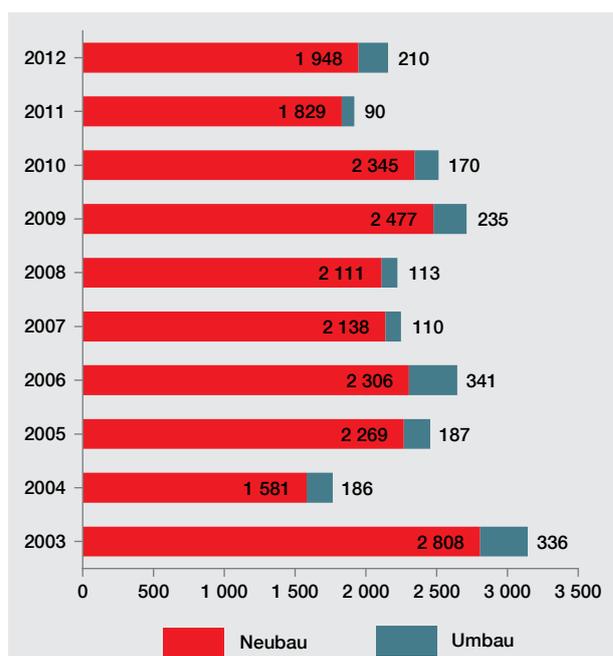
verloren. Damit ist ein Reinzugang von 1 867 Wohnungen zu verzeichnen.

Durch Umbaumaßnahmen konnten 210 Wohnungen gewonnen werden. Dies sind sechs Prozent mehr als das Zehn-Jahres-Mittel (198). Der Anteil der Wohnungen in neuen Gebäuden ist leicht rückläufig. Im Neubau sind 1 948 Einheiten oder 90,3 Prozent (2011: 95,3 Prozent) entstanden.

Reinzugang an Wohnungen 2003 – 2012



Im Neu- und Umbau fertiggestellte neue Wohnungen 2003 – 2012



¹ Quelle: Bautätigkeitsstatistik nach Angaben der Bauaufsicht Frankfurt; Bürgeramt, Statistik und Wahlen.

Fertiggestellte Neubauten und Neubauwohnungen nach Gebäudeart 2003 – 2012

Jahr	Gebäude	Ein-	Zwei-	Mehr-	Nicht- wohne- gebäude	Woh- nungen	in				
		familienhäuser					Nicht- wohne- gebäuden	Ein-	Zwei-	Mehr-	Nicht- wohne- gebäuden
		in %						familienhäusern			
2003	524	65,1	3,6	28,6	2,7	2 808	12,1	1,4	81,3	5,2	
2004	468	74,8	2,1	21,6	1,5	1 581	22,1	1,3	75,0	1,6	
2005	496	66,1	3,8	26,6	3,4	2 269	14,5	1,7	81,6	2,3	
2006	651	72,5	2,9	20,1	4,5	2 306	20,5	1,6	69,5	8,4	
2007	640	77,8	3,4	17,0	1,7	2 138	23,3	2,1	72,5	2,2	
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	

Weiterhin hoher Anteil an Einfamilienhäusern

Auch wenn in einer Stadt wie Frankfurt der Geschosswohnungsbau das bestimmende Element zur Gewinnung von Wohnraum ist, so spielt der Einfamilienhausbau doch eine große Rolle. Drei Viertel aller neuen bewohnten Gebäude² sind als Einfamilienhaus realisiert. Ein Fünftel machen Mehrfamilienhäuser aus und die Nichtwohngebäude mit Wohnungen³ sind mit knapp zwei Prozent eher unbedeutend.

Das Verhältnis dreht sich um, wenn man die in den Gebäuden errichteten Wohnungen betrachtet. Mit einem Fünftel der Wohnungen in Einfamilienhäusern entspricht dieser Wert fast genau dem Anteil der Mehrfamilienhäuser an den Gebäuden. Etwas über 70 Prozent der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Aber auch die Nichtwohngebäude mit Wohnungen bieten fünf Prozent der neuen Wohnungen auf.

Trend zu großen Wohnungen setzt sich fort

In den 1 948 neuen Wohnungen befinden sich 7 888 Räume mit 209 483 m² Wohnfläche. Während die Zahl der Räume im Vorjahresvergleich um 1,4 Prozent sank, stieg die fertiggestellte neue Wohnfläche zeitgleich um 10,3 Prozent. Durchschnittlich hat jede Wohnung vier Räume, also etwas mehr als die Wohnungen im Bestand (3,7), verteilt auf eine Wohnfläche von 107,5 m². Damit erreicht die Fläche pro Wohnung den höchsten Wert im Beobachtungszeitraum und liegt fast 40 m² über dem Bestandsdurch-

schnitt von 70,3 m². Der seit der Jahrtausendwende zu beobachtende Trend zu größeren Wohnungen setzt sich also fort.

Fertiggestellte Neubauwohnungen, Räume und Wohnfläche 2003 – 2012

Jahr	Woh- nungen	Räume	Fläche in m ²	je Wohnung	
				Räume	Fläche in m ²
2003	2 808	10 545	231 784	3,8	82,5
2004	1 581	6 460	149 508	4,1	94,6
2005	2 269	9 297	204 557	4,1	90,2
2006	2 306	9 677	223 366	4,2	96,9
2007	2 138	9 610	217 432	4,5	101,7
2008	2 111	8 537	213 301	4,0	101,0
2009	2 477	9 710	233 256	3,9	94,2
2010	2 345	9 042	230 137	3,9	98,1
2011	1 829	8 002	189 978	4,4	103,9
2012	1 948	7 888	209 483	4,0	107,5

Wohnungsunternehmen bauen die meisten Wohnungen

Rund achtzig Prozent der neuen Wohnungen haben Wohnungsunternehmen errichtet. Auffällig ist, dass öffentliche Bauherren bereits im zweiten Jahr für den Bau eines deutlich über dem Normalwert (0,9 Prozent) liegenden Anteils an Wohnungen verantwortlich zeichnen. In 2012 betrug dieser 3,0 Prozent, ein Jahr zuvor lag dieser sogar bei 4,9 Prozent. Die

² Alle Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten.

³ Gebäude, deren Fläche zu mehr als der Hälfte Nichtwohnzwecken dient, die aber mindestens eine Wohnung enthalten.

weiteren Bauherren (z. B. Privatpersonen) konnten nur einen unterdurchschnittlich hohen Anteil neuer Wohnungen fertigstellen.

Bauherren der Neubauwohnungen in Wohngebäuden 2003 – 2012

Jahr	öffentliche Bauherren	Wohnungsunternehmen	Immobilienfonds	private Haushalte	sonstige
2003	0,5	71,2	2,0	2,3	23,9
2004	0,0	61,2	0,0	21,4	17,5
2005	0,4	77,2	0,0	13,0	9,4
2006	0,2	72,5	3,4	10,6	13,3
2007	0,1	67,8	0,7	13,6	17,8
2008	0,2	67,8	0,0	10,1	21,9
2009	0,0	72,2	5,3	10,7	11,7
2010	0,0	74,0	9,7	9,8	6,5
2011	4,9	70,8	0,0	15,5	8,9
2012	3,0	79,0	0,3	9,5	8,2

Noch nie wurde so viel in neue Wohngebäude investiert

Für die 1845 Wohnungen in neuen Wohngebäuden waren 266 Millionen Euro als Baukosten veranschlagt. Damit erreichte nicht nur die Investitionssumme einen neuen Höchststand. Auch der durchschnittliche Preis pro Wohnung stieg auf den Rekordwert von 144 173 Euro und lag 6,4 Prozent über den Kosten des Vorjahres. Mit 1 425 Euro war der Quadratmeter Wohnfläche im Mittel ebenfalls so teuer wie nie zuvor. Gegenüber 2011 bedeutet dies einen Anstieg von 10,2 Prozent.

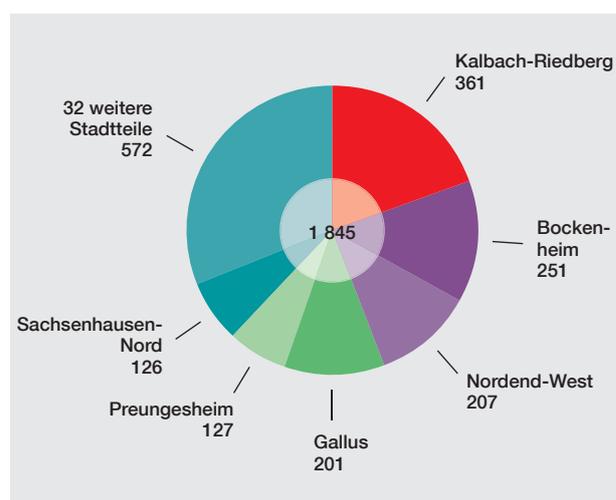
Investitionssumme und Baukosten der Neubauwohnungen in Wohngebäuden 2003 – 2012

Jahr	Wohnungen	Kosten (Euro)		
		gesamt in Mio.	pro Wohnung	pro m ²
2003	2 662	223,3	83 884	1 014
2004	1 555	153,1	98 457	1 041
2005	2 217	201,4	90 843	1 010
2006	2 113	217,9	103 124	1 056
2007	2 091	247,0	118 125	1 162
2008	2 061	240,3	116 594	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	1 425

Wohnungsneubau findet in wenigen Stadtteilen statt

Starke Konzentrationen sind bei der Verteilung der neu gebauten Wohnungen in Wohngebäuden auf die Stadtteile zu beobachten. In gerade einmal sechs Stadtteilen findet man über zwei Drittel aller Neubauwohnungen: Kalbach-Riedberg liegt mit 361 Wohnungen (19,6 Prozent) an der Spitze, gefolgt von Bockenheim (251, 13,6 Prozent) und Nordend-West (207, 11,2 Prozent). Im Gallus entstanden 201 Wohnungen (10,9 Prozent), in Preungesheim 127 (6,9 Prozent) und fast genauso viele in Sachsenhausen-Nord 126 (6,8 Prozent). In nochmals 32 Stadtteilen konnten die restlichen 572 Wohnungen fertiggestellt werden.

Fertiggestellte Neubauwohnungen in Wohngebäuden nach Stadtteilen 2012



Bebauungsstruktur ist in den Stadtteilen ganz unterschiedlich

In den einzelnen Stadtteilen sieht die Bebauungsstruktur völlig unterschiedlich aus. Während in elf Stadtteilen ausschließlich Einfamilienhäuser mit insgesamt 92 Wohnungen gebaut wurden, waren es bei zehn Stadtteilen nur Mehrfamilienhäuser mit 846 Einheiten. In den Stadtteilen Unterliederbach, Rödelheim, Höchst und Sossenheim sind mehr als die Hälfte der neuen Gebäude Einfamilienhäuser.

76 677 bewohnte Gebäude und 366 140 Wohnungen im Frankfurter Bestand

Zum Jahresende 2012 ist der Bestand an Gebäuden und Wohnungen gestiegen. Die Zahl der bewohnten Gebäude nahm um 0,6 Prozent auf 76 677 zu und die Wohnungen kletterten um ein halbes Prozent auf 366 140.

Wo

Anteil fertiggestellter Neubauwohnungen in Einfamilienhäusern nach Stadtteilen 2012

