



WOHNEN IST UNSER THEMA



AMT FÜR WOHNUNGSWESEN  
FRANKFURT AM MAIN



# Wohnungsmarkt

Bericht 2010

## Impressum

**Herausgeber** *STADT FRANKFURT AM MAIN - DER MAGISTRAT  
Dezernat IV – Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz  
- Amt für Wohnungswesen -*

© 2010  
*Vervielfältigungen und Veröffentlichungen mit Quellenangaben gestattet*

**Anschrift** *Adickesallee 67 – 69  
D-60322 Frankfurt am Main*

**Redaktion** *Wilhelm Müller – 64.S  
☎ 069 / 212 – 40045  
Email: [wilhelm.mueller@stadt-frankfurt.de](mailto:wilhelm.mueller@stadt-frankfurt.de)*

*Wolfgang Seifert – 64.S  
☎ 069 / 212 – 34703  
Email: [wolfgang.seifert@stadt-frankfurt.de](mailto:wolfgang.seifert@stadt-frankfurt.de)*

**Gestaltung Umschlagseite** *Designbüro Dorothea Hess | nachhaltig gestalten  
[www.hessdesign.de](http://www.hessdesign.de)*

**Druck** *Henrich Druck + Medien GmbH  
Schwanheimer Straße 110  
60528 Frankfurt am Main*

**Frankfurt am Main,  
Mai 2011**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Impressum</b>	<b>2</b>
<b>Grußwort</b>	<b>5</b>
<b>0. Zusammenfassung</b>	<b>6</b>
<b>1. Ökonomische Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
1.1 Wirtschaftskraft	9
1.2 Beschäftigung	12
1.3 Arbeitslose	14
1.4 Einkommen	16
1.5 Lebenshaltung	17
<b>2. Wohnungsnachfrage</b>	<b>19</b>
2.1 Bevölkerung	19
2.2 Haushalte	22
2.3 Unterstützungsbedürftige Haushalte	23
<b>3. Wohnungsangebot</b>	<b>25</b>
3.1 Wohnungsbau	25
3.2 Wohnungsbestand	29
<b>4. Grundstücks-/ Immobilienmarkt</b>	<b>31</b>
4.1 Entwicklung der Wohnbauflächen	31
4.2 Preise für Wohnbauland	31
4.3 Eigenheime	32
4.4 Eigentumswohnungen	33
4.5 Geschosswohnungsbau	34
4.6 Wohnungsbaukredite	35
<b>5. Wohnungsversorgung</b>	<b>36</b>
5.1 Wohnungsversorgungsquote	36
5.2 Wohnflächenversorgung	37
5.3 Eigentümerquote	38
5.4 Mieten	38
<b>6. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt</b>	<b>41</b>
6.1 Nachfrage nach Sozialwohnungen	41
6.1.1 Anzahl der Wohnungssuchenden	41
6.1.2 Struktur der Wohnungssuchenden	42
6.1.3 Dringlichkeit der Wohnungssuche	43

---

6.2	Angebot an Sozialwohnungen	44
6.2.1	Wohnraumförderung	44
6.2.2	Sozialwohnungsbestand	45
6.2.3	Wohnungsvermittlung	48
<b>7.</b>	<b>Künftige Entwicklung</b>	<b>49</b>
7.1	Wirtschaftliches Wachstum	49
7.2	Beschäftigungsentwicklung	49
7.3	Einkommensentwicklung	49
7.4	Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten	50
7.5	Voraussichtlicher Wohnungsbedarf	52
7.6	Entwicklung im Marktsegment für Sozialwohnungen	53
<b>8.</b>	<b>Sozialräumliche Betrachtung</b>	<b>55</b>
8.1	Entwicklung der sozialen und ethnischen Segregation	55
8.2	Sozialräumliche Entwicklung in Sozialwohnungsgebieten	58
8.3	Gebiete mit hoher Konzentration sozialer Gruppen und verdichteten Problemlagen	64
<b>9.</b>	<b>Anhang</b>	<b>71</b>
<b>10.</b>	<b>Abbildungs-/Tabellenverzeichnis</b>	<b>79</b>
<b>11.</b>	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>81</b>

**Hinweis:**

Im vorliegenden Bericht wurde zugunsten der leichteren Lesbarkeit bei geschlechtsbezogenen Formulierungen – soweit nicht anders angegeben – in der Regel die männliche Form verwendet. Die Angaben beziehen sich gleichwohl auf beide Geschlechter.

## Grußwort

Der sechste Wohnungsmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main dokumentiert wie seine Vorläufer die Veränderungen des Wohnungsmarktes und ermöglicht, die Entwicklungen der letzten Jahre nachzuvollziehen.



Die mit Beginn des Jahrtausends einsetzende Bevölkerungszunahme hält weiterhin an. Nach einer neuen Bevölkerungsprognose des Bürgeramtes Statistik und Wahlen wird Frankfurt auch in den nächsten Jahren wachsen. Dies ist einerseits erfreulich, zeigt es doch die Attraktivität der Stadt, andererseits aber auch eine Herausforderung für die Wohnungspolitik. Die Nachfrage nach Wohnungen steigt. Zum einen durch die Zunahme der Haushalte aufgrund des Bevölkerungsanstieges sowie der Tendenz zu kleineren Haushalten und einem größeren Wohnflächenverbrauch. Die wachsende Nachfrage trifft allerdings auch auf eine ansehnliche Bautätigkeit. So wurden im Jahr 2009 insgesamt 2.232 neue Wohnungen fertig gestellt. Dennoch hat sich die Wohnungsversorgungsquote leicht – wenn auch nicht besorgniserregend – verschlechtert.

Noch ein technischer Hinweis: Der vorliegende Bericht stützt sich weitgehend auf Datenmaterial aus dem Jahr 2009, da aktuellere Zahlen größtenteils noch nicht vorliegen. Auch wird ein Teil der Daten nur in größeren Zeitabständen erhoben und veröffentlicht (Mikrozensus-Zusatzerhebungen).

Ich hoffe, dass dieser Bericht allen Interessierten nützliche Informationen vermittelt und den Entscheidungsträgern grundlegende Fakten zum Frankfurter Wohnungsmarkt liefert.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Edwin Schwarz'.

Edwin Schwarz  
Dezernent für Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz

## 0. Zusammenfassung

**Rahmenbedingungen** Trotz Wirtschaftskrise zählt Frankfurt am Main nach wie vor zu den wirtschaftsstärksten Städten Deutschlands.

Der Arbeitsmarkt stabilisierte sich auch 2009 weiter. Die Arbeitslosenzahl legte im Verlauf des Jahres 2009 nochmals leicht zu, wobei sich zum Jahreswechsel eine Entspannung mit rückläufiger Arbeitslosigkeit abzeichnete. Die Beschäftigungszahlen blieben bei leichter Zunahme nahezu unverändert. Bei noch verhaltener Einstellungsbereitschaft der Unternehmen, nahm allerdings die Zahl der Anträge auf Kurzarbeit im Jahresverlauf ab.

**Bevölkerung/Haushalte** Der seit dem Jahr 2006 anhaltende Bevölkerungszuwachs hat sich auch 2009 weiter fortgesetzt. Wie bereits in den Vorjahren war dieser Bevölkerungszuwachs auf einen Geburtenüberschuss und eine positive Wanderungsbilanz zurückzuführen.

Die Zahl der Haushalte war 2009 weiter angestiegen. Nach wie vor dominieren die Einpersonenhaushalte (53,2 %), während nur ein Anteil von rund 18 % auf Familienhaushalte mit Kindern entfallen.

Es liegt eine neue Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2030 vor. Danach wird Frankfurt voraussichtlich auch weiterhin wachsen.

**Grundstücksmarkt** Der Grundstücksmarkt für Eigenheime blieb stabil. Das Reihenmittelhaus blieb bei den Eigenheimen der beliebteste Haustyp. Der Wohnungseigentumsmarkt erfuhr 2009 eine Belebung. Insbesondere bei Neuverkäufen nahmen Verkaufszahlen, Umsätze und Wohnflächen zu. Insbesondere der Markt mit neuen, gut ausgestatteten Wohnungen in sehr guten und gehobenen

Lagen expandierte. Dabei wird der Einfluss der Wohnungsgröße von der Ausstattung überlagert.

Die Zinsen für Wohnungsbaukredite sanken 2009 nochmals und bewegen sich weiterhin auf historisch niedrigem Niveau.

### **Bautätigkeit**

Im Jahr 2009 war ein weiterer Rückgang bei den erteilten Baugenehmigungen zu verzeichnen. Allerdings stieg im gleichen Zeitraum die Anzahl der genehmigten Wohnungen deutlich auf 2.752 Wohnungen. Dabei waren - wie in den Vorjahren - Wohnungen mit vier und mehr Wohnräumen am meisten vertreten.

Die Baufertigstellungen von neu erstellten Einfamilienhäusern gingen 2009 zurück. Dagegen stiegen die Fertigstellungsraten bei den Zweifamilienhäusern und im Geschloßwohnungsbau wieder an. Im Jahr 2009 wurden insgesamt 2.232 Wohneinheiten fertig gestellt. Der Trend hin zu größeren Wohneinheiten war auch im Jahr 2009 ungebrochen. So betrug die durchschnittliche Größe der neuen Wohnungen 4,5 Räume bei 107,8 qm. Nach wie vor dominierten Wohnungen mit 3 und mehr Wohnräumen.

### **Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt**

Die Anzahl der Wohnungen, die für eine Belegung mit registrierten Wohnungssuchenden zur Verfügung stehen, ist um etwa 1.200 zurückgegangen. Dennoch konnte die Vermittlungsquote gesteigert werden. Dies ist auch Resultat eines Einbruchs bei der Anzahl der registrierten Wohnungssuchenden (im Jahr 2010 ist sie allerdings wieder deutlich angestiegen).

### **Wohnungsversorgung**

Der Wohnungsbestand nahm 2009 weiter zu. Hierdurch konnte der durch gleichzeitigen Anstieg von Bevölkerung und Haushalten bedingte Wohnraumbedarf allerdings nicht kompensiert werden. Die Wohnungsversorgungsquote sank gegenüber dem Vorjahr und liegt derzeit bei 98,3 %. Aufgrund der Entwicklung von Einwohner- und Haushaltszahlen sowie der Baufertigstellungen der letzten Jahre, wird sich diese auch in den nächsten

Jahren insgesamt vermutlich nicht wesentlich verändern. Die Situation für Haushalte mit niedrigem Einkommen, die besonders auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, bleibt weiter problematisch.

Nach einer neuen Wohnungsbedarfsprognose müssen in den nächsten 10 Jahren jährlich ca. 2.400 Wohnungen gebaut werden, um den Bedarf zu decken.

### **Segregation**

Die ethnische Segregation ist leicht zurückgegangen – nach wie vor ist sie vergleichsweise gering. Die soziale Segregation nimmt dagegen weiter zu. Empfänger von Leistungen nach SGB II wohnen verstärkt in Gebieten mit überdurchschnittlichem Bestand an Sozialwohnungen. Erstmals wird die soziale Segregation (Verteilung der SGB II – Empfänger) in den Stadtbezirken anhand einer Tabelle vollständig dargestellt.

# 1. Ökonomische Rahmenbedingungen

## 1.1 Wirtschaftskraft

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt wird im Wesentlichen auch von der wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Barometer hierfür ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) und die Bruttowertschöpfung (BWS). Der Wert aller innerhalb eines abgegrenzten Wirtschaftsgebietes während einer bestimmten Periode produzierten Waren und Dienstleistungen, wird durch das BIP zu Marktpreisen beschrieben. Dagegen umfasst die BWS die innerhalb eines Wirtschaftsgebietes erbrachte wirtschaftliche Leistung zu Herstellerpreisen (Produktionswert zu Herstellerpreisen abzüglich Vorleistungen zu Anschaffungspreisen).

Bereits in den vergangenen Jahren standen diese Daten der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung – insbesondere auf regionaler Ebene für Frankfurt am Main, dessen Umland und ausgewählter deutscher Großstädte - aufgrund komplizierter Auswertungen immer nur für das dem jeweiligen Berichtszeitraum vorangehende Jahr zur Verfügung. Wegen des inzwischen erreichten Datenumfanges, wird die Veröffentlichung dieser Zahlen künftig noch später erfolgen. In diesem Marktbericht wird daher bezüglich BIP und BWS mangels aktuellerer Zahlen nochmals auf das Jahr 2007 Bezug genommen.

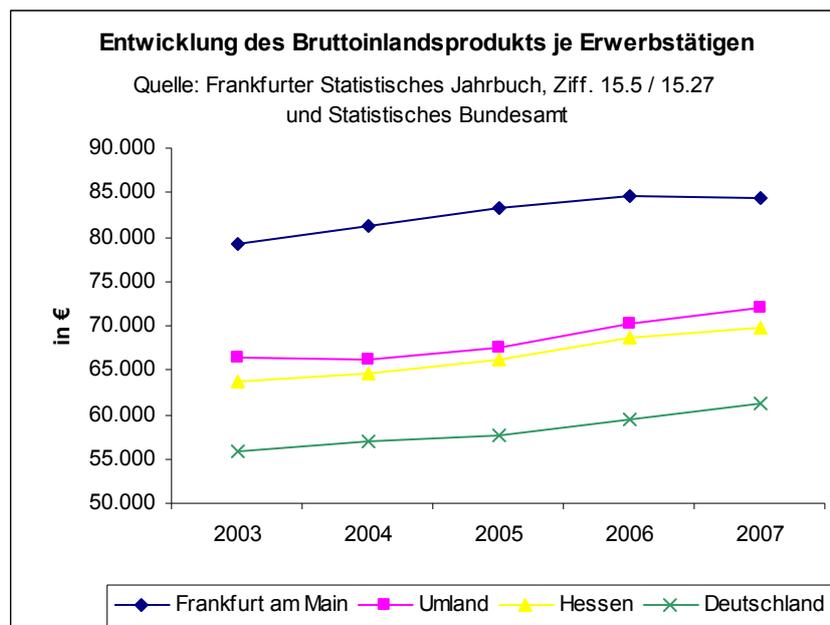
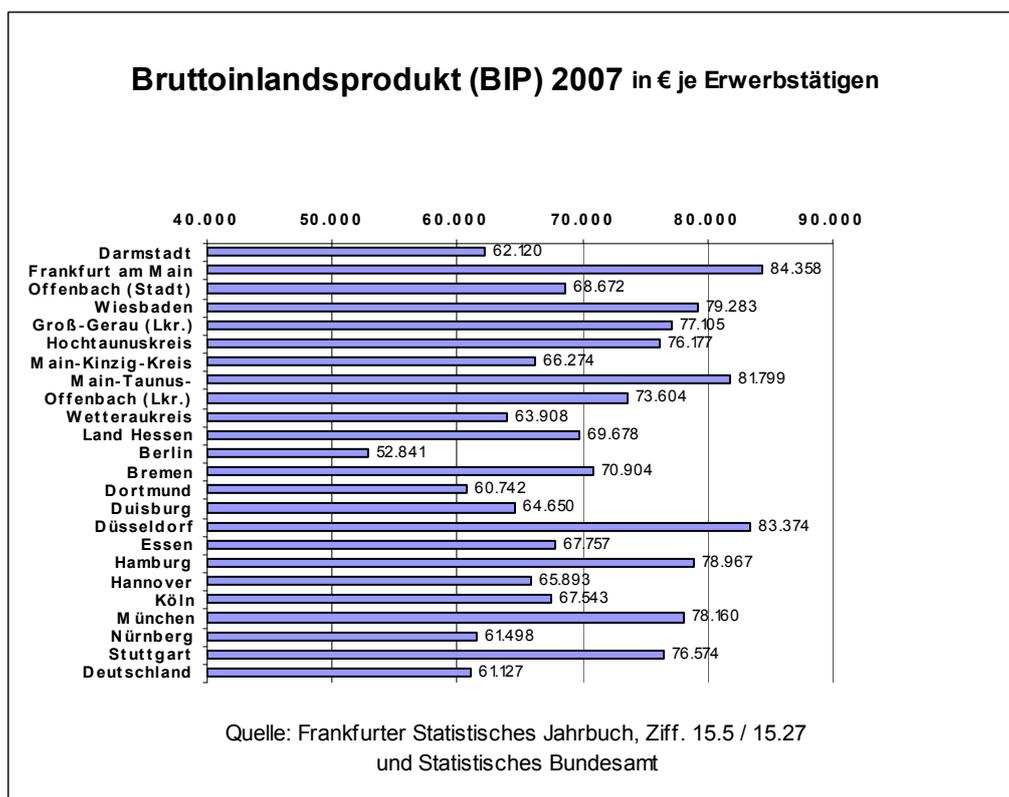


Abbildung 1: Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen in €

Nach Jahren mit stetigen Steigerungen der Wirtschaftskraft, war im Jahr 2007<sup>1</sup> erstmals ein leichter Rückgang (-0,3 %) zu verzeichnen. Im Vergleich hierzu fiel das Wirtschaftswachstum für Gesamtdeutschland mit 2,7 %, für die westdeutschen Großstädte mit 2,5 % und für Hessen mit 1,4 % positiver aus. Gleichwohl konnte Frankfurt am Main seine Führungsrolle als wirtschaftsstärkste Stadt Deutschlands mit einem BIP<sup>2</sup> von 84.358 € je Erwerbstätigen<sup>3</sup> weiter behaupten. Der Abstand zum Landes- und Bundesdurchschnitt verringerte sich zwar weiter, dennoch liegt das Ergebnis mit 17,4 % über dem des Landes Hessen und mit 27,5 % über dem Bundesdurchschnitt.

Bei Betrachtung des Frankfurter Umlandes ergaben sich unterschiedliche Entwicklungen. Einen enormen Wachstumsschub verzeichneten der Landkreis Groß-Gerau mit 9,1 % sowie die kreisfreie Landeshauptstadt Wiesbaden mit 6,3 %. Positive Ergebnisse erzielten auch die Landkreise Main-Taunus (3,7 %), Hochtaunus (3,2 %), Offenbach (2,4 %) und Wetterau (1,1 %). Weiter negativ blieb die Entwicklung im Main-Kinzig-Kreis (-0,2 %)



**Abbildung 2: Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich**

<sup>1</sup> neuere regionalisierte Wirtschaftsdaten liegen nicht vor

<sup>2</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 15.5 und 15.27

<sup>3</sup> Erwerbstätige am Arbeitsort Frankfurt am Main

Trotz geringer Einbußen trug Frankfurt am Main mit 45.700 Millionen (23,7 %) wieder wesentlich zur BWS des Landes Hessen bei. Diese enorme Wirtschaftskraft verdankt Frankfurt am Main seiner Stellung als Messestadt und überregionales Finanz- und Dienstleistungszentrum. So ist es kaum verwunderlich, dass 84 % der BWS auf den Dienstleistungssektor entfielen.

Ein weiteres Kriterium zur Beurteilung der Konjunkturlage bietet die Anzahl der Insolvenzen<sup>4</sup>. Im Jahr 2008 ging die Zahl der Insolvenzen zum Teil noch deutlich zurück. Inzwischen zeigte auch hier die Wirtschaftskrise ihre Auswirkungen. Während die Entwicklung bei den Verbraucherinsolvenzen 2009 mit einem Plus von 4,8 % noch gemäßigt verlief, verzeichneten die Unternehmensinsolvenzen einen exorbitanten Anstieg (+ 54,9 %). Darüber hinaus gab es mit 12,4 % eine deutliche Zunahme von Insolvenzanträgen.

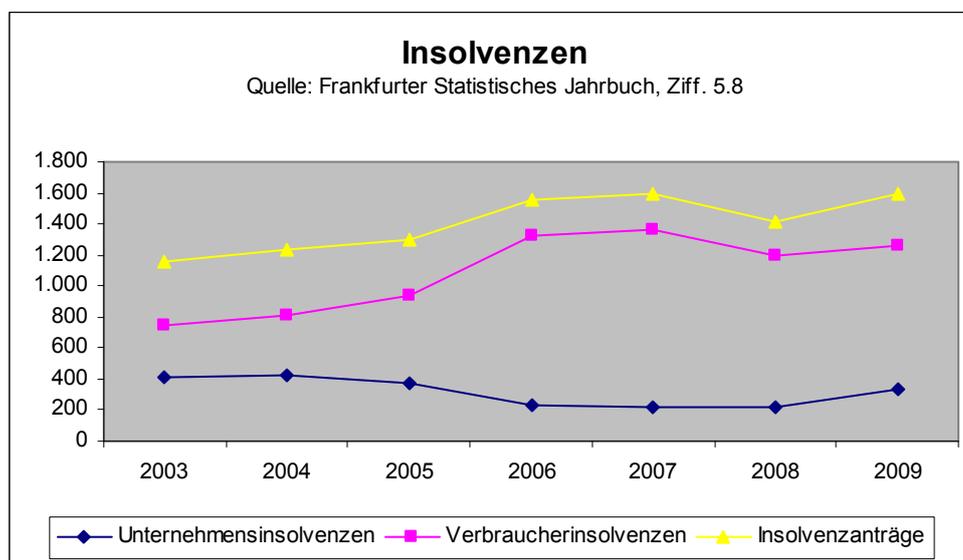


Abbildung 3: Insolvenzen

Die deutliche Abschwächung der Konjunktur im Verlauf der zweiten Jahreshälfte 2008 hat im Frühjahr 2009 merklich nachgelassen. Bis zum Sommer stabilisierte sich die wirtschaftliche Situation und führte im weiteren Jahresverlauf 2009 zu einem spürbaren Erholungsprozess – wenn auch noch auf sehr niedrigem Niveau. Diese für die deutsche Wirtschaft positive Entwicklung fußte überwiegend darauf, dass die umfangreichen Konjunkturprogramme sowie die expansive Geldpolitik deutliche Wirkungen entfalten konnten.

<sup>4</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 5.8

Der Arbeitsmarkt erwies sich im bisherigen Verlauf der Krise als erstaunlich robust. Zwar verringerte sich die Erwerbstätigkeit zu Jahresbeginn 2009 nochmals spürbar, veränderte sich dann bis zum Jahresende aber kaum. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen die von den Unternehmen zunehmend wahrgenommene Kurzarbeitsmöglichkeit, was die für die Wirtschaft befürchteten Folgen abschwächte. Zum Jahreswechsel 2009/2010 reduzierten sich dann die Neuanmeldungen zur Kurzarbeit erstmals. Ein ähnlicher Trend war bei der Arbeitslosigkeit feststellbar. Hier gab es im Frühjahr 2009 noch einen deutlichen Anstieg, während zum Jahresende hin ein leichter Rückgang der Arbeitslosenzahlen zu verbuchen war. Diese erfreuliche Entwicklung der deutschen Wirtschaft sollte sich auch im Jahr 2010 fortsetzen.

## 1.2 Beschäftigung

Entgegen aller Befürchtungen kam es wegen der Wirtschaftskrise bislang zu keinen schwerwiegenden Einbrüchen am Arbeitsmarkt. So ließ die Beschäftigung zu Jahresbeginn 2009 nach, um sich gegen Jahresende wieder zu stabilisieren. Einerseits blieb die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen verhalten, andererseits nahm jedoch die Zahl der Anträge auf Kurzarbeit im Jahresverlauf ab.

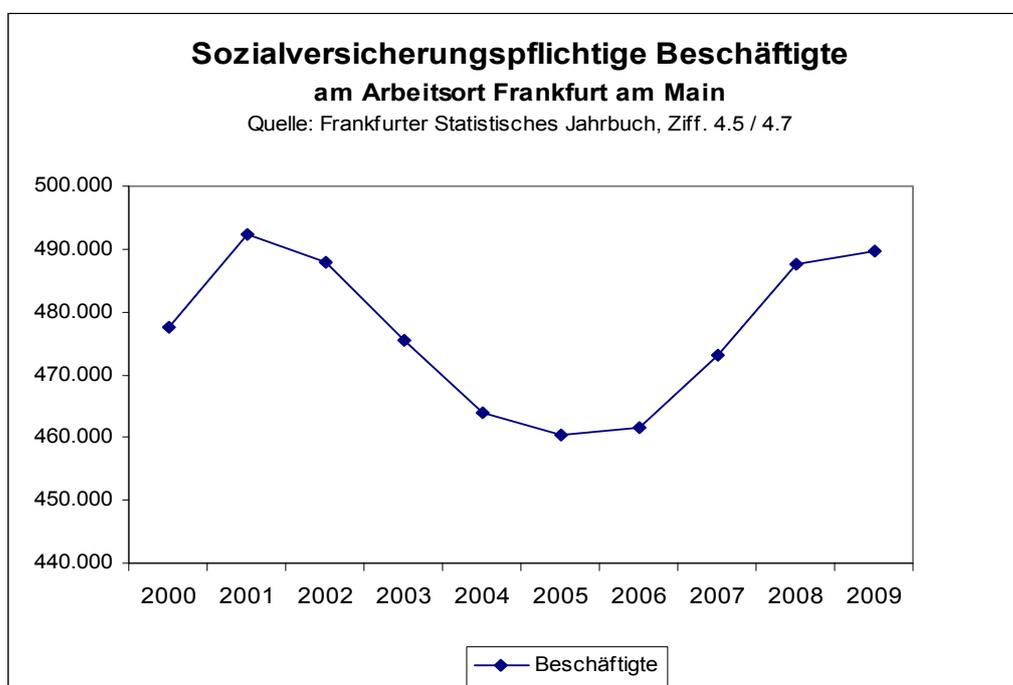
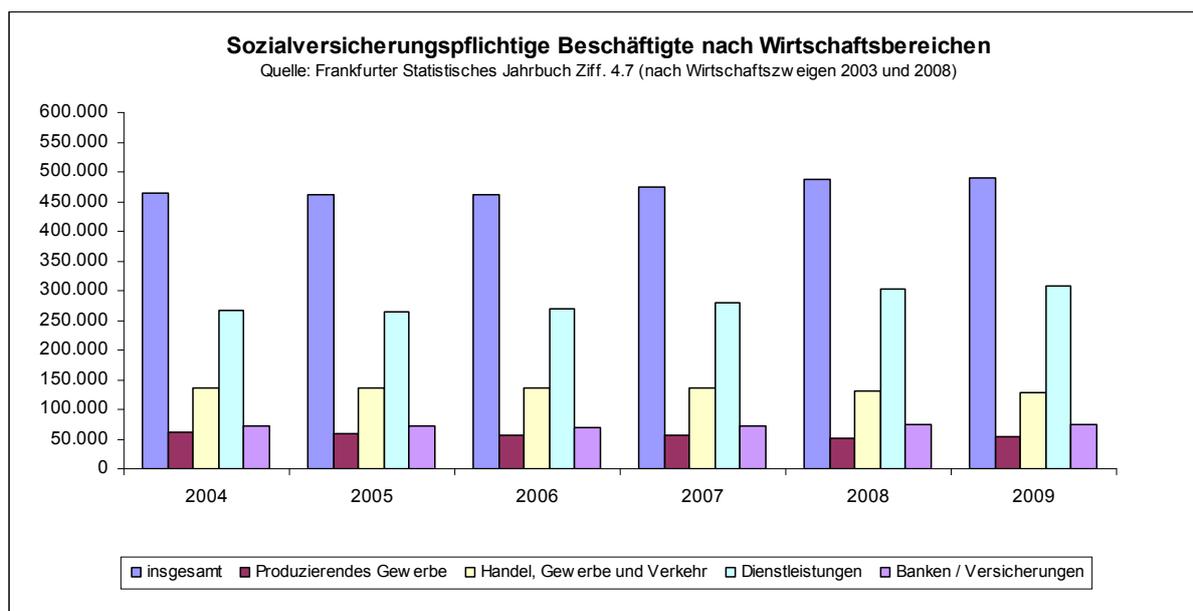


Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte

Im Jahr 2009 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten<sup>5</sup> am Arbeitsort Frankfurt am Main geringfügig auf 489.767(+ 0,4 %) gegenüber dem Vorjahr (487.634). Mit einem Anteil von 66,2 % blieb der Anteil der Einpendler konstant. Die Zahl der in Frankfurt wohnhaften und arbeitenden Bevölkerung erhöhte sich leicht auf 165.670 Beschäftigte. Ihr Anteil mit etwa 1/3 an allen Beschäftigten in Frankfurt am Main hat sich kaum verändert. Ähnlich verlief die Entwicklung der Auspendler, deren Zahl auf 66.251 Beschäftigte (+ 1 %) anstieg.

2009 wies das Produzierende Gewerbe erstmals seit Jahren ein deutliches Beschäftigungsplus auf (+ 2,3 %). Der sonst dominierende Dienstleistungssektor konnte immerhin eine Steigerung um 1,3 % verbuchen. Innerhalb des Dienstleistungsbereichs ergab sich erstmals nach der Finanzkrise wieder ein Beschäftigungszuwachs bei den Banken und Versicherungen (+ 1,5 %). Weiter rückläufig war dagegen die Zahl der Beschäftigten in den Bereichen Handel, Gewerbe und Verkehr (- 2,3%).



**Abbildung 5: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Wirtschaftsbereiche)**

Die Verteilung der Beschäftigten auf die einzelnen Wirtschaftszweige änderte sich gegenüber 2008 kaum. Nach wie vor hatte der Dienstleistungsbereich (inklusive Banken / Versicherungen) mit 62,8 % die meisten Beschäftigten. Banken und Versicherungen allein stellten 15,2 % aller Beschäftigten. Es folgen die Wirtschaftszweige Handel, Gastgewerbe und Verkehr mit 26,2 % und das Produzierende Gewerbe mit 10,9 %.

<sup>5</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.7

Auch im Jahr 2009 stieg die Zahl der Personen mit einer geringfügigen Beschäftigung (Jobs bis max. 400 €/Monat) auf 43.926 Personen weiter an (+2,3 %). Der Frauenanteil an den geringfügig Beschäftigten betrug rund 2/3. Einen Anstieg verzeichneten auch die Anteile der Altersgruppen zwischen 15 und 25 Jahren auf 23 %, während der Anteil der geringfügig Beschäftigten über 55 Jahre mit 27 % nahezu unverändert blieb.

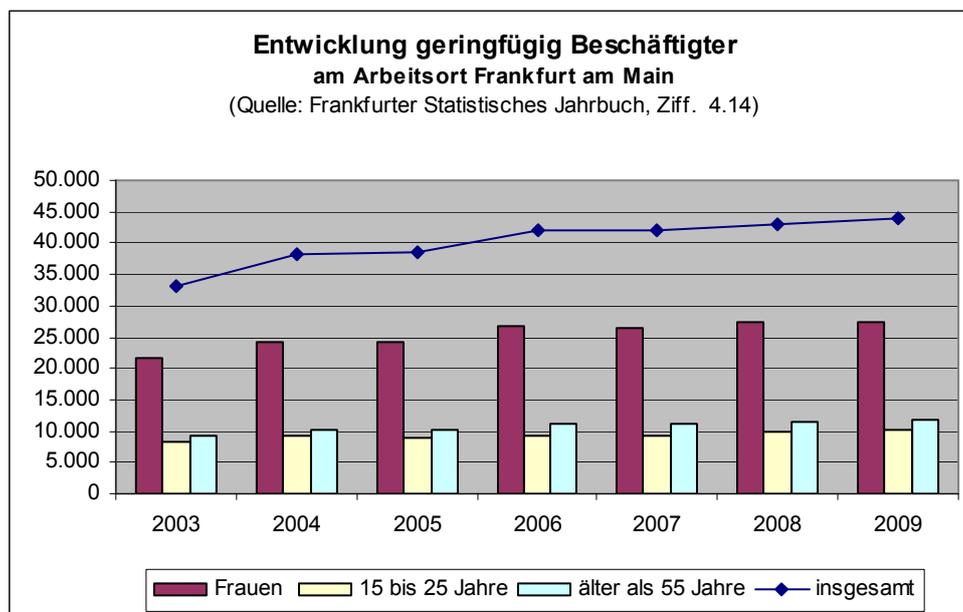


Abbildung 6: Geringfügig Beschäftigte

### 1.3 Arbeitslose

Trotz der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise offenbarte sich die Arbeitsmarktlage 2009 entgegen aller Erwartungen recht robust. Maßgeblich hierzu beigetragen haben offensichtlich staatliche Konjunkturprogramme und die verstärkt wahrgenommene Möglichkeit zur Kurzarbeit<sup>6</sup>.

Während 2008 in Frankfurt am Main noch ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosenzahlen auf 28.061 Personen (+10,9 %) zu verzeichnen war, ergab sich für 2009 nur noch eine leichte Steigerung von 1,5 % auf 28.492 Personen. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich 2009 damit leicht auf 8,4 %. Zum Jahreswechsel zeichnete sich sogar eine Erholung des Arbeitsmarktes und ein Rückgang der Arbeitslosigkeit ab.

<sup>6</sup> Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

Bei Betrachtung der Arbeitslosenzahlen<sup>7</sup> nach ausgewählten Merkmalen ergaben sich unterschiedliche Entwicklungen. So stieg die Zahl der Empfänger von ALG I (SGB III) deutlich um 25,9 % und der Arbeitslosen zwischen 55 bis 65 Jahren geringfügig um 13,1 %. Bei allen übrigen Personengruppen gab es Rückgänge. Frauen waren mit einem Anteil von 43,8 %, Ausländer mit 38,6 % und Langzeitarbeitslose mit 33,8 % von Arbeitslosigkeit betroffen. ALG II-Empfänger (Hartz IV) waren mit 74,1 % und Arbeitslose im Alter zwischen 15 bis 25 Jahren mit 8,7 % vertreten.

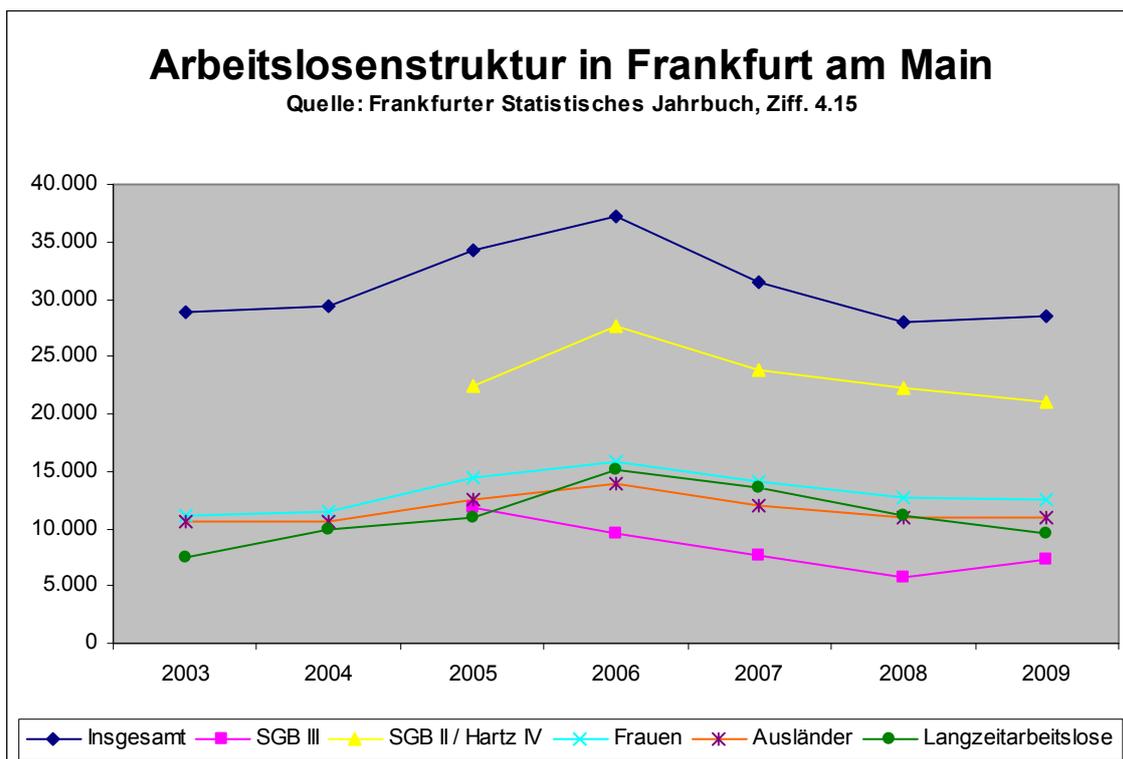


Abbildung 7: Arbeitslosenstruktur

Die Bevölkerung der Ortsteile Gallus, Griesheim, Bockenheim und Fechenheim waren am meisten von Arbeitslosigkeit betroffen. Die höchste Arbeitslosendichte (Verhältnis der Arbeitslosen zur jeweiligen erwerbsfähigen Bevölkerung) wiesen das Bahnhofsviertel und die Ortsteile Riederwald, Fechenheim, Höchst, Gallus und Griesheim auf.

Die sich bereits zum Jahreswechsel 2009/2010 andeutete Stabilisierung der Wirtschaftslage und des Arbeitsmarktes setzte sich – wenn auch noch verhalten – im Jahr 2010 fort.

<sup>7</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 4.16

## 1.4 Einkommen

Das im Rahmen der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung ermittelte verfügbare Einkommen<sup>8</sup> für Frankfurt am Main belief sich 2007<sup>9</sup> auf 18.051 € je Einwohner (- 1,5 %). Steigerungen ergaben sich dagegen für Deutschland insgesamt (+ 1,7%) und Hessen (+ 1,0%). Im Frankfurter Umland war die Entwicklung unterschiedlich. Während das verfügbare Einkommen im Landkreis Offenbach und dem Wetteraukreis stagnierte, ergaben sich im übrigen Umland ebenfalls noch Steigerungen. Am bemerkenswertesten waren die Verbesserungen im Landkreis Groß-Gerau (+ 4,3 %) und im Hochtaunuskreis (+ 2,4 %). Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Die wirtschaftliche Situation beeinflusste die Tarifrunden 2009 maßgeblich. In der Regel wurde von den Tarifpartnern moderate lineare Lohnerhöhungen mit meist zweijähriger Laufzeit vereinbart<sup>10</sup>.

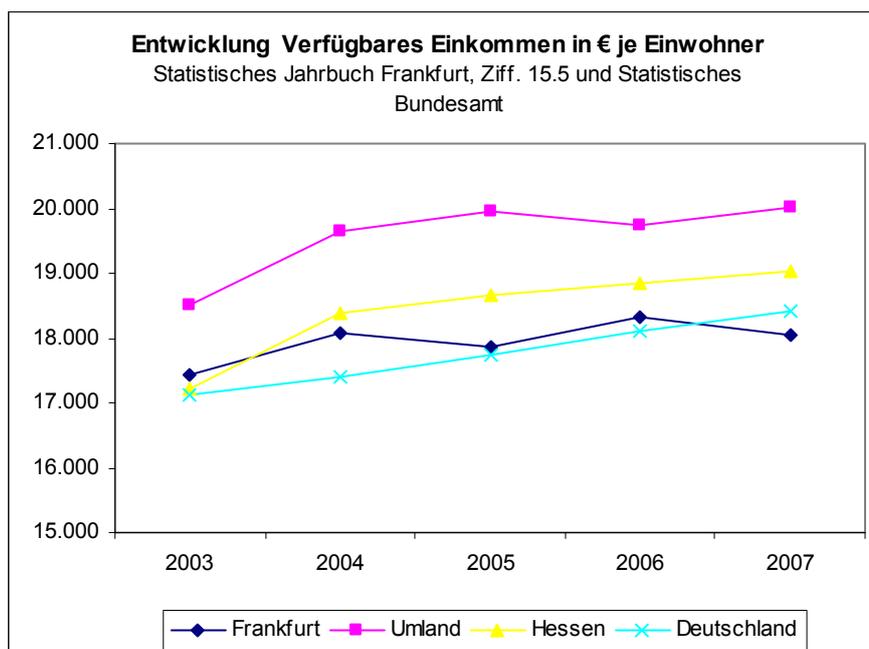


Abbildung 8: Verfügbares Einkommen je Einwohner

Die Art und Qualität der nachgefragten Wohnungen hängt maßgeblich von der Entwicklung und Verteilung der Einkommen ab. Über die Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen geben die Ergebnisse der alle 4 Jahre durchgeführten Mikrozensus-Zusatzerhebungen Auskunft. Die Datenauswertung aus der Zusatzerhebung 2010 war noch nicht abgeschlossen, so dass

<sup>8</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 15.5

<sup>9</sup> neuere Daten lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor

<sup>10</sup> Deutsche Bundesbank

die dargestellten Ergebnisse noch auf der letzten Zusatzerhebung aus dem Jahr 2006 basieren.

Danach verfügten ein Fünftel der Frankfurter Haushalte (20,5 %) über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen zwischen 1.500 € und 2.000 €. In etwa gleich hoch (19,1 %) war der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 3.200 € und mehr. Mehr als die Hälfte der Haushalte (57 %) bezogen ein Nettoeinkommen von unter 2.000 € im Monat.<sup>11</sup>

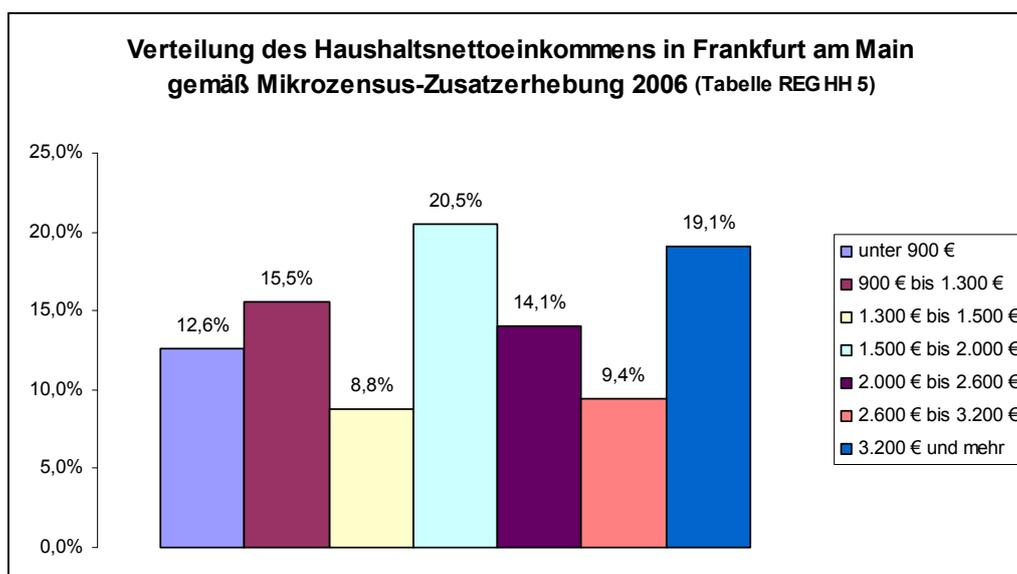


Abbildung 9: Haushalts-Nettoeinkommen (Verteilung)

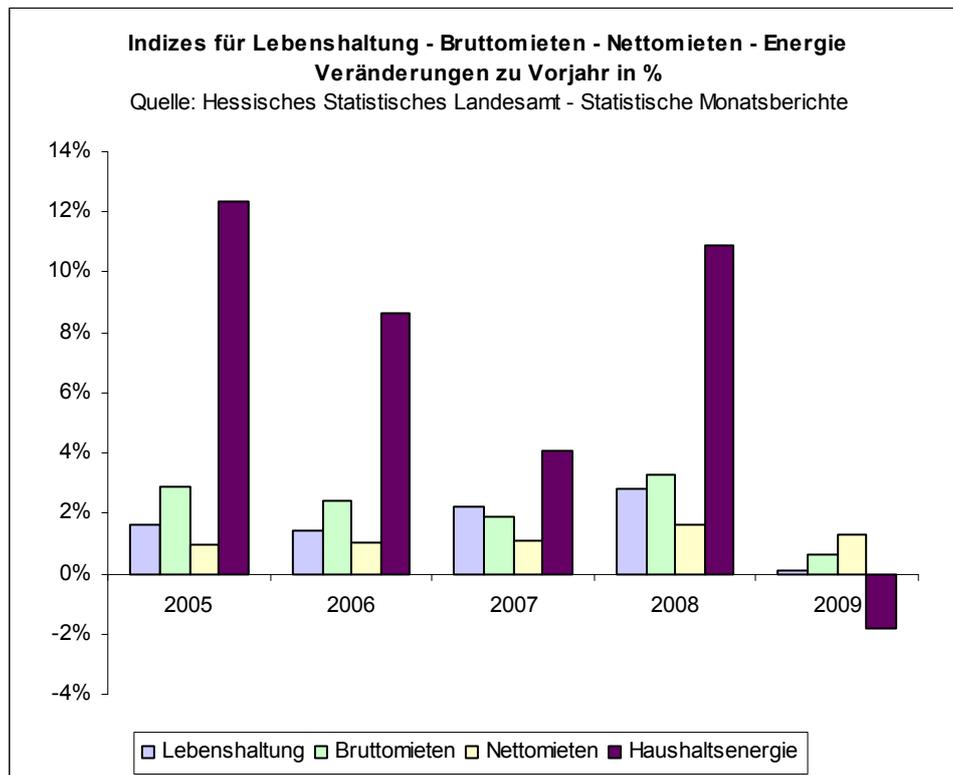
## 1.5 Lebenshaltung

Die Preise für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Hessen sind im Jahr 2009 nach den Preisindizes gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich um 0,1 % gestiegen und lagen damit unter den Werten für Gesamtdeutschland (+ 0,4 %). Dabei ergab sich im Jahresverlauf ein unterschiedliches Bild.

Von Jahresbeginn bis etwa Sommer 2009 blieben die Verbraucherpreise in Hessen nahezu konstant. Bis zum Jahresende zogen die Preise dann zum Teil sehr kräftig an. Die Steigerungen waren - wie schon in den Vorjahren - hauptsächlich durch die hohen Benzin- und Heizölkosten geprägt. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte zogen auch die Preise für

<sup>11</sup> Hessisches Statistisches Landesamt – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2006, Daten aus 2010 waren noch nicht ausgewertet

saisonale Nahrungsmittel und Molkereiprodukte merklich an. Dagegen blieb die durchschnittliche Steigerung der Wohnungsmieten insgesamt mit einem Plus von 0,6 % noch moderat. Dabei wurde auch deutlich, dass die Mieten in Hessen stärker anzogen als im bundesweiten Durchschnitt (+ 0,4 %). Bedingt durch einen Rückgang der Preise für Strom und Gas im Sommer gaben die Preise für Haushaltsenergie im Jahresdurchschnitt um 1,8 % nach.



**Abbildung 10: Lebenshaltung, Mieten, Energie**

## 2. Wohnungsnachfrage

### 2.1 Bevölkerung

Auch im Jahr 2009 erhöhte sich in Frankfurt am Main die Einwohnerzahl entgegen dem allgemeinen Trend. Damit hat sich der seit dem Jahr 2006 anhaltende Bevölkerungszuwachs weiter fortgesetzt. So stieg jeweils zum Stichtag 31.12. die Einwohnerzahl<sup>12</sup> von 672.667 im Jahr 2008 auf 679.571 im Jahr 2009. Wie bereits in den Vorjahren war dieser Bevölkerungszuwachs sowohl auf einen Geburtenüberschuss, als auch auf eine positive Wanderungsbilanz zurückzuführen. Auch im Jahr 2009 lag die Zahl der Zuzüge weiter deutlich über der Zahl der Wegzüge.

Nach wie vor bewegt sich die Bevölkerungsdichte in Frankfurt am Main mit 2.737 Einwohnern je km<sup>2</sup> auf sehr hohem Niveau. Die bevölkerungsreichsten Stadtteile waren Sachsenhausen, Nordend, Bockenheim, Bornheim, Ostend, Gallus und das Westend.

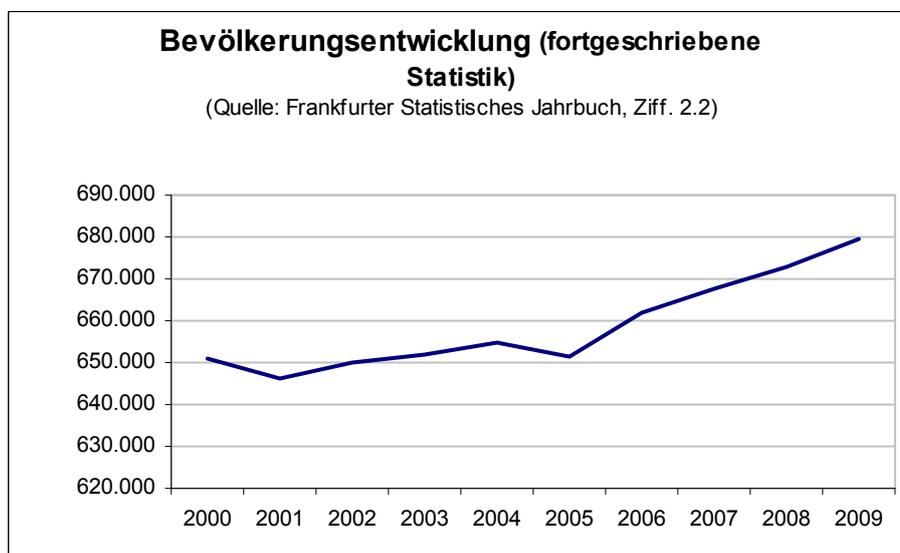


Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung

Der Ausländeranteil blieb im Jahr 2009 mit 24,3 % unverändert. Ebenso stagnierte der Anteil der EU-Bürger mit 8,9 %<sup>13</sup>. Gleichzeitig wurden 2009 in Frankfurt am Main insgesamt 2.867 Personen neu eingebürgert. Dies entspricht einem Anteil von 0,4 % an der Gesamtbevölke-

<sup>12</sup> fortgeschriebene Bevölkerungsstatistik auf Basis Volkszählung 1987

<sup>13</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.2 und 2.6

rung. Die meisten ausländischen Einwohner lebten in Sachsenhausen, Gallus, Nordend und Bockenheim. Der Geschlechteranteil unter der Frankfurter Bevölkerung blieb unverändert. So lebten in Frankfurt am Main mit rund 51 % mehr Frauen als Männer.

Das Wohnungsangebot wird sich künftig zunehmend an der Entwicklung und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerungsgruppen orientieren müssen. Der Altersstruktur der Bevölkerung kommt hierbei besondere Bedeutung zu. So drängt die jüngere Bevölkerung vermehrt mit eigenen Haushaltsgründungen auf den Markt, während die Senioren zunehmend ihren altersgemäßen Bedürfnissen angepasste Wohnlösungen suchen. Bei der Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen<sup>14</sup> ergaben sich 2009 keine nennenswerten Veränderungen. Rund ein Fünftel der Frankfurter war über 60 Jahre. Die 18- bis 25-Jährigen verfügten über einen Anteil von 7,6 % und die 55- bis 60-Jährigen von 5,9 %. Die übrigen Altersgruppen machten zwischen 14,3 % und 17,5 % aus.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung<sup>15</sup> weist seit dem Jahr 2004 Geburtenüberschüsse auf. Nach dem bisherigen Höchststand seit der Bevölkerungszählung 1987 im Jahr 2008 mit 7.194 Geburten bewegten sich die Geburtenzahlen in 2009 mit 7.082 Geburten weiter auf hohem Niveau. Bei Gegenüberstellung von 5.768 Sterbefällen im gleichen Zeitraum fiel der Geburtenüberschuss somit wieder recht deutlich aus. Die meisten Geburten entfielen auf die Altersjahrgänge der Frauen zwischen 30 bis 35 Jahren. Die höchsten Geburtenzahlen wiesen wiederum die Stadtteile Nordend, Sachsenhausen, Bockenheim, Westend und Gallus auf.

Auch der Bevölkerungszuwachs setzte sich 2009 fort. Mit einem Wanderungsgewinn von 8.855 mehr Zu- als Wegzüge war der Zustrom nach Frankfurt am Main weiter ungebrochen. Die Wanderungsgewinne<sup>16</sup> basierten hauptsächlich auf Zuzügen aus anderen Bundesländern und dem Ausland. Die Abwanderung ins Umland blieb nahezu konstant. Nach wie vor kommt ein Großteil der ins Umland Gezogenen wieder als Pendler zurück in die Stadt, was durch den Anstieg der Einpendler belegt ist. Deren Anteil macht etwa 2/3 aller sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort Frankfurt am Main aus.

---

<sup>14</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.12

<sup>15</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.61

<sup>16</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.44

---

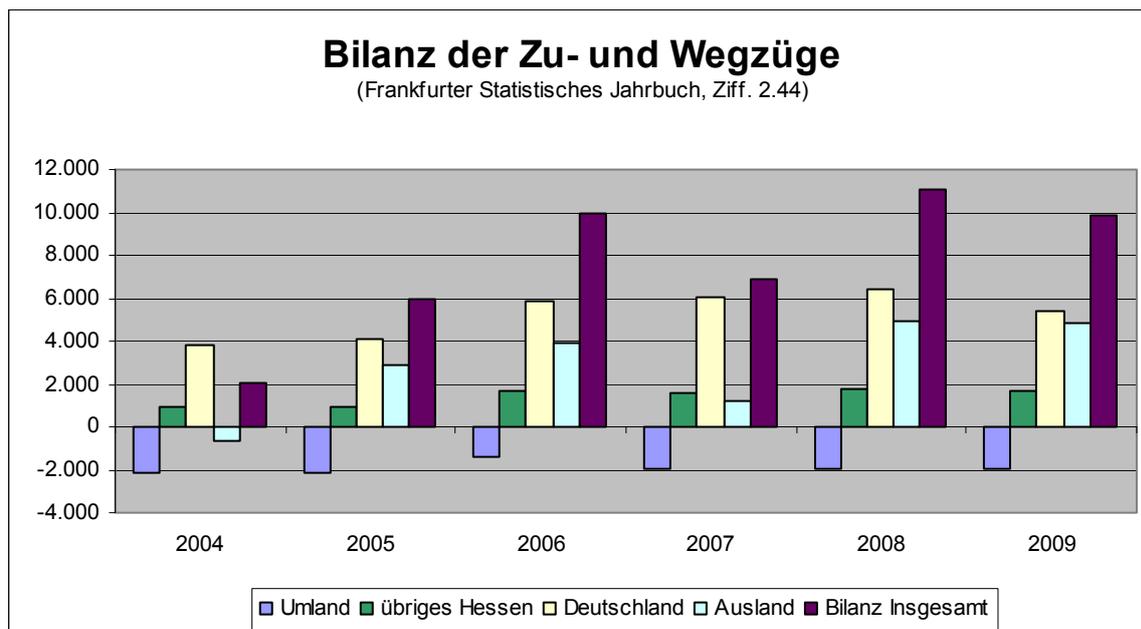


Abbildung 12: Zu- und Wegzüge (insgesamt)

Das Bürgeramt, Statistik und Wahlen führte gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt zuletzt im Sommer 2008 eine Befragung zu den Wanderungsmotiven<sup>17</sup> durch. Dabei zeigte die sich zuspitzende Wirtschaftskrise in den Umfrageergebnissen noch keine Auswirkungen. Insgesamt haben sich die Beweggründe für einen Wohnungswechsel kaum verändert. Häufigster Grund für den Zuzug war weiterhin der Arbeitsplatzwechsel und somit die Nähe zum Arbeitsplatz. Gerade bei Jüngeren und Hochqualifizierten, die ihren beruflichen Erfolg suchen, besitzt Frankfurt am Main eine hohe Anziehungskraft. Weitere Gründe waren das Leben in der Großstadt mit ihren Kultur- und Freizeitangeboten sowie das Zusammenziehen mit einem Partner.

Bei den Wegzugsgründen waren die überregionalen Wegzüge überwiegend beruflich bedingt. Allerdings rückten auch bei den Fernumzügen qualitative Merkmale (saubere Luft, im Grünen wohnen, Verkehr und Wohngegend) stärker in den Vordergrund. Die Abwanderungen ins Umland waren wie bisher vorrangig auf eine Verbesserung der Wohnqualität gerichtet. Knapp zwei von fünf Haushalten wären in Frankfurt wohnhaft geblieben, wenn sie etwas Passendes gefunden hätten. Ihr Anteil nahm gegenüber der letzten Befragung weiter zu. Dabei sind die Anforderungen an eine Frankfurter Wohnung zum Teil deutlich zurückgenommen worden. Eine Wohnung in Frankfurt hätte aber vor allem eine günstigere Miete/Kaufpreis bieten müssen. Anforderungen wie *mehr Grün* oder *ruhigere Lage* wurden deutlich niedriger bewertet als früher. Am stärksten zurückgegangen ist der Wunsch nach *ge-*

<sup>17</sup> Frankfurter Statistische Berichte, Heft 2/2008

*pflegter Umgebung und mehr Wohnkomfort. Dagegen sind die Anforderungen an ein kindgerechtes Wohnumfeld gestiegen.*

Eine Prognose zur Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 wird in Kapitel 7.4 dargestellt.

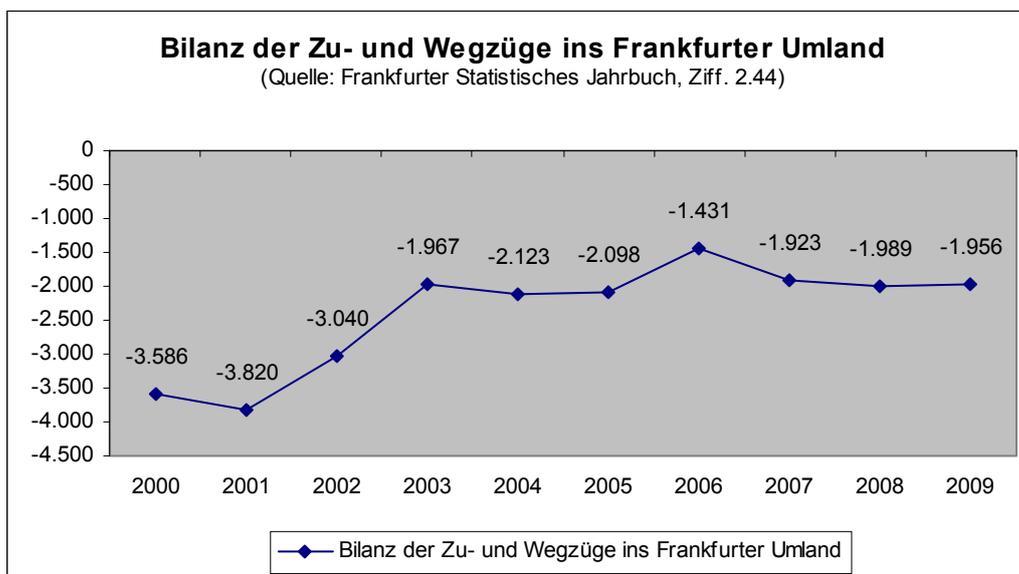


Abbildung 13: Zu- und Wegzüge (Umland)

## 2.2 Haushalte<sup>18</sup>

Aufgrund des Anstiegs der Bevölkerungszahlen und der positiven Entwicklung der Wanderungsbilanz nahm auch die Anzahl der privaten Haushalte<sup>19</sup> zu. So steigerte sich die Zahl der Haushalte von 362.234 im Jahr 2008 um 1,2 % auf 366.478 Haushalte im Jahr 2009. Auch die Anzahl ausländischer Haushalte erhöhte sich auf 85.239. Ihr Anteil an allen Frankfurter Haushalten blieb mit 23,3 % nahezu konstant.

Keine nennenswerten Veränderungen gab es bei den Haushaltsstrukturen. Die Einpersonenhaushalte bilden mit 53,2 % nach wie vor die größte Gruppierung. Die Altersgruppe unter 35 Jahren stellte mit 32,9 % den größten Anteil aller Einpersonenhaushalte. Rund die Hälfte der Einpersonenhaushalte (50,2 %) bildeten Frauen. Etwas mehr als ein Sechstel (15,5 %) der allein lebenden Frauen waren 65 Jahre und älter.

<sup>18</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Haushaltsgenerierung nach Melderegister (s. a. Frankfurter Statistische Berichte, Heft 2/3 2007)

<sup>19</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.34 bis 2.36

17,4 % aller Haushalte waren Familien mit Kindern. 4,1 % aller Haushalte wurden von Alleinerziehenden gebildet. Die Frauen stellten weiterhin den Hauptteil der Alleinerziehenden. Ihr Anteil an allen Alleinerziehenden belief sich auf 90,3 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 1,85 Personen.

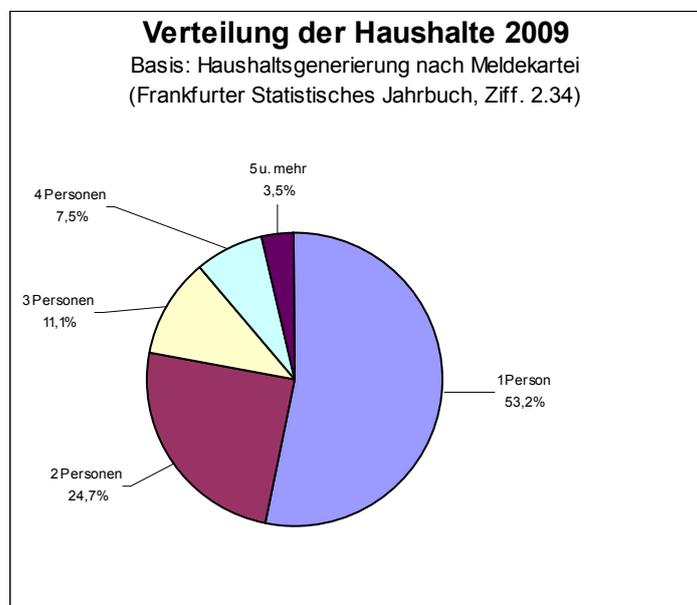


Abbildung 14: Haushaltsstruktur

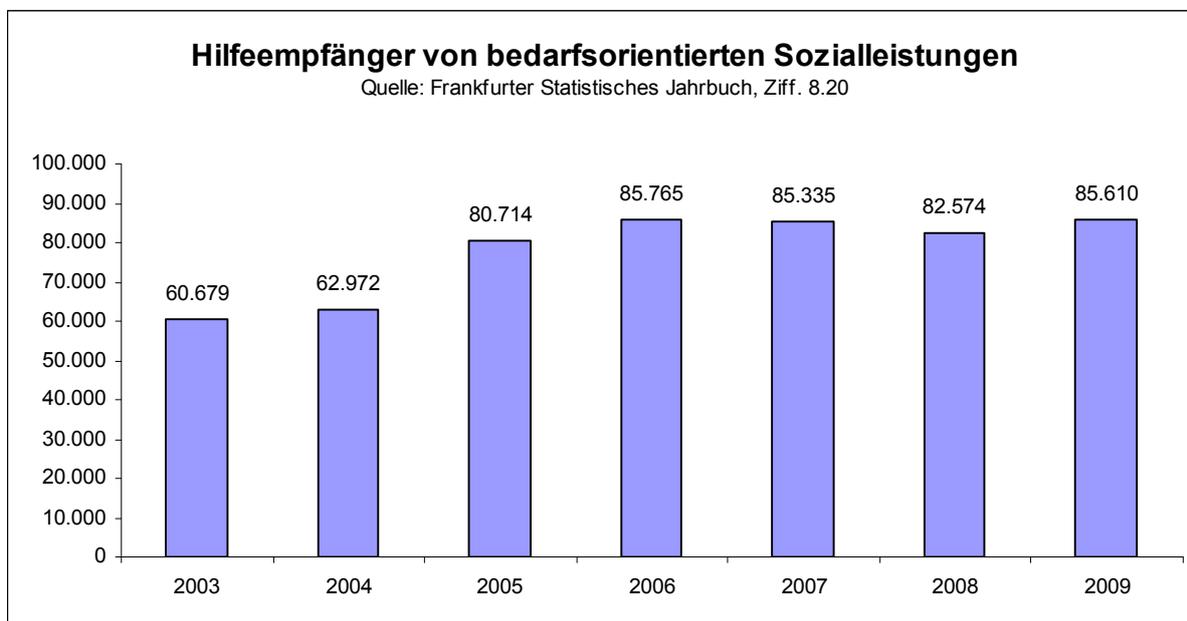
## 2.3 Unterstützungsbedürftige Haushalte

Zum Personenkreis der unterstützungsbedürftigen Haushalte<sup>20</sup> zählen solche, deren eigene Einkünfte nicht ausreichen, um den Lebensunterhalt zu sichern und daher in besonderem Maß auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Hierunter fallen Personen, die Leistungen nach der Hartz IV Gesetzgebung - wie Grundsicherung für Arbeitssuchende, Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie Asylbewerberleistungen - erhalten.

Aufgrund der sich seit 2008 verschärfenden Wirtschaftskrise ist die Zahl der Anspruchsberechtigten im Jahr 2009 weiter angestiegen. Die Gesamtzahl der Leistungsempfänger steigerte sich von 82.574 im Jahr 2008 auf 85.610 im Jahr 2009 deutlich (+ 3,7 %). Der Anteil dieses Personenkreises an der Gesamtbevölkerung betrug 12,6 %. Im Einzelnen erhielten 50.306 Personen Grundsicherung nach ALG II, 20.907 Sozialgeld, 2.182 Hilfe zum Lebensunterhalt, 11.143 Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie 1.072 Asylbe-

<sup>20</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 8.20

werberleistungen. Dabei waren Zuwächse bei allen Leistungsarten zu verzeichnen. Der Frauenanteil an den Empfängern bedarfsorientierter Sozialleistungen blieb mit 49,9 % nahezu konstant.



**Abbildung 15: Hilfeempfänger von bedarfsorientierten Sozialleistungen**

### 3. Wohnungsangebot

Unterschiedliche Faktoren beeinflussen das Wohnungsangebot. Neben Wohnungsneubau, Gebäudeabriss, Umnutzung oder Zusammenlegung von Wohnungen wird es vor allem durch freiwerdende Bestandswohnungen bestimmt.

#### 3.1 Wohnungsbau

Im Wesentlichen ist die Bautätigkeit vom Investitionsverhalten der Bauherren abhängig. Geeignete Indikatoren stellen diesbezüglich die erteilten Baugenehmigungen<sup>21</sup> und die Baufertigstellungen dar.

Im Jahr 2009 war ein weiterer Rückgang bei den erteilten Baugenehmigungen zu verzeichnen. So wurden nur noch 627 Wohngebäude genehmigt. Dies entspricht einem Rückgang von 6,7 % gegenüber 2008. Allerdings stieg im gleichen Zeitraum die Anzahl der darin genehmigten Wohnungen deutlich auf 2.752 Wohnungen (+ 9,6 %). Während die Anzahl der genehmigten 2-Zimmerwohnungen zurück ging, ergab sich durchweg eine Steigerung bei den übrigen Wohnungstypen. Dabei waren - wie in den Vorjahren - Wohnungen mit vier und mehr Wohnräumen mit einem Anteil von 65 % an allen genehmigten Wohnungen am meisten vertreten.

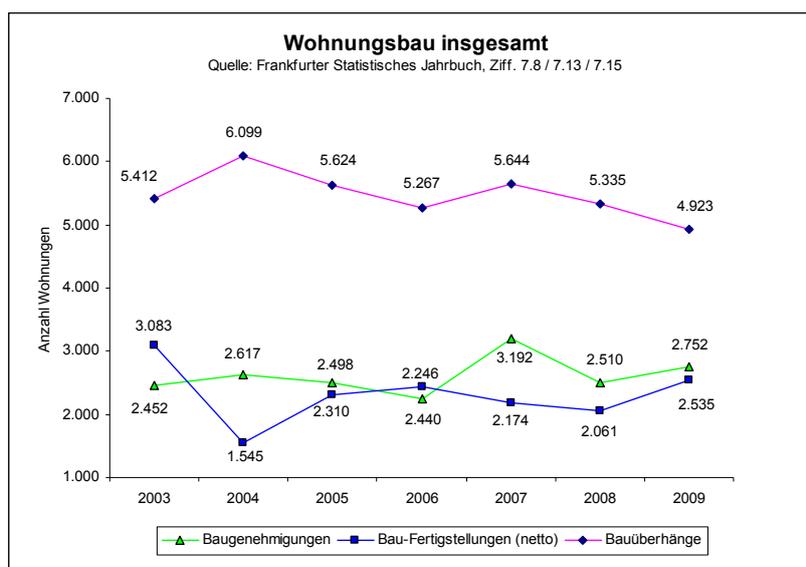


Abbildung 16: Wohnungsbau insgesamt

<sup>21</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.8 und 7.9

Von den genehmigten Wohnungen entfielen 9,8 % mit 207 Objekten (349) auf Einfamilienhäuser, 2,1 % mit 44 Einheiten (28) auf Zweifamilienhäuser und 88 % mit 1.853 Wohnungen (1.735) auf Objekte mit 3 und mehr Wohnungen (Zahlen von 2008 in Klammern).

Bei den Baufertigstellungen<sup>22</sup> war 2009 ein weiterer Rückgang bei neu erstellten Einfamilienhäusern zu verzeichnen (- 11,5 %). Dagegen stiegen die Fertigstellungsraten bei den Zweifamilienhäusern und im Geschößwohnungsbau wieder an. Im Jahr 2009 wurden insgesamt 2.535 Wohneinheiten (Reinzugang) fertig gestellt. Dies ist eine Steigerung von rund 23 % gegenüber 2008. Auch im Jahr 2009 war der Trend hin zu größeren Wohneinheiten ungebrochen. So betrug die durchschnittliche Größe der neuen Wohnungen 4,5 Räume bei 107,8 qm. Nach wie vor dominierten Wohnungen mit 3 und mehr Wohnräumen.

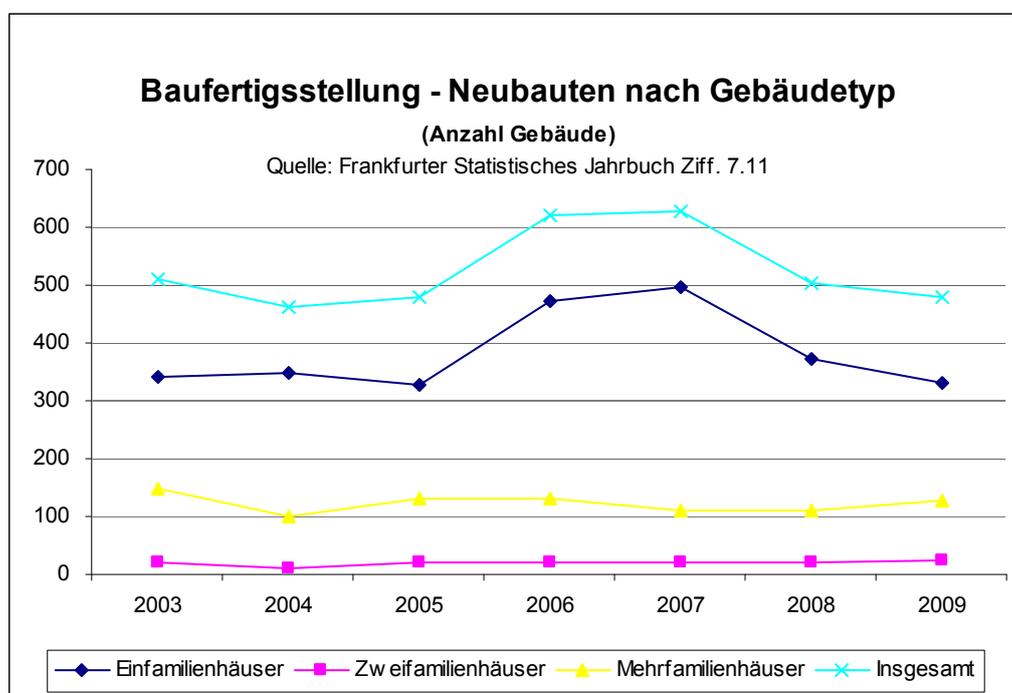


Abbildung 17: Neubaufertigstellungen nach Gebäudetypen

Die meisten neuen Wohnungen sind im Stadtteil Gallus entstanden. Hier wurden 395 Wohneinheiten errichtet. Es folgen die Stadtteile Bockenheim (328 Einheiten), Westend-Nord (240 Einheiten) sowie Kalbach/Riedberg und Sachsenhausen-Süd (jeweils 174 Einheiten). Von diesen Baufertigstellungen profitierte hauptsächlich der Geschößwohnungsbau. Lediglich im Baugebiet Kalbach / Riedberg wurden fast ausschließlich Ein-/Zweifamilienhäuser errichtet.

<sup>22</sup> Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.9 / 7.10 / 7.11 / 7.12 / 7.14

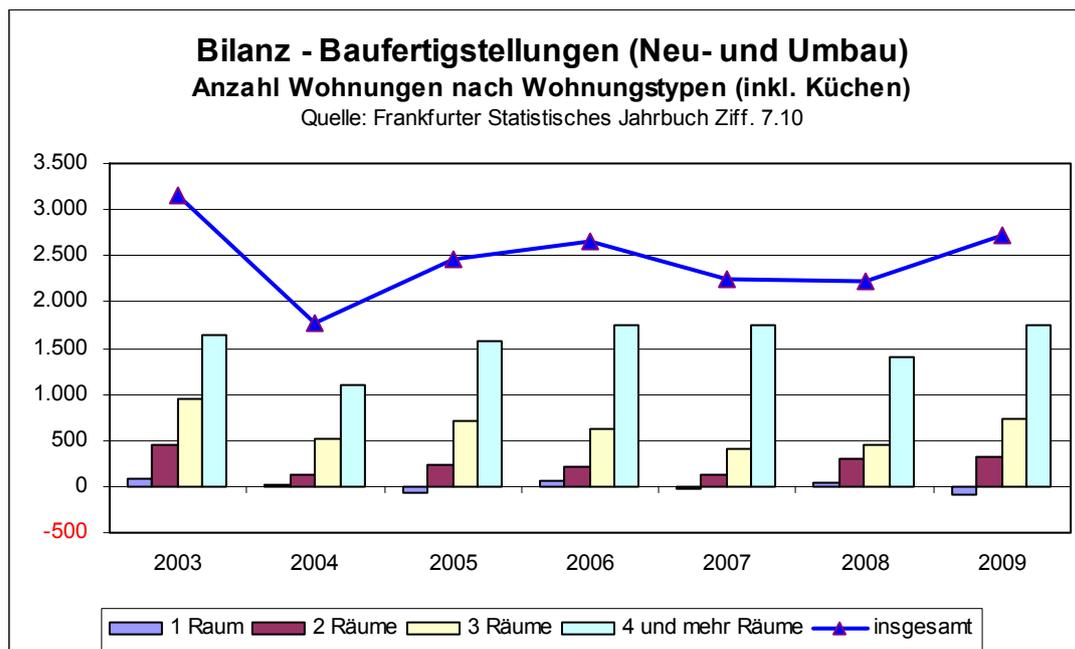


Abbildung 18: Baufertigstellungen nach Wohnungstypen

Das Bauinteresse (Bauanträge, -genehmigungen und -fertigstellungen) nahm im Jahr 2009 insgesamt wieder zu. Andererseits bewegen sich die Bauüberhänge<sup>23</sup> seit Jahren auf hohem Niveau, wenngleich sie auch im Jahr 2009 weiter zurückgingen (- 10 %). Insgesamt wurden 4.923 im Jahr 2009 und früher genehmigte Wohneinheiten nicht fertig gestellt. Bei 34,5 % der Fälle wurde noch nicht mit der Baumaßnahme begonnen. Für 244 genehmigte Wohnungen erlosch die Baugenehmigung.

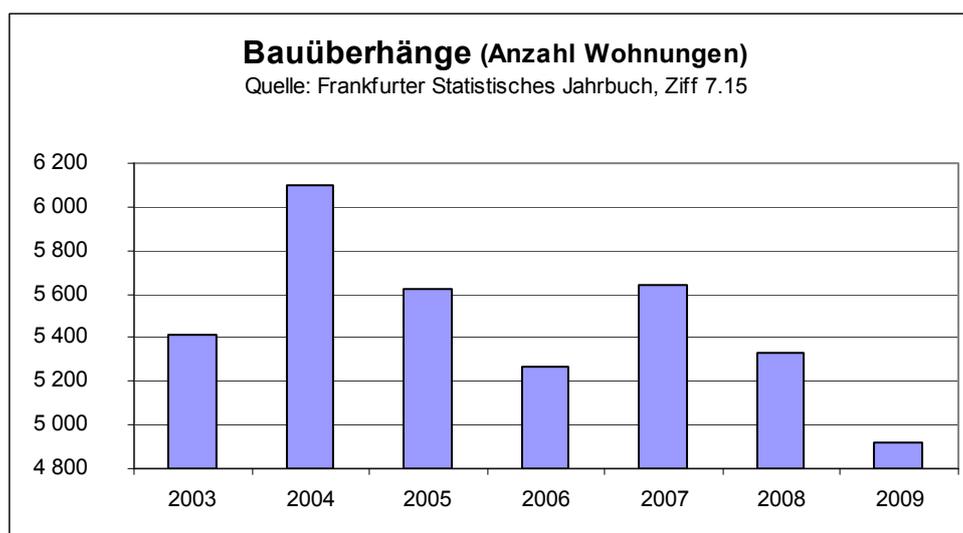
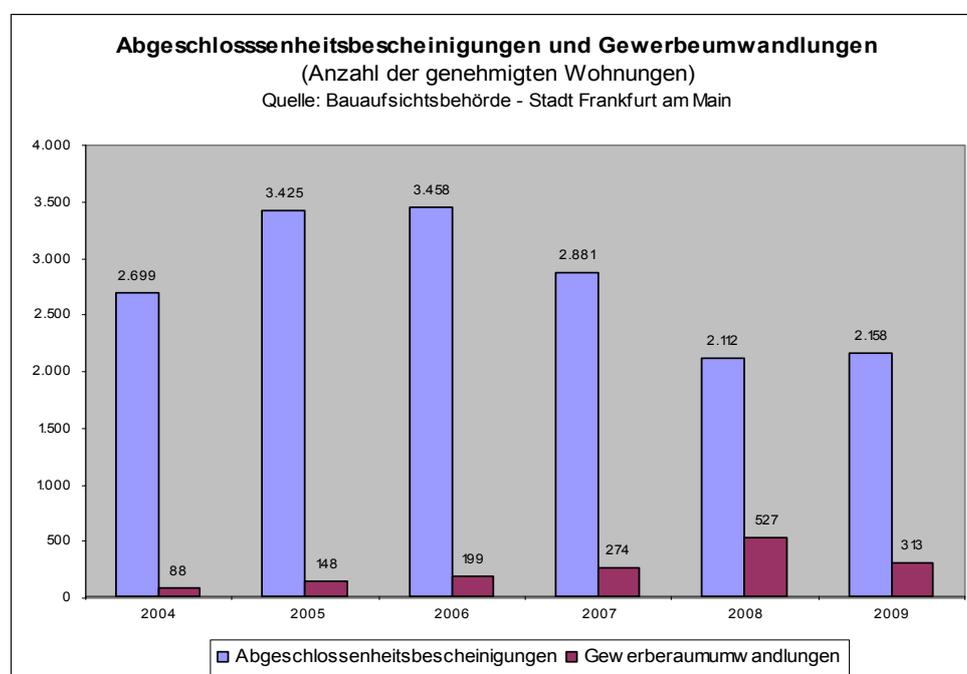


Abbildung 19: Bauüberhänge

<sup>23</sup> Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.15

Für Bauüberhänge gibt es unterschiedliche Ursachen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass sich die Abwicklung einer Baumaßnahme von der Antragstellung bis zur Baufertigstellung durchschnittlich über einen Zeitraum von ca. 3 Jahren erstrecken kann. Neubaumaßnahmen wirken sich daher erst mit einiger Verzögerung auf den Wohnungsmarkt aus.

Interessant ist auch die Entwicklung der für die Bildung von Eigentumswohnungen erforderlichen *Abgeschlossenheitsbescheinigungen*<sup>24</sup>. Hier war in den letzten Jahren ein nachlassendes Interesse der Bauherren erkennbar. Im Jahr 2009 wurden 246 Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt und 234 Genehmigungen für insgesamt 2.158 betroffene Wohnungen (+ 2,2 %) erteilt.



**Abbildung 20: Abgeschlossenheitsbescheinigungen**

Die Bemühungen der Stadt Frankfurt am Main, neuen Wohnraum auch durch Umwandlung bisheriger Gewerbeflächen zu schaffen, verliefen sehr erfolgreich. Seit 2004 hat das Interesse der Investoren an der Umwandlung<sup>25</sup> von leerstehenden Gewerbeflächen (meist Büros) ständig zugenommen. 2009 wurden auf diese Weise insgesamt 313 Wohnungen geschaffen. Darüber hinaus konnten 75 Wohnungen durch bauordnungsrechtliche Maßnahmen wieder der ursprünglich genehmigten wohnlichen Nutzung zugeführt werden.

<sup>24</sup> Bauaufsichtsbehörde Frankfurt am Main

<sup>25</sup> Bauaufsichtsbehörde Frankfurt am Main

### 3.2 Wohnungsbestand

Durch die Bautätigkeit ist der Wohnungsbestand<sup>26</sup> im Jahr 2009 auf insgesamt 360.234 Wohnungen angestiegen. Dies ist ein Zuwachs von 2.535 Wohnungen. Keine Veränderungen gab es bei der seit Jahren konstanten Verteilung<sup>27</sup> der Wohnungen. So befinden sich die Wohnungen zu 13 % in Ein-/Zweifamilienhäusern und zu 87 % in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen.

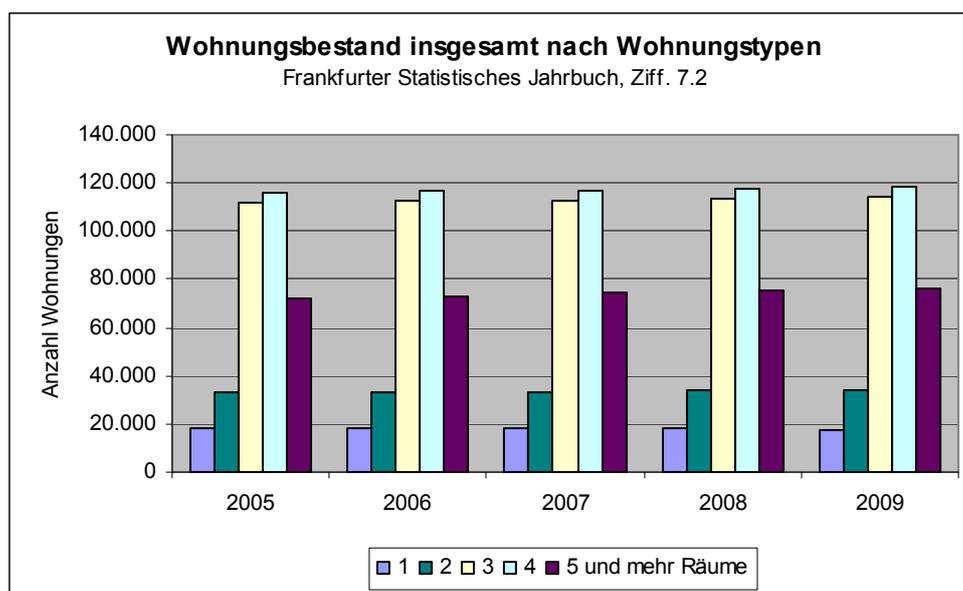


Abbildung 21: Wohnungsbestand nach Wohnungstypen

Die meisten Bestandswohnungen verfügen über 3 bzw. 4 Räume. Wie in den Vorjahren verzeichneten 2008 Wohneinheiten mit 3 und mehr Räumen (+ 2.355 Wohnungen) den höchsten Zuwachs. Der Bestand an Ein-/Zweiraumwohnungen blieb nahezu unverändert. Auch 2009 setzte sich der Trend zu größerem Wohnflächenverbrauch<sup>28</sup> fort. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 69,86 qm je Wohnung und 37,03 qm je Einwohner. Die durchschnittliche Belegung lag bei 1,89 Einwohner je Wohnung.

Weitere Aufschlüsse über die Nutzung des Wohnungsbestandes geben die alle 4 Jahre erfolgenden Mikrozensuszusatzserhebungen. Nach den Ergebnissen der letzten Erhebung aus dem Jahr 2006<sup>29</sup> wird der Wohnungsbestand zu 17 % von den Eigentümern selbst bewohnt. 78 % der Wohnungen sind vermietet und etwa 5 % stehen leer. Im Durchschnitt sind die Ei-

<sup>26</sup> Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.1 / 7.2

<sup>27</sup> Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.3

<sup>28</sup> Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.4

<sup>29</sup> Die Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzserhebung 2010 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor

igentümerwohnungen 106,8 qm groß und werden von 2,1 Personen bewohnt. Mietwohnungen verfügen dagegen durchschnittlich über 64,9 qm und werden von 1,8 Personen benutzt.

<b>Verteilung nach Einwohner, Fläche und Wohnungen</b>						
<i>Jahr 1)</i>	<i>Gesamt-</i>		<i>Einwohner</i>	<i>Gesamt-</i>	<i>qm-Wohnfläche</i>	
	<i>Einwohner</i>	<i>Wohnungen</i>	<i>je Wohnung</i>	<i>Wohnfläche 2)</i>	<i>je Einwohner</i>	<i>je Wohnung</i>
1987	621.379	311.238	2,00	20.885,2	33,61	67,10
1990	634.357	315.548	2,01	21.253,3	33,50	67,35
1995	653.241	326.793	2,00	22.071,2	33,79	67,54
2000	650.470	340.462	1,91	23.165,1	35,60	68,04
2001	646.243	342.250	1,89	23.342,4	36,12	68,20
2002	650.041	344.086	1,89	23.510,6	36,17	68,33
2003	652.138	347.169	1,88	23.771,0	36,45	68,47
2004	654.964	348.714	1,88	23.936,4	36,55	68,64
2005	651.583	351.024	1,86	24.164,7	37,09	68,84
2006	662.001	353.464	1,87	24.419,7	36,89	69,09
2007	667.494	355.638	1,88	24.653,7	36,93	69,32
2008	672.667	357.699	1,88	24.884,9	36,99	69,57
2009	679.571	360.234	1,89	25.164,4	37,03	69,86

1) Stand jeweils Jahresende  
 2) Gesamtwohnfläche in 1000 qm  
 Quelle: Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.4

**Abbildung 22: Wohnflächenverbrauch**

Die Entwicklung des Wohnungsbestands in den letzten 8 Jahren – nach Anzahl der Wohnungen und der Größentypen - entspricht mit einer jährlichen Zunahme von durchschnittlich 2.300 Wohnungen (2009 tatsächlich fertig gestellt 2.535 Wohnungen) somit etwa der neuen Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs<sup>30</sup> (siehe auch Ziffer 7.5). Danach wurde bis zum Jahr 2020 ein durchschnittlicher jährlicher Bedarf von rund 2.400 Wohnungen errechnet.

Differenziert nach der Raumzahl der Wohnungen liegt der Schwerpunkt bei 4-Raumwohnungen. Dies hängt damit zusammen, dass sich die nach Auszug der Kinder oder Tod des Lebenspartners verkleinernden älteren Haushalte in ihren relativ großen Wohnungen verbleiben. Andererseits bleibt der Bedarf für kleinere Wohnungen mit einem Raum oder zwei Räumen trotz prognostiziertem weiteren Anstieg der Ein-/Zweipersonenhaushalte gering. Ursächlich hierfür ist, dass auch viele (junge berufstätige) Kleinhaushalte größere Wohnungen mit mehr als zwei Räumen nachfragen.

<sup>30</sup> Institut Wohnen und Umwelt (IWU) – Wohnraumbericht vom März 2011

## **4. Grundstücks-/ Immobilienmarkt**

### **4.1 Entwicklung der Wohnbauflächen**

Im Wohnbauland-Entwicklungsprogramm (WEP) des Stadtplanungsamtes wird alle zwei Jahre die Flächenplanung für neue Wohnungen dokumentiert und fortgeschrieben. Das WEP stellt alle in Vorbereitung und Bearbeitung befindlichen Wohnungsbaupotentiale mit mehr als 50 Wohneinheiten in Frankfurt am Main dar. Gleichzeitig prognostiziert es den zeitlichen Ablauf der Baulandbereitstellung. Sobald ein Wohnbaugebiet Baureife erlangt hat, wird es im WEP nicht mehr dargestellt. Die tatsächlich bebaubaren Flächen sind folglich etwas höher, als es das WEP angibt.

Das WEP 2008 (mit Erhebungsstand März 2009) umfasst 46 Wohnbauflächenpotenziale in 52 Teilbaugebieten, die Raum für ca. 18.080 Wohneinheiten bieten.

### **4.2 Preise für Wohnbauland**

Die allgemeine Wirtschaftskrise und hierdurch bedingte Verunsicherungen prägten zunächst den Immobilienmarkt. Geringe Umsatzrückgänge im Wohnsektor stellten sich erfreulicherweise nur als kleine Schockreaktion heraus. Bereits Ende 2008 war eine Erholung des Wohnimmobilienmarktes festzustellen, die sich auch im Jahr 2009 fortsetzte<sup>31</sup>.

Der Bodeneckwert<sup>32</sup> lag 2009 für Geschößwohnungsbaugebiete (erschließungsbeitragsfrei bei GFZ 1,0) in sehr guten Lagen bei 1.400 €/qm, in mittleren bis gehobenen Lagen zwischen 580 €/qm und 1.100 €/qm.

Der Grundstücksmarkt für Eigenheime stellte sich 2009 als sehr stabil dar. Die Preise für Eigenheimgrundstücke blieben 2009 nahezu unverändert. Lediglich in mittleren Lagen war ein leichter Rückgang zu verzeichnen. So mussten für Baugrundstücke in mittleren Lagen 430 €/qm, in gehobenen Lagen 500 €/qm und in sehr guten Lagen 560 €/qm bezahlt werden.

---

<sup>31</sup> Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2010

<sup>32</sup> Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2010, Ziff. 3.7.2

---

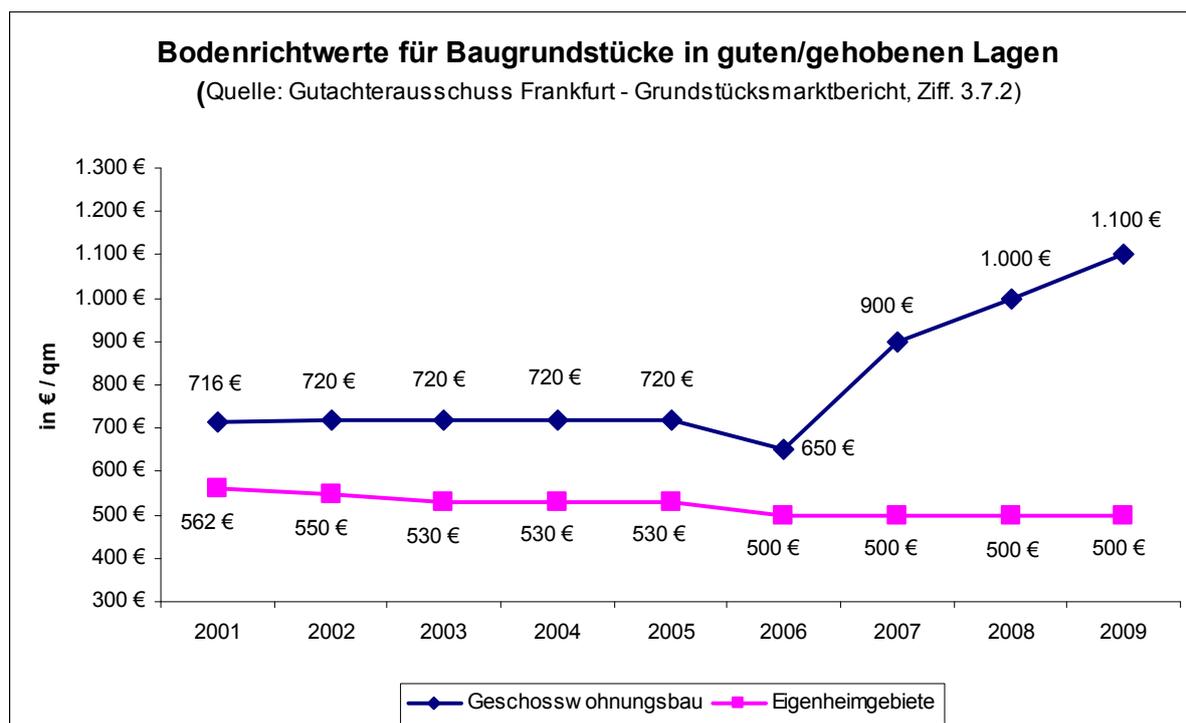


Abbildung 23: Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke

Bereits 2006 wurde die Bodenrichtwertkarte auf nunmehr insgesamt 5 Lagekategorien erweitert. Dies war erforderlich, da der Immobilienmarkt die einzelnen Lagen sehr differenziert beurteilt. Die Lageeinstufung erfolgt primär aufgrund der Bodenrichtwerthöhe. In den gezahlten Kaufpreisen spiegelt sich die Gewichtung der wertbildenden Faktoren (Infrastruktur, Wohnumfeldbegrenzung, Verkehrsanbindung, etc.) wider.

### 4.3 Eigenheime<sup>33</sup>

Bei den Eigenheimen stellt das Reihenmittelhaus mit einer Grundstücksfläche von 100 bis 300 qm nach wie vor den beliebtesten Haustyp dar. Die Preise für Neubau-Reihenmittelhäuser zogen gegenüber dem Vorjahr wieder an (rund 4,2 %). Die durchschnittliche Grundstücksgröße blieb mit 180 qm nahezu unverändert. Entsprechend dem Angebot waren die Preise für Neubauten stark differenziert. 2009 betrug der Preis für neu gebaute Reihenmittelhäuser zwischen 245.000 € und 395.000 € mit einem mittleren Preis von 326.470 €. In sehr guten Lagen bewegten sich die Kaufpreise auch darüber.

<sup>33</sup> Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2010, Ziff. 3.5.3 – 3.5.5

Die Verkaufszahlen von Reihenendhäusern blieben 2009 insgesamt stabil. Für Neubauten mussten Preise zwischen 270.000 € und 436.990 € mit einem mittleren Preis von 365.680 € entrichtet werden.

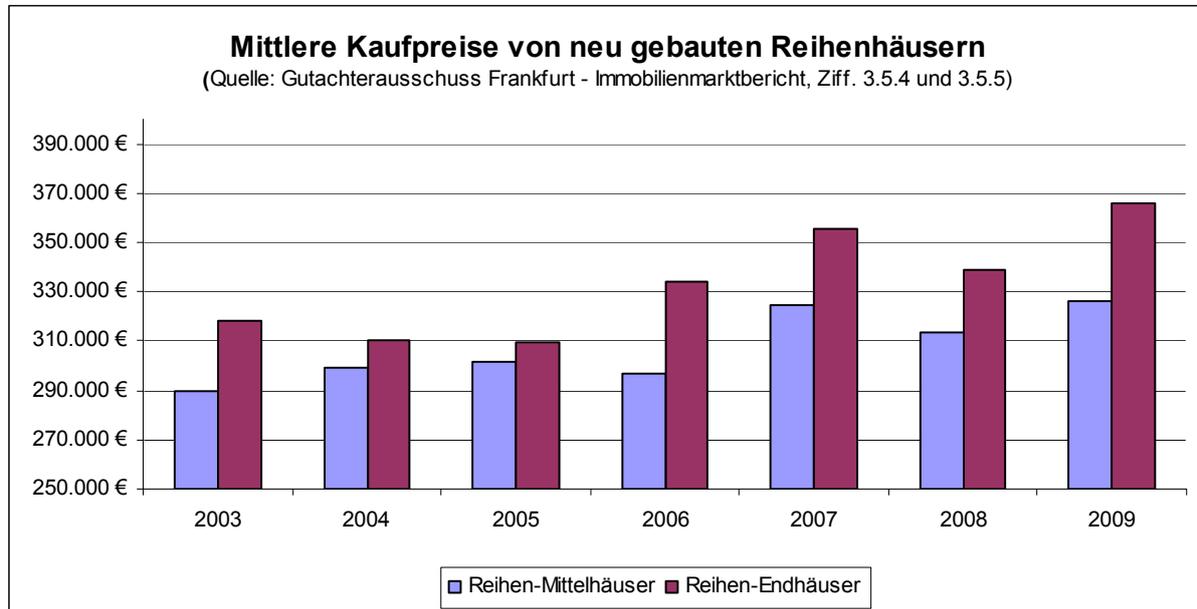


Abbildung 24: mittlere Kaufpreise für Reihenhäuser

#### 4.4 Eigentumswohnungen<sup>34</sup>

Der Wohnungseigentumsmarkt erfuhr im Jahr 2009 insgesamt wieder eine Belebung. So nahmen insbesondere bei Neubauverkäufen die Umsätze, Wohnfläche und Verkaufszahlen zu. Andererseits stiegen die mittleren Kaufpreise im Durchschnitt an. Ursächlich hierfür ist, dass vor allem der Markt mit neuen, gut ausgestatteten Wohnungen in sehr guten und gehobenen Lagen expandiert. Der Anteil der Wohnungspreise über 3.500 €/qm und für große Neubau-Eigentumswohnungen nahm in Frankfurt am Main in den letzten Jahren ständig zu.

Im bundesdeutschen Vergleich ist es dabei beispiellos, dass die größten Wohnungen die höchsten qm-Preise erzielen. Ein ähnliches Marktverhalten wurde nur noch in Wiesbaden beobachtet. Der Einfluss der Wohnungsgröße wird allerdings von der Wohnungsausstattung überlagert. Die größten Wohnungen verfügen meist über besonders hochwertige Ausstattungen und befinden sich in sehr guten und gehobenen Lagen.

<sup>34</sup> Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2010, Ziff. 3.6

Bei den Erstverkäufen von Neubauwohnungen wurden die meisten Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 91 qm – 110 qm verkauft. Die Preise für diese Wohnungen lagen 2009 zwischen 2.020 €/qm und 3.900 €/qm, wobei sich die mittleren Preise bei 2.890 €/qm bewegten.

Insgesamt waren je nach Lage, Ausstattung und Größe erhebliche Preisdifferenzen feststellbar. Die teuersten Neubau-Eigentumswohnungen befanden sich 2009 mit einem durchschnittlichen Preis von 4.200 €/qm im Westend, gefolgt von Sachsenhausen, Westhafen und dem Bereich Nordend/Ostend mit 3.700 €/qm bis 3.900 €/qm. Auch renovierte Altbauten in Innenstadtnähe lassen sich gut verkaufen. So haben die Innenstadt und das Bahnhofsviertel an Lagegunst gewonnen.

Für Wohnungen der Baualtersklasse 1950 – 1974 wurden am Markt die niedrigsten Preise erzielt, wobei es kaum Preisunterschiede zwischen freien oder vermieteten Objekten gab. Derartige Wohnungen befinden sich meist in großen Wohnanlagen, die häufig Probleme in der Mieterstruktur aufweisen, was sich letztendlich negativ auf die Preise auswirkt. Die Wohnungen dieses Marktsegments werden daher bevorzugt als Anlageobjekte erworben. Im Jahr 2009 waren in diesem Segment zunehmend Preissteigerungen bei unvermieteten Objekten erkennbar.

#### **4.5 Geschosswohnungsbau**

Nach Anzahl der Verkaufsfälle blieb 2009 das Interesse an Mehrfamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr unverändert. Dabei nahm die hiervon betroffene Wohnfläche zu, während sich der Umsatzerlös verringerte<sup>35</sup>.

Der Ertragsfaktor<sup>36</sup> betrug im Durchschnitt das 16,8-fache der Jahresrohmiete, bei einer Bandbreite des 10,4-fachen bis 26,6-fachen. Gegenstand der Betrachtung waren rein zu Wohnzwecken genutzte Mehrfamilienhäuser (MFH).

Die Nettoanfangsrendite<sup>37</sup> blieb konstant bei 4,1 %.

---

<sup>35</sup> Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2010, Ziff. 3.2.5

<sup>36</sup> Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2010, Ziff. 3.8.3.1

<sup>37</sup> Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2010, Ziff. 3.8.8

---

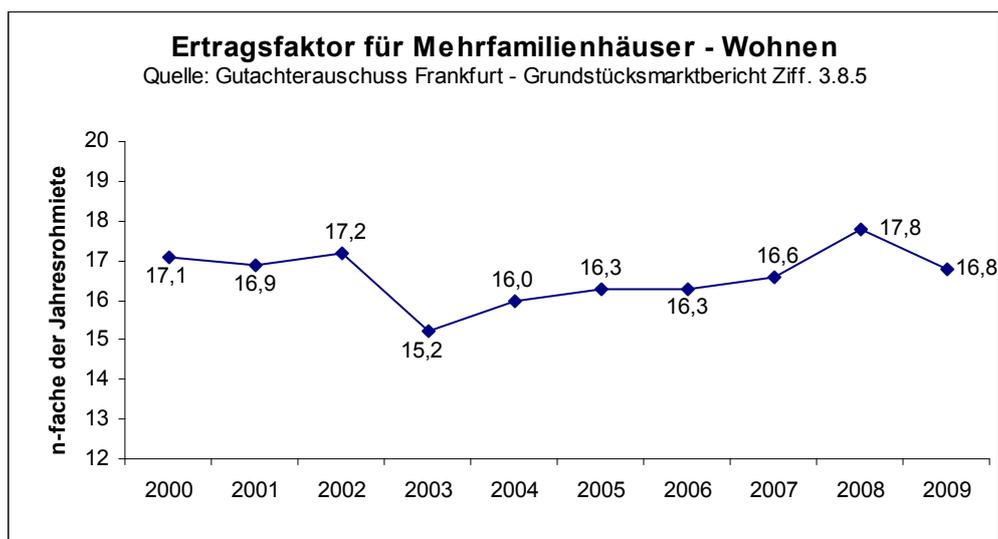


Abbildung 25: Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

## 4.6 Wohnungsbaukredite

Nach der Hochzinsphase Anfang der 90er Jahre sind die Zinsen für Wohnungsbaukredite<sup>38</sup> stetig gesunken und erreichten 2005 ein vorläufiges historisches Zinstief (4,06 %). In der Folgezeit ergaben sich moderate Zinssteigerungen bis auf 5,21 % im Jahr 2008. Trotz Finanz- und Wirtschaftskrise blieben die Zinsen für Wohnungsbaukredite weiter auf niedrigem Niveau stabil. Das Jahr 2009 bescherte überraschend ein neues historisches Zinstief mit nur noch 3,98 % (Jahresdurchschnitt).

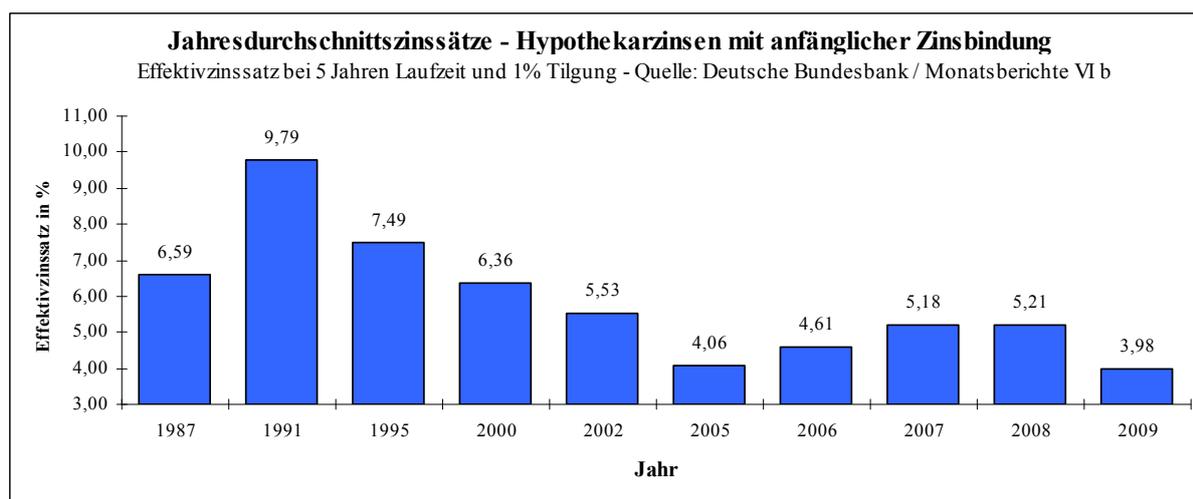


Abbildung 26: Hypothekenzinssätze

<sup>38</sup> Quelle: Deutsche Bundesbank / Monatsberichte VI b – Jahresdurchschnittszinssätze für Wohnungsbaukredite

## 5. Wohnungsversorgung

### 5.1 Wohnungsversorgungsquote

Zur Beurteilung der Wohnungsversorgung ist das zahlenmäßige Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten (Wohnungsversorgungsquote) ein zentraler Indikator. Die Versorgung jeden Haushalts mit einer angemessenen Wohnung ist allgemeines Ziel der Wohnungspolitik. Für eine befriedigende Wohnungsversorgung reicht allerdings ein globaler Ausgleich zwischen Zahl der Wohnungen und Zahl der Haushalte nicht aus. Eine bestimmte Leerwohnungs- bzw. Fluktuationsreserve ist für ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes unerlässlich. Eine gute Wohnraumversorgung und eine ausgeglichene Marktlage gehen mit einem gewissen Leerstand an Wohnungen einher, weil er Umzüge erleichtert und Modernisierungen ebenso wie umfassende Sanierungen ermöglicht. Generell gilt ein Anteil von rund 3 Prozent leerstehender Wohnungen als eine „angemessene Leerstandsreserve“<sup>39</sup>. Die auch und zutreffender genannte „Funktionsreserve“ ist unmittelbar abhängig von der Umzugshäufigkeit innerhalb der Gemeinde und dem Zuzug, sowie dem modernisierungs- und sanierungsbedingten Leerstand. So deutet ein geringerer Leerstand auf Wohnungsknappheit, ein größerer Leerstand auf ein Überangebot an Wohnungen hin.

Für die Ermittlung des tatsächlichen Wohnungsbedarfs ist zu beachten, dass es auf der Nachfrageseite Personenkreise gibt (z. B. Obdachlose, Illegale u. ä.), die in den Haushaltszahlen ebenso wenig berücksichtigt sind, wie Aussagen über die Bewohnbarkeit der Wohnungen bei den Zahlen zum Wohnungsbestand.

Im Jahr 2009 verschlechterte sich die Wohnungsversorgungsquote rein rechnerisch auf 98,3 %. Die Zunahme der Haushalte war erneut deutlich stärker als die der Wohnungen. Hinzu kommt, dass es sich bei dem Wohnungsneubau um Wohneigentum oder um meist qualitativ hochwertigen bzw. verbesserten (Miet-)Wohnraum mit entsprechender Preisgestaltung handelt.

Die zunehmende Wohnraummodernisierung und die - wenn auch inzwischen verlangsamte - Reduzierung des Sozialwohnungsbestandes durch Auslauf der Preis- und Belegungsbindungen führen daher zu einer weiteren Verknappung an preisgünstigem Wohnraum. Gleich-

---

<sup>39</sup> Vgl. Bucher, H., Regionale Unterschiede in der Wohnungsversorgung, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Heft 7, Bonn 1987, S. 11 und Statistisches Bundesamt 2000: 61

wohl deutet die Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen sowie der Baufertigstellungen in den letzten Jahren darauf hin, dass sich die Wohnungsversorgungsquote auch in den nächsten Jahren insgesamt nicht wesentlich verändern wird.

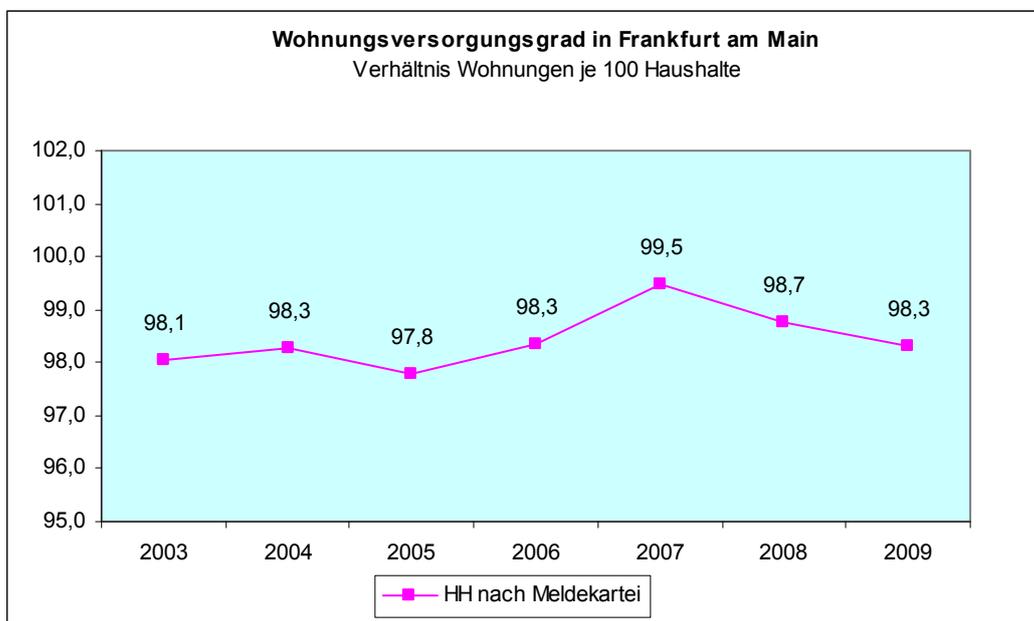


Abbildung 27: Wohnungsversorgungsgrad

## 5.2 Wohnflächenversorgung

Die durchschnittliche Wohnungsbelegung blieb mit 1,89 Personen/Wohnung im Jahr 2009 nahezu konstant. Dabei stieg der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch weiter an. Dieser betrug 37,03 qm/Einwohner und 69,86 qm/Wohnung im Jahr 2009<sup>40</sup>. Der Wohnflächenverbrauch je Einwohner liegt nach einem leichten Rückgang im Jahr 2006 fast wieder auf dem Niveau von 2005 – dem bisher höchsten Wert in Frankfurt.

Die Anzahl der Haushalte ist gegenüber 2008 um insgesamt 4.244 angestiegen. Von den Steigerungen waren alle Haushaltsgrößen betroffen. Die größten Zuwächse verbuchten die Einpersonenhaushalte und Haushalte mit 4 bzw. 5 und mehr Personen. Der Anteil der Einpersonenhaushalte steigerte sich auf 53,2 %<sup>41</sup>.

Die Zahl der Baufertigstellungen hat 2009 deutlich zugenommen. Der Wohnungsbestand ist 2009 um 2.535 Wohnungen angestiegen. Rund 2/3 der neuen Wohnungen haben 4 und mehr Wohnräume. Dies lässt zumindest rechnerisch auf eine leichte Verbesserung des

<sup>40</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.4

<sup>41</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.34

Wohnungsangebots für Mehrpersonenhaushalte schließen. Dagegen war 2008 bei Einraumwohnungen ein Rückgang zu verzeichnen.

### **5.3 Eigentümerquote**

Nach der letzten – alle 4 Jahre durchgeführten - Mikrozensus-Zusatzerhebung aus 2006<sup>42</sup> waren die Wohnungen in Frankfurt am Main zu 16,6 % vom Eigentümer bewohnt. Die Eigentümerwohneinheiten verfügten durchschnittlich über 106,8 qm Wohnfläche und wurden von 2,1 Personen genutzt. Im Vergleich hierzu waren die Mietwohnungen 64,9 qm groß und wurden von 1,8 Personen bewohnt.

### **5.4 Mieten**

Zu unterscheiden sind die Erstbezugs- und Wiedervermietungsmieten von den Bestandsmieten. Erstere geben die aktuellen am Markt erzielten und letztere die durchschnittlich gezahlten Mieten wieder.

Bei den Erstbezugs- und Wiedervermietungsmieten des IVD – Immobilienverbandes Deutschland und der Frankfurter Immobilienbörse bei der Industrie- und Handelskammer handelt es sich - im Gegensatz zu den Bestandsmieten der Mikrozensus-Zusatzerhebung, die auf dem Brutto-Kaltmieten Prinzip beruhen - um Nettomieten. Sie beziehen sich auch nur auf freifinanzierte Wohnungen. In den Bestandsmieten der Mikrozensus-Zusatzerhebung sind dagegen auch die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen enthalten.

Vergleicht man die Mietpreisübersichten der großen Maklerverbände und die Marktberichte der Immobilienbörse, fallen deutliche Mietpreisunterschiede auf. Ursache hierfür sind die unterschiedlichen Grundlagen. Während die Maklerverbände Objekte von um die 70 m<sup>2</sup> als Standard im Fokus haben, liegt dieser bei der Immobilienbörse für Wohnungen zwischen 80 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus nehmen die Maklerverbände eine Baualters- und Lagedifferenzierung vor. Für 2009 ergab sich nach den Veröffentlichungen der Immobilienbörse eine durchschnittlich erzielbare Miete für 3-Zimmerwohnungen von 8,00 €/m<sup>2</sup> bis 13,00 €/m<sup>2</sup>, für herausgehobene Objekte in guten bis sehr guten Lagen auch darüber hinaus. Der IVD nennt eine Preisspanne von 7,00 €/qm bis 10,00 €/qm. Die Preise sind seit 2002 nach Angaben des IVD bei schwankender Nachfrage weitgehend stabil.

---

<sup>42</sup> neuere Daten lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor

Für das Gebiet der Stadt Frankfurt am Main erfolgt darüber hinaus alle 4 Jahre eine repräsentative Marktuntersuchung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne des § 558 BGB. Diese bezieht sich ausschließlich auf den sogenannten freifinanzierten Wohnungsbestand und berücksichtigt nicht den öffentlich geförderten Wohnungsbestand.

Für den Mietspiegel 2010 wurde zum Stichmonat Dezember 2009 eine repräsentative Erhebung durchgeführt. Die durchschnittliche Nettomiete lag zu diesem Zeitpunkt bei 7,78 €/m<sup>2</sup>.

Die alle 4 Jahre durchgeführte Mikrozensus-Zusatzerhebung bietet weitere Anhaltspunkte. Nach der letzten Zusatzerhebung im Jahr 2006<sup>43</sup> ergab sich eine durchschnittliche Bruttokaltmiete in Höhe von 8,07 €/qm und eine durchschnittliche Mietbelastung von 23,6 %.

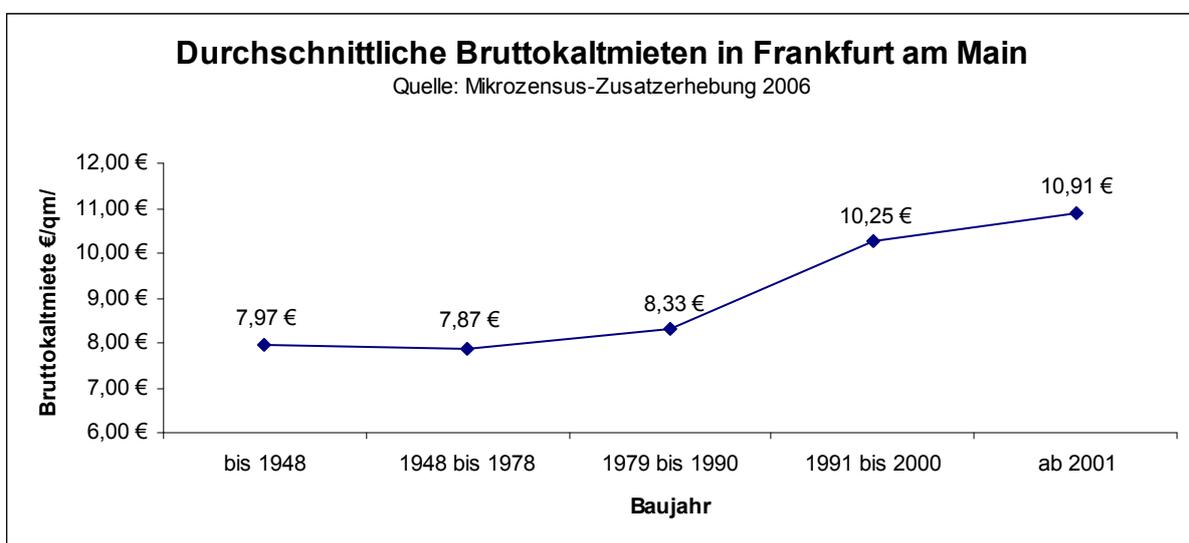
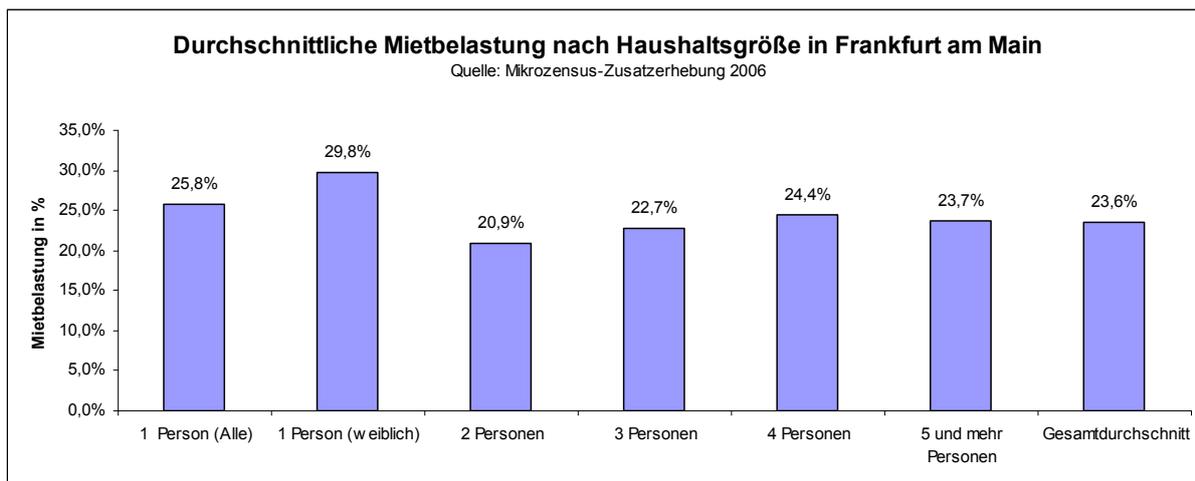


Abbildung 28: Brutto-Kaltmieten

Interessant sind in diesem Zusammenhang auch die sich aufgrund der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2006 je nach Haushaltsgröße ergebenden unterschiedlichen Mietbelastungen. Während sich hiernach die durchschnittliche Mietbelastung aller Haushalte auf 23,6 % beläuft, liegen die Mietbelastungen für Zwei- und Dreipersonenhaushalte mit 20,9 % bzw. 22,7 % noch unter diesem Wert. Bemerkenswert ist auch, dass Einpersonenhaushalte insgesamt eine Mietbelastung von 25,8 % aufweisen, wogegen sie bei alleinstehenden Frauen bei 29,8 % liegt. Ursächlich hierfür dürften die im Schnitt niedrigeren Einkünfte der Frauen sein.

<sup>43</sup> neuere Daten lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor



**Abbildung 29: durchschnittliche Mietbelastung nach Haushaltsgröße**

## **6. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt**

Mitte des Jahres 2009 wurde das Datenverarbeitungssystem für den Bereich Wohnraumversorgung des Amtes für Wohnungswesen umgestellt. Die statistischen Auswertungen konnten daher nicht in dem gewohnten Umfang erfolgen. Die Darstellung des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes ist daher im Wohnungsmarktbericht 2010 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich reduziert.

### **6.1 Nachfrage nach Sozialwohnungen**

#### **6.1.1 Anzahl der Wohnungssuchenden**

Unter „Sozialwohnungen“ werden üblicherweise die öffentlich geförderten Wohnungen des sog. 1. Förderweges verstanden. Sie stellen die weit überwiegende Mehrzahl der Wohnungen, die dem Amt für Wohnungswesen zur Belegung zur Verfügung stehen. Hinzu kommen weitere Wohnungen, für die Belegrechte seitens der Stadt Frankfurt bestehen<sup>44</sup>.

Dieser Teil des Wohnungsmarktes ist denjenigen Haushalten vorbehalten, die aus unterschiedlichen Gründen Zugangsprobleme zum (allgemeinen) Wohnungsmarkt haben und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand sind Haushalte wohnberechtigt, deren Einkommen eine bestimmte - nach der Größe der Haushalte gestaffelte - Einkommensgrenze nicht überschreiten. Weiter muss eine Bindung an Frankfurt bestehen und der Haushalt muss unzureichend untergebracht sein.

Ende 2009 waren beim Amt für Wohnungswesen 6.552 wohnungssuchende Haushalte registriert. Nach einem starken Anstieg ab dem Jahr 2001 (von 7.173) bis 2003 (auf 8.776) und einem Rückgang in den Jahren 2004/2005 (auf 7.134), ist jetzt erneut ein Rückgang zu verzeichnen. Vor dem Hintergrund der weiterhin angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt überrascht diese Entwicklung. Ein Grund für den Rückgang könnte die unsichere wirtschaftliche Situation sein – unzureichend Untergebrachte scheuen einen Umzug wegen der damit verbundenen Kosten und befürchteter höherer Mieten. Hinzu kommt ein zu beobach-

---

<sup>44</sup> Zu den öffentlich geförderten Wohnungen zählen zudem Wohnungen, die nach anderen Förderprogrammen gefördert wurden oder werden. Hier übt das Amt für Wohnungswesen allerdings keine direkten Belegungsrechte aus.

tendes restriktives Verhalten der Jobcenter im Hinblick auf Umzugswünsche von Transferleistungsempfängern.

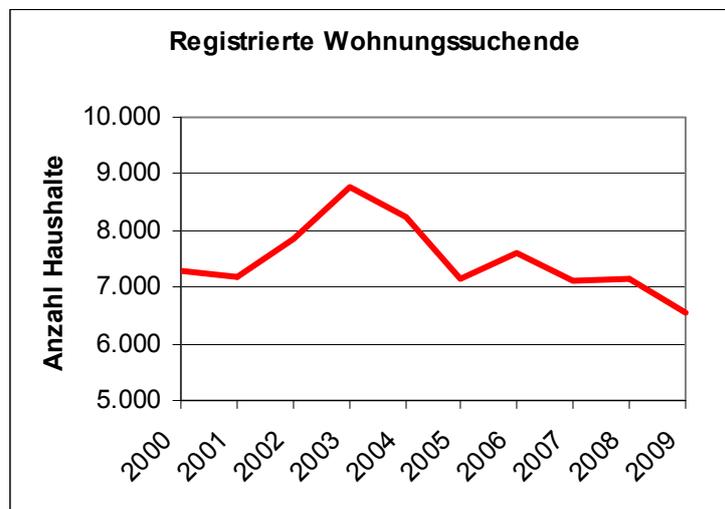


Abbildung 30: **Registrierte Wohnungssuchende (Entwicklung 2000 – 2009)**

Quelle: Amt für Wohnungswesen - Stadt Frankfurt am Main

Im Jahr 2010 ist die Zahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte wieder deutlich angestiegen, sie lag Ende des Jahres bei 7.219.

### 6.1.2 Struktur der Wohnungssuchenden

Mehr als die Hälfte (51 %) der Bewerber sind Bezieher von Transfereinkommen. Der Anteil der ausländischen Haushalte liegt bei 41,1 %. Er hat in den letzten Jahren deutlich abgenommen (56,3 % im Jahr 2002).

Einpersonenhaushalte stellen 46,3 % (48,2 % im Vorjahr) der Antragsteller. Große Haushalte mit fünf oder mehr Personen sind mit 14 % (12,8 % im Vorjahr) stark überrepräsentiert. Nur 3,5 % aller Frankfurter Haushalte zählen fünf oder mehr Personen. 11,6 % der Wohnungssuchenden sind Alleinerziehende.

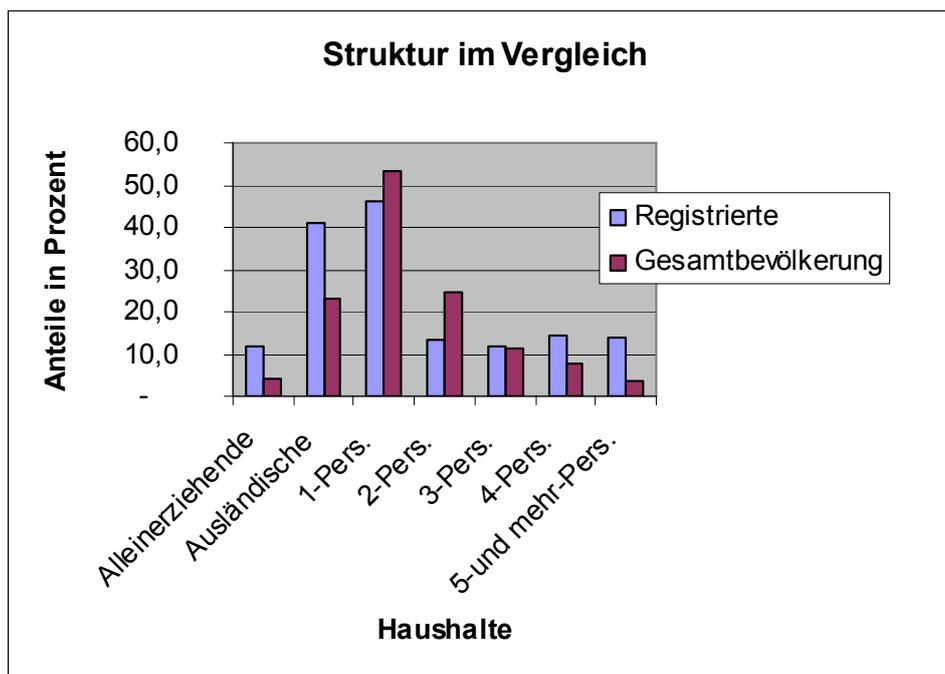


Abbildung 31: Haushaltsstrukturen

Quelle: Frankfurter Statistisches Jahrbuch / Amt für Wohnungswesen - Stadt Frankfurt am Main

### 6.1.3 Dringlichkeit der Wohnungssuche

35,1 % der Wohnungssuchenden sind der Dringlichkeitsstufe 1 zugeordnet. In dieser Stufe befinden sich alle Wohnungssuchenden, die ihre Wohnung bereits verloren haben oder zur Räumung verpflichtet sind, die in Heimen untergebracht sind sowie Antragsteller, die aufgrund ihrer Wartezeit aus anderen Stufen aufgerückt sind.

Jahr	Dringlichkeitsstufe 1	Dringlichkeitsstufe 2 Anteil vH	Dringlichkeitsstufe 3
2000	33,7%	25,6%	38,3%
2001	38,0%	22,4%	37,1%
2002	35,6%	25,3%	37,3%
2003	37,9%	25,3%	35,4%
2004	41,4%	23,7%	33,3%
2005	39,7%	24,0%	34,3%
2006	39,1%	24,4%	34,4%
2007	38,6%	24,5%	34,9%
2008	38,9%	25,0%	33,5%
2009	35,1%	27,9%	34,9%

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Amt für Wohnungswesen

Abbildung 32: Wohnungssuchende nach Dringlichkeit

27,9 % der Antragsteller gehören der Dringlichkeitsstufe 2 an. Bei ihnen handelt es sich unter anderem um Familien, die besonders beengt wohnen und Antragsteller, deren Mietverhältnis gekündigt wurde. Rund ein Drittel der Bewerber ist der Dringlichkeitsstufe 3 zugeordnet (zu kleine Wohnung, Auszug aus der elterlichen Wohnung etc.).

## **6.2 Angebot an Sozialwohnungen**

### **6.2.1 Wohnraumförderung**

Im Jahr 2009 wurden für 159 Wohnungen öffentliche Bundes- und Landesmittel bewilligt, mit städtischen Mitteln (die auch Bundes- und Landesmittel beinhalten können) wurden 359 Wohnungen gefördert. Damit wurden 10,2 Wohnungen pro 10.000 Wohnungen des Bestandes<sup>45</sup> in Frankfurt gefördert – im Vergleichszeitraum 1987 bis 2002 waren es knapp 14,6. In diesen Zahlen sind alle Förderarten im Neubau enthalten, also auch die Eigentumsförderung.

Wie bereits 2007 wurden auch in den Jahren 2008 und 2009 Belegungsrechte angekauft. Es konnten in den beiden Jahren Verträge für insgesamt 170 Wohnungen abgeschlossen werden. Diese Wohnungen stehen dem Amt für Wohnungswesen unmittelbar für die Versorgung der registrierten Wohnungssuchenden zur Verfügung.

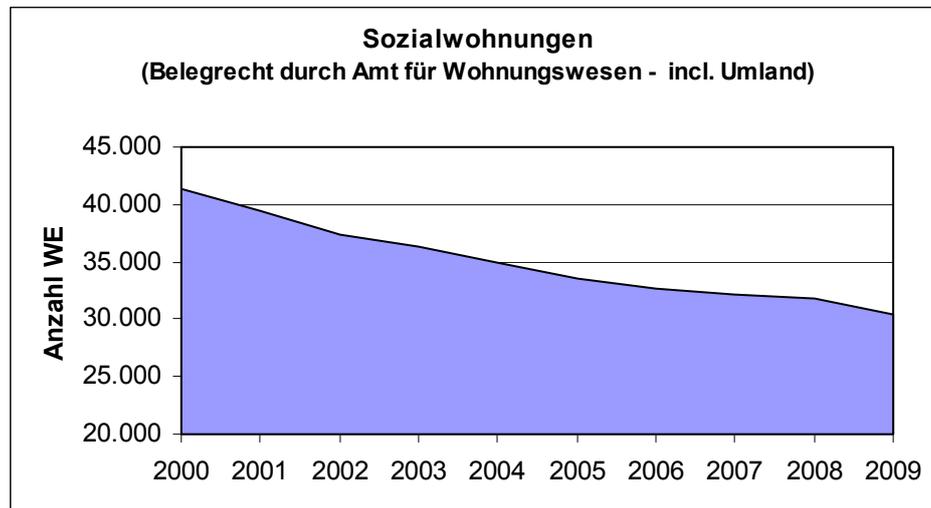
Das Programm zum Ankauf von Belegungsrechten wurde 2009 angepasst und attraktiver gestaltet. Im Jahr 2010 wurden 104 Belegungsrechte angekauft. Gleichzeitig werden die Anstrengungen der Stadt Frankfurt zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum in Neubauten intensiviert. Das 2008 auf den Weg gebrachte Wohnungsbauprogramm 2009-2013 setzt dafür den konzeptionellen Rahmen. Die Ende 2008 beschlossenen Förderrichtlinien "Frankfurter Programm zum familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau" und das "Frankfurter Programm zur Förderung von neuem Wohnraum für selbstgenutztes Wohneigentum" sind wesentliche Instrumente, um für breitere Schichten zu bezahlbarem Mietwohnraum bzw. Immobilieneigentum zu gelangen.

---

<sup>45</sup> Wohnungen in Wohngebäuden

## 6.2.2 Sozialwohnungsbestand

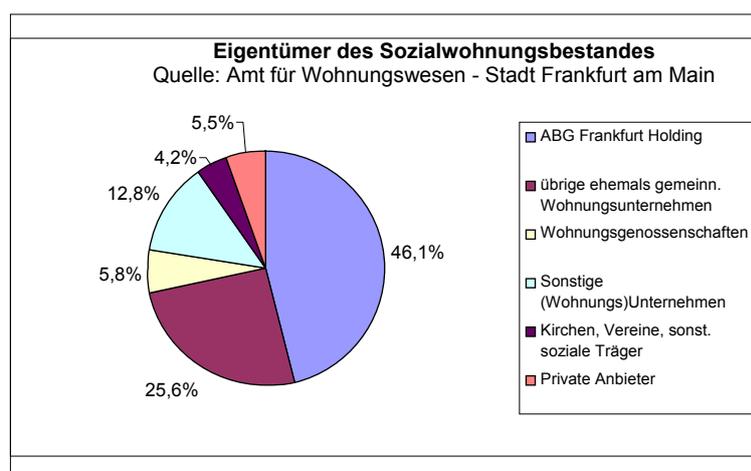
Im Jahr 2009 belief sich der Wohnungsbestand im 1. Förderweg<sup>46</sup> auf insgesamt 30.484 Wohnungen (einschließlich von Wohnungen im Umland). Dies entspricht einer Sozialwohnungsquote von 8,5 %.



**Abbildung 33: Entwicklung Sozialwohnungsbestand**

Quelle: Amt für Wohnungswesen - Stadt Frankfurt am Main

Hinzu kommen weitere 2.536 Wohnungen (z. B. ehemalige US-Wohnungen), so dass dem Amt für Wohnungswesen insgesamt 33.020 Wohnungen zur Belegung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus gibt es weitere 3.982 Wohnungen aus anderen Förderprogrammen (mit höheren Einkommensgrenzen).



**Abbildung 34: Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes**

<sup>46</sup> 1. Förderweg, incl. Wohnungen im Umland

Von den noch belegungs- und preisgebunden Mietwohnungen des 1. Förderweges befanden sich rund 46 % im Eigentum der ABG Frankfurt Holding, ca. 26 % gehörten den übrigen ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, der Rest ist breit gestreut.

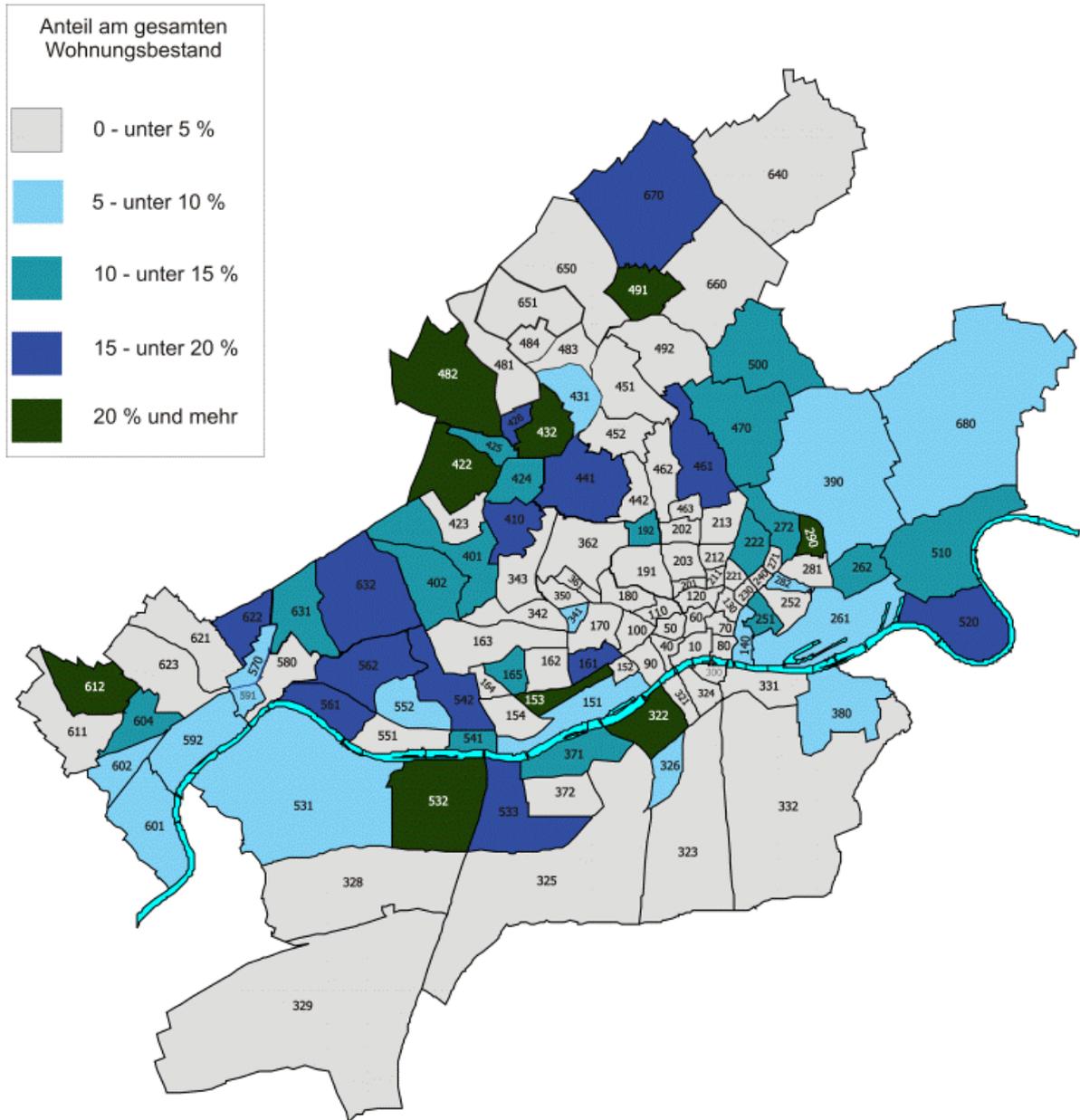
Geförderte Wohnungen und Wohnungen mit Belegungsrecht Amt für Wohnungswesen 2009	
<b>1. Förderweg</b>	<b>30.484</b>
davon:	
- Seniorenwohnungen	5.874
- WE im Umland	ca. 2.100
<b>Andere Belegrechte</b>	<b>2.536</b>
<b>Insgesamt:</b>	<b>33.020</b>
davon:	
- im Stadtgebiet	ca. 31.000
<b>andere Förderarten</b>	<b>3.982</b>
davon:	
- Seniorenwohnungen	517
- WE im Umland	94
Quelle: Stadt Frankfurt am Main - Amt für Wohnungswesen	

**Abbildung 35: Geförderter Wohnungsbestand**

Die Verteilung der öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtgebiet (Stadtbezirke) stellt die Grafik auf der folgenden Seite dar. Dabei wurden die Wohnungen, für die das Amt für Wohnungswesen Belegrechte ausübt, zu den Gesamtwohnungen der Stadtbezirke ins Verhältnis gesetzt. Die Grafik zeigt, dass der Bestand an Sozialwohnungen ungleichmäßig im Stadtgebiet verteilt ist. Der Anteil der Sozialwohnungen ist mit 35,2 % im Stadtbezirk Goldstein-West am größten, gefolgt von Niederursel-West mit 31,6 %.

## Verteilung der Sozialwohnungen (Belegung durch Amt für Wohnungswesen)

Quelle: Amt für Wohnungswesen, Stadt Frankfurt am Main



**Abbildung 36: Verteilung des Sozialwohnungsbestandes im Stadtgebiet**

### 6.2.3 Wohnungsvermittlung

Die Anzahl der Vermittlungen hat sich seit dem Jahr 2001 recht stabil entwickelt und lag zwischen ca. 2.400 und 2.700 pro Jahr. Im Jahr 2009 konnten insgesamt 2.559 wohnungssuchende Haushalte vermittelt werden. Dies entspricht einer Vermittlungsquote von 39,1 % (vermittelte Haushalte zu registrierten Wohnungssuchenden am Jahresende).

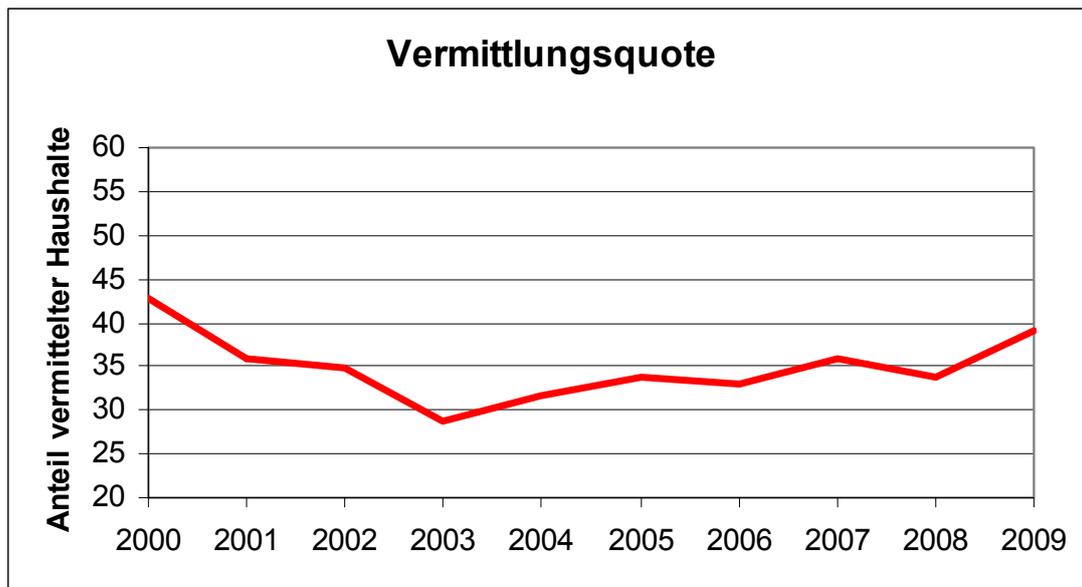


Abbildung 37: Vermittlungsquote von Sozialwohnungssuchenden

Quelle: Amt für Wohnungswesen, Stadt Frankfurt am Main

Die Wohnungsvermittlung wird oft durch Vorbehalte seitens der Vermieter gegenüber bestimmten Gruppen erschwert. Hier sind kinderreiche ausländische Familien, Alleinerziehende und Personen, die wohnungslos oder aus therapeutischen Einrichtungen entlassen wurden, zu nennen. Bewerber mit Transfereinkommen oder Insolvenzproblemen werden zunehmend von Vermietern abgelehnt.

## 7. Künftige Entwicklung

### 7.1 Wirtschaftliches Wachstum

Bezogen auf Gesamtdeutschland<sup>47</sup> ist im Jahr 2009 das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 4,9 % und die Bruttowertschöpfung (BWS) um 5,5 % zurückgegangen. Im Jahresverlauf verbesserte sich die Situation jedoch zunehmend. Zu Frühjahrsbeginn 2010 nahm die deutsche Wirtschaft deutlich an Fahrt auf. Hauptantriebskraft war der globale Konjunkturaufschwung, der sich vor allem durch Auftragssteigerungen aus Drittländern bemerkbar machte. Für 2010 wird allgemein eine kräftige Steigerung des BIP erwartet<sup>48</sup>.

Für Frankfurt am Main ist von einer ähnlichen positiven Entwicklung auszugehen, wodurch die Führungsrolle der Mainmetropole als wirtschaftsstärkste Stadt weiterhin gesichert bleibt.

### 7.2 Beschäftigungsentwicklung<sup>49</sup>

Bereits zum Jahreswechsel 2009/2010 deutete sich eine Stabilisierung der Wirtschaftslage und des Arbeitsmarktes an. So nahmen die Beschäftigungszahlen anfänglich noch verhalten im Jahresverlauf jedoch deutlicher zu. Die Inanspruchnahme von Kurzarbeit durch die Unternehmen verringerte sich und die Arbeitslosenzahlen waren rückläufig. Die Einstellungsbereitschaft nahm mit der Ankündigung zahlreicher Unternehmen zur Schaffung zusätzlicher Stellen zu. Auch wenn eine genaue Einschätzung der weiteren Entwicklung derzeit noch schwierig ist, so gibt es deutliche Hinweise für einen wirtschaftlichen Aufschwung.

### 7.3 Einkommensentwicklung<sup>50</sup>

Die Einkommensentwicklung der letzten Jahre war in Anbetracht der Wirtschaftskrise häufig von Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit beeinflusst. Einkommenssteigerungen fielen sehr moderat aus. Sie wurden zudem meist durch gestiegene Lebenshaltungskosten – hier vor allem durch die Energiepreise – wieder aufgezehrt. Der sich ankündigende wirtschaftliche Aufschwung lässt aber auch hier auf Besserung hoffen.

---

<sup>47</sup> Zahlen für Frankfurt am Main lagen bis Redaktionsschluss noch nicht vor

<sup>48</sup> Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

<sup>49</sup> Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

<sup>50</sup> Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

---

## 7.4 Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten

Seit Ende 2010 liegt eine neue Bevölkerungsvorausberechnung des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen bis zum Jahr 2030 vor<sup>51</sup>, seit Anfang 2011 eine hierauf basierende Modellrechnung zur Entwicklung der Haushalte<sup>52</sup>. Danach wird die Einwohnerzahl auch weiterhin wachsen. Bis zum Jahr 2020 wird die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Frankfurt am Main voraussichtlich auf etwa 725.000 ansteigen. Bis 2030 wird sie leicht auf 724.000 abnehmen. Die Vorausberechnung kommt zum einem Bevölkerungswachstum von rund 42.000 Personen.

**Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030**

	Bevölkerung am 31.12.2009	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.					
		2010	2012	2015	2020	2025	2030
<b>Wohnberechtigte Bevölkerung</b>	<b>681 858</b>	<b>690 327</b>	<b>705 303</b>	<b>717 291</b>	<b>725 033</b>	<b>723 605</b>	<b>723 983</b>
Männer	336 121	340 957	349 420	356 100	360 504	359 938	360 440
Frauen	345 737	349 370	355 883	361 191	364 529	363 667	363 543
Deutsche	516 188	522 704	534 800	547 083	558 278	561 317	563 338
Ausländer/innen	165 670	167 623	170 503	170 208	166 755	162 288	160 645
Ausländeranteil	24,3	24,3	24,2	23,7	23,0	22,4	22,2
<i>Altersgruppen</i>							
bis unter 6 Jahre	39 214	39 648	40 639	41 306	41 094	39 724	38 881
6 bis unter 10 Jahre	22 400	23 063	24 287	25 365	25 818	25 502	24 789
10 bis unter 15 Jahre	26 465	27 014	27 834	29 377	31 221	31 498	31 098
15 bis unter 18 Jahre	15 565	15 666	16 166	17 020	18 339	18 794	19 043
18 bis unter 25 Jahre	53 753	55 074	56 342	55 966	56 279	57 475	58 193
25 bis unter 35 Jahre	121 768	124 048	127 519	127 499	123 127	118 590	118 160
35 bis unter 45 Jahre	118 681	118 101	118 097	119 496	122 469	119 787	116 674
45 bis unter 55 Jahre	97 792	100 658	105 327	108 746	105 744	104 259	106 133
55 bis unter 65 Jahre	74 197	75 416	76 791	78 298	85 938	90 747	88 206
65 bis unter 75 Jahre	63 171	61 783	60 509	58 840	58 774	60 716	66 207
75 bis unter 85 Jahre	34 902	35 314	36 536	39 701	40 369	38 419	38 655
85 Jahre und älter	13 950	14 542	15 256	15 677	15 861	18 094	17 944
<i>Veränderung</i>							
bis unter 6 Jahre	100	101,1	103,6	105,3	104,8	101,3	99,2
6 bis unter 10 Jahre	100	103,0	108,4	113,2	115,3	113,8	110,7
10 bis unter 15 Jahre	100	102,1	105,2	111,0	118,0	119,0	117,5
15 bis unter 18 Jahre	100	100,6	103,9	109,3	117,8	120,7	122,3
18 bis unter 25 Jahre	100	102,5	104,8	104,1	104,7	106,9	108,3
25 bis unter 35 Jahre	100	101,9	104,7	104,7	101,1	97,4	97,0
35 bis unter 45 Jahre	100	99,5	99,5	100,7	103,2	100,9	98,3
45 bis unter 55 Jahre	100	102,9	107,7	111,2	108,1	106,6	108,5
55 bis unter 65 Jahre	100	101,6	103,5	105,5	115,8	122,3	118,9
65 bis unter 75 Jahre	100	97,8	95,8	93,1	93,0	96,1	104,8
75 bis unter 85 Jahre	100	101,2	104,7	113,7	115,7	110,1	110,8
85 Jahre und älter	100	104,2	109,4	112,4	113,7	129,7	128,6

**Abbildung 38: Frankfurter Bevölkerungsprognose 2010**

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Bürgeramt, Statistik und Wahlen

<sup>51</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Frankfurt Statistik aktuell, Heft 26/2010

<sup>52</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Frankfurt Statistik aktuell, Heft 2/2011

Der demographische Wandel verläuft in Frankfurt verglichen mit vielen Städten und Regionen Deutschlands erheblich langsamer. Der Anteil der über 65-jährigen liegt 2030 mit 17 % um rund ein Drittel niedriger als in Hessen (27 %).

Die Annahmen für die Berechnung sind als eine „konservative“ Schätzung der künftigen Frankfurter Bevölkerungsentwicklung aufzufassen.

Die Zahl der Privathaushalte wird ebenfalls bis zum Jahr 2020 ansteigen, und zwar auf rund 387.000. Bis 2030 wird sie sich nur noch geringfügig verändern. Der Trend zu kleinen Haushalten wird sich in Frankfurt nur abgeschwächt fortsetzen. Der Anteil von Einpersonenhaushalten wird von 53,2 % im Jahr 2009 auf 52,6 % im Jahr 2030 zurück gehen. Die durchschnittliche Anzahl der Personen je Haushalt wird von 1,85 auf 1,86 Personen leicht ansteigen. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte wird am stärksten zulegen und von rund 91.000 um 7,6 % auf knapp 98.000 ansteigen. Auch die größeren Haushalte werden zunehmen.

	Haushalte am 31.12.2009	Vorausberechnete Privathaushalte zum 31.12.					
		2010	2012	2015	2020	2025	2030
<b>Haushalte insgesamt</b>	<b>366 478</b>	<b>370 879</b>	<b>378 476</b>	<b>384 014</b>	<b>387 149</b>	<b>386 500</b>	<b>387 631</b>
davon mit							
1 Person	194 790	197 096	200 903	203 225	203 956	203 239	204 002
2 Personen	90 656	91 666	93 465	94 914	96 153	96 673	97 577
3 u. mehr Personen	81 032	82 118	84 108	85 875	87 041	86 588	86 052
davon mit							
3 Personen	40 807	41 321	42 285	43 107	43 619	43 449	43 324
4 Personen	27 395	27 781	28 463	29 086	29 496	29 289	29 012
5 u. mehr Personen	12 830	13 016	13 359	13 682	13 925	13 850	13 716
Personen je Haushalt	1,85	1,85	1,85	1,86	1,86	1,86	1,86
Veränderung insgesamt	100	101,2	103,3	104,8	105,6	105,5	105,8
davon							
1 Person	100	101,2	103,1	104,3	104,7	104,3	104,7
2 Personen	100	101,1	103,1	104,7	106,1	106,6	107,6
3 u. mehr Personen	100	101,3	103,8	106,0	107,4	106,9	106,2
davon mit							
3 Personen	100	101,3	103,6	105,6	106,9	106,5	106,2
4 Personen	100	101,4	103,9	106,2	107,7	106,9	105,9
5 u. mehr Personen	100	101,5	104,1	106,6	108,5	107,9	106,9
Haushaltsstruktur							
1 Person	53,2	53,1	53,1	52,9	52,7	52,6	52,6
2 Personen	24,7	24,7	24,7	24,7	24,8	25,0	25,2
3 u. mehr Personen	22,1	22,1	22,2	22,4	22,5	22,4	22,2
davon mit							
3 Personen	11,1	11,1	11,2	11,2	11,3	11,2	11,2
4 Personen	7,5	7,5	7,5	7,6	7,6	7,6	7,5
5 u. mehr Personen	3,5	3,5	3,5	3,6	3,6	3,6	3,5

Abbildung 39: Frankfurter Haushaltevorausberechnung bis 2030

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Bürgeramt, Statistik und Wahlen

## 7.5 Voraussichtlicher Wohnungsbedarf

Auf Basis der Haushaltsvorausberechnung des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen hat das Institut Wohnen und Umwelt - Darmstadt im Auftrag der Stadt Frankfurt am Main 2011 eine neue Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Wegen steigender Haushaltszahlen, des bestehenden Nachholbedarfs und laufender Bestandsverluste infolge Abriss, Zusammenlegung oder Nutzungsänderung von Wohnungen ist auch in den kommenden Jahren mit einem erheblichen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen zu rechnen. Für den Zeitraum 2010 bis 2020 wird von einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von ca. 27.000 Wohnungen, in der Zeit von 2020 bis 2030 von einem Bedarf von ca. 6.000 Wohnungen ausgegangen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Jahresbedarf von ca. 2.400 Wohnungen in der ersten und 565 Wohnungen in der zweiten Periode.

Tabelle 18: Wohnungsbedarf in Frankfurt nach Perioden

Wohnungen nach Räumen	halbierte Dynamik		ohne Dynamik	
	2010 - 2020	2021 - 2030	2010 - 2020	2021 - 2030
	Bedarf in der jeweiligen Periode			
1	1.041	-34	1.878	734
2	1.630	-80	2.459	681
3	6.747	1.078	7.837	2.086
4	8.819	1.930	8.283	1.428
5	4.696	1.454	3.532	384
6 u. mehr	3.446	1.303	2.391	340
insgesamt	26.380	5.652	26.380	5.652
	durchschnittlicher Jahresbedarf während der Periode			
1	95	-3	171	73
2	148	-8	224	68
3	613	108	712	209
4	802	193	753	143
5	427	145	321	38
6 u. mehr	313	130	217	34
insgesamt	2.398	565	2.398	565

Quelle: Berechnungen des IWU, Darmstadt

Abbildung 40: Wohnungsbedarf in Frankfurt nach Perioden

Bei der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs nach der Raumzahl der Wohnungen wurden zwei unterschiedlichen Entwicklungen der Struktur der Belegung angenommen. Die eine unterstellt, dass die Belegungsstruktur so bleibt, wie sie im Jahr 2009 war (ohne Dynamik;

vierte und fünfte Spalte der Grafik). Die zweite Variante geht davon aus, dass die Belegungsstruktur sich auch in Zukunft verändert wird, die Dynamik aber nur halb so stark ausfällt, wie in der Vergangenheit.

## 7.6 Entwicklung im Marktsegment für Sozialwohnungen

Nach wie vor besteht ein großer Bedarf an Sozialmietwohnungen. Eine genaue Quantifizierung ist nicht möglich. Schon jetzt lebt ein erheblicher Anteil der grundsätzlich für öffentlich geförderte Wohnungen berechtigten Haushalte in freifinanzierten Wohnungen und kann auch wegen der stark abgesunkenen Anzahl der Sozialwohnungen nicht versorgt werden. Die Zahl der Haushalte, die sich beim Amt für Wohnungswesen für eine Sozialmietwohnung registrieren lassen, hängt u. a. auch davon ab, welche Chancen am freifinanzierten Wohnungsmarkt für eine Versorgung bestehen.

Das Angebot aus dem Bestand an Sozialwohnungen des 1. Förderwegs im Stadtgebiet wird sich durch auslaufende Bindungen weiter verringern. Bis zum Jahr 2030 wird der Bestand voraussichtlich um ca. 7.400 Wohnungen abnehmen<sup>53</sup>.

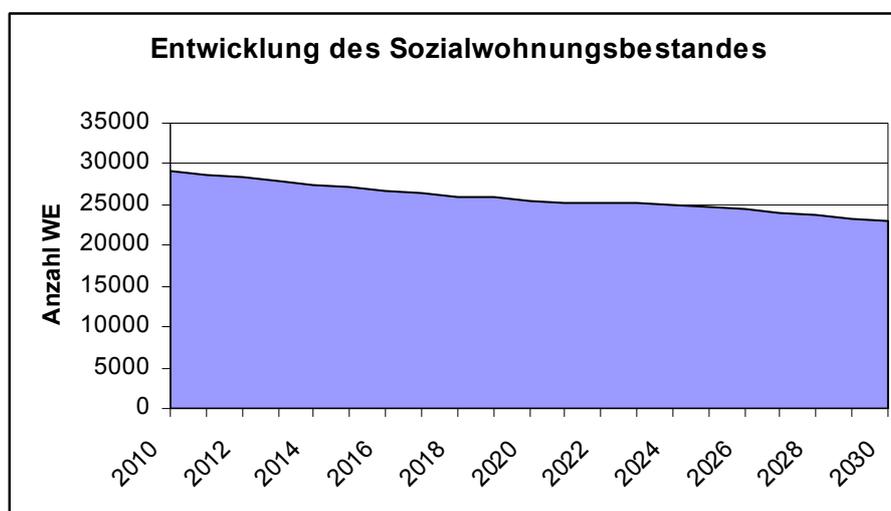


Abbildung 41: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes

Vor diesem Hintergrund investiert die Stadt verstärkt in den sozialen Wohnungsneubau sowie den Ankauf von Belegrechten. Ziel ist, jährlich 300 Wohnungen durch Neubaufördermaßnahmen – mittelbare und unmittelbare Belegung – und 500 Wohnungen durch Ankauf

<sup>53</sup> Sozialwohnungen im Stadtgebiet Frankfurt am Main; da das Bindungsende nicht in allen Fällen erfasst wurde und Bindungen durch vorzeitige Rückzahlung früher auslaufen können, handelt es sich hier um eine grobe Schätzung.

von Belegrechten zusätzlich zur Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten zu gewinnen.

Der Ankauf von Belegungsrechten (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) erfolgt seit dem Jahr 2007. Richtlinien zur Umsetzung dieses Ankaufs wurden am 29.03.2007 von der Stadtverordnetenversammlung verabschiedet und im Jahr 2009 aktualisiert. Das Amt für Wohnungswesen schließt die entsprechenden Kooperationsverträge ab. Besonderes Gewicht liegt hier auf der Versorgung von Haushalten, deren Versorgungsquote besonders niedrig ist.

Als weiteres Instrument zur Sicherstellung der Versorgung registrierter Wohnungssuchender wurde in den wohnungspolitischen Leitlinien festgehalten, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt – neben dem Verkauf von Belegrechten – unter bestimmten Voraussetzungen zusätzlich geeignete Wohnungen aus dem ungebundenen Bestand zur Belegung zur Verfügung stellen. Dies ist dann der Fall, wenn das Ziel einer Versorgung von 2.500 Wohnungssuchenden im Jahr nicht erreicht wird. Auch hier werden bei Bedarf Kooperationsverträge (§ 14 / 15 WoFG) mit der ABG Frankfurt Holding geschlossen.

## 8. Sozialräumliche Betrachtung

### 8.1 Entwicklung der sozialen und ethnischen Segregation

In Ziffer 5.2 der wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt Frankfurt am Main (Leitlinien Wohnen 2005) wird das Ziel einer ausgewogenen Bewohnerstruktur im Stadtgebiet formuliert. Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass eine zu starke räumliche Konzentration von gesellschaftlich ausgegrenzten, auf staatliche Unterstützung angewiesenen Haushalten die Stabilität eines Wohngebietes gefährden kann. Eine soziale Umgebung, die sich weitgehend aus Menschen zusammensetzt, die am Rande der Gesellschaft leben, mindert deren Möglichkeit zur Selbsthilfe und zur Bewältigung des Alltags. Sie führt zu Stigmatisierung und Diskriminierung und verstärkt damit die Wirkung der sozialen Ausgrenzung zusätzlich. Es sollte daher vermieden werden, dass bestimmte soziale Gruppen in einem Wohngebiet überproportional vertreten sind.

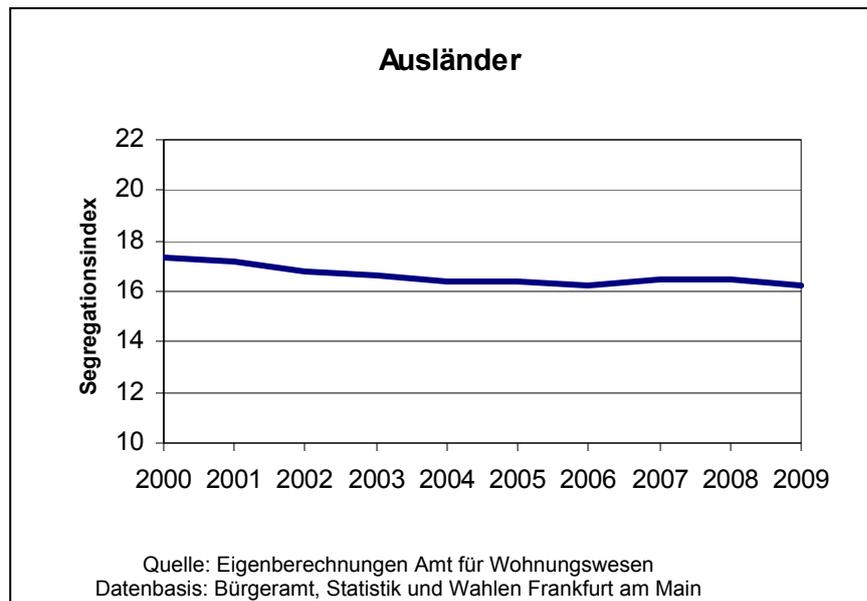
Natürlich kann eine vollkommen gleiche Verteilung aller Bevölkerungsgruppen auf alle Wohnquartiere kein sinnvolles und erreichbares Ziel sein. Auch lässt sich nicht exakt definieren, ab welchem Grad der Ungleichverteilung die soziale Stabilität eines Wohnquartiers in Gefahr gerät. In diesem Kapitel wird daher untersucht, wie sich die Verteilung verschiedener Bevölkerungsgruppen bezogen auf die Frankfurter Stadtbezirke im Zeitablauf entwickelt hat – ob sich Ungleichverteilungen verstärkt oder abgeschwächt haben. Wünschenswert wäre eine noch „kleinteiligere“ Untersuchung, da sich innerhalb der zum Teil recht großen Einheit des Stadtbezirks durchaus Polarisierungen verbergen können. Hier liegen jedoch keine Daten vor – ganz abgesehen von dem Problem des Zuschnitts einer kleinteiligeren Betrachtung.

Zunächst wurde die Messung der sozialräumlichen Segregation anhand der Segregationsindices von DUNCAN und DUNCAN<sup>54</sup> weitergeführt. Die Untersuchung der innerstädtischen Verteilung der nichtdeutschen Bevölkerung (ethnische Segregation) im Vergleich zur deutschen Bevölkerung auf der räumlichen Basis der Stadtbezirke für das Jahr 2009 ergab, dass die Segregation – nach einer leichten Zunahme in den beiden letzten Jahren – wieder rückläufig war.

---

<sup>54</sup> Der Index der Segregation IS misst das Ausmaß, zu dem eine Gruppe im Vergleich zu allen restlichen Bevölkerungsgruppen über die verschiedenen Teilgebiete der Stadt verteilt wohnt. Der Wert reicht von 0 (keine Segregation) bis 100 (vollständige Segregation). Sie lassen sich interpretieren als Prozentsatz derjenigen aus der Gruppe, die umziehen müssten, um eine gleiche Verteilung über die Teilgebiete der Stadt zu erreichen.

---



**Abbildung 42: Segregationsindex (Ausländer)**

Frankfurt weist eine sehr niedrige ethnische Segregation auf. Im Vergleich zu anderen deutschen Städten nimmt Frankfurt hier eine Spitzenposition ein<sup>55</sup>.

Als Indikatoren für die soziale Segregation wurde die Anzahl der Empfänger von SGB II<sup>56</sup> und derjenigen der Arbeitslosen verwendet. (In früheren Berichten wurde die Entwicklung in Bezug auf Sozialhilfeempfänger – bis zum Jahr 2004 – dargestellt. Zum Vergleich wurde diese Grafik integriert.) Deren Verteilung auf die Stadtbezirke wurde die räumliche Verteilung der übrigen Bevölkerung gegenübergestellt. Die aktuelle Entwicklung zeigt folgende Grafik:

---

<sup>55</sup> Vgl. ExWoSt- Informationen 34/1 – Migration/Integration und Stadtteilpolitik, 2008: Nach Heidelberg weist Frankfurt am Main die geringste Segregation von insgesamt 45 untersuchten Städten auf.

<sup>56</sup> SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) umfasst Arbeitslosengeld II und Sozialgeld (siehe auch Abb. 65 im Anhang).

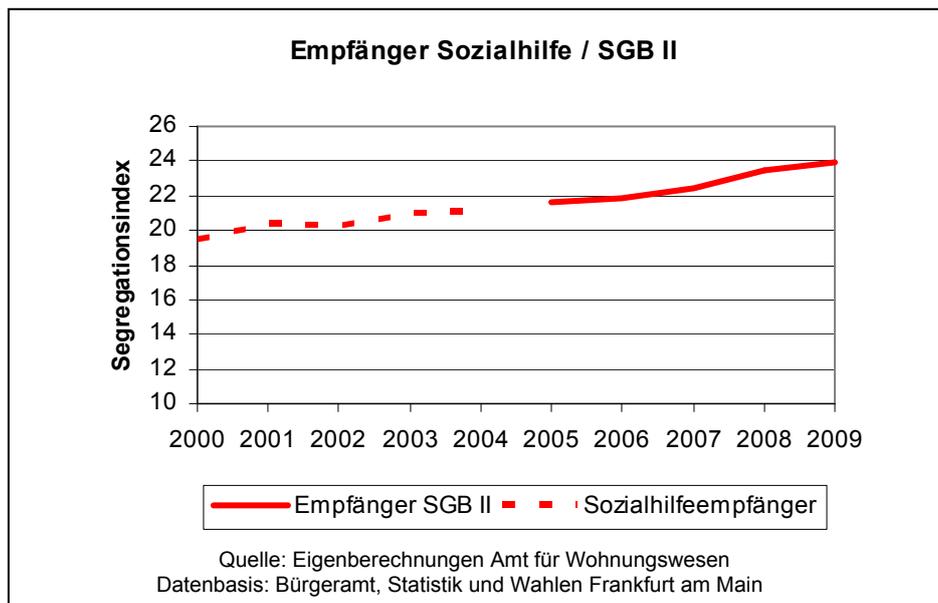


Abbildung 43: Segregationsindex (Empfänger Sozialhilfe / SGB II)

Der Wert ist erneut – allerdings in geringerem Umfang als in den letzten beiden Jahren - angestiegen und hat sich zudem kontinuierlich verschlechtert.

Die Verteilung der Arbeitslosen hat sich dagegen etwas verbessert – erstmals seit 2003.

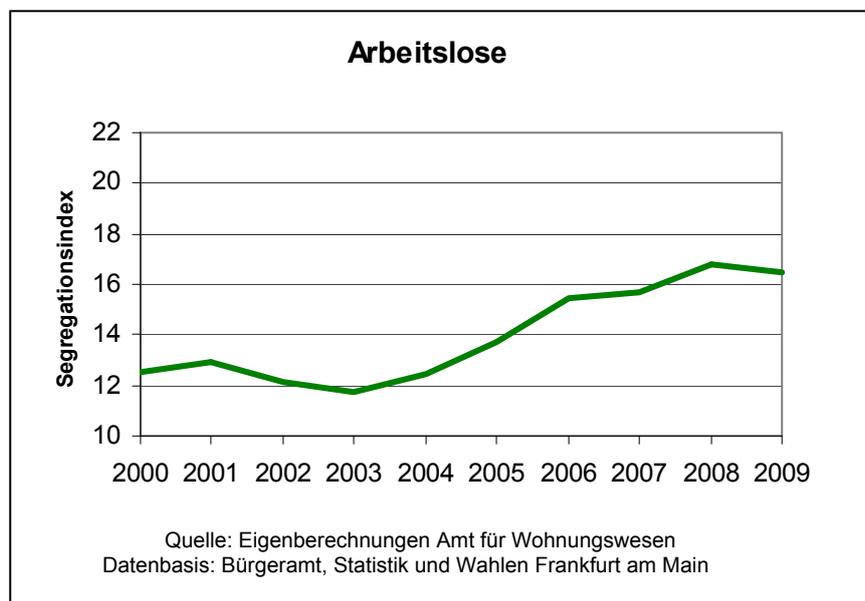


Abbildung 44: Segregationsindex (Arbeitslose)

Zwar weisen die Segregationsindices nach wie vor ein relativ niedriges Niveau auf, problematisch ist jedoch, dass die Verteilung der SGB II Empfänger in den letzten Jahren stetig ungünstiger wurde.

## 8.2 Sozialräumliche Entwicklung in Sozialwohnungsgebieten

Neben der Analyse der sozialräumlichen Entwicklung in der Gesamtstadt, wurde eine an Teilräumen – unterschiedliche Höhe des Sozialwohnungsanteils<sup>57</sup> - orientierte Untersuchung durchgeführt. Die Berechnung bezieht sich auf den Sozialwohnungsbestand des Jahres 2006. Es wurden fünf Gebietstypen gebildet.

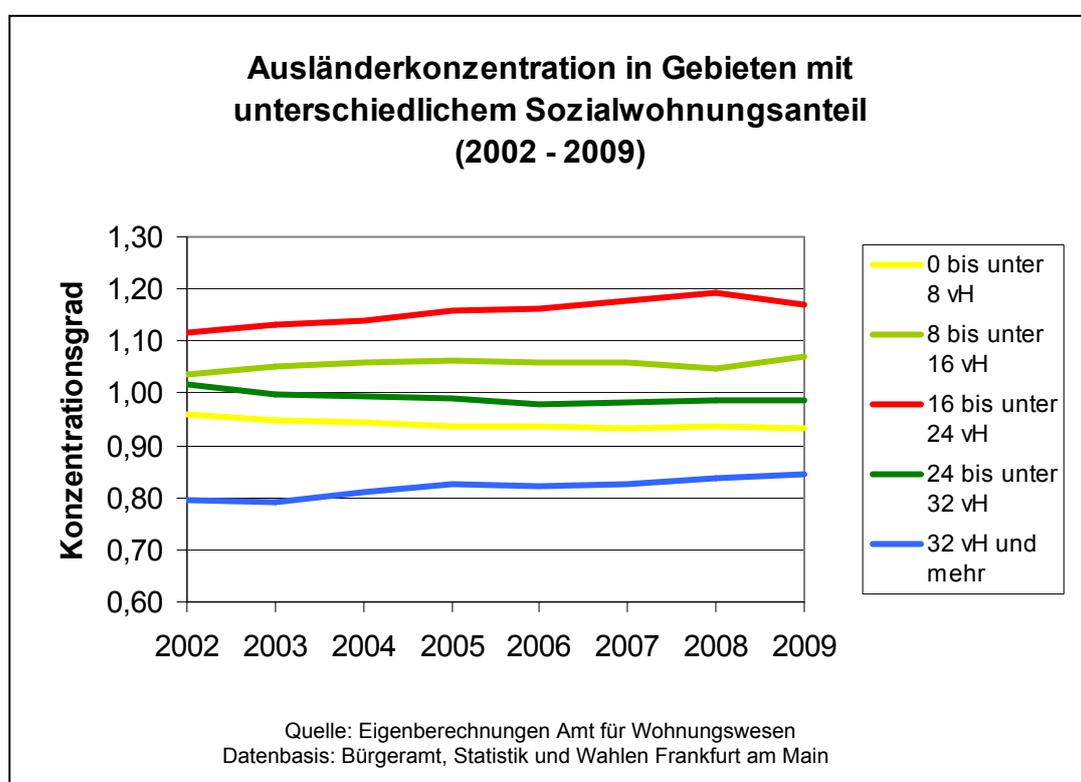


Abbildung 45: Grad der Ausländerkonzentration

Als Maß für die räumliche Konzentration wurde ein Faktor der Über- bzw. Unterrepräsentanz verwendet. Hat der Konzentrationsfaktor den Wert 1, so ist die untersuchte Bevölkerungsgruppe im Teilgebiet genau so stark vertreten wie in der Gesamtstadt. Werte über 1 weisen auf eine Überrepräsentanz (Konzentration), Werte unter 1 dagegen auf eine Unterrepräsentanz hin.

<sup>57</sup> Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen (1. Förderweg) im Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen insgesamt.

Aus dem Untersuchungsergebnis für die ausländische Bevölkerung ergibt sich, dass Ausländer in dem Gebiet mit dem höchsten Sozialwohnungsanteil nach wie vor deutlich unterrepräsentiert sind (es handelt sich hier allerdings lediglich um zwei Stadtbezirke). Im Gebiet mit dem zweithöchsten Sozialwohnungsanteil (5 Stadtbezirke) entspricht die Verteilung etwa der des gesamten Stadtgebiets. Die stärkste Überrepräsentation zeigt sich in den Gebieten mit einem Sozialwohnungsanteil von 16 bis unter 24 % (12 Stadtbezirke). Hier ist allerdings im Jahr 2009 ein Rückgang zu verzeichnen.

Eine Berechnung der Konzentration auf Basis des Bestandes aller vom Amt für Wohnungswesen zu belegenden Wohnungen (Stand Ende 2009) ergibt keine wesentliche Änderung. Auch hier ist in den Gebieten mit dem höchsten und dem niedrigsten Anteil an „Sozialwohnungen“ eine deutliche Unterrepräsentation zu erkennen. (Die Grafik zeigt die jeweiligen Abweichungen vom Konzentrationsfaktor 1.) Allerdings ist hier in den Gebieten mit einem Bestand von 8 bis unter 16 % die stärkste Überrepräsentation gegeben.

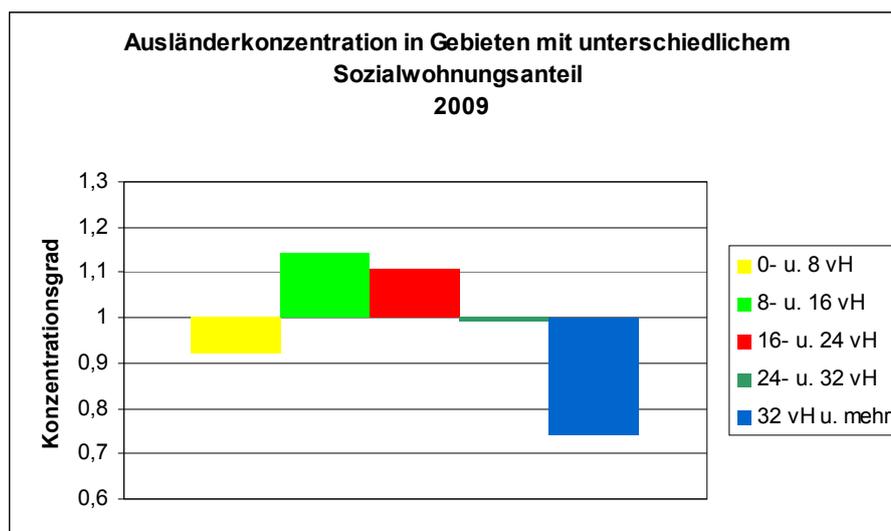


Abbildung 46: Ausländerkonzentration (Alternativberechnung)

Der bisherige Zuschnitt der Gebiete ist problematisch, da die Gebiete mit den sehr hohen Sozialwohnungsanteilen nur wenige Stadtbezirke umfassen (der Sozialwohnungsanteil liegt im gesamten Stadtgebiet unter 10 %). Daher wird eine Alternativberechnung<sup>58</sup> mit einem Gebietszuschnitt vorgenommen, der die Stadt in fünf Bereiche mit Sozialwohnungsanteilen von 0 bis unter 5 %, 5 % bis unter 10 % etc. aufteilt.

<sup>58</sup> Ebenfalls auf Basis des Bestandes 2009 aller vom Amt für Wohnungswesen zu belegenden Wohnungen.

Das Ergebnis weicht nicht wesentlich von den anderen Berechnungen ab. Auch hier ergibt sich noch eine Unterrepräsentanz im Gebiet mit dem höchsten Sozialwohnungsanteil. Das Gebiet mit dem zweitniedrigsten Anteil weist eine fast genau durchschnittliche Ausländerkonzentration auf – Konzentrationsgrad 0,998 (und ist deshalb in der Grafik nicht erkennbar).

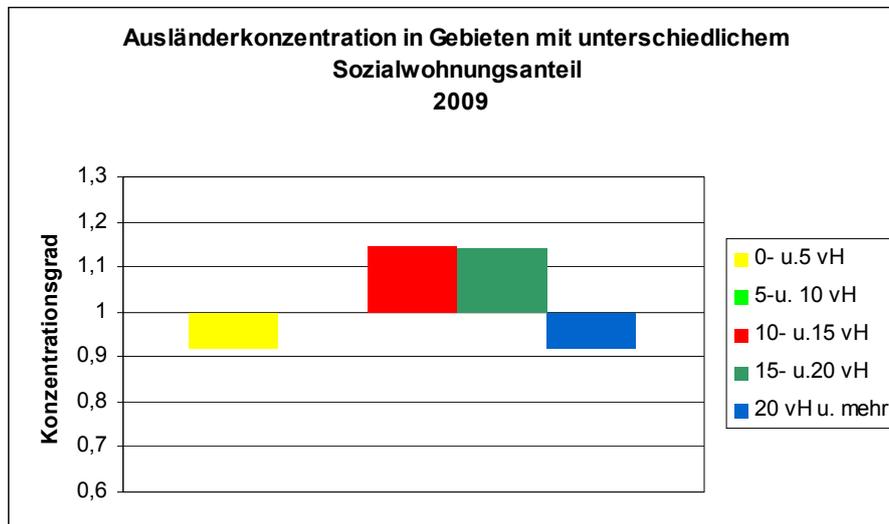


Abbildung 47: Ausländerkonzentration (Alternativberechnung II)

Bei der Konzentration von SGB II - Empfängern zeigt sich eine deutliche Überrepräsentation in allen Gebieten mit einem überdurchschnittlichen Sozialwohnungsanteil. Die höchsten Werte sind im Jahr 2009 in den Gebietstypen mit dem mittleren Anteil (16 bis unter 24 %) und dem höchsten Sozialwohnungsanteil zu verzeichnen.

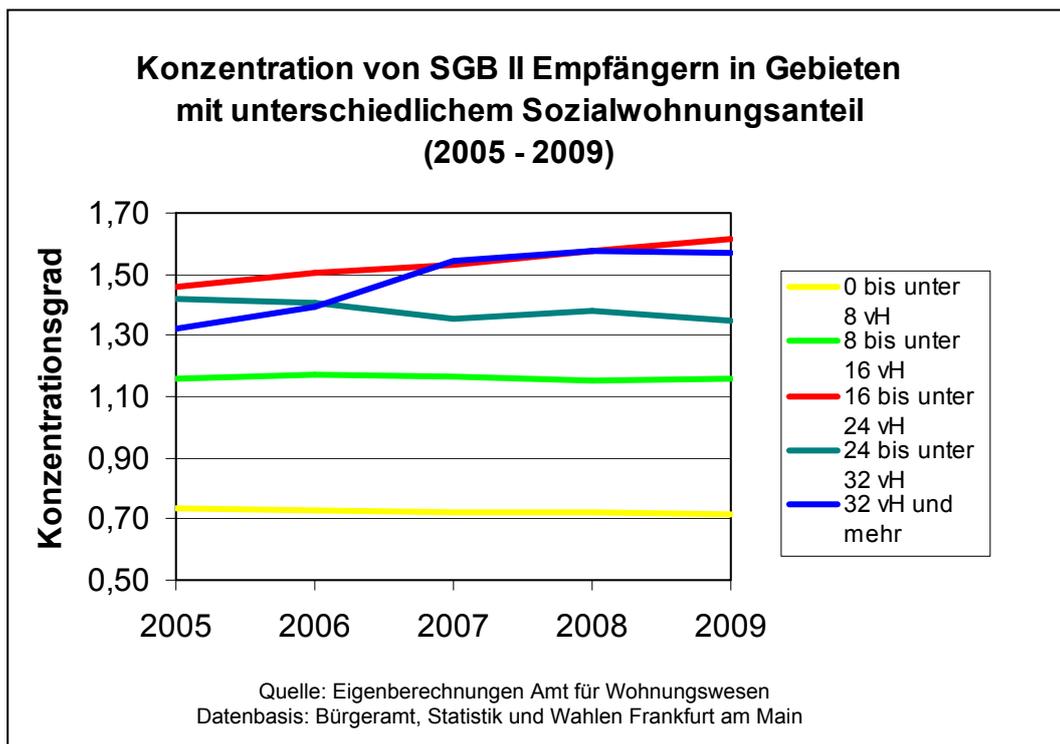


Abbildung 48: Grad der Konzentration von Empfängern von SGB II

Auch hier die Alternativberechnungen: Die Konzentrationen nehmen mit steigendem Anteil an Sozialwohnungen zu – ein leichter Rückgang ist allerdings im Gebiet mit dem zweithöchsten Sozialwohnungsanteil zu verzeichnen. Die Bezieher von SGB II konzentrieren sich insbesondere in Gebieten mit (relativ) hohem Sozialwohnungsanteil.

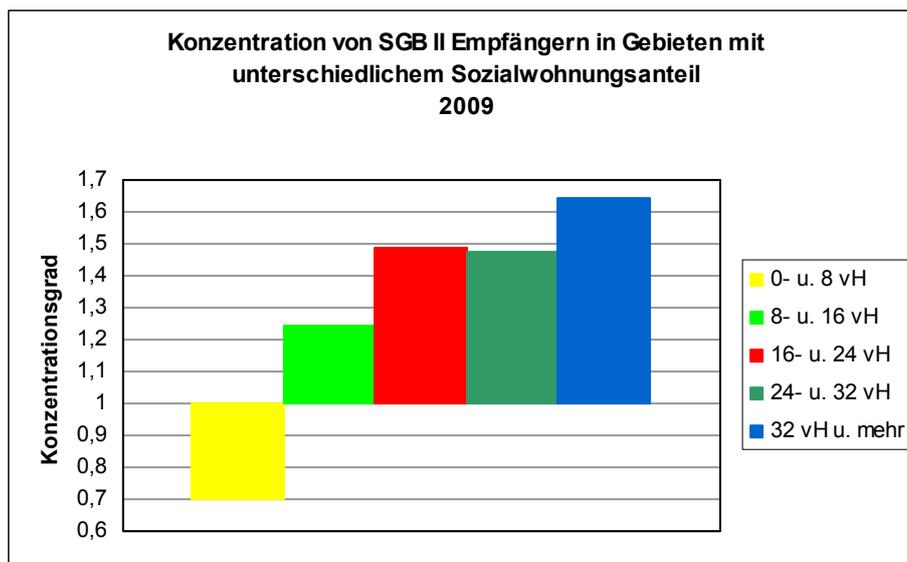


Abbildung 49: Konzentration SGB II-Empfänger (Alternativberechnung)

Bei verändertem Gebietszuschnitt ergibt sich folgendes Bild:

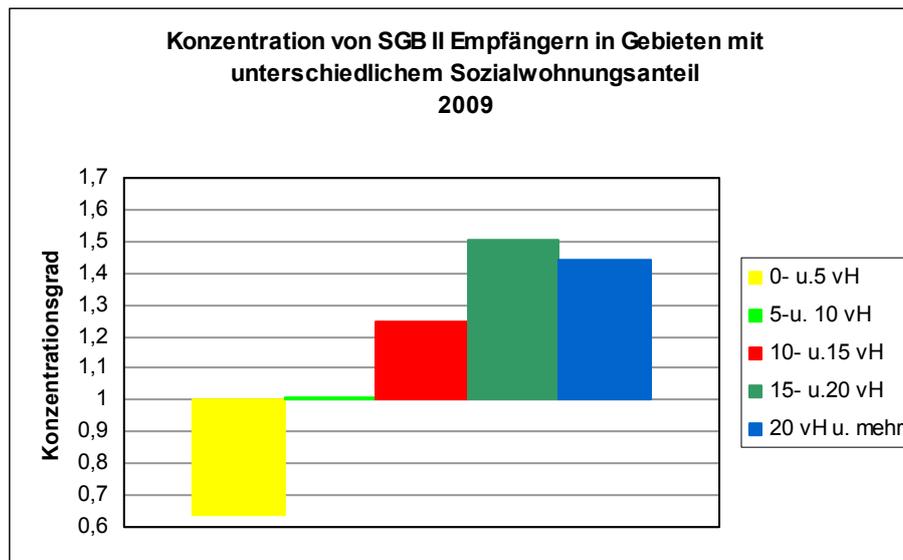


Abbildung 50: Konzentration SGB II-Empfänger (Alternativberechnung II)

Im Gebiet mit dem geringsten Bestand an Wohnungen, die durch das Amt für Wohnungswesen belegt werden (bis unter 5 %), ergibt sich eine noch etwas stärkere Unterrepräsentanz. Im Gebiet mit einem Bestand von 5 % bis unter 10 % zeigt sich – wie zu erwarten – eine etwa durchschnittliche Konzentration. Im Gebiet mit dem höchsten Sozialwohnungsanteil ist dagegen die Konzentration etwas geringer als in dem Gebiet mit dem zweithöchsten Bestand.

Die höchste Konzentration von Arbeitslosen ist nach wie vor in Gebieten mit einem mittleren Sozialwohnungsanteil (16 bis unter 24 %) zu verzeichnen. In den Gebieten mit einem geringen oder keinem Sozialwohnungsanteil stagniert die Unterrepräsentanz an Arbeitslosen. Die Arbeitslosengeldempfänger konzentrieren sich in Gebieten mit mittlerem und hohem Sozialwohnungsanteil.

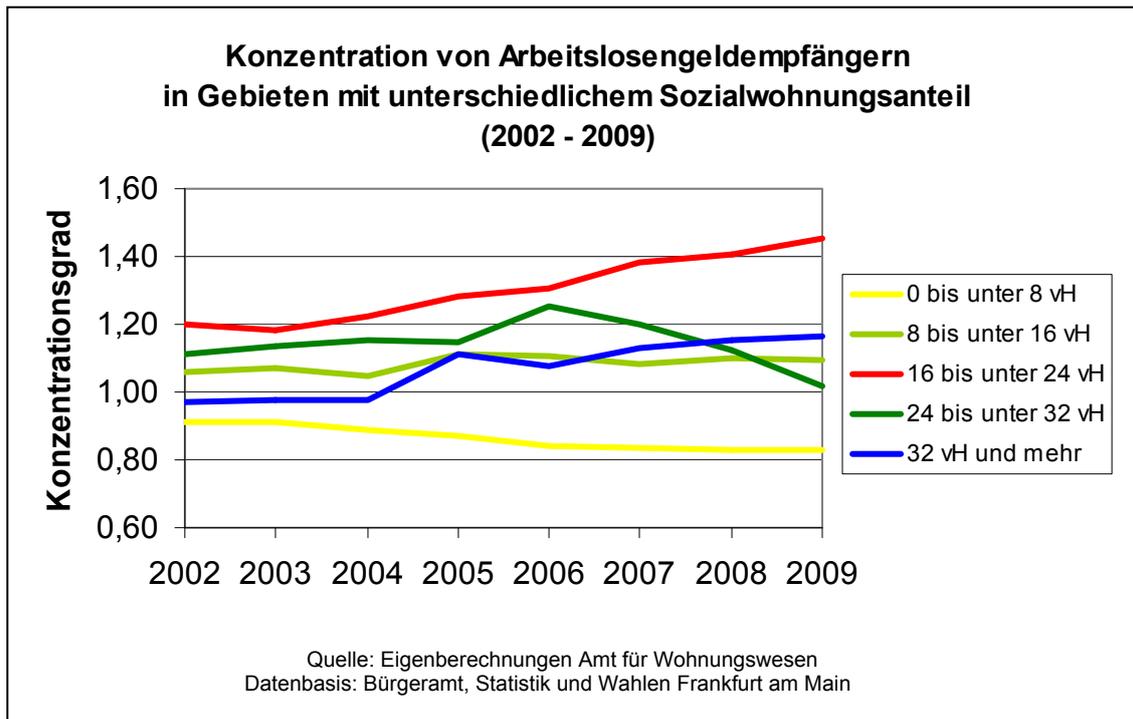


Abbildung 51: Konzentration von Arbeitslosengeldempfängern

Die Alternativberechnung zeigt ein ähnliches Bild: Besonders starke Konzentration in Gebieten mit einem Sozialwohnungsanteil von 16 bis unter 24 %, eine ähnliche Konzentration in den Gebieten 8 bis unter 16 %, 24 bis unter 32 % und im Gebiet mit dem höchsten Sozialwohnungsanteil.

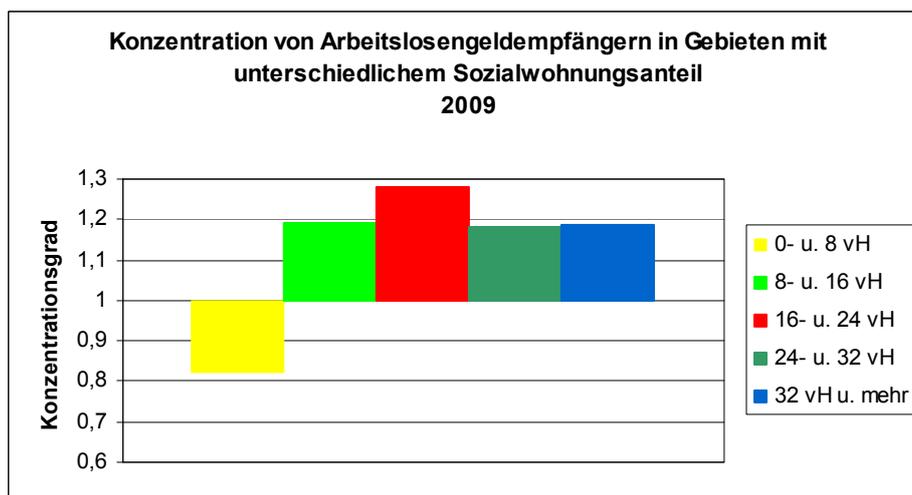


Abbildung 52: Konzentration Arbeitslosengeldempfänger (Alternativberechnung)

Bei verändertem Gebietszuschnitt ergibt sich folgendes Bild:

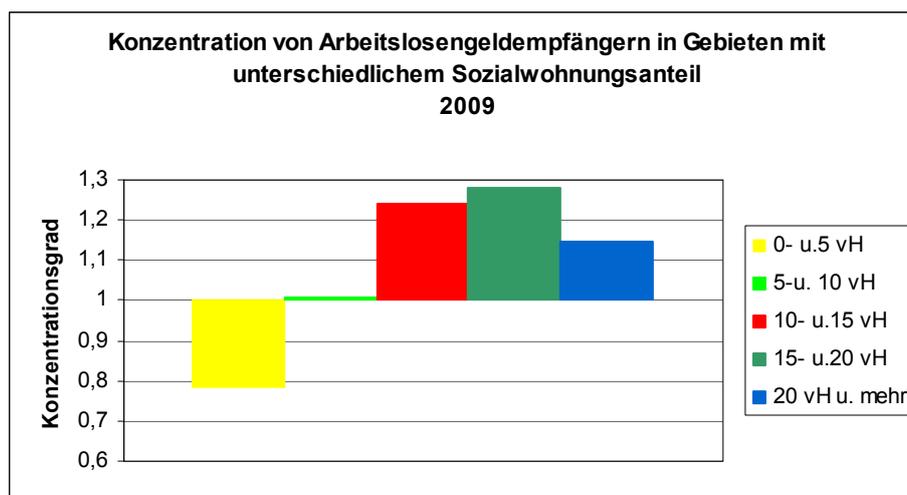


Abbildung 53: Konzentration Arbeitslosengeldempfänger (Alternativberechnung II)

Hier zeigt sich eine deutlich abfallende Konzentration im Gebiet mit dem höchsten Sozialwohnungsanteil von mehr als 20 %.

### 8.3 Gebiete mit hoher Konzentration sozialer Gruppen und verdichteten Problemlagen

Bereits in den früheren Wohnraumberichten wurde darauf hingewiesen, dass der insgesamt relativ günstige Befund der Analyse zur sozialräumlichen Entwicklung nicht darüber hinwegtäuschen darf, dass es einige Stadtbezirke mit hoher Konzentration von Ausländern und mit weit über dem Durchschnitt der Stadt liegendem Anteil an Sozialhilfeempfängern / Empfängern von SGB II und Arbeitslosen gibt. In den folgenden Tabellen sind die Stadtbezirke dargestellt, bei denen die entsprechenden Konzentrationsziffern besonders hohe Werte (jeweils 1 Standardabweichung<sup>59</sup> und mehr über dem Mittelwert für die Gesamtstadt) aufweisen. Bei der Interpretation der Zahlen ist zu beachten, dass es bei den Empfängern von SGB II und den Arbeitslosen Überschneidungen gibt.

In der Tabelle werden die Gebiete danach unterschieden, ob sich der hohe Anteil auf eine, zwei oder auf alle drei Bevölkerungsgruppen bezieht. Die Stadtbezirke mit doppelter oder dreifacher Konzentration stellen die besonders problematischen Gebiete dar. Sie sind am ehesten in ihrer Stabilität gefährdet.

<sup>59</sup> Die Standardabweichung ist ein Streuungsmaß. Sie gibt an, wie stark die Werte einzelner Stadtbezirke im Durchschnitt um den Mittelwert für die Gesamtstadt streuen.

Die Anzahl der Stadtgebiete mit dreifacher Konzentration hat sich um zwei Gebiete erhöht. Die Anzahl der Stadtbezirke mit erhöhter Belastung ist dagegen von 29 auf 27 gefallen.

Die Analyse der Verteilung sozialer Gruppen auf die Stadtbezirke ist nur bedingt in der Lage, Gebiete mit einer gefährdeten sozialen Stabilität zu identifizieren, da viele Stadtbezirke heterogen sind. Trotz unauffälliger Kennziffern für den Bezirk können sich in einzelnen Quartieren dennoch hohe Konzentrationen von sozial und wirtschaftlich benachteiligten Bevölkerungsgruppen verbergen. Zudem garantiert eine ausgewogene Bewohnerstruktur nicht zwangsläufig die soziale Stabilität eines Stadtbezirks. Daher wäre eine (kleinräumigere) Sozialraumanalyse, wie sie in der Vergangenheit vom Dezernat für Soziales und Jugend durchgeführt wurde, sinnvoll.

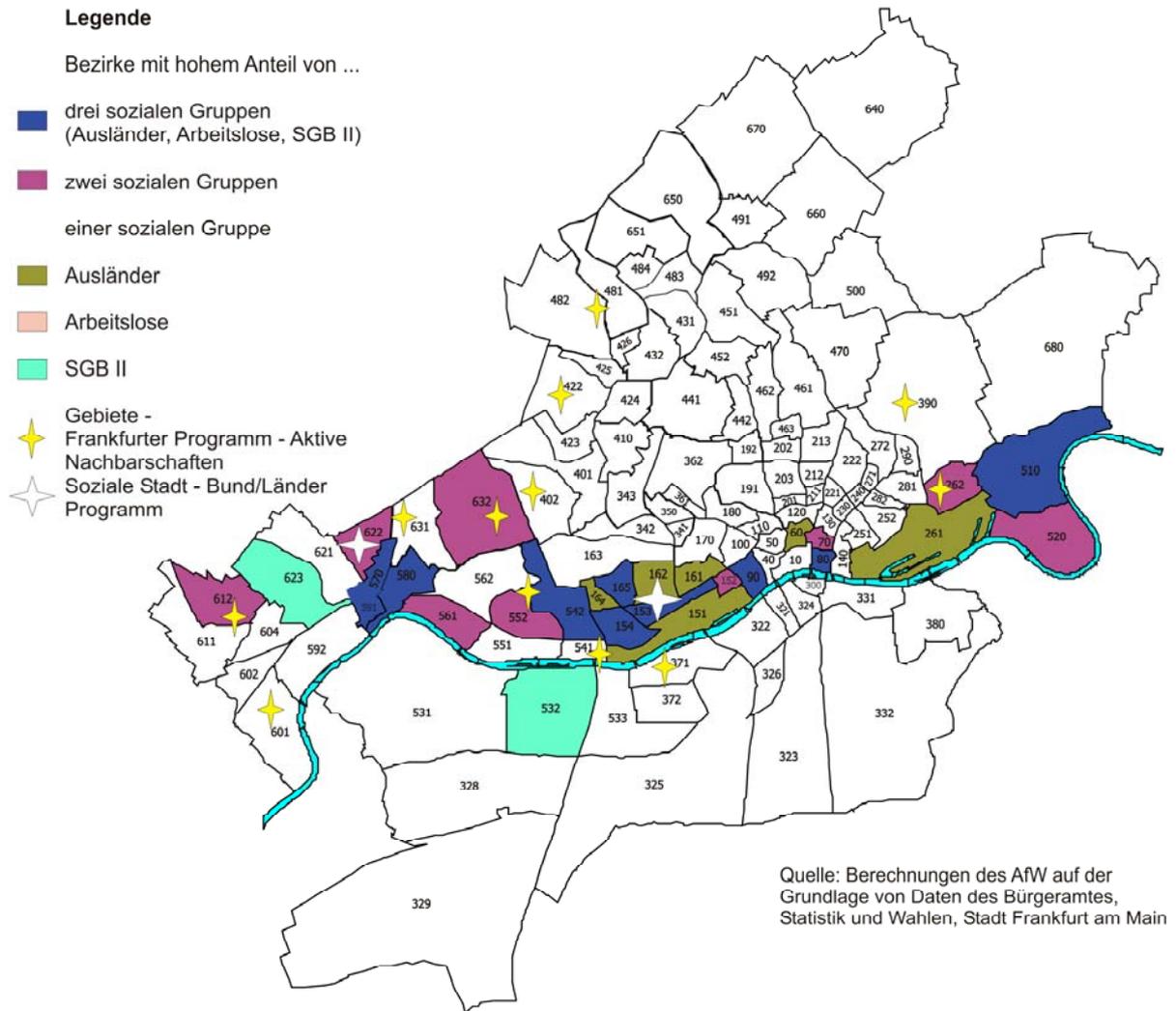
Der Konzentrationsfaktor zeigt an, um das Wievielfache der Anteil einer Bevölkerungsgruppe im jeweiligen Stadtbezirk höher ist als in der Gesamtstadt. So ist der Anteil der Arbeitslosen im Bahnhofsviertel zweieinhalbmal so hoch (2,50) wie in Frankfurt insgesamt.

Im Anschluss an die Darstellung der besonders belasteten Stadtbezirke werden die Konzentrationswerte bezogen auf die Empfänger von SGB II Leistungen (soziale Segregation) für alle Frankfurter Stadtbezirke dargestellt.

Stadtbezirke mit hohem Anteil an Ausländern, Arbeitslosen  
und Leistungsempfängern nach SGB II in 2009

Nr.	Name des Bezirks	Ausländer		Arbeitslose		SGB II	
		Anteil vH	Konzentrationsfaktor <sup>1)</sup>	Anteil vH	Konzentrationsfaktor	Anteil vH	Konzentrationsfaktor
<b>Gesamtstadt</b>		<b>24,34%</b>	<b>1,00</b>	<b>4,14%</b>	<b>1,00</b>	<b>10,43%</b>	<b>1,00</b>
<b>Bezirke mit hohem<sup>2)</sup> Anteil einer Gruppe</b>							
60	Innenstadt	36,85%	1,51				
151	Gutleutviertel	33,42%	1,37				
161	Gallus	42,87%	1,76				
162	Gallus	45,92%	1,89				
164	Gallus	36,29%	1,49				
261	Osthafen	40,88%	1,68				
532	Goldstein-West					17,15%	1,64
623	Unterliederbach-West					25,19%	2,41
<b>Bezirke mit hohem Anteil von zwei Gruppen</b>							
152	Gallus			10,56%	2,55	19,87%	1,91
70	Innenstadt	45,62%	1,87	6,17%	1,49		
262	Riederwald			8,04%	1,94	18,86%	1,81
520	Fechenheim-Süd			8,06%	1,95	21,46%	2,06
552	Griesheim West			6,22%	1,50	16,55%	1,59
561	Nied-Süd	34,31%	1,41			16,22%	1,55
612	Zeilsheim-Nord			7,69%	1,86	24,07%	2,31
622	Unterliederbach-Ost			6,67%	1,61	18,05%	1,73
632	Sossenheim-Ost			6,53%	1,58	22,42%	2,15
<b>Bezirke mit hohem Anteil von drei Gruppen</b>							
80	Innenstadt	37,66%	1,55	9,36%	2,26	18,36%	1,76
90	Bahnhofsviertel	38,12%	1,57	10,35%	2,50	21,36%	2,05
153	Gallus	48,46%	1,99	6,30%	1,52	20,79%	1,99
154	Gallus	34,45%	1,42	7,75%	1,87	19,71%	1,89
165	Gallus	38,67%	1,59	7,07%	1,71	19,71%	1,89
510	Fechenheim-Nord	36,77%	1,51	7,53%	1,82	20,02%	1,92
542	Griesheim-Ost	42,45%	1,74	6,86%	1,66	18,58%	1,78
570	Höchst-West	33,52%	1,38	6,26%	1,51	18,12%	1,74
580	Höchst-Ost	42,77%	1,76	7,06%	1,71	20,46%	1,96
591	Höchst-Süd	41,05%	1,69	6,58%	1,59	18,23%	1,75
<sup>1)</sup> Anteil der Gruppe an der Bevölkerung im Bezirk durch Anteil der Gruppe an der Bevölkerung in der Stadt insgesamt. <sup>2)</sup> Anteil der Gruppe liegt 1 Standardabweichung oder mehr über dem Mittelwert (Durchschnitt der Stadt). Quelle: Berechnet auf der Grundlage von Daten des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen, Stadt Frankfurt am Main.							

Abbildung 54: Konzentration Ausländer, Arbeitslose und SGB II-Empfänger 2009



**Abbildung 55: Konzentration Ausländer, SGB II-Empfänger und Arbeitslose**

Die Abbildung zeigt die Verteilung im Stadtgebiet. Weiter sind die aktuellen Gebiete der „Sozialen Stadt“ (Bund-Länder Programm) und des kommunalen Programms „Aktive Nachbarschaften“ markiert. Diese Gebiete liegen nur zum Teil in den Stadtbezirken, die einen besonders hohen Konzentrationsgrad bestimmter sozialer Gruppen aufweisen.

Dies bestätigt, dass die soziale Stabilität eines Quartiers auch gefährdet sein kann, wenn der Stadtbezirk insgesamt unauffällige Konzentrationswerte aufweist.

In der Tabelle auf den folgenden Seiten sind die Werte der letzten vier Jahre für den Konzentrationsfaktor SGB II – Empfänger für alle Stadtbezirke dargestellt. Die Tabelle (Abbildung 44) beginnt mit den Stadtbezirken, die den geringsten Konzentrationsfaktor aufweisen.

Alle Stadtbezirke mit einem Konzentrationsfaktor unter 1 haben einen unterdurchschnittlichen Anteil an SGB II Empfängern. Erwartungsgemäß ist der Anteil der SGB II Empfänger im Neubaugebiet Riedberg besonders gering. Dies gilt ebenso für große Teile des Westends und des Nordends.

Die Entwicklung in den letzten beiden Jahren ist nicht ganz gleichförmig verlaufen. Einige Stadtbezirke, in denen die Unterrepräsentation von SGB II Empfängern besonders stark ausgeprägt war, haben diesen Status nicht weiter ausgebaut oder sogar geringfügig verbessert. Eine Betrachtung der Veränderungen über die letzten vier Jahre zeigt allerdings, dass die Segregation in diesen Stadtteilen fast ausnahmslos zugenommen hat. Das gleiche Bild ergibt sich auch für die Stadtteile mit einem besonders hohen Anteil an SGB II Empfängern. Von den 10 Stadtgebieten mit den höchsten Anteilen an SGB II Empfängern hat die Segregation in den letzten vier Jahren in neun Stadtgebieten zugenommen, lediglich in einem Stadtgebiet des Gallus war sie (kontinuierlich) rückläufig.

Im Anhang (Abbildungen 66/67) sind die Werte zusätzlich chronologisch nach Stadtbezirken dargestellt.

**Konzentrationsfaktor**  
**SGB II Empfänger - aufsteigend sortiert**

	2009	2008	2007	2006
651 Riedberg	0,08	0,06	0,09	0,11
100 Westend-Süd	0,13	0,14	0,16	0,15
424 Praunheim-Süd	0,15	0,12 ist in Stb. 425 (Alt-Praunheim) enthalten		
110 Westend-Süd	0,19	0,24	0,25	0,26
180 Westend-Süd	0,19	0,19	0,20	0,21
203 Nordend-West	0,20	0,24	0,28	0,31
191 Westend-Nord	0,24	0,24	0,25	0,29
050 Innenstadt	0,25	0,37 ist in Stb. 060 (Innenstadt) enthalten		
321 Sachsenhausen-Nord	0,25	0,29	0,32	0,32
201 Nordend-West	0,25	0,23	0,26	0,28
170 Westend-Süd	0,26	0,25	0,26	0,29
640 Nieder-Erlenbach	0,26	0,25	0,25	0,31
660 Harheim	0,28	0,25	0,24	0,27
463 Dornbusch-Ost	0,28	0,27	0,27	0,27
120 Nordend-West	0,32	0,32	0,35	0,38
362 Bockenheim	0,32	0,34	0,38	0,42
332 Sachsenhausen-Süd	0,36	0,40	0,40	0,39
611 Zeilsheim-Süd	0,38	0,33	0,35	0,30
202 Nordend-West	0,38	0,27 ist in Stb. 203 (Nordend-West) enthalten		
324 Sachsenhausen-Nord	0,40	0,40	0,38	0,40
361 Bockenheim	0,43	0,39	0,50	0,55
212 Nordend-West	0,43	0,42	0,48	0,53
211 Nordend-West	0,43	0,55	0,60	0,55
221 Nordend-Ost	0,44	0,43	0,51	0,54
323 Sachsenhausen-Süd (1)	0,44	0,43	0,48	0,47
680 Bergen-Enkheim	0,46	0,49	0,47	0,49
252 Ostend	0,47	0,50	0,45	0,48
442 Dornbusch-West	0,47	0,49	0,46	0,47
650 Kalbach	0,50	0,48	0,57	0,63
130 Nordend-Ost	0,51	0,54	0,59	0,61
271 Bornheim	0,52	0,64	0,63	0,65
343 Bockenheim	0,53	0,49	0,52	0,55
451 Eschersheim-Nord	0,59	0,61	0,69	0,71
240 Nordend-Ost	0,59	0,57	0,63	0,75
483 Riedwiese-Mertonviertel	0,60	0,58	0,55	0,54
230 Nordend-Ost	0,60	0,70	0,73	0,78
621 Unterliederbach-Mitte	0,62	0,58	0,62	0,56
452 Eschersheim-Süd	0,62	0,64	0,68	0,70
481 Niederursel-Ost	0,66	0,65	0,65	0,64
462 Dornbusch-Ost	0,70	0,68	0,70	0,70
282 Bornheim	0,70	0,69	0,67	0,70
425 Alt-Praunheim	0,72	0,73	0,51	0,44
372 Niederrad-Süd	0,74	0,72	0,78	0,76
531 Schwanheim	0,74	0,72	0,75	0,79
342 Bockenheim	0,77	0,77	0,88	0,94
300 Sachsenhausen-Nord	0,77	0,81	0,81	0,78
390 Seckbach	0,79	0,79	0,80	0,76
222 Nordend-Ost	0,83	0,88	0,92	0,95
331 Sachsenhausen-Nord	0,88	0,90	0,95	0,94
251 Ostend	0,89	0,90	0,96	1,01
281 Bornheim	0,91	0,94	0,93	0,93
326 Sachsenhausen-Fr.-Kissel-Sdlg.	0,91	0,89	0,90	0,94
604 Zeilsheim-Ost	0,91	0,73	0,71	0,64
140 Ostend	0,93	0,94	0,98	1,06
010 Altstadt	0,93	0,99	1,11	1,04
213 Nordend-West	0,93	0,82 ist in Stb. 203 (Nordend-West) enthalten		
341 Bockenheim	0,95	0,98	0,98	0,97
272 Bornheim	0,96	1,02	0,95	1,06
290 Bornheim	0,97	0,87	0,91	0,80
322 Sachsenhausen-Nord	0,99	0,96	0,94	0,91

	2009	2008	2007	2006
541 Griesheim-Ost	1,00	0,97	0,99	1,02
431 Hedderheim-Ost	1,00	1,01	1,06	1,10
422 Sdlg. Praunheim	1,02	1,04	1,05	1,04
060 Innenstadt	1,03	0,95	0,79	0,81
350 Bockenheim	1,04	1,02	1,08	1,16
402 Rödelheim-West	1,04	1,03	1,03	1,00
163 Bockenheim	1,12	1,00	0,89	0,94
551 Griesheim-West	1,12	1,04	1,04	0,95
500 Berkersheim	1,15	1,17	1,15	0,98
670 Nieder-Eschbach	1,15	1,18	1,24	1,24
470 Preungesheim	1,16	1,17	1,19	1,26
161 Gallus	1,16	1,27	1,37	1,35
164 Gallus	1,17	1,01	0,96	1,03
380 Oberrad	1,18	1,16	1,14	1,10
371 Niederrad-Nord	1,18	1,17	1,17	1,13
401 Rödelheim-Ost	1,19	1,16	1,22	1,24
492 Sdlg. Frankfurter Berg	1,20	1,14	1,18	1,17
562 Nied-Nord	1,21	1,15	1,16	1,11
602 Sindlingen-Nord	1,23	1,20	1,19	1,09
070 Innenstadt	1,24	1,28	1,31	1,35
410 Hausen	1,25	1,16	1,18	1,18
601 Sindlingen-Süd	1,30	1,35	1,46	1,42
423 Sdlg. Praunheim-Westhausen	1,30	1,22	1,22	1,17
192 Westend-Nord	1,32	1,33	1,22	1,30
151 Gutleutviertel	1,33	1,42	1,40	1,57
491 Bonames	1,33	1,35	1,24	1,28
441 Ginnheim	1,35	1,40	1,43	1,41
261 Osthafen	1,36	1,27	1,28	1,29
631 Sossenheim-West	1,38	1,45	1,43	1,45
162 Gallus	1,39	1,36	1,32	1,37
461 Eckenheim	1,40	1,36	1,37	1,37
426 Praunheim-Nord	1,43	1,39	1,39	1,38
432 Hedderheim-West	1,44	1,52	1,39	1,45
482 Niederursel-West	1,45	1,53	1,47	1,37
561 Nied-Süd	1,55	1,52	1,48	1,55
552 Griesheim-West	1,59	1,63	1,50	1,46
532 Goldstein-West	1,64	1,61	1,63	1,41
622 Unterliederbach-Ost	1,73	1,73	1,64	1,66
570 Höchst-West	1,74	1,76	1,74	1,72
591 Höchst-Süd	1,75	1,70	1,62	1,62
080 Innenstadt	1,76	1,66	1,52	1,49
542 Griesheim-Ost	1,78	1,81	1,68	1,66
262 Riederwald	1,81	1,83	1,80	1,69
154 Gallus	1,89	1,85	1,91	1,88
165 Gallus	1,89	1,76	1,69	1,73
152 Gallus	1,91	1,97	1,32	1,23
510 Fechenheim-Nord	1,92	1,90	1,77	1,71
580 Höchst-Ost	1,96	1,88	1,83	1,72
153 Gallus	1,99	2,07	2,23	2,57
090 Bahnhofsviertel	2,05	1,83	1,53	1,75
520 Fechenheim-Süd	2,06	1,96	1,95	1,85
632 Sossenheim-Ost	2,15	2,04	1,99	1,79
612 Zeilsheim-Nord	2,31	2,30	2,11	1,98
623 Unterliederbach-West	2,41	2,04 ist in Stb. 621 enthalten		
040 Innenstadt	ist in Stb. 050 (Innenstadt) enthalten			
325 Sachsenhausen-Süd	ist in Stb. 323 (Sachsenhausen-Süd) enthalten			
328 Unterwald	ist in Stb. 323 (Sachsenhausen-Süd) enthalten			
329 Flughafen	ist in Stb. 323 (Sachsenhausen-Süd) enthalten			
484 Campus Niederursel	ist in Stb. 483 (Riedwiese-Mertonviertel) enthalten			
533 Goldstein-Ost	ist in Stb. 532 (Goldstein-West) enthalten			
592 Höchst-Süd	ist in Stb. 591 (Höchst-Süd) enthalten			

Abbildung 56: Konzentration SGB II-Empfänger

## 9. Anhang

<b>Ausgewählte Daten zur Wohnungsmarktbeobachtung</b>			
<i>Daten</i>	2008	2009	Entwicklung
<b>Bevölkerungs- / Haushaltsentwicklung</b>			
Jahresbevölkerung zum 31.12. (Fortbeschreibung GWZ 1987)	672.667	679.571	→
davon Ausländeranteil	24,3%	24,3%	→
Personen über 60 Jahre mit Hauptwohnung (Melderegister)	141.387	142.500	→
Haushalte (Haushaltsgenerierung) insgesamt	362.234	366.478	↗
Anteil 1-Personenhaushalte	53,0%	53,2%	→
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,85	1,85	→
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>			
Bruttowertschöpfung insgesamt in Mio. € (2007/2008)	45.700 €	48.066 €	↗
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Arbeitsort) insgesamt	487.634	489.767	→
davon Einpendler	323.550	324.097	→
in Frankfurt am Main wohnhaft	229.690	231.921	→
davon Auspendler	65.606	66.251	→
geringfügig entlohnte Beschäftigte (400 € Jobs)	42.927	43.926	↗
Verbraucher-Insolvenzen	1.200	1.258	↗
Arbeitslose	28.061	28.492	↗
Arbeitslosenquote	8,3%	8,4%	↗
Lebenshaltungsindex aller privaten Haushalte in Hessen (2005 = 100)	106,5	106,6	→
<b>Wohnungsangebot / vorgelagerte Einflussfaktoren</b>			
Verkäufe unbebaute Wohnbaugrundstücke	162	113	↓
Geldumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke in Mio. €	113,6 €	138,7 €	↑
Flächenumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke (in ha)	15,1	21,6	↑
Preise für baureifes Land je qm			
Eigenheimbau von	450 €	430 €	↓
bis	500 €	500 €	→
Geschoßwohnungsbau von	580 €	580 €	→
bis	1.000 €	1.100 €	↗
Hypothekenzinsen (Zinsbindung 5 Jahre / 1 % Tilgung)	5,21%	3,98%	↓
Wohnungsbestand			
insgesamt	357.699	360.234	→
davon öffentlich gefördert	31.766	30.484	↓
Flächenkonsum (qm Wohnfläche)			
je Wohnung	69,57	69,86	→
je Einwohner	36,99	37,03	→
Einwohner je Wohnung	1,88	1,89	→
Bauanträge (Anzahl betroffener Wohnungen)	2.136	2.242	↗
Baugenehmigungen			
Gebäude mit Wohnungen	672	627	↓
Wohnungen	2.510	2.752	↗
Baufertigstellungen (Wohnungen in Gebäuden mit Wohnungen)	2.224	2.712	↑
Bauüberhang (Wohnungen)	5.335	4.923	↓
Umwandlung in Eigentumswohnungen (genehmigte Wohnungen)	2.112	2.158	↗
Bewilligungen öffentlich geförderter Wohnungsbau	45	159	↑
Mietenentwicklung (Hessischer Mietenindex - Jahresdurchschnitt)	(2005 = 100)		
Wohnungs-Nettomieten	103,9	105,2	↗
Nebenkosten	101,0	101,5	→
Haushaltsenergie	125,4	123,2	↓
<b>Nachfrage / Wohnungsbedarf</b>			
Verfügbares Einkommen (Einwohner/Jahr 2007/2008)	18.269 €	18.678 €	↗
Wohnungssuchende Haushalte (§ 9 WoFG)	7.159	6.552	↓
Versorgte Haushalte (§ 9 WoFG)	2.421	2.559	↗
Leistungsempfänger Arbeitslose SGB III (u. a. ALG I) zum 15.06.	5.797	7.377	↑
Leistungsempfänger Arbeitslose SGB II (ALG II/Hartz IV) zum 15.06.	22.264	21.115	↓
Empfänger bedarfsorientierter Sozialleistungen zum Lebensunterhalt	82.574	85.610	↗
Wohngeld (Tabellenwohngeld)			
Empfänger (Tabellenwohngeld - nur Mietzuschuss)	3.570	4.673	↑
durchschnittliches Tabellenwohngeld in €	104	141	↑
Miet-/Wohnbelastung vor Wohngeld	42,9%	43,4%	↗
Miet-/Wohnbelastung nach Wohngeld	33,0%	29,8%	↓
Entlastungsquote (Prozentpunkte)	9,9%	13,6%	↑
Wohnungsdefizit (einfacher Wohnungsfehlbestand)	4.535	6.244	↑
Versorgungsgrad (Wohnungen je 100 Haushalte Haushaltsgenerierung)	98,7	98,3	→
<b>Marktgeschehen</b>			
Wohnungswechsel			
Zuzüge	56.673	56.040	↓
Wegzüge	45.882	47.185	↗
Umzüge innerhalb Frankfurts	48.794	48.782	→
Fluktuationsrate in Frankfurt	14,1%	14,1%	→
Fluktuation im öffentlich geförderten Wohnungsbau	7,6%	2009 nicht ermittelt	

Veränderungen um	
↑	mehr als +10,1 %
↗	+1,1 % bis +10 %
→	-1 % bis +1 %
↘	-1,1 % bis -10 %
↓	mehr als -10,1 %

Abbildung 57: ausgewählte Daten zur Wohnungsmarktbeobachtung

<b>Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit</b> (Fortschreibung Wohnungszählung 1987)				
<b>Jahr am 31.12.</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Deutsche</b>	<b>Ausländer</b>	<b>Ausländer %- Anteil</b>
1990	634.353	484.051	150.306	23,7%
1991	648.018	481.905	166.113	25,6%
1992	660.492	476.713	183.779	27,8%
1993	658.815	472.386	186.429	28,3%
1994	654.388	468.527	185.861	28,4%
1995	653.241	465.401	187.840	28,8%
1996	652.324	465.442	186.882	28,6%
1997	649.093	464.298	184.795	28,5%
1998	650.468	464.749	185.719	28,6%
1999	646.083	465.445	180.638	28,0%
2000	650.740	469.827	180.913	27,8%
2001	646.243	474.543	171.700	26,6%
2002	650.041	478.844	171.197	26,3%
2003	652.138	483.065	169.073	25,9%
2004	654.964	488.299	166.665	25,4%
2005	651.583	490.315	161.268	24,8%
2006	662.001	497.827	164.174	24,8%
2007	667.494	503.213	164.281	24,6%
2008	672.667	509.270	163.397	24,3%
2009	679.571	514.153	165.418	24,3%
2010				

Quelle: Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.2

Abbildung 58: Bevölkerung - Fortschreibung nach Volkszählung 1987

<b>Bevölkerungsbewegung 1)</b>									
<b>Jahr</b>	<b>natürliche</b>			<b>räumliche</b>			<b>Bilanz insgesamt</b>	<b>Register- bereinigt.</b>	<b>bereinigte Bilanz</b>
	<b>Geburten</b>	<b>Sterbefälle</b>	<b>Bilanz</b>	<b>Zuzüge</b>	<b>Wegzüge</b>	<b>Bilanz</b>			
1987	5.503	7.166	-1.663	43.097	39.037	4.060	2.397	0	2.397
1990	6.216	7.734	-1.518	46.340	37.996	8.344	6.826	0	6.826
1991	6.153	7.317	-1.164	48.683	33.858	14.825	13.661	0	13.661
1992	6.195	7.303	-1.108	56.822	43.240	13.582	12.474	0	12.474
1993	6.056	7.390	-1.334	50.131	50.474	-343	-1.677	0	-1.677
1994	6.119	7.371	-1.252	46.864	50.039	-3.175	-4.427	0	-4.427
1995	5.948	7.077	-1.129	45.760	45.778	-18	-1.147	0	-1.147
1996	6.114	6.816	-702	43.950	44.165	-215	-917	0	-917
1997	6.213	6.686	-473	42.449	45.207	-2.758	-3.231	0	-3.231
1998	6.301	6.473	-172	45.830	44.283	1.547	1.375	0	1.375
1999	6.085	6.260	-175	47.219	46.044	1.175	1.000	-5.385	-4.385
2000	6.116	6.173	-57	47.817	43.103	4.714	4.657	0	4.657
2001	6.153	6.041	112	48.628	44.998	3.630	3.742	-8.239	-4.497
2002	6.236	6.204	32	46.127	42.361	3.766	3.798	0	3.798
2003	6.368	6.407	-39	44.907	42.771	2.136	2.097	0	2.097
2004	6.700	5.931	769	47.575	45.518	2.057	2.826	0	2.826
2005	6.741	5.681	1.060	49.629	44.610	5.019	6.079	-9.460	-3.381
2006	6.719	5.700	1.019	52.293	42.894	9.399	10.418	0	10.418
2007	7.055	5.584	1.471	54.253	50.231	4.022	5.493	0	5.493
2008	7.194	5.721	1.473	56.673	45.882	10.791	12.264	-7.091	5.173
2009	7.082	5.768	1.314	56.040	47.185	8.855	10.169	-3.265	6.904

1) nach Personen  
Quelle: Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.61

Abbildung 59: Bevölkerungsbewegung - Wanderungsbilanzen

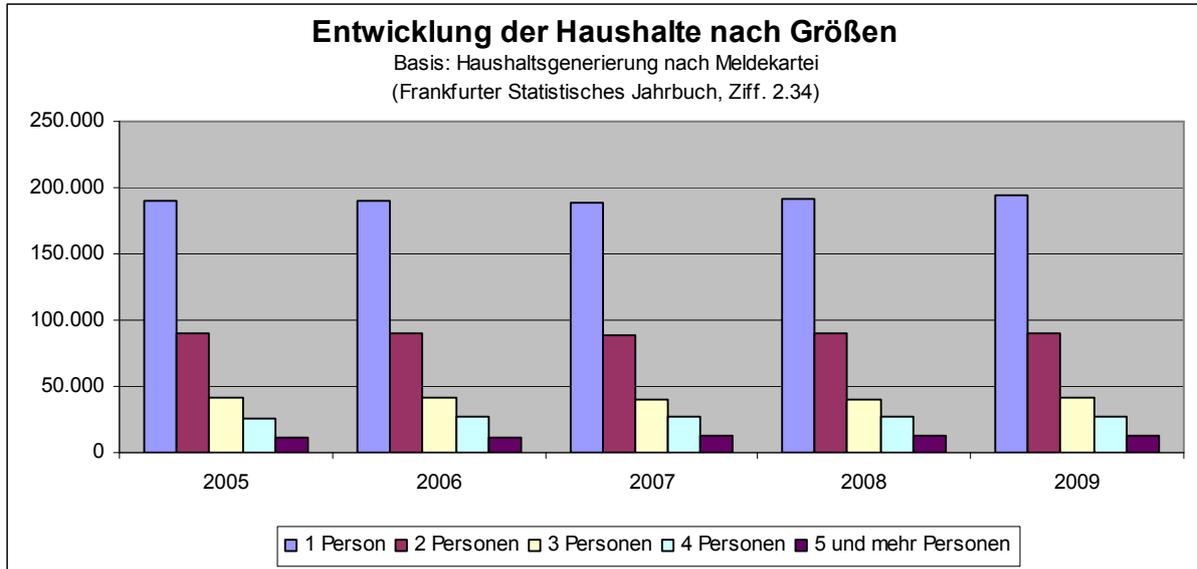


Abbildung 60: Entwicklung der Haushalte nach Größen

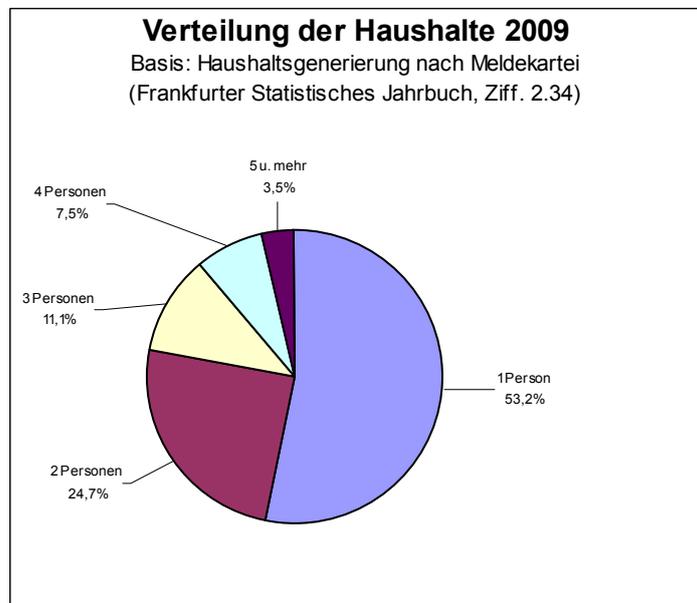


Abbildung 61: Verteilung der Haushalte nach Größen

<b>Berichte des Hessischen Statistischen Landesamtes - M   2</b>					
<b>Preisindex für die Verbraucherpreise aller privaten Haushalte in Hessen</b>					
(Wohnungsmieten und Nebenkosten)			(Bezugsjahr 2005 = 100)		
Jahresdurchschnittswerte					
<i>Indexgruppe</i>	<i>Wägungs-anteil in %</i>	2006	2007	2008	2009
<b>Nettomieten (ohne Nebenkosten) insgesamt</b>	<b>203,30</b>	<b>101,2</b>	<b>102,3</b>	<b>103,9</b>	<b>105,2</b>
<b>Altbauwohnungen insgesamt</b>	<b>31,64</b>	<b>101,8</b>	<b>103,5</b>	<b>105,0</b>	<b>106,5</b>
Altbauwohnungen - bis 70 qm	*)	101,9	103,7	105,3	107,0
Altbauwohnungen - mehr als 70 qm		101,6	103,2	104,2	105,1
<b>Neubauwohnungen insgesamt</b>	<b>171,66</b>	<b>101,1</b>	<b>102,1</b>	<b>103,6</b>	<b>105,0</b>
öffentl. gefördert - bis 70 qm	*)	100,4	101,6	103,6	106,5
öffentl. gefördert - mehr als 70 qm	*)	101,0	102,3	105,3	106,9
freifinanziert mehr als 70 qm	*)	100,9	101,9	103,0	104,0
freifinanziert bis 70 qm	*)	100,9	101,9	103,5	104,8
<b>Einfamilienhaus - mehr als 100 qm</b>	*)	<b>104,2</b>	<b>106,1</b>	<b>108,3</b>	<b>110,5</b>
<b>Wohnungs-Nebenkosten insgesamt</b>	<b>33,04</b>	<b>100,3</b>	<b>101,4</b>	<b>101,0</b>	<b>101,5</b>
Wasser	11,09	100,6	101,3	101,4	101,4
Abwasser	9,35	100,3	101,3	100,4	102,2
Müllabfuhr	6,84	100,0	101,0	100,0	99,1
Straßenreinigung	*)	100,0	100,0	100,7	102,1
Schornsteinfeger	*)	100,3	106,5	106,5	108,6
Grundsteuer B - Hebesatz	*)	99,5	99,5	97,9	97,9
<b>Haushaltsenergie insgesamt</b>	<b>59,82</b>	<b>108,6</b>	<b>113,1</b>	<b>125,4</b>	<b>123,2</b>
Strom	24,61	100,7	108,0	115,3	124,3
Gas	12,85	116,1	119,6	129,3	128,6
Heizöl	9,21	110,3	110,0	142,7	97,6
Feste Brennstoffe	0,79	102,5	102,7	106,0	119,0
Zentralheizungskosten	*)	115,6	119,0	129,0	133,8
Fernwärme (Mehrfamilienhaus	*)	116,8	125,6	137,6	143,6
<b>Instandhaltung/Reparatur der Wohnung</b>	<b>11,84</b>	<b>102,6</b>	<b>108,1</b>	<b>110,8</b>	<b>114,6</b>
<b>Garagenmiete insgesamt</b>	<b>2,50</b>	<b>100,4</b>	<b>101,8</b>	<b>102,5</b>	<b>102,8</b>
Garage/Stellplätze der Mieter	*)	100,8	100,8	101,3	101,8
<b>Wohnkosten insgesamt</b>	<b>308,00</b>	<b>102,6</b>	<b>104,6</b>	<b>108,0</b>	<b>108,7</b>
*) für diese Positionen und Zeiträume liegen keine Werte auf Basis 2005 = 100 vor					

Abbildung 62: Preisindizes für Wohnungsmieten und Nebenkosten

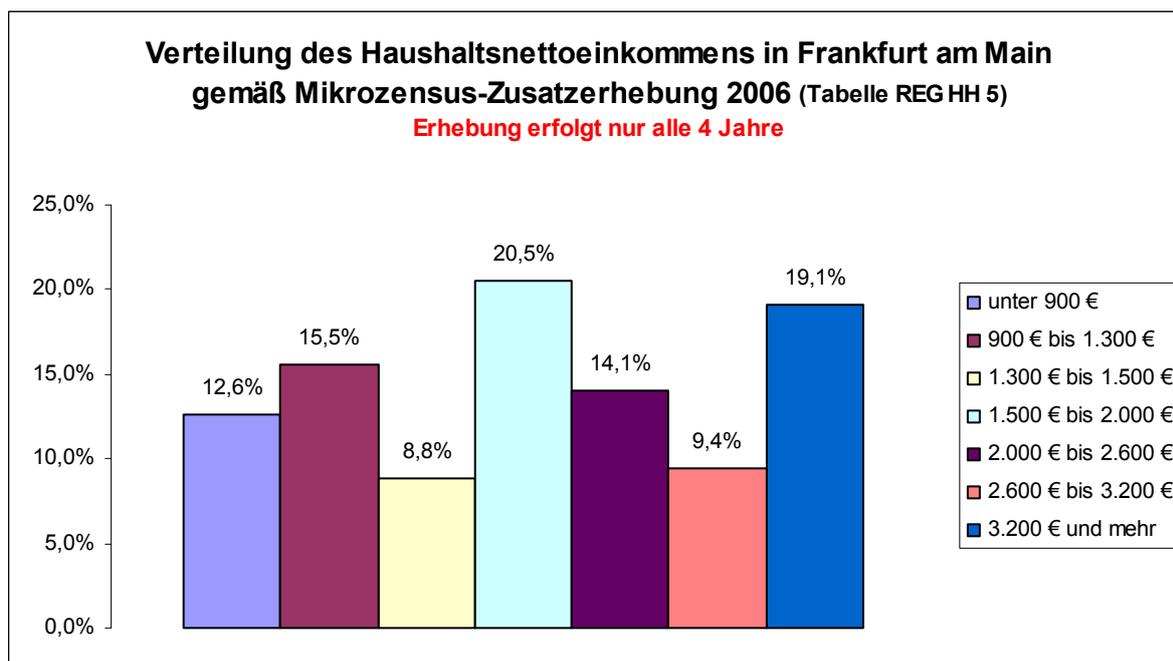
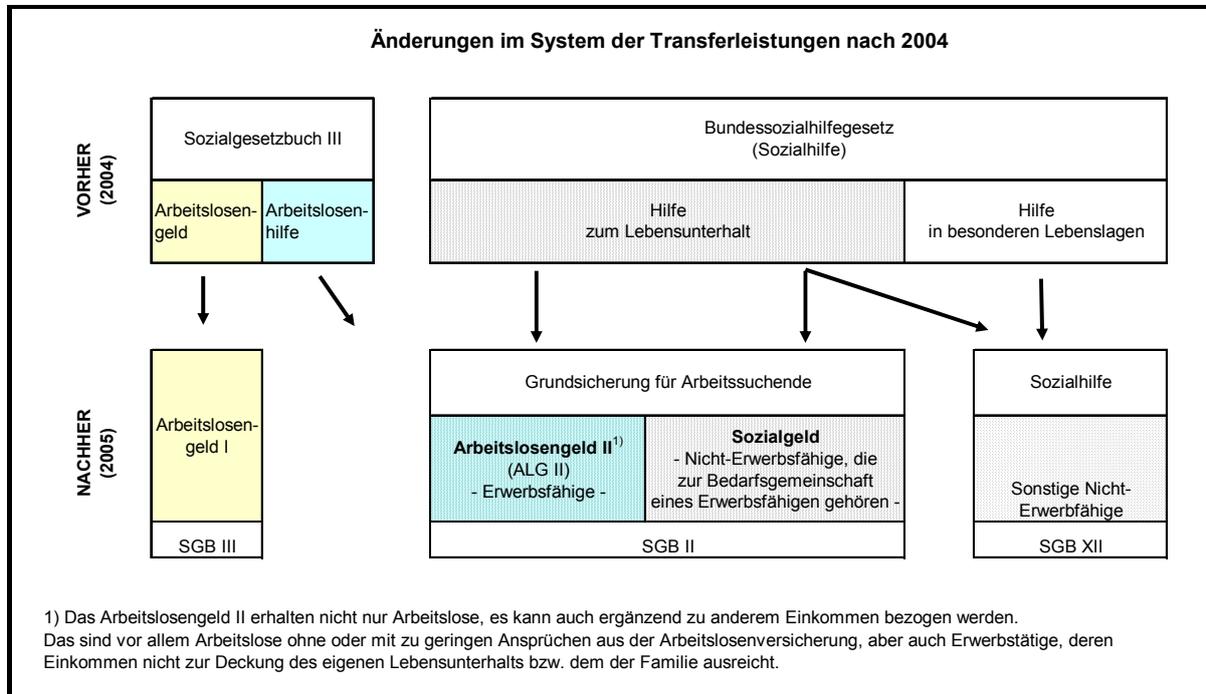


Abbildung 63: Haushaltsnettoeinkommen - Verteilung

Entwicklung des Wohnungsbestands seit 1987				
Jahr	Bestand insgesamt 1)		öffentlich gefördert 2)	
	Bestand	Änderung %	Bestand	Änderung %
1987	311.238		66.203	
1990	315.548	1,4%	67.980	2,7%
1991	316.769	1,8%	66.887	1,0%
1992	318.770	2,4%	65.951	-0,4%
1993	322.091	3,5%	62.069	-6,2%
1994	324.603	4,3%	58.994	-10,9%
1995	326.793	5,0%	52.965	-20,0%
1996	331.470	6,5%	48.975	-26,0%
1997	333.705	7,2%	46.444	-29,8%
1998	336.243	8,0%	44.154	-33,3%
1999	338.377	8,7%	42.787	-35,4%
2000	340.462	9,4%	41.324	-37,6%
2001	342.250	10,0%	39.450	-40,4%
2002	344.086	10,6%	38.242	-42,2%
2003	347.169	11,5%	37.251	-43,7%
2004	348.714	12,0%	34.900	-47,3%
2005	351.024	12,8%	33.482	-49,4%
2006	353.464	13,6%	32.694	-50,6%
2007	355.638	14,3%	32.149	-51,4%
2008	357.699	14,9%	31.714	-52,1%
2009	360.234	15,7%	30.484	-54,0%

1) Quelle: Frankfurter Statistische Jahrbuch, Ziff. 7.1  
2) Quelle: Jahresbericht Kommunale Wohnraumversorgung beim Amt für

Abbildung 64: Wohnungsbestand



**Abbildung 65: Änderung im System der Transferleistungen nach 2004**

## Konzentrationsfaktor SGB II Empfänger

	2009	2008	2007	2006
010 Altstadt	0,93	0,99	1,11	1,04
040 Innenstadt	ist in Stb. 050 (Innenstadt) enthalten			
050 Innenstadt	0,25	0,37	ist in Stb. 060 (Innenstadt) enthalten	
060 Innenstadt	1,03	0,95	0,79	0,81
070 Innenstadt	1,24	1,28	1,31	1,35
080 Innenstadt	1,76	1,66	1,52	1,49
090 Bahnhofsviertel	2,05	1,83	1,53	1,75
100 Westend-Süd	0,13	0,14	0,16	0,15
110 Westend-Süd	0,19	0,24	0,25	0,26
120 Nordend-West	0,32	0,32	0,35	0,38
130 Nordend-Ost	0,51	0,54	0,59	0,61
140 Ostend	0,93	0,94	0,98	1,06
151 Gutleutviertel	1,33	1,42	1,40	1,57
152 Gallus	1,91	1,97	1,32	1,23
153 Gallus	1,99	2,07	2,23	2,57
154 Gallus	1,89	1,85	1,91	1,88
161 Gallus	1,16	1,27	1,37	1,35
162 Gallus	1,39	1,36	1,32	1,37
163 Bockenheim	1,12	1,00	0,89	0,94
164 Gallus	1,17	1,01	0,96	1,03
165 Gallus	1,89	1,76	1,69	1,73
170 Westend-Süd	0,26	0,25	0,26	0,29
180 Westend-Süd	0,19	0,19	0,20	0,21
191 Westend-Nord	0,24	0,24	0,25	0,29
192 Westend-Nord	1,32	1,33	1,22	1,30
201 Nordend-West	0,25	0,23	0,26	0,28
202 Nordend-West	0,38	0,27	ist in Stb. 203 (Nordend-West) enthalten	
203 Nordend-West	0,20	0,24	0,28	0,31
211 Nordend-West	0,43	0,55	0,60	0,55
212 Nordend-West	0,43	0,42	0,48	0,53
213 Nordend-West	0,93	0,82	ist in Stb. 203 (Nordend-West) enthalten	
221 Nordend-Ost	0,44	0,43	0,51	0,54
222 Nordend-Ost	0,83	0,88	0,92	0,95
230 Nordend-Ost	0,60	0,70	0,73	0,78
240 Nordend-Ost	0,59	0,57	0,63	0,75
251 Ostend	0,89	0,90	0,96	1,01
252 Ostend	0,47	0,50	0,45	0,48
261 Osthafen	1,36	1,27	1,28	1,29
262 Riederwald	1,81	1,83	1,80	1,69
271 Bornheim	0,52	0,64	0,63	0,65
272 Bornheim	0,96	1,02	0,95	1,06
281 Bornheim	0,91	0,94	0,93	0,93
282 Bornheim	0,70	0,69	0,67	0,70
290 Bornheim	0,97	0,87	0,91	0,80
300 Sachsenhausen-Nord	0,77	0,81	0,81	0,78
321 Sachsenhausen-Nord	0,25	0,29	0,32	0,32
322 Sachsenhausen-Nord	0,99	0,96	0,94	0,91
323 Sachsenhausen-Süd (1)	0,44	0,43	0,48	0,47
324 Sachsenhausen-Nord	0,40	0,40	0,38	0,40
325 Sachsenhausen-Süd	ist in Stb. 323 (Sachsenhausen-Süd) enthalten			
326 Sachsenhausen-Fr.-Kissel-Sdlg.	0,91	0,89	0,90	0,94
328 Unterwald	ist in Stb. 323 (Sachsenhausen-Süd) enthalten			
329 Flughafen	ist in Stb. 323 (Sachsenhausen-Süd) enthalten			
331 Sachsenhausen-Nord	0,88	0,90	0,95	0,94
332 Sachsenhausen-Süd	0,36	0,40	0,40	0,39
341 Bockenheim	0,95	0,98	0,98	0,97
342 Bockenheim	0,77	0,77	0,88	0,94
343 Bockenheim	0,53	0,49	0,52	0,55
350 Bockenheim	1,04	1,02	1,08	1,16
361 Bockenheim	0,43	0,39	0,50	0,55

Abbildung 66: Konzentrationsfaktor SGB II Empfänger nach Stadtbezirken Teil 1

	2009	2008	2007	2006
362 Bockenheim	0,32	0,34	0,38	0,42
371 Niederrad-Nord	1,18	1,17	1,17	1,13
372 Niederrad-Süd	0,74	0,72	0,78	0,76
380 Oberrad	1,18	1,16	1,14	1,10
390 Seckbach	0,79	0,79	0,80	0,76
401 Rödelheim-Ost	1,19	1,16	1,22	1,24
402 Rödelheim-West	1,04	1,03	1,03	1,00
410 Hausen	1,25	1,16	1,18	1,18
422 Sdlg. Praunheim	1,02	1,04	1,05	1,04
423 Sdlg. Praunheim-Westhausen	1,30	1,22	1,22	1,17
424 Praunheim-Süd	0,15	0,12	ist in Stb. 425 (Alt-Praunheim) enthalten	
425 Alt-Praunheim	0,72	0,73	0,51	0,44
426 Praunheim-Nord	1,43	1,39	1,39	1,38
431 Heddernheim-Ost	1,00	1,01	1,06	1,10
432 Heddernheim-West	1,44	1,52	1,39	1,45
441 Ginnheim	1,35	1,40	1,43	1,41
442 Dombusch-West	0,47	0,49	0,46	0,47
451 Eschersheim-Nord	0,59	0,61	0,69	0,71
452 Eschersheim-Süd	0,62	0,64	0,68	0,70
461 Eckenheim	1,40	1,36	1,37	1,37
462 Dombusch-Ost	0,70	0,68	0,70	0,70
463 Dombusch-Ost	0,28	0,27	0,27	0,27
470 Freungesheim	1,16	1,17	1,19	1,26
481 Niederursel-Ost	0,66	0,65	0,65	0,64
482 Niederursel-West	1,45	1,53	1,47	1,37
483 Riedwiese-Mertonviertel	0,60	0,58	0,55	0,54
484 Campus Niederursel	ist in Stb. 483 (Riedwiese-Mertonviertel) enthalten			
491 Bonames	1,33	1,35	1,24	1,28
492 Sdlg. Frankfurter Berg	1,20	1,14	1,18	1,17
500 Berkersheim	1,15	1,17	1,15	0,98
510 Fechenheim-Nord	1,92	1,90	1,77	1,71
520 Fechenheim-Süd	2,06	1,96	1,95	1,85
531 Schwanheim	0,74	0,72	0,75	0,79
532 Goldstein-West	1,64	1,61	1,63	1,41
533 Goldstein-Ost	ist in Stb. 532 (Goldstein-West) enthalten			
541 Griesheim-Ost	1,00	0,97	0,99	1,02
542 Griesheim-Ost	1,78	1,81	1,68	1,66
551 Griesheim-West	1,12	1,04	1,04	0,95
552 Griesheim-West	1,59	1,63	1,50	1,46
561 Nied-Süd	1,55	1,52	1,48	1,55
562 Nied-Nord	1,21	1,15	1,16	1,11
570 Höchst-West	1,74	1,76	1,74	1,72
580 Höchst-Ost	1,96	1,88	1,83	1,72
591 Höchst-Süd	1,75	1,70	1,62	1,62
592 Höchst-Süd	ist in Stb. 591 (Höchst-Süd) enthalten			
601 Sindlingen-Süd	1,30	1,35	1,46	1,42
602 Sindlingen-Nord	1,23	1,20	1,19	1,09
604 Zeilsheim-Ost	0,91	0,73	0,71	0,64
611 Zeilsheim-Süd	0,38	0,33	0,35	0,30
612 Zeilsheim-Nord	2,31	2,30	2,11	1,98
621 Unterliederbach-Mitte	0,62	0,58	0,62	0,56
622 Unterliederbach-Ost	1,73	1,73	1,64	1,66
623 Unterliederbach-West	2,41	2,04	ist in Stb. 621 enthalten	
631 Sossenheim-West	1,38	1,45	1,43	1,45
632 Sossenheim-Ost	2,15	2,04	1,99	1,79
650 Kalbach	0,50	0,48	0,57	0,63
651 Riedberg	0,08	0,06	0,09	0,11
660 Harheim	0,28	0,25	0,24	0,27
670 Nieder-Eschbach	1,15	1,18	1,24	1,24
680 Bergen-Enkheim	0,46	0,49	0,47	0,49

Abbildung 67: Konzentration SGB II Empfänger nach Stadtbezirken Teil 2

## 10. Abbildungs-/Tabellenverzeichnis

Abbildung 1:	Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen in € .....	9
Abbildung 2:	Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich .....	10
Abbildung 3:	Insolvenzen .....	11
Abbildung 4:	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte .....	12
Abbildung 5:	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Wirtschaftsbereiche) .....	13
Abbildung 6:	Geringfügig Beschäftigte .....	14
Abbildung 7:	Arbeitslosenstruktur .....	15
Abbildung 8:	Verfügbares Einkommen je Einwohner .....	16
Abbildung 9:	Haushalts-Nettoeinkommen (Verteilung) .....	17
Abbildung 10:	Lebenshaltung, Mieten, Energie .....	18
Abbildung 11:	Bevölkerungsentwicklung .....	19
Abbildung 12:	Zu- und Wegzüge (insgesamt) .....	21
Abbildung 13:	Zu- und Wegzüge (Umland) .....	22
Abbildung 14:	Haushaltsstruktur .....	23
Abbildung 15:	Hilfempfänger von bedarfsorientierten Sozialleistungen .....	24
Abbildung 16:	Wohnungsbau insgesamt .....	25
Abbildung 17:	Neubaufertigstellungen nach Gebäudetypen .....	26
Abbildung 18:	Baufertigstellungen nach Wohnungstypen .....	27
Abbildung 19:	Bauüberhänge .....	27
Abbildung 20:	Abgeschlossenheitsbescheinigungen .....	28
Abbildung 21:	Wohnungsbestand nach Wohnungstypen .....	29
Abbildung 22:	Wohnflächenverbrauch .....	30
Abbildung 23:	Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke .....	32
Abbildung 24:	mittlere Kaufpreise für Reihenhäuser .....	33
Abbildung 25:	Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser .....	35
Abbildung 26:	Hypothekenzinssätze .....	35
Abbildung 27:	Wohnungsversorgungsgrad .....	37
Abbildung 28:	Brutto-Kaltmieten .....	39
Abbildung 29:	durchschnittliche Mietbelastung nach Haushaltsgröße .....	40
Abbildung 30:	Registrierte Wohnungssuchende (Entwicklung 2000 – 2009) .....	42
Abbildung 31:	Haushaltsstrukturen .....	43
Abbildung 32:	Wohnungssuchende nach Dringlichkeit .....	43
Abbildung 33:	Entwicklung Sozialwohnungsbestand .....	45
Abbildung 34:	Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes .....	45
Abbildung 35:	Geförderter Wohnungsbestand .....	46
Abbildung 36:	Verteilung des Sozialwohnungsbestandes im Stadtgebiet .....	47
Abbildung 37:	Vermittlungsquote von Sozialwohnungssuchenden .....	48
Abbildung 38:	Frankfurter Bevölkerungsprognose 2010 .....	50
Abbildung 39:	Frankfurter Haushaltevorausberechnung bis 2030 .....	51
Abbildung 40:	Wohnungsbedarf in Frankfurt nach Perioden .....	52
Abbildung 41:	Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes .....	53
Abbildung 42:	Segregationsindex (Ausländer) .....	56
Abbildung 43:	Segregationsindex (Empfänger Sozialhilfe / SGB II) .....	57
Abbildung 44:	Segregationsindex (Arbeitslose) .....	57
Abbildung 45:	Grad der Ausländerkonzentration .....	58
Abbildung 46:	Ausländerkonzentration (Alternativberechnung) .....	59
Abbildung 47:	Ausländerkonzentration (Alternativberechnung II) .....	60
Abbildung 48:	Grad der Konzentration von Empfängern von SGB II .....	61

---

Abbildung 49:	Konzentration SGB II-Empfänger (Alternativberechnung).....	61
Abbildung 50:	Konzentration SGB II-Empfänger (Alternativberechnung II).....	62
Abbildung 51:	Konzentration von Arbeitslosengeldempfängern .....	63
Abbildung 52:	Konzentration Arbeitslosengeldempfänger (Alternativberechnung).....	63
Abbildung 53:	Konzentration Arbeitslosengeldempfänger (Alternativberechnung II).....	64
Abbildung 54:	Konzentration Ausländer, Arbeitslose und SGB II-Empfänger 2009 .....	66
Abbildung 55:	Konzentration Ausländer, SGB II-Empfänger und Arbeitslose .....	67
Abbildung 56:	Konzentration SGB II-Empfänger .....	70
Abbildung 57:	ausgewählte Daten zur Wohnungsmarktbeobachtung .....	71
Abbildung 58:	Bevölkerung - Fortschreibung nach Volkszählung 1987.....	72
Abbildung 59:	Bevölkerungsbewegung - Wanderungsbilanzen.....	72
Abbildung 60:	Entwicklung der Haushalte nach Größen .....	73
Abbildung 61:	Verteilung der Haushalte nach Größen .....	73
Abbildung 62:	Preisindizes für Wohnungsmieten und Nebenkosten .....	74
Abbildung 63:	Haushaltsnettoeinkommen - Verteilung.....	75
Abbildung 64:	Wohnungsbestand.....	75
Abbildung 65:	Änderung im System der Transferleistungen nach 2004.....	76
Abbildung 66:	Konzentrationsfaktor SGB II Empfänger nach Stadtbezirken Teil 1 .....	77
Abbildung 67:	Konzentration SGB II Empfänger nach Stadtbezirken Teil 2.....	78

## 11. Stichwortverzeichnis

### A

Abbildungs-/Tabellenverzeichnis 79  
Abgeschlossenheitsbescheinigungen 28  
Alleinerziehende 42  
Altersstruktur der Bevölkerung 20  
Angebot an Sozialwohnungen 44  
Anhang 71  
Arbeitslose 14  
Arbeitslosenquote 14  
Arbeitsmarkt 12  
Ausländeranteil 19

### B

Baufertigstellungen 26  
Baugenehmigungen 25  
Bautätigkeit 7  
Bauüberhänge 27, 28  
Belegungsrechte 44, 54  
Beschäftigung 12  
Beschäftigungsentwicklung 49  
Bevölkerung 19  
Bevölkerung/Haushalte 6  
Bevölkerungsvorausberechnung 50  
Bruttoinlandsprodukt 9  
Bruttokaltmiete 39  
Bruttowertschöpfung 9

### D

Dringlichkeit der Wohnungssuche 43

### E

Eigenheime 32  
Eigentümerquote 38  
Eigentumswohnungen 33  
Einkommen 16  
Einkommensentwicklung 49  
Einwohnerzahl 19  
Entwicklung der Wohnbauflächen 31  
Entwicklung im Marktsegment Sozialwohnungen 53  
Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten 50  
Ertragsfaktor 34

### F

Fluktuationsreserve 36  
Förderprogramme 45

### G

Gebiete mit hoher Konzentration sozialer Gruppen  
und verdichteten Problemlagen 64  
Geburten 20

Geschosswohnungsbau 34, 35  
Grundstücks-/ Immobilienmarkt 31  
Grundstücksmarkt 6  
Grußwort 5

### H

Haushalte 22  
Haushaltsnettoeinkommen 16  
Haushaltsstrukturen 22  
Haushaltsvorausberechnung 52

### I

Impressum 2  
Inhaltsverzeichnis 3  
Insolvenzen 11

### K

Konjunktur 11  
Künftige Entwicklung 49

### L

Langzeitarbeitslose 15  
Lebenshaltung 17  
Leerstandsreserve 36

### M

Mietbelastung 39  
Mieten 38  
Mietspiegel 2010 39

### N

Nettoanfangsrendite 34

### O

öffentlich geförderten Wohnungen 46  
öffentlich geförderter Wohnungsmarkt 7, 41  
Ökonomische Rahmenbedingungen 9

### P

Preise für Wohnbauland 31

### R

Rahmenbedingungen 3, 6

## S

Segregation 8, 55  
Sozialräumliche Entwicklung 58  
sozialversicherungspflichtige Beschäftigte 13  
Sozialwohnungen 41, 46, 53  
Sozialwohnungsquote 45  
Sterbefälle 20  
Stichwortverzeichnis 81  
Struktur der Wohnungssuchenden 42

## U

Umwandlung bisheriger Gewerbeflächen 28  
Unterstützungsbedürftige Haushalte 23

## V

verfügbare Einkommen 16  
Vermittlungsquote 48  
Voraussichtlicher Wohnungsbedarf 52

## W

Wanderungsmotive 21

Wegzüge 20  
Wirtschaftskraft 9, 11  
Wirtschaftswachstum 10, 49  
Wohnbauland-Entwicklungsprogramm (WEP) 31  
Wohnflächenverbrauch 29  
Wohnflächenversorgung 37  
Wohnraumförderung 44, 45  
Wohnungsangebot 25  
Wohnungsbau 25  
Wohnungsbaupotentiale 31  
Wohnungsbedarf 30, 52  
Wohnungsbedarfsprognose 52  
Wohnungsbestand 7, 26, 29  
Wohnungsnachfrage 19  
Wohnungssuchende 41  
wohnungssuchende Haushalte 41  
Wohnungsvermittlung 48  
Wohnungsversorgung 7, 36  
Wohnungsversorgungsquote 36

## Z

Zinsen für Wohnungsbaukredite 35  
Zusammenfassung 6  
Zuzüge 20

**Aktion: Schlauvermieter.de**

**„Ich vermiete  
ganz stressfrei  
und gemeinsam  
mit der Stadt.  
Für Frankfurt.“**

Jürgen K., Wohnungseigentümer

**BESSER  
VERMIETEN  
für Frankfurt.**

**Suchen Sie auch neue Mieter?  
Verkaufen Sie uns Ihr Belegungsrecht.  
Wie? Mehr Infos gibt es unter:**

**[www.schlauvermieter.de](http://www.schlauvermieter.de)**

**Telefon: 069 212 70700**

**E-Mail: [info@schlauvermieter.de](mailto:info@schlauvermieter.de)**

Sozialer Wohnraum Frankfurt  
eine Aktion der  
STADT  FRANKFURT AM MAIN  
Amt für Wohnungswesen 

