



WOHNEN IST UNSER THEMA



AMT FÜR WOHNUNGSWESEN
FRANKFURT AM MAIN



Wohnungsmarkt

Bericht 2011

Impressum

Herausgeber *STADT FRANKFURT AM MAIN - DER MAGISTRAT
Dezernat VIII – Soziales, Senioren, Jugend und Recht
- Amt für Wohnungswesen -*

© 2012
*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*

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

Gestaltung Umschlagseite *Designbüro Dorothea Hess | nachhaltig gestalten
www.hessdesign.de*

Druck *Druckerei Hassmüller
Graphische Betriebe GmbH & Co. KG
Königsberger Straße 4
60487 Frankfurt am Main*

**Frankfurt am Main,
Mai 2012**

Inhaltsverzeichnis

Impressum	3
Grußwort	5
0. Zusammenfassung	5
1. Ökonomische Rahmenbedingungen	9
1.1 Wirtschaftskraft	9
1.2 Beschäftigung	11
1.3 Arbeitslose	13
1.4 Einkommen	15
1.5 Lebenshaltung	16
2. Wohnungsnachfrage	18
2.1 Bevölkerung	18
2.2 Haushalte	21
2.3 Unterstützungsbedürftige Haushalte	22
3. Wohnungsangebot	24
3.1 Wohnungsbau	24
3.2 Wohnungsbestand	28
4. Grundstücks-/ Immobilienmarkt	30
4.1 Entwicklung der Wohnbauflächen	30
4.2 Preise für Wohnbauland	30
4.3 Eigenheime	31
4.4 Eigentumswohnungen	32
4.5 Geschosswohnungsbau	33
4.6 Wohnungsbaukredite	34
5. Wohnungsversorgung	36
5.1 Wohnungsversorgungsquote	36
5.2 Wohnflächenversorgung	37
5.3 Eigentümerquote	38
5.4 Mieten	38
6. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt	41
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	44
6.2.3	Wohnungsvermittlung	48
7.	Künftige Entwicklung	49
7.1	Wirtschaftliches Wachstum	49
7.2	Beschäftigungsentwicklung	49
7.3	Einkommensentwicklung	50
7.4	Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten	50
7.5	Voraussichtlicher Wohnungsbedarf	52
7.6	Entwicklung im Marktsegment für Sozialwohnungen	53
8.	Sozialräumliche Betrachtung	56
8.1	Entwicklung der sozialen und ethnischen Segregation	56
8.2	Sozialräumliche Entwicklung in Sozialwohnungsgebieten	59
8.3	Gebiete mit hoher Konzentration sozialer Gruppen und verdichteten Problemlagen Fehler! Textmarke nicht definiert.	
9.	Anhang	70
10.	Abbildungs-/Tabellenverzeichnis	78
11.	Stichwortverzeichnis	80

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

Liebe Leserinnen und Leser,

der siebte Wohnungsmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main informiert Sie über Entwicklungen des Wohnungsmarktes. Er stützt sich dabei weitgehend auf Datenmaterial aus dem Jahr 2010, weil aktuellere Zahlen noch nicht vorliegen oder teilweise nur in größeren Zeitabständen erhoben werden. Letzteres gilt insbesondere für die Mikrozensus-Zusatzerhebungen.



Die Bevölkerung Frankfurts ist in den vergangenen Jahren weiter gewachsen. Der Trend belegt die Attraktivität der Stadt. Gleichzeitig stellt er die Wohnungspolitik vor eine Herausforderung. Wobei die Nachfrage nicht nur durch den Bevölkerungsanstieg zunimmt, sondern auch durch die Tendenz zu kleineren Haushalten und einem größeren Wohnflächenverbrauch. Hinzu kommt, dass sich mancher Investor wegen der schwierigen wirtschaftlichen Entwicklung im Euro-Raum abwartend verhält.

Gleichwohl gab es im Jahr 2010 eine ansehnliche Bautätigkeit. Es wurden insgesamt 1.864 neue Wohnungen fertig gestellt. Die Zahl der neuen Wohneinheiten konnte allerdings den Haushaltszuwachs nicht gänzlich kompensieren. Hierdurch hat sich die Wohnungsversorgungsquote leicht verschlechtert.

Die Entwicklung des Frankfurter Wohnungsmarktes bleibt spannend – zumal das Bürgeramt Statistik und Wahlen einen weiteren Bevölkerungsanstieg für die kommenden Jahre prognostiziert. Ich wünsche allen Interessierten eine aufschlussreiche Lektüre.

Ihre

A handwritten signature in black ink that reads "Daniela Birkenfeld". The script is cursive and elegant.

Stadträtin Prof. Dr. Daniela Birkenfeld
Dezernentin für Soziales, Senioren, Jugend und Recht

0. Zusammenfassung

Rahmenbedingungen Frankfurt am Main konnte 2010 trotz der Krise im Euroraum seine Führungsrolle als eine der wirtschaftsstärksten Städte Deutschlands weiter behaupten.

Der konjunkturelle Aufschwung wirkte sich auch 2010 positiv auf den Arbeitsmarkt aus. So verzeichnete die Arbeitslosigkeit spürbare Rückgänge und die Zahl der Erwerbstätigen stieg deutlich an. Die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen nahm im Jahresverlauf ebenfalls zu und verharrte zu Jahresende auf hohem Niveau.

Bevölkerung/Haushalte Der Bevölkerungszuwachs hielt auch 2010 unvermindert an. Ursächlich hierfür waren - wie bereits in den Vorjahren - ein deutlicher Geburtenüberschuss und eine positive Wanderungsbilanz.

Als Folge hiervon nahm auch die Anzahl der Haushalte weiter zu. Die Einpersonenhaushalte dominieren mit einem Anteil von 53,2 % nach wie vor, während nur ein Anteil von rund 18 % auf Familienhaushalte mit Kindern entfallen.

Nach der neuen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wird Frankfurt am Main auch weiterhin wachsen und die Bevölkerungszahl bis 2030 voraussichtlich um rund 42.000 Einwohner ansteigen.

Grundstücksmarkt Der Grundstücksmarkt für Eigenheime blieb stabil. Das Reihenmittelhaus blieb bei den Eigenheimen der beliebteste Haustyp. Einen Aufschwung verzeichnete 2010 der Wohnungseigentumsmarkt. Bei Neuverkäufen nahmen hier 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 Woh-

nungsgröße von der Ausstattung überlagert.

2010 sanken die Zinsen für Wohnungsbaukredite nochmals und bewegen sich derzeit auf dem bislang historisch niedrigsten Niveau.

Bautätigkeit

Im Jahr 2010 wurden wieder mehr Wohngebäude genehmigt. Allerdings sank im gleichen Zeitraum die Anzahl der genehmigten Wohnungen geringfügig auf 2.752 Wohnungen. Wie in den Vorjahren waren hierbei Wohnungen mit vier und mehr Wohnräumen am meisten vertreten.

Die Baufertigstellungen von neu erstellten Ein- und Zweifamilienhäusern gingen 2010 deutlich zurück. Dagegen stiegen die Fertigstellungsraten im Geschloßwohnungsbau wieder an. Im Jahr 2010 wurden insgesamt 1.864 Wohneinheiten im Neubau fertig gestellt. Der Trend hin zu größeren Wohneinheiten war auch im Jahr 2010 ungebrochen. So betrug die durchschnittliche Größe der neuen Wohnungen 4,2 Räume bei 113,1 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 im Stadtgebiet zur Verfügung stehen, hat sich kaum verändert. Im Berichtsjahr konnten mit 2.672 Haushalten noch etwas mehr wie im Vorjahr vermittelt werden.

Wohnungsversorgung

Trotz weiterer Zunahme des Wohnungsbestands konnte der durch Anstieg von Bevölkerung und Haushalten bedingte Wohnraumbedarf nicht kompensiert werden. Die Wohnungsversorgungsquote sank weiter und liegt derzeit bei 97,8 %. Nach einer neuen Wohnungsbedarfsprognose müssen in den nächsten 10 Jahren jährlich ca. 2.400 Wohnungen gebaut werden, um den Bedarf zu decken. Zwar entsprachen die Baufertigstellungen in etwa dem prognostizierten Wohnungsbedarf,

allerdings könnte die weitere Zunahme von Bevölkerung und Haushalten im Umfang der letzten Jahre zu einer problematischen Entwicklung bei der Wohnraumversorgung führen. Hier von wären insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, betroffen.

Segregation

Die ethnische Segregation ist leicht angestiegen – nach wie vor ist sie vergleichsweise gering. Die soziale Segregation – gemessen an der Verteilung der Arbeitslosen – ist leicht zurückgegangen. Bezogen auf die Verteilung der Empfänger von Leistungen nach SGB II ist sie allerdings weiter angestiegen. Dabei verstärkt sich die Segregation sowohl in den Stadtbezirken mit wenig SGB II Empfängern als auch in denen mit besonders hohen Anteilen.

1. Ökonomische Rahmenbedingungen

1.1 Wirtschaftskraft

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt wird im Wesentlichen auch von der wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Barometer hierfür sind 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).

In den vergangenen Jahren entwickelte sich die Wirtschaftskraft¹ unterschiedlich. Während sie auf Bundes- und Landesebene seit 2006 kontinuierlich zunahm, gab es für Frankfurt am Main im Jahr 2007 einen leichten Rückgang (-0,4 %). Im Jahr 2008 stieg die Wirtschaftskraft mit einem Plus von 1,9 % gegenüber dem Land Hessen (+1,3 %) und Deutschland (+0,6 %) wieder deutlich an. Die allgemeine negative wirtschaftliche Entwicklung in Folge der Finanz-/Währungskrise führte 2009² auch in Deutschland zu einer deutlichen Abschwächung der Wirtschaftskraft. Allerdings waren die negativen Auswirkungen für Frankfurt am Main (-1,0%) geringer als für das Land Hessen (-2,4 %) oder den Bund (-3,4 %).

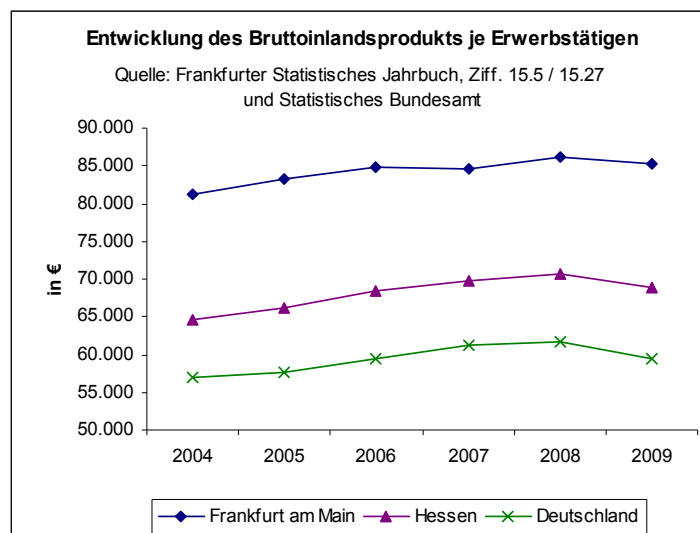


Abbildung 1: Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen in €

¹ gemessen am BIP in jeweiligen Preisen je Erwerbstätigen

² neuere (regionalisierte) Wirtschaftsdaten liegen nicht vor

Gleichwohl konnte Frankfurt am Main im Jahr 2009³ seine Führungsrolle als wirtschafts-
stärkste Stadt Deutschlands mit einem BIP von 85.326 € je Erwerbstätigen⁴ weiter behaup-
ten. Der Abstand liegt mit 19,2 % über dem Durchschnitt des Landes Hessen und mit 30,2 %
über dem Bundesdurchschnitt.

Trotz geringer Einbußen trug Frankfurt am Main 2009 mit 47.440 Millionen € (23,5 %) wieder
wesentlich zur BWS des Landes Hessen bei. Diese enorme Wirtschaftskraft verdankt Frank-
furt am Main seiner Stellung als Messestadt und überregionales Finanz- und Dienstleis-
tungszentrum. So ist es kaum verwunderlich, dass 86,1 % der BWS auf den Dienstleistungs-
sektor entfielen.

Die Anzahl der Insolvenzen⁵ bietet ein weiteres Kriterium zur Beurteilung der Konjunkturlage.
Inzwischen zeigte auch hier die Wirtschaftskrise ihre Auswirkungen. Während die Entwick-
lung bei den Verbraucherinsolvenzen 2009 mit einem Plus von 4,8 % noch gemäßigt verlief,
war im Jahr 2010 mit 10,2 % wiederum ein Anstieg zu verzeichnen. Dagegen ergab sich bei
den Unternehmensinsolvenzen ein anderes Bild. Nach einem exorbitanten Anstieg (+ 54,9
%) im Jahr 2009 war hier 2010 eine erhebliche Verbesserung (- 14,2 %) feststellbar. Darüber
hinaus gab es 2010 eine Zunahme von Insolvenzanträgen (+ 5,1 %).

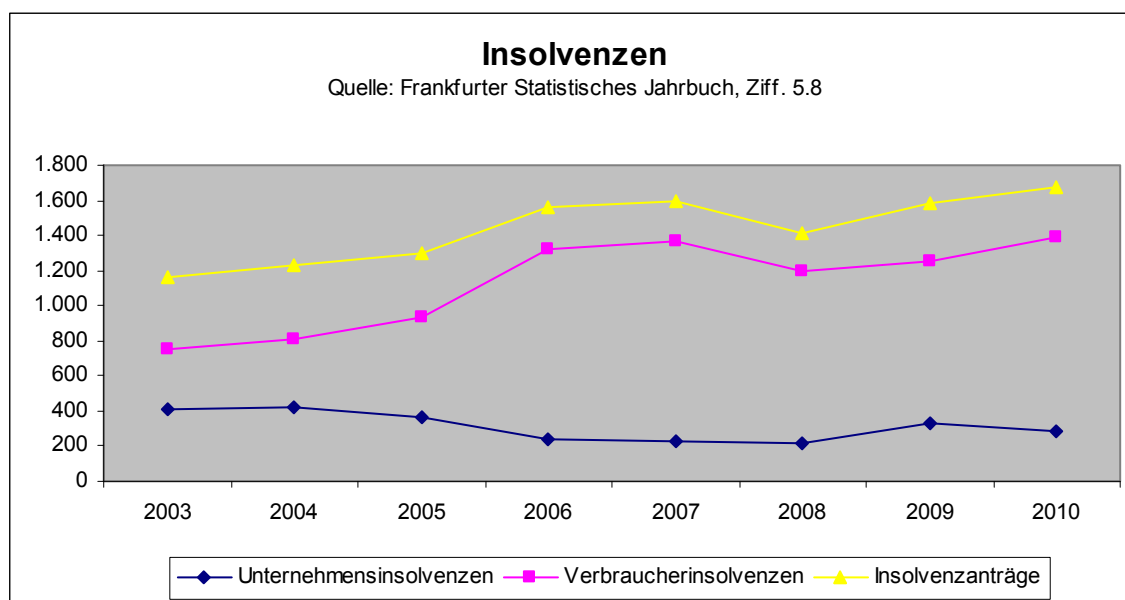


Abbildung 2: Insolvenzen

³ neuere (regionalisierte) Wirtschaftsdaten liegen nicht vor

⁴ Erwerbstätige am Arbeitsort Frankfurt am Main

⁵ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 5.8

Der im Jahresverlauf 2009 einsetzende konjunkturelle Erholungsprozess setzte sich auch im Jahr 2010 fort. Die wirtschaftliche Erholung war deutlich und in diesem Ausmaß unerwartet. Neben günstigen außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen trugen dazu auch binnenwirtschaftliche Faktoren bei. Der deutschen Exportwirtschaft kam zugute, dass die konjunkturelle Aufwärtsbewegung 2010 weltweit voranschritt. Auch die Bauinvestitionen erhielten kräftig Auftrieb. Hier schlugen die staatlichen Konjunkturprogramme zur Erneuerung der Infrastruktur und der Sanierung öffentlicher Einrichtungen positiv zu Buche. Auch die privaten Konsumausgaben sind wieder gestiegen. Alles in allem stellte sich 2010 die konjunkturelle Grunddynamik in Deutschland günstig dar. Dieser Verlauf hielt auch im Jahr 2011 an, wobei die Risiken aus der Entwicklung an den internationalen Finanzmärkten weiter fortbestehen⁶.

1.2 Beschäftigung

Die Lage am Arbeitsmarkt hat sich weiter verbessert. So stieg die Zahl der Erwerbstätigen weiter an und die Arbeitslosigkeit verzeichnete einen spürbaren Rückgang. Ein Großteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse entfiel auf die Arbeitnehmerüberlassung sowie auf das Gesundheits- und Sozialwesen. Insgesamt wiesen die Arbeitsmarktindikatoren (ifo Beschäftigungsbarometer, Stellenindex der Bundesagentur für Arbeit) auf eine hohe Einstellungsbereitschaft der Unternehmen hin. Diese positive Entwicklung dürfte vorerst anhalten⁷.

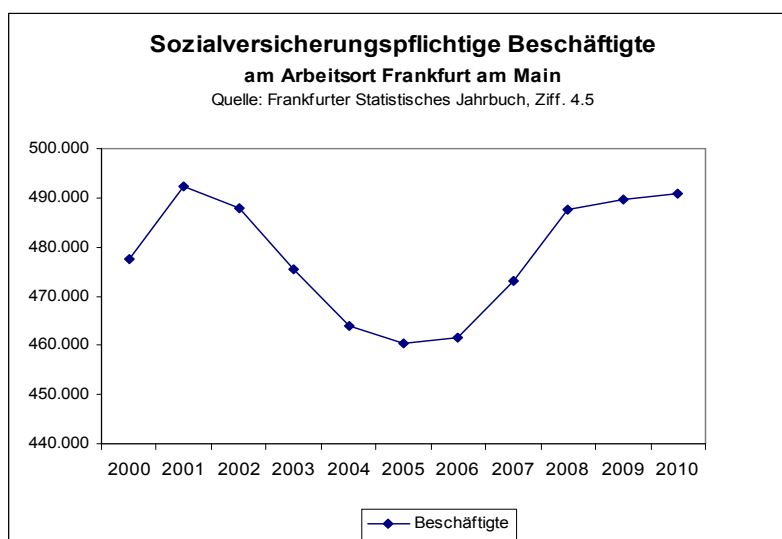


Abbildung 3: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Frankfurt

⁶ Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

⁷ Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten⁸ am Arbeitsort Frankfurt am Main stieg im Jahr 2010 geringfügig auf 490.813 (+ 0,2 %) gegenüber dem Vorjahr (489.767). Der Anteil der Einpendler blieb mit einem Anteil von 66,3 % konstant. Auch die Zahl der in Frankfurt wohnhaften und arbeitenden Bevölkerung blieb mit 165.326 Beschäftigten und einem Anteil von etwa 1/3 an allen Beschäftigten in Frankfurt am Main unverändert. Die Zahl der Auspendler verzeichnete einen weiteren Anstieg auf 68.080 Beschäftigte (+ 2,8 %).⁹

Trotz des leichten Anstiegs der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten insgesamt, waren 2010 die Beschäftigungszahlen im Produzierende Gewerbe mit - 4,7 % sowie im Handel, Gewerbe und Verkehr mit - 1,2 % rückläufig. Der dominierende Dienstleistungssektor verzeichnete zwar insgesamt ein Plus von 1,7 %, allerdings ergab sich innerhalb des Dienstleistungsbereichs bei den Banken und Versicherungen wieder ein Rückgang (- 2 %) ¹⁰.

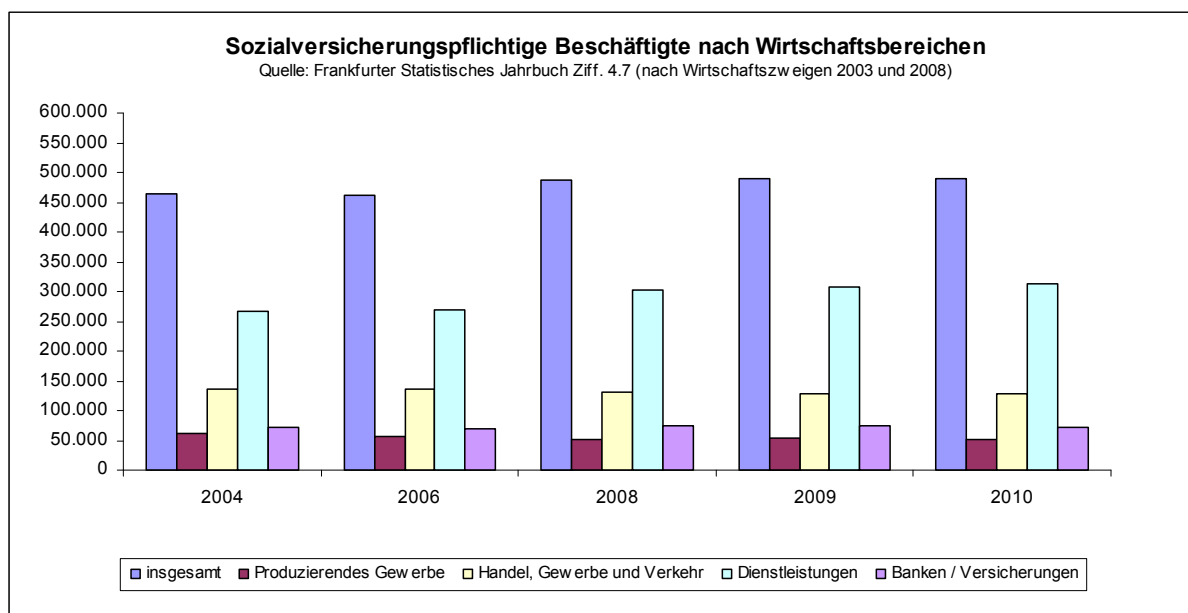


Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Wirtschaftsbereiche)

Die Verteilung der Beschäftigten auf die einzelnen Wirtschaftszweige änderte sich gegenüber 2009 kaum. Nach wie vor verfügte der Dienstleistungsbereich (inklusive Banken / Versicherungen) mit 63,7 % über die meisten Beschäftigten. Banken und Versicherungen allein stellten 14,8 % aller Beschäftigten. Es folgen die Wirtschaftszweige Handel, Gastgewerbe und Verkehr mit 25,9 % und das Produzierende Gewerbe mit 10,4 %.

⁸ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.7

⁹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.11

¹⁰ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.7

In Anbetracht der insgesamt positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt stieg auch die Zahl der Personen mit einer geringfügigen Beschäftigung (Jobs bis max. 400 €/Monat) im Jahr 2010 auf 46.658 Personen deutlich an (+ 6,2 %). Der Frauenanteil an den geringfügig Beschäftigten betrug unverändert nahezu 2/3. Einen leichten Anstieg verzeichneten auch die Anteile der Altersgruppen zwischen 15 und 25 Jahren auf 23,3 %. Dagegen hat sich der Anteil der geringfügig Beschäftigten über 55 Jahre halbiert. Nach 27 % im Vorjahr betrug er 2010 nur noch 13,3 %.¹¹

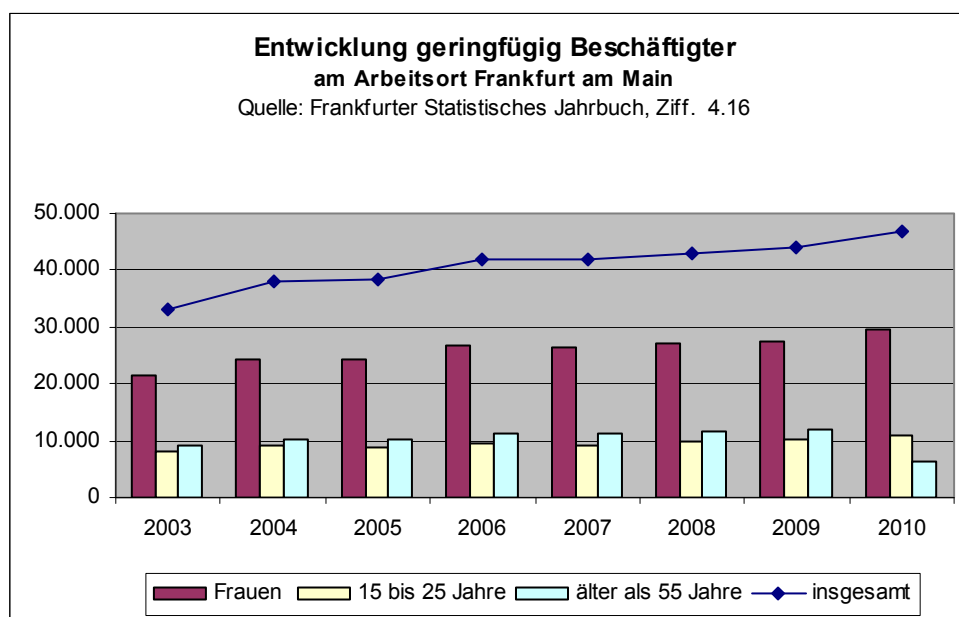


Abbildung 5: Geringfügig Beschäftigte

1.3 Arbeitslose

Die Arbeitsmarktlage hat sich 2010 trotz der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise weiter verbessert. Die konjunkturelle Aufwärtsbewegung wurde maßgeblich von den Exporten getragen. Die während der Krise als Puffer dienenden Arbeitszeiten normalisierten sich und die Beschäftigung nahm zu. Gegen Jahresende war die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen anhaltend hoch. Dieser Trend mit positiven Auswirkungen auf die Arbeitslosigkeit setzte sich auch im Jahr 2011 fort¹².

¹¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.16

¹² Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

Während 2009 in Frankfurt am Main noch ein Anstieg der Arbeitslosenzahlen auf 28.492 Personen (+ 1,5 %) zu verzeichnen war, ergab sich für das Jahr 2010 ein deutlicher Rückgang von 5,8 %. Die Arbeitslosenquote fiel auf 7,8 % im Vergleich zum Vorjahr mit 8,4 %.

Bei Betrachtung der Arbeitslosenzahlen nach Personengruppen ergaben sich unterschiedliche Entwicklungen. So stieg der Anteil der Empfänger von ALG I (SGB III) auf 27,6 %, der Arbeitslosen zwischen 55 bis 65 Jahren geringfügig auf 14,6 % und der Frauen auf 44,8 %. Bei allen übrigen Personengruppen gab es Rückgänge. Ausländer waren mit einem Anteil von 38,5 % und Langzeitarbeitslose mit 32,0 % von Arbeitslosigkeit betroffen. ALG II-Empfänger (Hartz IV) waren mit 72,4 % und Arbeitslose im Alter zwischen 15 bis 25 Jahren mit 8,5 % vertreten¹³.

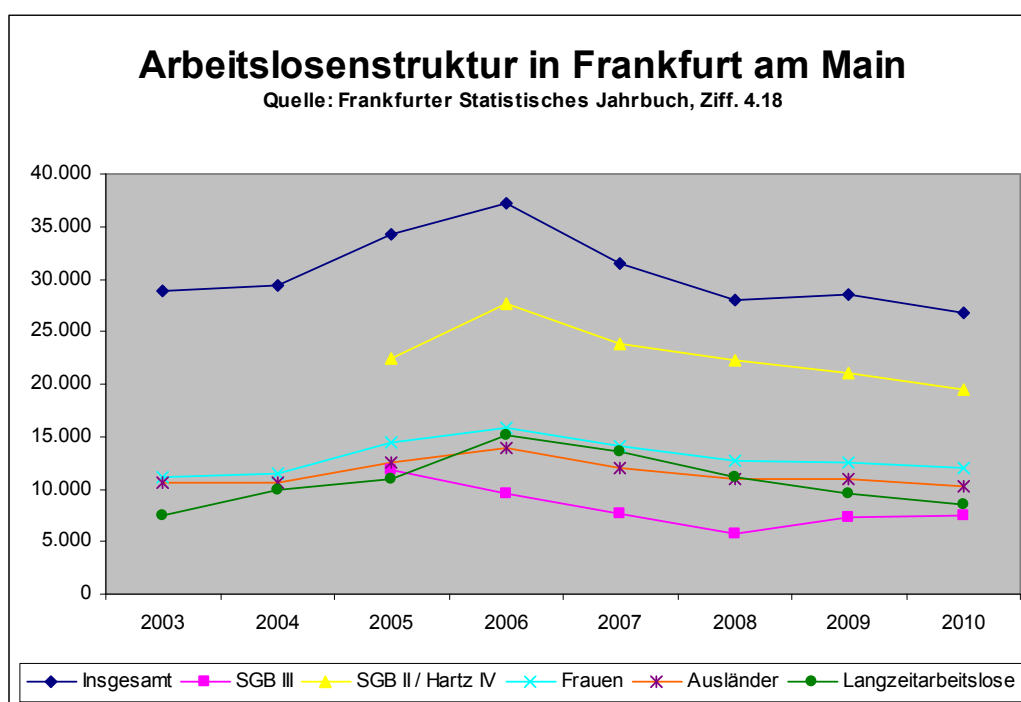


Abbildung 6: Arbeitslosenstruktur

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

¹³ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.17 / 4.18

1.4 Einkommen

Das im Rahmen der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen ermittelte verfügbare Einkommen der privaten Haushalte¹⁴ für Frankfurt am Main belief sich 2009¹⁵ auf 19.350 € je Einwohner. Das entspricht einem Rückgang von - 2,4 % gegenüber 2008. Auf Landes- und Bundesebene wurde ebenfalls ein leichter Rückgang ermittelt (jeweils - 0,7 %).

Inzwischen profitieren die Arbeitnehmer in Folge der günstigeren Arbeitsmarktlage auch in Form von zum Teil kräftigen Verdienstzuwächsen. Im Stimmungsbild der privaten Haushalte spiegeln sich zwar die zunehmenden Konjunktursorgen erkennbar wider. Die Einkommenserwartungen sind hiervon aber kaum berührt, weil die Arbeitnehmer im gegenwärtigen günstigen Arbeitsmarktumfeld noch mit einer spürbaren Verdienstzunahme rechnen¹⁶.

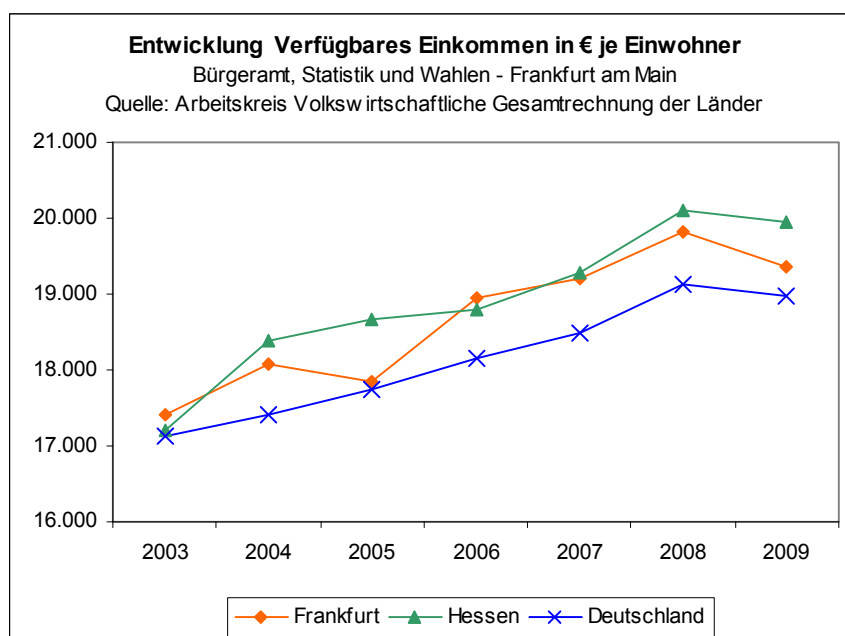


Abbildung 7: Verfügbares Einkommen je Einwohner

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 letzte Zusatzerhebung erfolgte im Jahr 2010.

¹⁴ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder

¹⁵ neuere Daten lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor

¹⁶ Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

Danach verfügten etwa ein Viertel der Frankfurter Haushalte (24,8 %) über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen unter 1.300 €. Jeweils rund ein Viertel der Haushalte hatten ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2.000 und 3.200 € (26 %) sowie 3.200 € und mehr (23,4%). Rund die Hälfte der Haushalte (50,5 %) bezogen ein Nettoeinkommen von unter 2.000 € im Monat.¹⁷

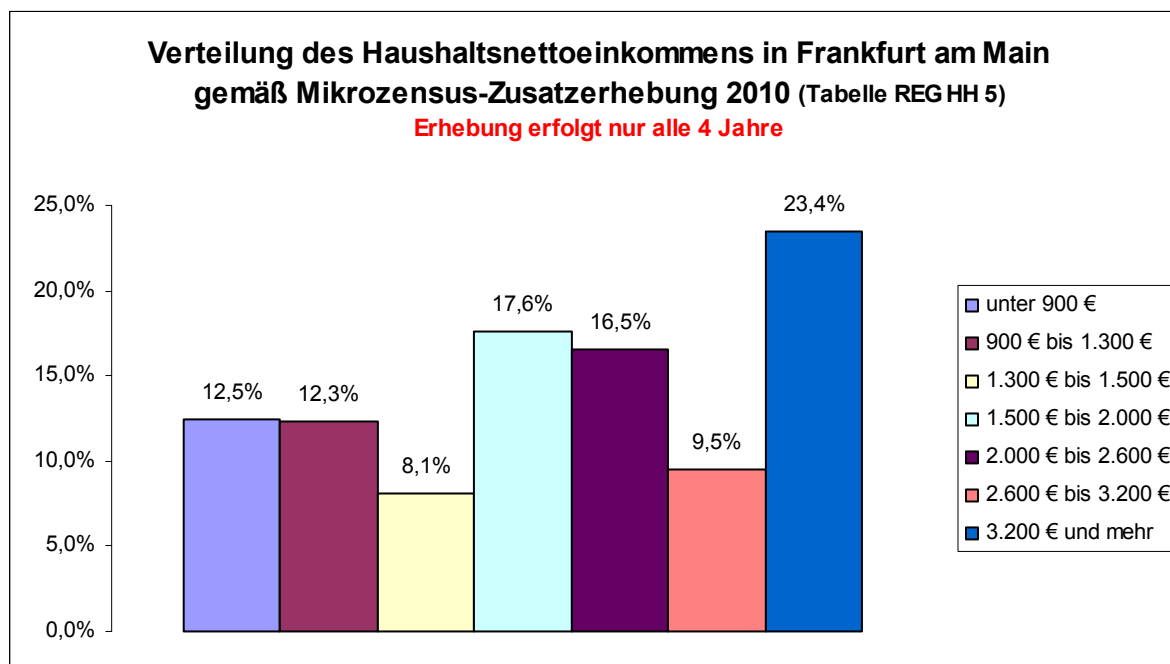


Abbildung 8: Haushalts-Nettoeinkommen (Verteilung)

1.5 Lebenshaltung

Die Preise für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Hessen¹⁸ sind nach den Preisindizes im Jahr 2010 stärker gestiegen (+ 0,8 %) als im Vorjahr (+ 0,1 %). Damit war die Preisentwicklung in Hessen günstiger als im Durchschnitt für Gesamtdeutschland (+ 1,1 %). Die Steigerungen waren - wie schon in den Vorjahren – hauptsächlich durch die hohen Energiekosten geprägt. Deutlich verteuert haben sich auch die Preise für saisonale Nahrungsmittel. Dagegen blieb die durchschnittliche Steigerung der Wohnungsmieten insgesamt mit einem Plus von 0,6 % noch moderat. Dabei fielen die durchschnittlichen Mietsteigerungen in Hessen (+ 0,6 %) geringer aus als im bundesweiten Durchschnitt¹⁹ (+ 1,1 %).

¹⁷ Hessisches Statistisches Landesamt – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010, Tabelle REG-HH 5

¹⁸ Hessisches Statistisches Landesamt - Monatsberichte

¹⁹ Destatis – Statistisches Bundesamt, Tabellen 61111-0001 / 61111-0005

In der nächsten Zeit dürfte sich der Preisauftrieb bei den von der inländischen Kostenseite bestimmten Komponenten langsam weiter verstärken. Die Belastungen für die Verbraucher sollten sich – soweit die Rohölnotierungen nicht wieder deutlich ansteigen - aber in Grenzen halten²⁰.

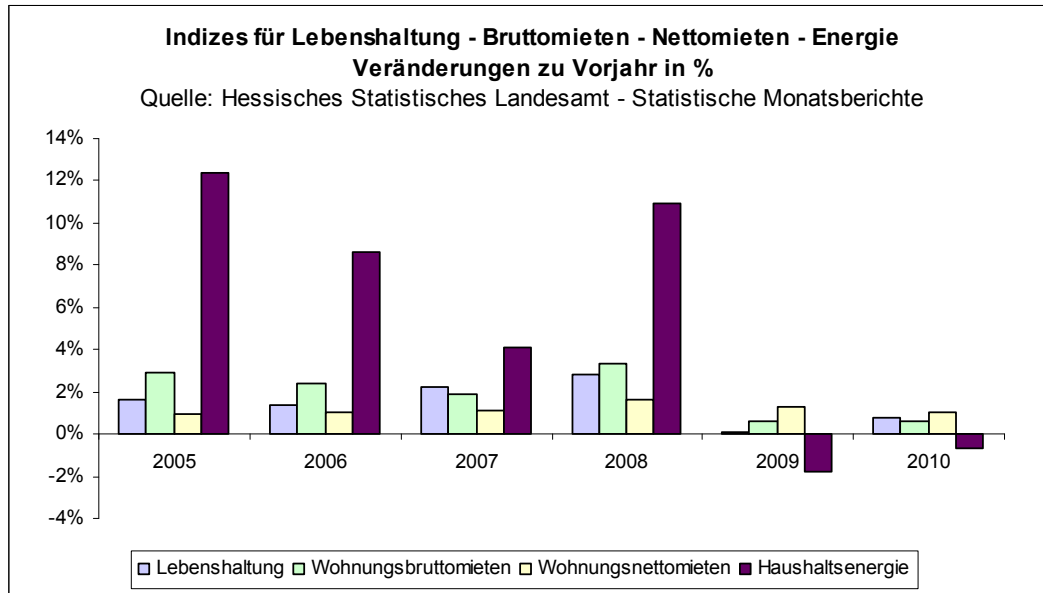


Abbildung 9: Lebenshaltung, Mieten, Energie

²⁰ Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

2. Wohnungsnachfrage

2.1 Bevölkerung

Der in den letzten 5 Jahren anhaltende Bevölkerungszuwachs hat sich auch 2010 weiter fortgesetzt. So stieg jeweils zum Stichtag 31.12. die Einwohnerzahl²¹ von 679.571 im Jahr 2009 auf 688.191 im Jahr 2010. Dieser Bevölkerungszuwachs war hauptsächlich auf eine positive Wanderungsbilanz zurückzuführen. Diese fiel jedoch etwas geringer aus als in den Vorjahren. Dagegen nahm der Geburtenüberschuss deutlich zu. Auch im Jahr 2010 lag die Zahl der Zuzüge und Geburten weiter deutlich über der Zahl der Wegzüge und der Sterbefälle.

Die Bevölkerungsdichte bewegt sich in Frankfurt am Main mit 2.772 Einwohnern je km² nach wie vor auf sehr hohem Niveau. Die bevölkerungsreichsten Stadtteile waren Sachsenhausen, Nordend, Bockenheim, Bornheim, Gallus, Ostend und das Westend.

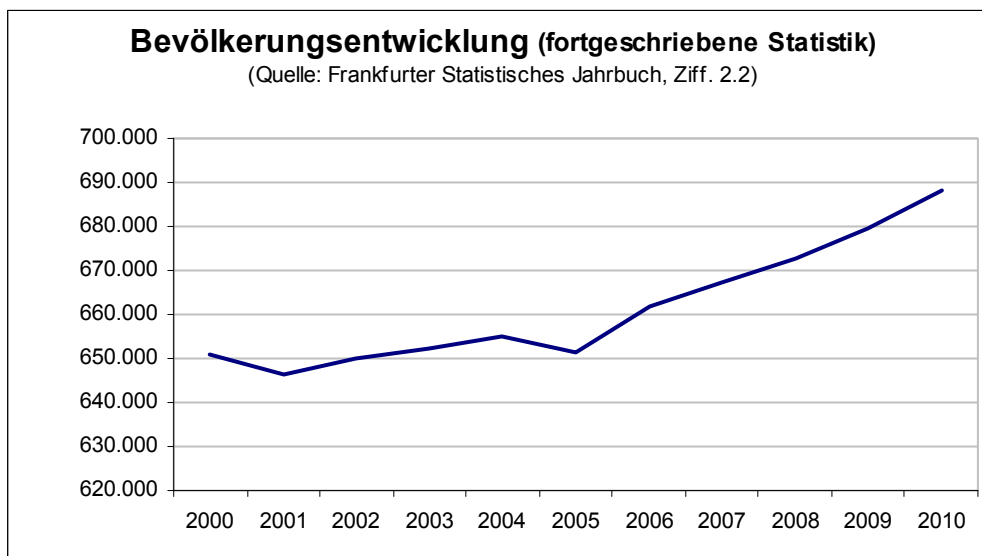


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung

Der Ausländeranteil blieb im Jahr 2010 mit 24,3 % unverändert. Allerdings stieg der Anteil der EU-Bürger²² auf 9,2 %. Gleichzeitig wurden 2010 in Frankfurt am Main insgesamt 3.000 Personen neu eingebürgert. Dies entspricht einem Anteil von 0,4 % an der Gesamtbevölke-

²¹ fortgeschriebenen Bevölkerungsstatistik auf Basis Volkszählung 1987 - Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.2

²² 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 ist geringfügig um 0,1 % auf 50,8 % gesunken.

Das Wohnungsangebot wird sich zunehmend an die Entwicklung und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerungsgruppen anpassen müssen. Dabei kommt der Altersstruktur der Bevölkerung besondere Bedeutung zu. Die jüngere Bevölkerung drängt vermehrt mit eigenen Haushaltsgründungen auf den Markt, während die Senioren zunehmend ihren altersgemäßen Bedürfnissen angepasste Wohnlösungen suchen. Bei der Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen²³ ergaben sich 2010 kaum 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 5,7 %. Die übrigen Altersgruppen machten zwischen 14,6 % und 17,4 % aus. Dabei nahm die Zahl der 45 – 55-Jährigen mit 3.464 Personen am deutlichsten zu.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung²⁴ weist seit dem Jahr 2004 Geburtenüberschüsse auf. Seit der Bevölkerungszählung 1987 verzeichnete das Jahr 2010 mit 7.300 Geburten den bisher größten Geburtenzuwachs. Bei einem Rückgang der Sterbefälle auf 5.694 im gleichen Zeitraum fiel der Geburtenüberschuss somit wieder recht deutlich aus. Auf die Altersjahrgänge zwischen 30 bis 35 Jahren entfielen wiederum die meisten Geburten. Die höchsten Geburtenzahlen gab es in den Stadtteilen Sachsenhausen, Nordend, Bockenheim, Westend und Gallus.

Der Zustrom nach Frankfurt am Main war 2010 weiter ungebrochen. Mit einem Wanderungsgewinn von 7.014 mehr Zu- als Wegzüge setzte sich der Bevölkerungszuwachs fort. Die Wanderungsgewinne²⁵ basierten hauptsächlich auf Zuzügen aus anderen Bundesländern, während die Wanderungsgewinne aus dem Ausland und Hessen zurückgingen. Zwar gab es nach wie vor Wanderungsverluste zugunsten des Umlands, allerdings waren die Zahlen deutlich rückläufig. Ein Großteil der ins Umland Gezogenen kommt 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.

²³ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.12

²⁴ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.61

²⁵ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.44

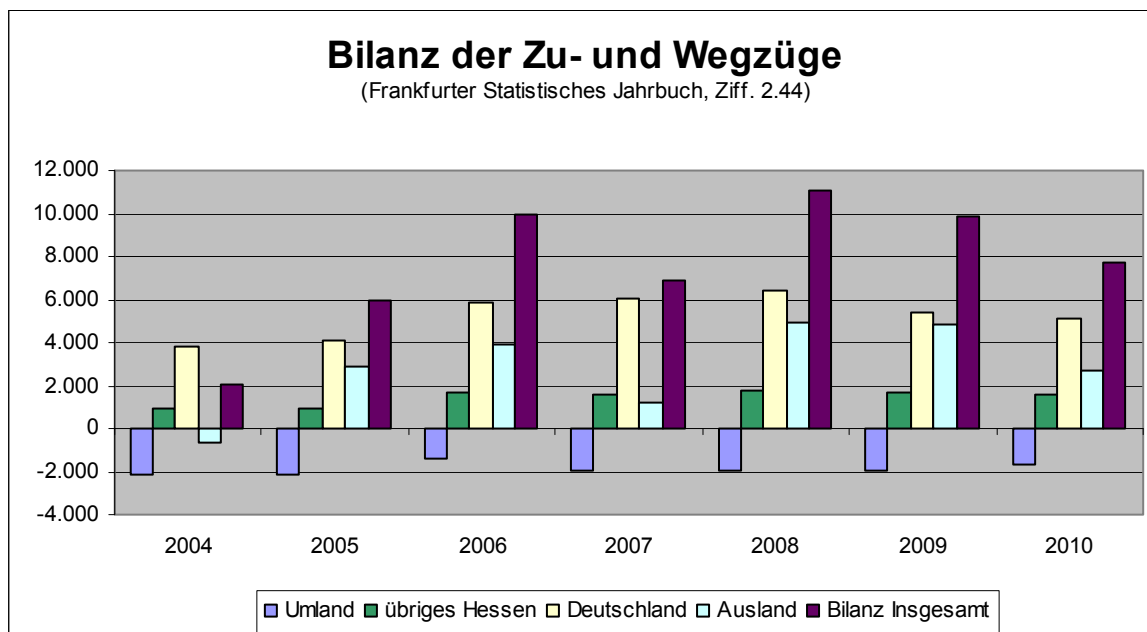


Abbildung 11: Zu- und Wegzüge (insgesamt)

Das Bürgeramt, Statistik und Wahlen führte gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt zuletzt im Sommer 2008 eine Befragung zu den Wanderungsmotiven²⁶ 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 noch überwiegend beruflich bedingt. In Anbetracht der sich verschärfenden Wirtschaftskrise rückten allerdings 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

²⁶ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistische Berichte, Heft 2/2008

stärksten zurückgegangen ist der Wunsch nach *gepflegter 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.

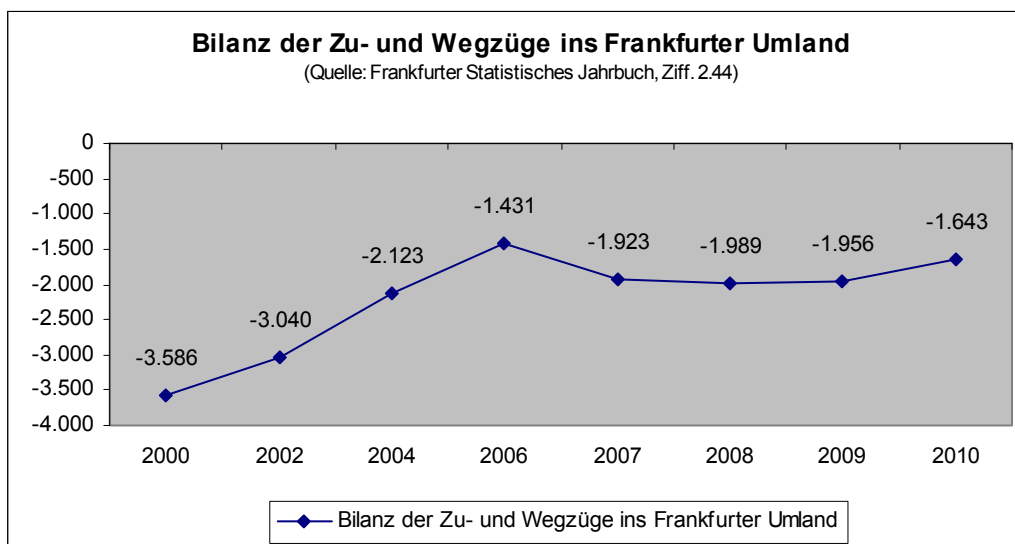


Abbildung 12: Zu- und Wegzüge (Umland)

2.2 Haushalte²⁷

Die positive Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbilanz hatten auch Auswirkungen auf die Haushaltsbildungen. Im Jahr 2010 steigerte sich die Zahl der Haushalte²⁸ um 1,2 % auf 370.754 gegenüber 366.478 im Vorjahr. Die Anzahl ausländischer Haushalte erhöhte sich ebenfalls. Mit 86.845 Haushalten blieb ihr Anteil mit 23,4 % an allen Frankfurter Haushalten nahezu konstant.

Keine nennenswerten Veränderungen gab es bei den Haushaltsstrukturen. Die Einpersonenhaushalte bilden mit 53,3 % nach wie vor die größte Gruppierung. Die Altersgruppe unter 35 Jahren stellte mit 32,7 % den größten Anteil aller Einpersonenhaushalte. Die Hälfte der Einpersonenhaushalte (50,0 %) bildeten Frauen. Etwas mehr als ein Sechstel (15,2 %) der Einpersonenhaushalte waren Frauen ab 65 Jahren.

²⁷ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Haushaltsgenerierung nach Melderegister (s. a. Frankfurter Statistische Berichte, Heft 2/3 2007)

²⁸ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.2

17,5 % 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 90,2 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 1,85 Personen.

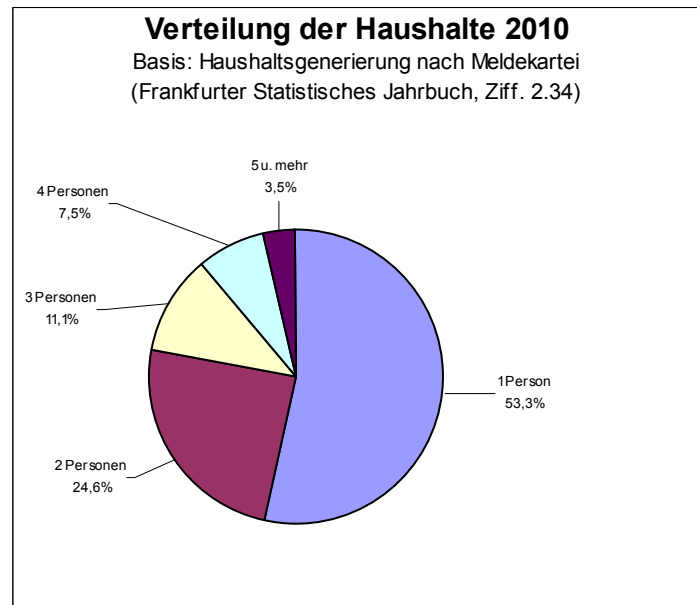


Abbildung 13: Haushaltsstruktur

2.3 Unterstützungsbedürftige Haushalte

Zum Personenkreis der unterstützungsbedürftigen Haushalte²⁹ zählen solche, deren eigene Einkünfte nicht ausreichen, um den Lebensunterhalt zu sichern. Sie sind in besonderem Maß auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Hierunter fallen Personen, die Leistungen wie Grundsicherung für Arbeitssuchende (Hartz IV), Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie Asylbewerberleistungen erhalten.

Aufgrund der sich seit 2008 verschärfenden Wirtschaftskrise war die Zahl der Anspruchsberechtigten im Jahr 2009 auf 85.610 weiter angestiegen. Im Jahr 2010 trat eine leichte Erholung ein, in deren Verlauf die Zahl der Leistungsempfänger auf 84.710 zurückging. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung betrug 12,3 %. Nach Einzelergebnissen für das Jahr 2010 erhielten 48.827 Personen ALG II, 20.775 Sozialgeld, 2.273 Hilfe zum Lebensunterhalt, 11.778 Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Nach den vorliegenden Teilergebnissen stiegen die Zahlen der Leistungsempfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt sowie von

²⁹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 8.20

Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung an. Der Frauenanteil an den Empfängern bedarfsorientierter Sozialleistungen betrug 50,1 %.³⁰

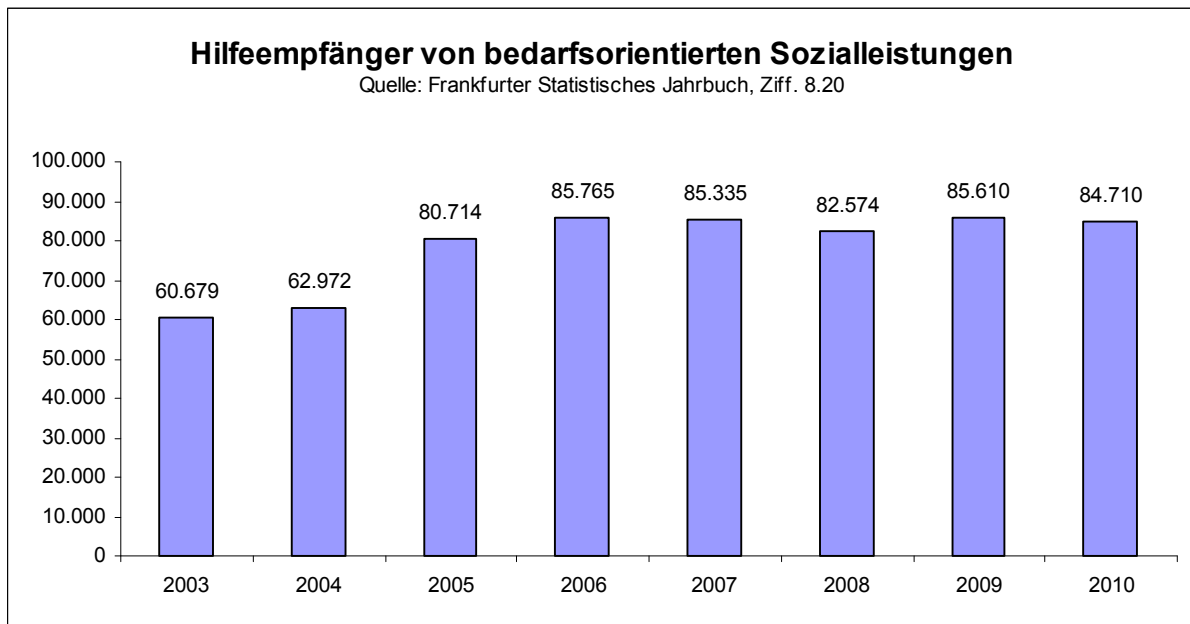


Abbildung 14: Hilfeempfänger von bedarfsorientierten Sozialleistungen

³⁰ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 8.20

3. Wohnungsangebot

Das Wohnungsangebot wird durch unterschiedliche Faktoren beeinflusst. Neben Wohnungsneubau, Gebäudeabriss, Umnutzung oder Zusammenlegung von Wohnungen wird es vor allem durch freiwerdende Bestandswohnungen bestimmt.

3.1 Wohnungsbau

Die Bautätigkeit ist im Wesentlichen vom Investitionsverhalten der Bauherren abhängig. Die erteilten Baugenehmigungen und die Baufertigstellungen sind geeignete Indikatoren, um hierüber Auskunft zu geben.

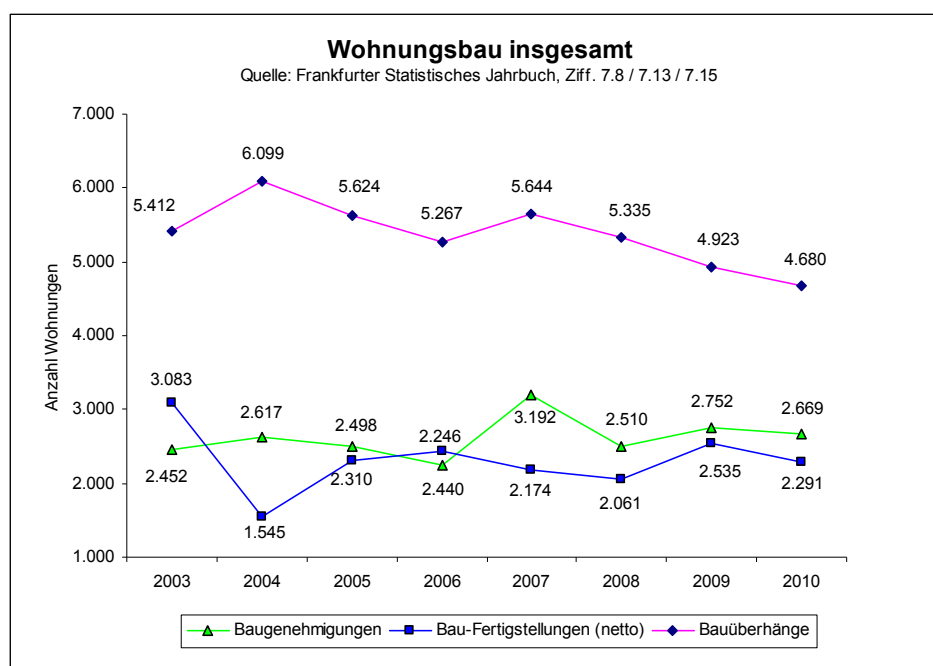


Abbildung 15: Wohnungsbau insgesamt

Bei den Baugenehmigungen³¹ insgesamt ergab sich 2010 eine unterschiedliche Entwicklung. So wurden insgesamt 836 Wohngebäude genehmigt, was einem Anstieg von 33,3 % gegenüber 2009 entspricht. Allerdings verringerte sich im gleichen Zeitraum die Anzahl der genehmigten Wohnungen auf 2.669 Wohnungen (- 3,0 %). Dabei nahm die Anzahl der genehmigten 2-Zimmerwohnungen deutlich zu (+ 47 %), während die Genehmigungen von Ein- und Dreizimmerwohnungen drastisch sank. Dabei waren - wie in den Vorjahren - Wohnun-

³¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.8 und 7.9

gen mit vier und mehr Wohnräumen mit einem Anteil von nahezu 67 % an allen genehmigten Wohnungen am stärksten vertreten.

Von den genehmigten Neubauwohnungen entfielen 19,9 % mit 468 Objekten (207) auf Ein-, 1,2 % mit 28 Einheiten (44) auf Zweifamilienhäuser und 78,8 % mit 1.852 Wohnungen (1.853) auf Objekte mit 3 und mehr Wohnungen (Zahlen von 2009 in Klammern).

Bei den Baufertigstellungen³² von Neubauten war 2010 mit insgesamt 1.864 fertig gestellten Wohneinheiten ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Dies stellt gegenüber dem Vorjahr (2.232 fertig gestellte Wohneinheiten) eine Abnahme von 16,5 % dar. Bei den fertig gestellten Neubauten überwogen Ein- und Zweifamilienhäuser.

Der Trend hin zu größeren Wohneinheiten war auch im Jahr 2010 ungebrochen. Die durchschnittliche Größe der neuen Wohnungen betrug 4,2 Räume bei 113,1 qm. Nach wie vor dominierten Wohnungen mit 3 und mehr Wohnräumen.

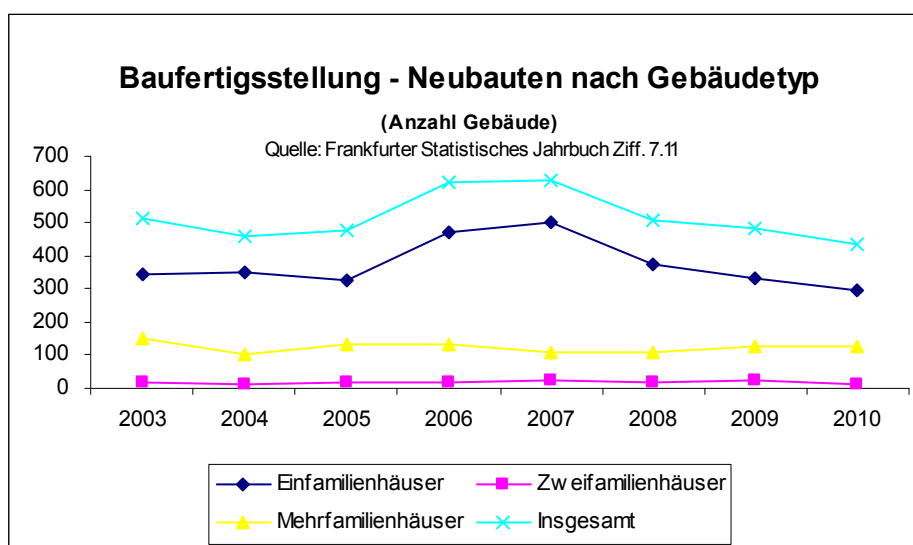


Abbildung 16: Neubaufertigstellungen nach Gebäudetypen

Die meisten neuen Wohnungen sind im Stadtteil Kalbach/Riedberg entstanden. Hier wurden 571 Wohneinheiten errichtet. Es folgen die Stadtteile Preungesheim (160 Einheiten), Bornheim (155 Einheiten) und Bockenheim (152 Einheiten). Von diesen Baufertigstellungen profitierte hauptsächlich der Geschößwohnungsbau.

³² Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.9 / 7.10 / 7.11 / 7.12 / 7.14

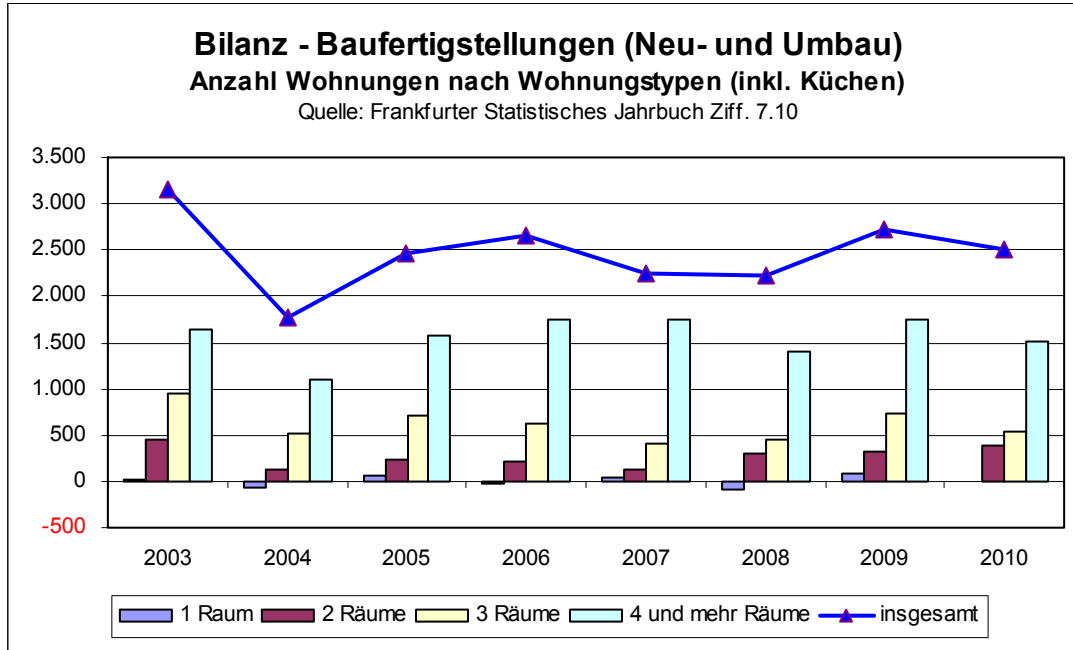


Abbildung 17: Baufertigstellungen nach Wohnungstypen

Auch wenn das Bauinteresse (Bauanträge, -genehmigungen und -fertigstellungen) in Frankfurt am Main trotz der zu verzeichnenden Rückgänge ungetrübt blieb, bewegen sich die Bauüberhänge³³ seit Jahren auf hohem Niveau. Diese nahmen zwar 2010 weiter ab (- 5 %), jedoch wurden insgesamt 4.680 im Jahr 2010 und früher genehmigte Wohneinheiten nicht fertig gestellt. Bei 35 % der Fälle wurde noch nicht mit der Baumaßnahme begonnen. Für 457 genehmigte Wohnungen erlosch die Baugenehmigung.

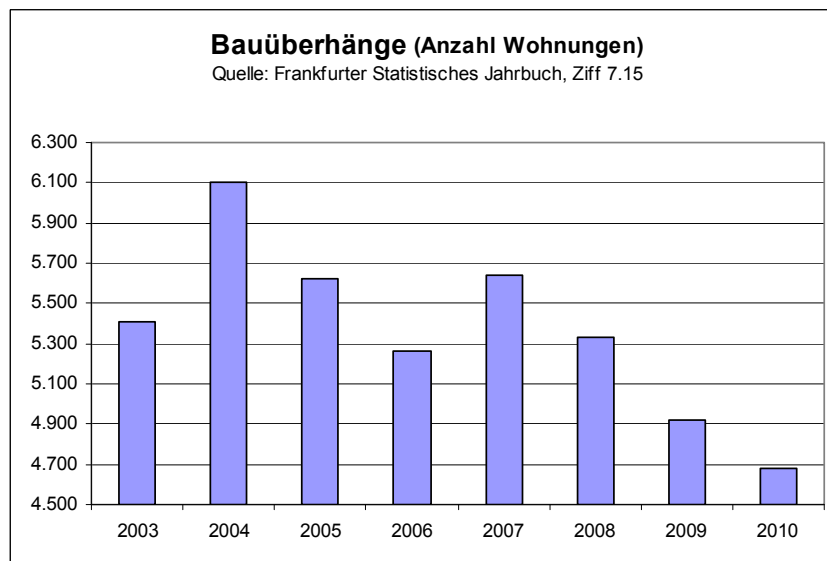


Abbildung 18: Bauüberhänge

³³ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – 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. Ein anderer Aspekt dürfte die schwer einzuschätzende wirtschaftliche Situation im EU-RO-Raum sein, die manchen Bauherren (noch) zur Zurückhaltung veranlasst.

Interessant ist auch die Entwicklung der für die Bildung von Eigentumswohnungen erforderlichen *Abgeschlossenheitsbescheinigungen*³⁴. Im Jahr 2010 wurden 237 Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt und 250 Genehmigungen für insgesamt 2.208 betroffene Wohnungen erteilt.

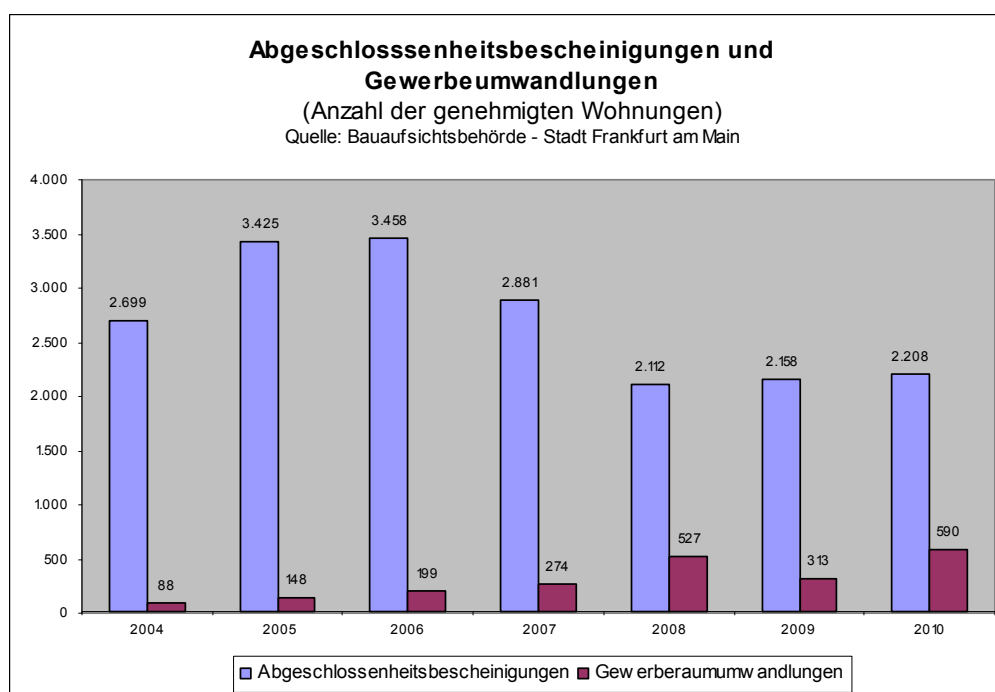


Abbildung 19: Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Sehr erfolgreich verliefen die Bemühungen der Stadt Frankfurt am Main, durch Umwandlung bisheriger Gewerbeflächen neuen Wohnraum zu schaffen. Das Interesse der Investoren an der Umwandlung³⁵ von leerstehenden Gewerbeflächen hat in den letzten Jahren ständig zugenommen. 2010 wurden auf diese Weise insgesamt 590 Wohnungen geschaffen. Darüber hinaus konnten 74 Wohnungen durch bauordnungsrechtliche Maßnahmen wieder der ursprünglich genehmigten wohnlichen Nutzung zugeführt werden.

³⁴ Bauaufsichtsbehörde Frankfurt am Main

³⁵ Bauaufsichtsbehörde Frankfurt am Main

3.2 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand³⁶ ist durch die Bautätigkeit im Jahr 2010 auf insgesamt 362.525 Wohnungen angestiegen. Dies ist ein Zuwachs von 2.291 Wohnungen. Keine Veränderungen gab es bei der seit Jahren konstanten Verteilung³⁷ der Wohnungen. So befinden sich die Wohnungen zu 13 % in Ein-/Zweifamilienhäusern und zu 87 % in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen.

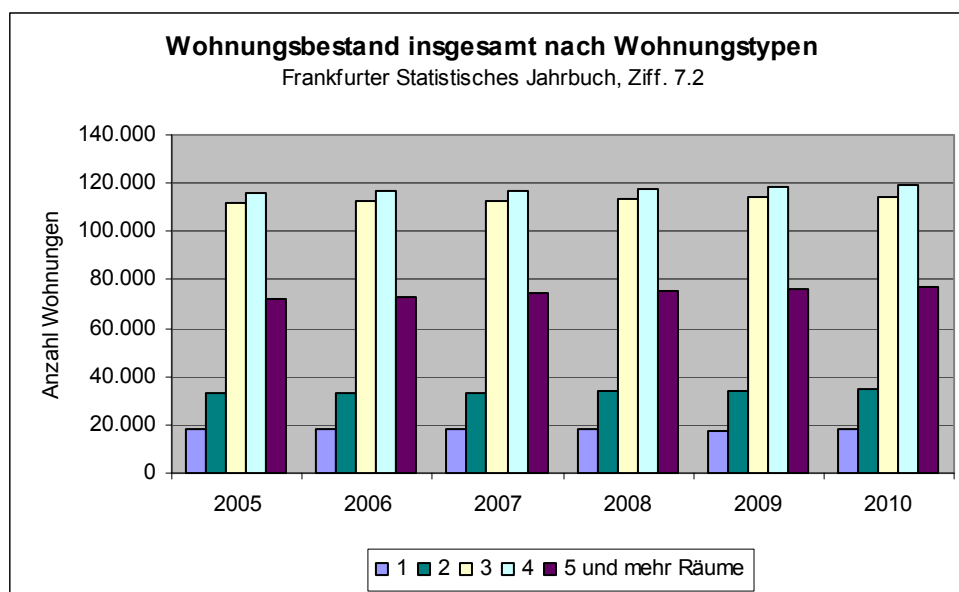


Abbildung 20: Wohnungsbestand nach Wohnungstypen

Die meisten Bestandswohnungen verfügen über 3 bzw. 4 Räume. Wohneinheiten mit 3 und mehr Räumen verzeichneten 2010 - wie in den Vorjahren - den höchsten Zuwachs (+ 1.868 Wohnungen). Der Bestand an Ein-/Zweiraumwohnungen blieb nahezu unverändert. Der Trend zu größerem Wohnflächenverbrauch³⁸ hielt unvermindert an. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 70,10 qm je Wohnung. Allerdings leben wieder mehr Personen in einer Wohnung. Die durchschnittliche Belegung lag bei 1,90 Einwohner je Wohnung, worauf der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch auf 36,92 qm je Einwohner sank.

Weitere Aufschlüsse über die Nutzung des Wohnungsbestandes geben die alle 4 Jahre erfolgenden Mikrozensuszusatzserhebungen. Nach den Ergebnissen der letzten Erhebung aus dem Jahr 2010 wird der Wohnungsbestand zu 18 % von den Eigentümern selbst bewohnt. 78 % der Wohnungen sind vermietet und nahezu 5 % sind unbewohnt. Im Durchschnitt sind

³⁶ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.1 / 7.2

³⁷ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.3

³⁸ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.4

die Eigentümerwohnungen 105,8 qm groß und werden von 2,1 Personen bewohnt. Mietwohnungen verfügen dagegen durchschnittlich über 64,7 qm und werden von 1,8 Personen benutzt.³⁹

Verteilung nach Einwohner, Fläche und Wohnungen						
Jahr 1)	Gesamt-		Einwohner	Gesamt-	qm-Wohnfläche	
	Einwohner	Wohnungen	je Wohnung	Wohnfläche 2)	je Einwohner	je Wohnung
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
2010	688.191	362.525	1,90	25.411,2	36,92	70,10

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

Abbildung 21: Wohnflächenverbrauch

Nach der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs⁴⁰ wurde bis zum Jahr 2020 ein durchschnittlicher jährlicher Bedarf von rund 2.400 Wohnungen errechnet. Die Entwicklung des Wohnungsbestands nach Anzahl der Wohnungen und der Größentypen mit einer jährlichen Zunahme von durchschnittlich 2.200 Wohnungen liegt somit leicht unter der Bedarfsprognose.

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.

³⁹ Hessisches Statistisches Landesamt – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010, Tabellen 6 und 7

⁴⁰ Institut Wohnen und Umwelt (IWU) – Wohnungsbedarfsprognose 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 2011 (mit Erhebungsstand Mai/Juni 2011) umfasst 48 Wohnbauflächenpotenziale in 43 Teilbaugebieten, die Raum für ca. 19.910 Wohneinheiten bieten.

4.2 Preise für Wohnbauland

Der Frankfurter Wohnungsmarkt hat sich - im Gegensatz zum Büroimmobilienmarkt - trotz Immobilien- und Finanzkrise positiv entwickelt. Aufgrund des in den letzten Jahren anhaltenden Bevölkerungszuwachses werden Wohnimmobilien in guten Lagen stark nachgefragt. Eine Folge hiervon sind steigende Kaufpreise⁴¹.

Der Bodeneckwert⁴² lag 2010 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 2010 als sehr stabil dar. Die Preise für Eigenheimgrundstücke blieben 2010 nahezu unverändert. So mussten – wie im Vorjahr - für Baugrundstücke in mittleren Lagen 430 €/qm, in gehobenen Lagen 500 €/qm und in sehr guten Lagen 560 €/qm bezahlt werden.

⁴¹ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2011

⁴² Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2011, Ziff. 3.7.2

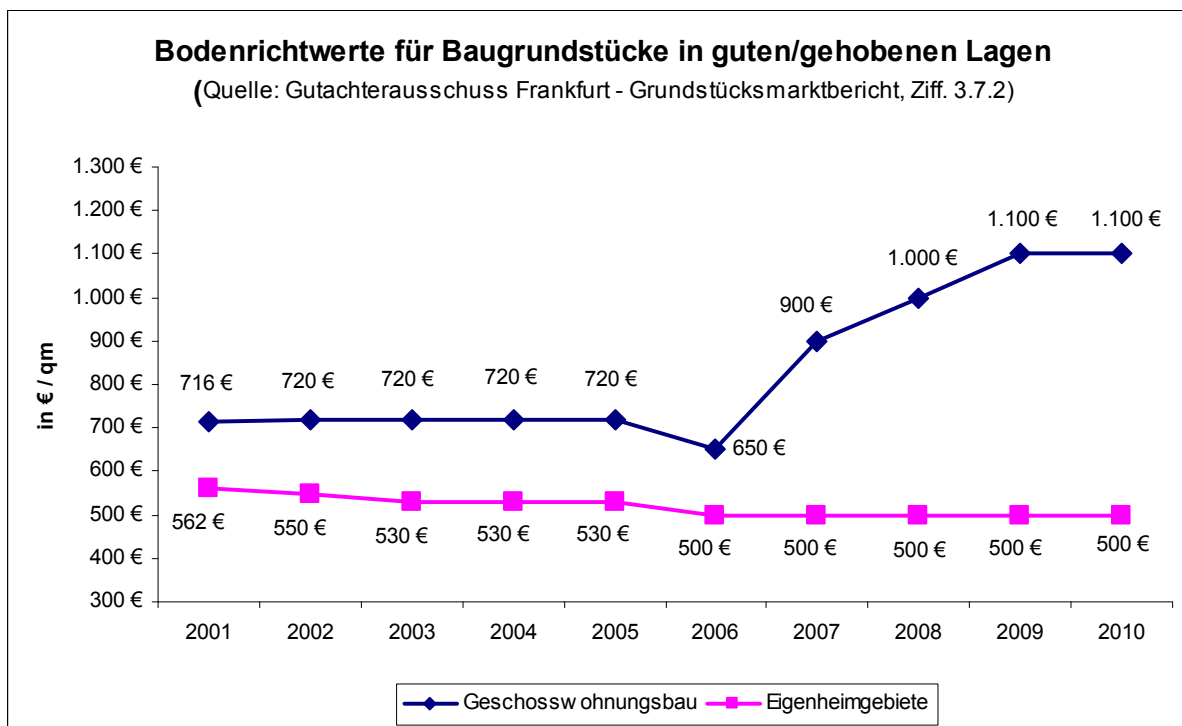


Abbildung 22: Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke

4.3 Eigenheime⁴³

Im Eigenheimmarkt erfreuen sich insbesondere freistehende, hochwertige Einfamilienhäuser und/oder repräsentative Villen in guten Wohnlagen verstärkt einer wachsenden Nachfrage. Hingegen haben Objekte in einfacheren Lagen Probleme, das Preisgefüge der letzten Jahre zu halten.

Den beliebtesten Haustyp bei den Eigenheimen stellt nach wie vor das Reihenmittelhaus mit einer Grundstücksfläche von 100 bis 300 qm dar. Die Preise für Reihenmittelhäuser entwickelten sich – abhängig von Wohnlage und Baualter – sehr unterschiedlich. Die durchschnittliche Grundstücksgröße blieb mit 180 qm unverändert. 2010 betrug der Preis für neu gebaute Reihenmittelhäuser zwischen 323.000 € und 422.000 € mit einem mittleren Preis von 303.520 €. In sehr guten Lagen bewegten sich die Kaufpreise auch darüber.

Die Verkaufszahlen von Reihenendhäusern insgesamt blieben 2010 stabil. Die Preise von Reihenendhäusern aller Baujahre zogen wieder an. Für Neubauten mussten hier Preise zwischen 252.000 € und 456.950 € mit einem mittleren Preis von 356.120 € entrichtet werden.

⁴³ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2011, Ziff. 3.5.3 – 3.5.5

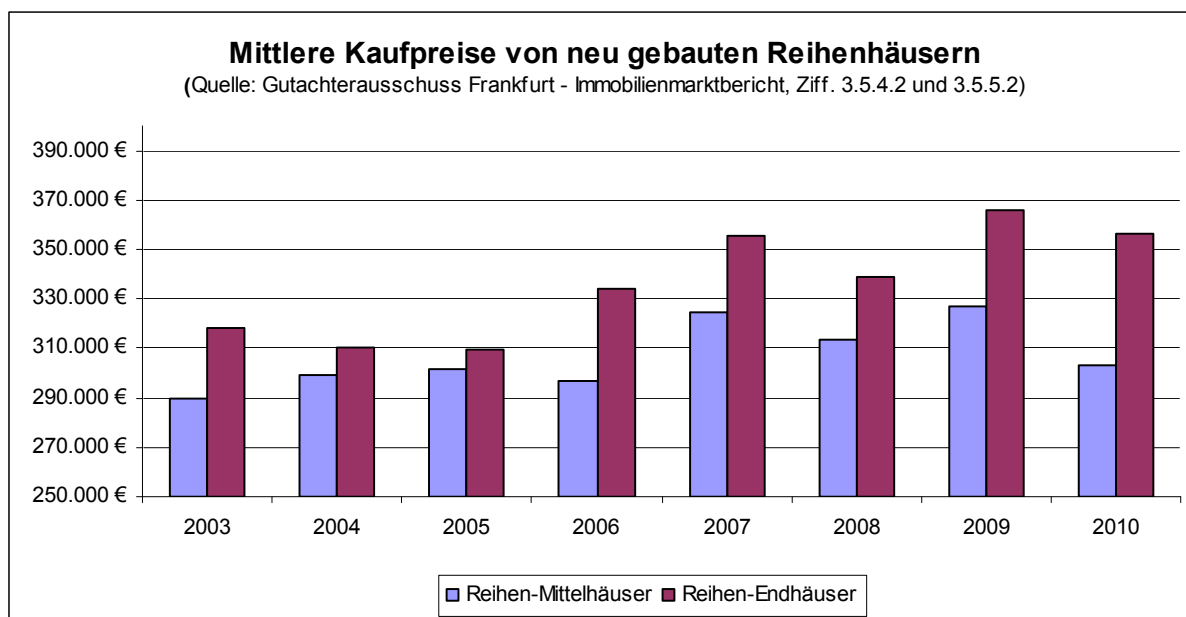


Abbildung 23: mittlere Kaufpreise für Reihenhäuser

4.4 Eigentumswohnungen⁴⁴

Der Wohnungseigentumsmarkt erfuhr im Jahr 2010 insgesamt wieder eine Belebung. So nahmen insbesondere bei Neubauverkäufen die Umsätze, Wohnflächen 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 beispiellos, dass Kleinwohnungen und die größten Wohnungen (über 130 qm) die höchsten Preise erzielen. 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.

Bei den Erstverkäufen von Neubauwohnungen wurden die meisten Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 71 – 110 qm verkauft. Die Preise für diese Wohnungen lagen 2010 zwischen 2.020 €/qm und 4.250 €/qm, wobei sich die mittleren Preise bei rund 2.900 €/qm bewegten.

⁴⁴ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2011, Ziff. 3.6

Insgesamt waren je nach Lage, Ausstattung und Größe erhebliche Preisdifferenzen feststellbar. Die teuersten Neubau-Eigentumswohnungen wurden 2010 mit einem durchschnittlichen Preis von 4.890 €/qm im Westend erzielt, gefolgt von Nordend/Ostend, Sachsenhausen, Westhafengebiet und Bockenheim mit Preisen zwischen 3.510 €/qm bis 4.120 €/qm. Auch renovierte Altbauten in Innenstadtnähe lassen sich gut verkaufen. Ungebrochen ist die Nachfrage nach Wohnlagen am Fluss und nach Stilaltbauten. Aufgrund des begrenzten Angebots wurden hierfür zum Teil Kaufpreise um 7.000 €/qm gezahlt.

Für Wohnungen der Baualtersklasse 1950 – 1999 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.

Ein zunehmendes Interesse erfuhr auch die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen überwiegend in innenstadtnahen Lagen. Hier kann von den Investoren davon ausgegangen werden, dass Bestandswohnungen mit Gewinn umgewandelt und weiterveräußert werden können. Neben den beliebten Lagen wie Westend, Nordend, Bornheim und Sachsenhausen hat in den letzten Jahren auch das Ostend an Attraktivität gewonnen. Nachdem die Vermarktung in diesen Lagen schon einige Jahre andauert, fällt das Interesse zunehmend auch auf angrenzende Gebiete.

Die Umwandlung wird seitens der Stadt Frankfurt am Main nicht nur positiv gesehen, da die von den Investoren durchgeführten vollständigen Modernisierungen (Luxussanierungen) auch zu Mieterverdrängungen und einer Segregation der Bevölkerung führen. Die hohe Nachfrage bewirkte bereits Preisanstiege in vielen größeren problembehafteten Wohnanlagen.

4.5 Geschosswohnungsbau

Im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) ist der Markt unterschiedlich. Hier werden Objekte in besseren Lagen - insbesondere in innenstadtnahen Lagen – als lohnende Investitionen angesehen. Im Vordergrund steht hier der Erwerb mit dem Ziel der Umwandlung in Eigentumswohnungen und deren Weiterveräußerung.

Nach Anzahl der Verkaufsfälle blieb 2010 das Interesse an Mehrfamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr unverändert. Dabei waren von den Transaktionen hauptsächlich reine Wohngebäude betroffen, die ein Plus bei der Anzahl der Verkaufsfälle, dem Umsatz und der Fläche verzeichneten. Gebäude mit Mischnutzung wiesen dagegen zum Teil deutliche Rückgänge in diesen Positionen auf⁴⁵.

Der Ertragsfaktor⁴⁶ betrug im Durchschnitt das 17,9-fache der Jahresrohmiete, bei einer Bandbreite des 11,7-fachen bis 26-fachen. Gegenstand der Betrachtung waren rein zu Wohnzwecken genutzte Mehrfamilienhäuser (MFH).

Die Nettoanfangsrendite⁴⁷ stieg 2010 auf 4,3 % an.

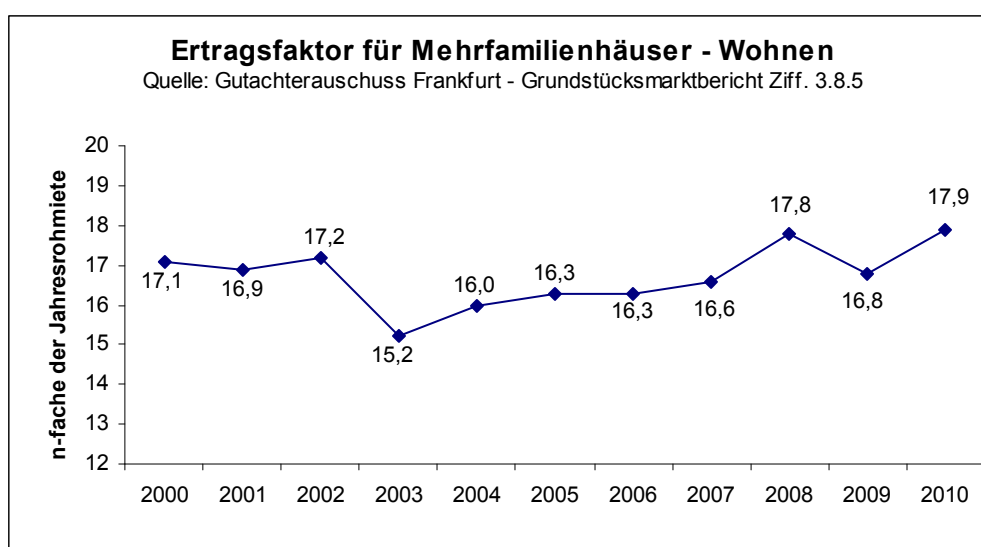


Abbildung 24: Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

4.6 Wohnungsbaukredite

Nach der Hochzinsphase Anfang der 90er Jahre sind die Zinsen für Wohnungsbaukredite⁴⁸ 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 2010 bescherte überraschend ein neues historisches Zinstief mit nur noch 3,42 % (Jahresdurchschnitt).

⁴⁵ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2011, Ziff. 3.3.5

⁴⁶ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2011, Ziff. 3.8.5

⁴⁷ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2010, Ziff. 3.8.8

⁴⁸ Quelle: Deutsche Bundesbank / Monatsberichte VI b – Jahresdurchschnittszinssätze für Wohnungsbaukredite

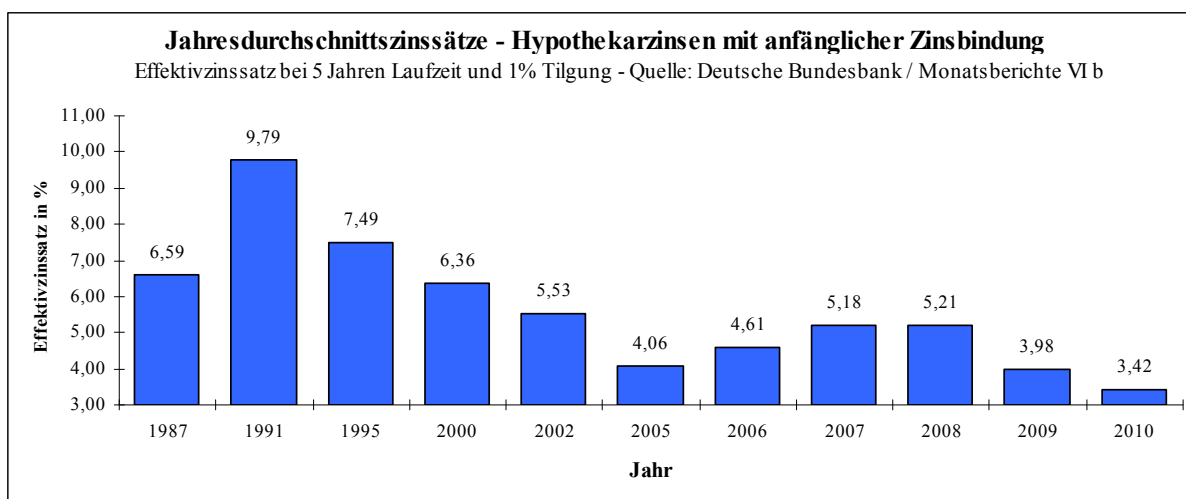


Abbildung 25: Hypothekenzinssätze

5. Wohnungsversorgung

5.1 Wohnungsversorgungsquote

Das zahlenmäßige Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten (Wohnungsversorgungsquote) ist ein zentraler Indikator zur Beurteilung der Wohnungsversorgung. Allgemeines Ziel der Wohnungspolitik ist die Versorgung aller Haushalte mit einer angemessenen Wohnung. Allerdings reicht ein globaler Ausgleich zwischen Zahl der Wohnungen und Zahl der Haushalte für eine befriedigende Wohnungsversorgung 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“⁴⁹. Die auch und zutreffender genannte „Funktionsreserve“ ist unmittelbar abhängig von der Umzugshäufigkeit innerhalb der Gemeinde und dem Zuzug, sowie dem modernisierungs- und sanierbedingten 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.

2010 war die Zunahme der Haushalte erneut deutlich stärker als die der Wohnungen. So verschlechterte sich die Wohnungsversorgungsquote rein rechnerisch auf 97,8 %. In diesem Zusammenhang ist weiter zu berücksichtigen, dass es sich beim 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. In den

⁴⁹ Vgl. Bucher, H., Regionale Unterschiede in der Wohnungsversorgung, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Heft 7, Bonn 1987, S. 11 und Statistisches Bundesamt 2000: 61

letzten Jahren führte die Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen sowie der Baufertigstellungen zu einer leichten Verschlechterung der Wohnungsversorgungsquote. Sollte in Zukunft die Bevölkerungszahl im gleichen Umfang wie in den beiden Vorjahren steigen, könnte dies – insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen - zu einer problematischen Entwicklung bei der Wohnungsversorgung führen.

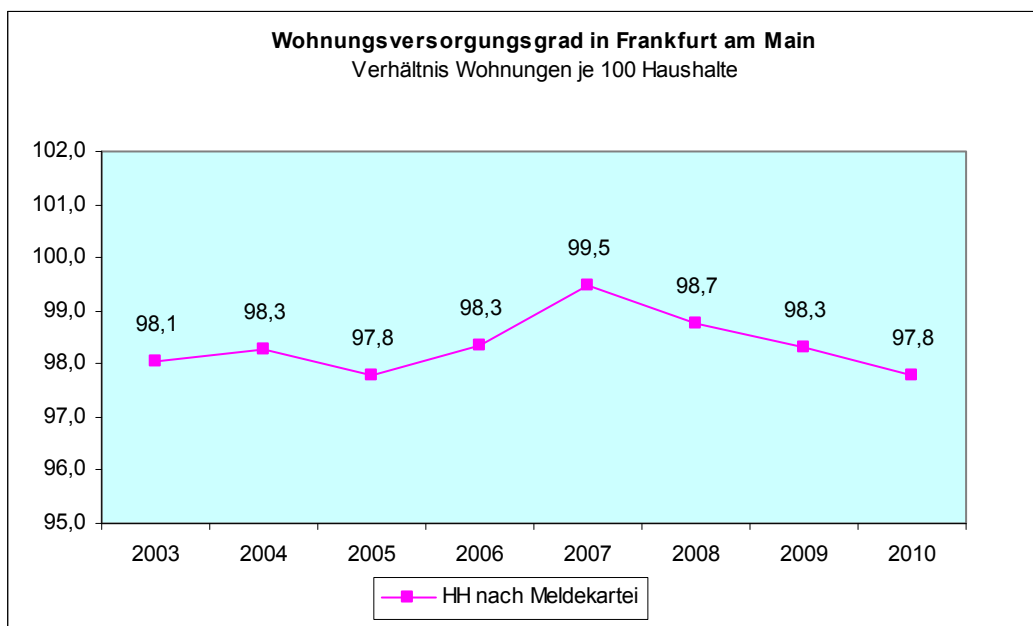


Abbildung 26: Wohnungsversorgungsgrad

5.2 Wohnflächenversorgung

Im Jahr 2010 teilten sich mehr Personen eine Wohnung. Die durchschnittliche Wohnungsbelegung stieg auf 1,90 Personen/Wohnung. Dabei verringerte sich der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch auf 36,92 qm/Einwohner. Allerdings war der Trend hin zu einer größeren Wohnung ungebrochen. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch erreichte 2010 mit 70,10 qm/Wohnung den bisher höchsten Wert in Frankfurt in Frankfurt am Main⁵⁰.

Die Anzahl der Haushalte ist 2010 gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 4.276 angestiegen. Von den Steigerungen waren alle Haushaltsgrößen betroffen. Die größten Zuwächse verbuchten die Einpersonenhaushalte. Auf sie entfielen 67,7 % aller neuen Haushalte. Der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten steigerte sich auf 53,3 %⁵¹.

⁵⁰ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.4

⁵¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.34

Die Zahl der Baufertigstellungen war 2010 rückläufig. Dennoch ist der Wohnungsbestand um 2.291 Wohnungen angestiegen. Rund 60 % der neuen Wohnungen haben 4 und mehr Wohnräume. Dies lässt zumindest rechnerisch auf eine leichte Verbesserung des Wohnungsangebots für Mehrpersonenhaushalte schließen.

5.3 Eigentümerquote

Nach der letzten – alle 4 Jahre durchgeführten - Mikrozensus-Zusatzerhebung aus 2010⁵² waren die Wohnungen in Frankfurt am Main zu 18,1 % vom Eigentümer bewohnt. Die Eigentümerwohneinheiten verfügten durchschnittlich über 105,8 qm Wohnfläche und wurden von 2,1 Personen genutzt. Im Vergleich hierzu waren die Mietwohnungen 64,7 qm groß und wurden von 1,8 Personen bewohnt.

5.4 Mieten

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

Bei den Erstbezugs- und Wiedervermietungs-mieten 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. Ursachen hierfür sind die unterschiedlichen Grundlagen. Die Maklerverbände haben Objekte von um die 70 m² als Standard im Fokus. Die Frankfurter Immobilienbörse bezieht sich dagegen auf Wohnungen zwischen 80 m² und 100 m². Darüber hinaus nehmen die Maklerverbände eine Baualters- und Lagedifferenzierung vor. Nach den Veröffentlichungen der Immobilienbörse ergab sich für 2010 eine durchschnittlich erzielbare Miete für 3-Zimmerwohnungen von 7,00 €/m² bis 15,00 €/m², für herausgehobene Objekte in guten bis sehr guten Lagen auch darüber hinaus. Der IVD nennt eine Preisspanne von 7,20 €/qm bis 11,00 €/qm. Nach Angaben des IVD sind

⁵² Hessisches Statistisches Landesamt – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010, Tabellen 6 und 7

nach weitgehend stabilen Preisen in den letzten Jahren nunmehr Preissteigerungen wahrnehmbar. Ursächlich hierfür dürfte der Nachfragedruck in Folge von Bevölkerungszuwächsen bei verknappendem Angebot sein.

Für das Gebiet der Stadt Frankfurt am Main erfolgt darüber hinaus alle 4 Jahre eine repräsentative Marktuntersuchung zur Ermittlung der ortsüblichen Wohnraumvergleichsmiete 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 €/m². Die Untersuchung ergab weiter, dass sich die Mieten - vermutlich aufgrund des hohen Nachfragedrucks - in innenstadtnahen Lagen deutlich erhöht haben. Sollte diese Entwicklung anhalten, steht zu befürchten, dass es hierdurch zu einem Verdrängungseffekt von Mietern mit mittlerem und geringem Einkommen kommt.

Die alle 4 Jahre durchgeführte Mikrozensus-Zusatzerhebung bietet weitere Anhaltspunkte. Nach der letzten Zusatzerhebung im Jahr 2010 ergab sich eine durchschnittliche Bruttokaltmiete⁵³ in Höhe von 8,87 €/qm und eine durchschnittliche Mietbelastung von 23,3 %.

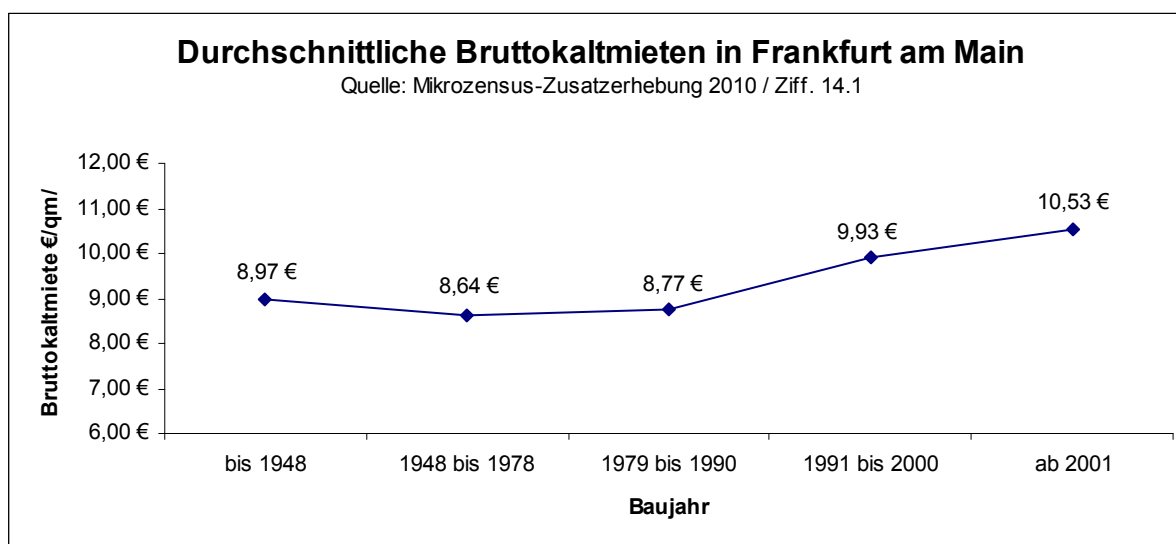


Abbildung 27: Bruttokaltmieten

⁵³ Hessisches Statistisches Landesamt – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010, Tabelle 14.1

Interessant sind in diesem Zusammenhang auch die sich aufgrund der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010 je nach Haushaltsgröße ergebenden unterschiedlichen Mietbelastungen. Während sich hiernach die durchschnittliche Mietbelastung⁵⁴ aller Haushalte auf 23,3 % beläuft, liegen die Mietbelastungen für Zwei- und Dreipersonenhaushalte mit 20,9 % bzw. 22,1 % noch unter diesem Wert. Bemerkenswert ist auch, dass Einpersonenhaushalte insgesamt eine Mietbelastung von 25,9 % aufweisen, wogegen sie bei alleinstehenden Frauen bei 28,8 % liegt. Ursächlich hierfür dürften die im Schnitt niedrigeren Einkünfte der Frauen sein.

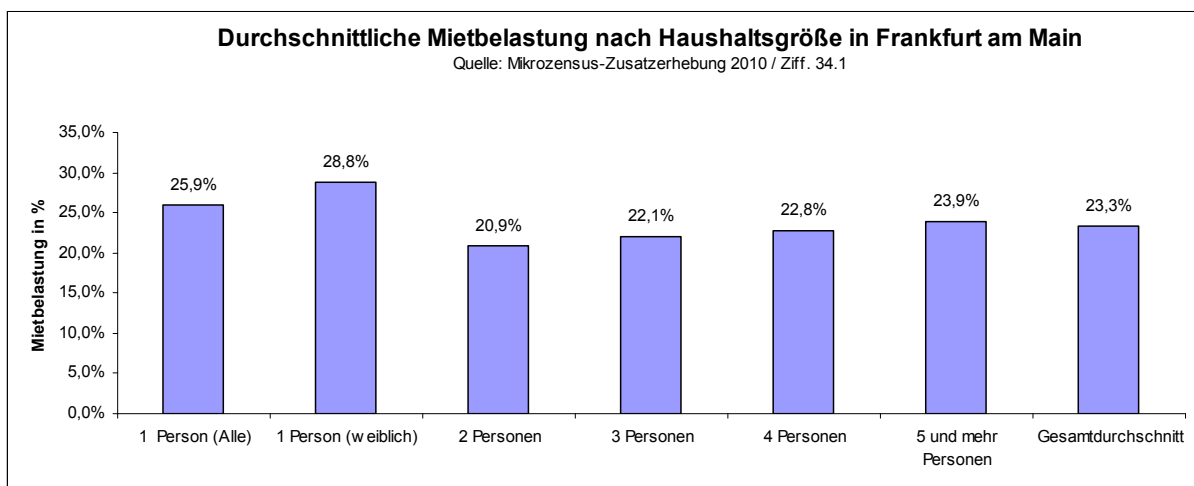


Abbildung 28: durchschnittliche Mietbelastung nach Haushaltsgröße

⁵⁴ Hessisches Statistisches Landesamt – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010, Tabelle 34.1

6. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

6.1 Nachfrage nach Sozialwohnungen

6.1.1 Anzahl der Wohnungssuchenden

Das Marktsegment der öffentlich geförderten Wohnungen ist denjenigen Haushalten vorbehalten, die aus unterschiedlichen Gründen Zugangsprobleme zum (allgemeinen) Wohnungsmarkt haben und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können⁵⁵. 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.

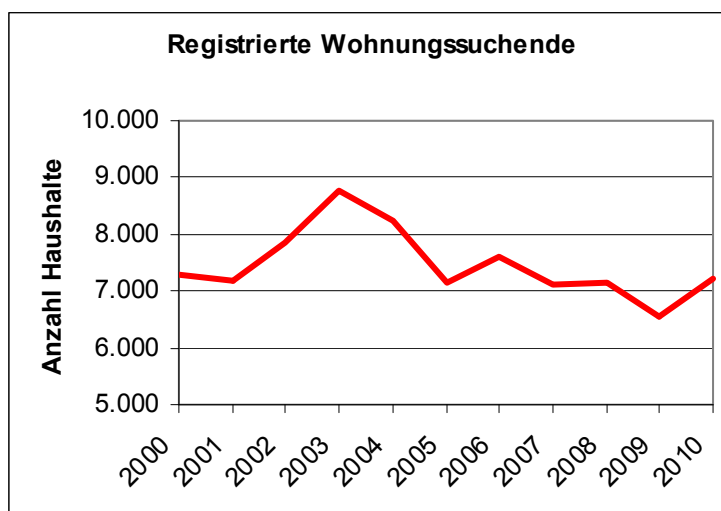


Abbildung 29: Registrierte Wohnungssuchende (Entwicklung 2000 – 2010)

Quelle: Amt für Wohnungswesen - Stadt Frankfurt am Main

Ende 2010 waren beim Amt für Wohnungswesen 7.219 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 pendelt die Zahl der Registrierten um die 7.000 Haushalte.

⁵⁵ Vgl. § 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)

6.1.2 Struktur der Wohnungssuchenden

Ein zunehmender Teil der registrierten Wohnungssuchenden sind sog. Minderverdiener, deren Einkommen mehr als 20 % unter der maßgeblichen Einkommensgrenze liegt. Sie stellen im Jahr 2010 fast 90 % der Registrierten. Im Jahr 2003 lag die Zahl noch bei 75,4 %.

Deutlich mehr als die Hälfte (57,5 %) aller Bewerber sind Bezieher von Transfereinkommen. Der Anteil der ausländischen Haushalte liegt bei 41,4 %. Er hat in den letzten Jahren deutlich abgenommen (56,3 % im Jahr 2002).

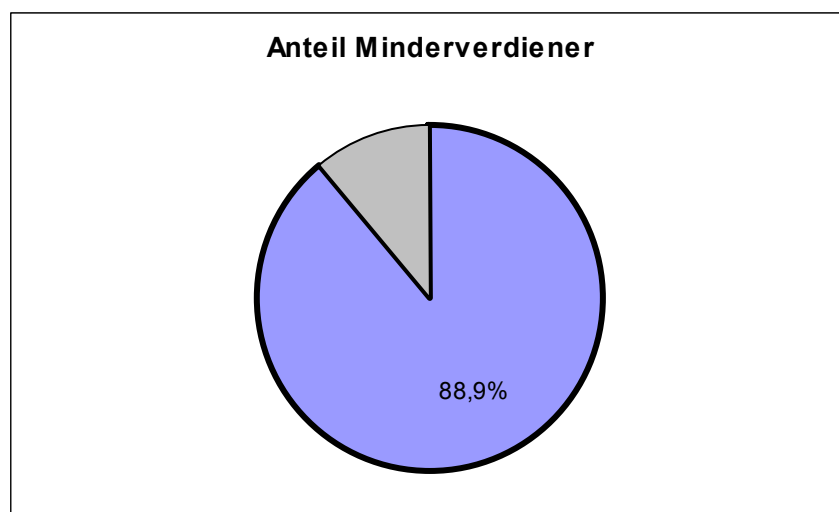


Abbildung 30: Minderverdiener

Quelle: Amt für Wohnungswesen - Stadt Frankfurt am Main

Einpersonenhaushalte stellen 48,2 % (46,3 % im Vorjahr) der Antragsteller. Große Haushalte mit fünf oder mehr Personen sind mit 13,1 % (14 % im Vorjahr) stark überrepräsentiert – unter allen Frankfurter Haushalten stellen sie einen Anteil von lediglich 3,5 %. 11,5 % der Wohnungssuchenden sind Alleinerziehende.

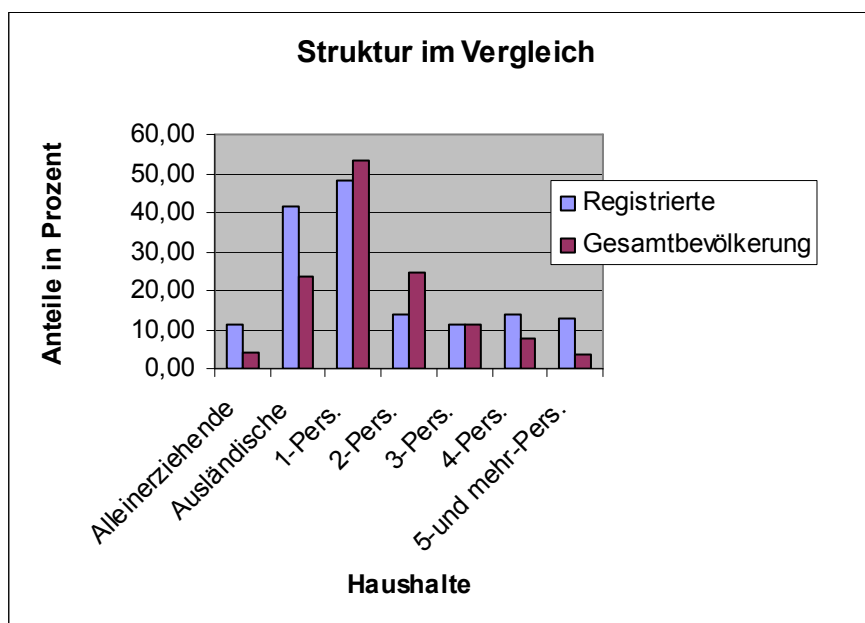


Abbildung 31: Haushaltsstrukturen

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

6.1.3 Dringlichkeit der Wohnungssuche

34 % der Wohnungssuchenden sind der Dringlichkeitsstufe 1 zugeordnet. In dieser Stufe befinden sich alle Wohnungssuchenden, die ihre Wohnung bereits verloren haben, zur Räumung verpflichtet, in Heimen untergebracht oder Antragsteller, die aufgrund ihrer Wartezeit aus anderen Stufen aufgerückt sind.

Jahr	Dringlichkeitsstufe 1	Dringlichkeitsstufe 2	Dringlichkeitsstufe 3
	Anteil v. H.		
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%
2010	34,0%	27,1%	36,6%

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Amt für Wohnungswesen

Abbildung 32: Wohnungssuchende nach Dringlichkeit

27,1 % 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

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 am Main bestehen. Zu den öffentlich geförderten Wohnungen zählen auch Wohnungen, die nach unterschiedlichen Programmen gefördert werden, für die das Amt für Wohnungswesen aber kein Belegungsrecht ausübt; sie bleiben daher hier außer Betracht.

6.2.1 Wohnraumförderung

Im Jahr 2010 wurden für 183 Wohnungen öffentliche Bundes- und Landesmittel bewilligt, mit städtischen Mitteln (die auch Bundes- und Landesmittel beinhalten können) wurden 615 Wohnungen gefördert. Damit wurden 17 Wohnungen pro 10.000 Wohnungen des Bestandes in Frankfurt gefördert – deutlich mehr als in den Vorjahren. In diesen Zahlen sind alle Förderarten im Neubau enthalten, also auch die Eigentums-Förderung. Im Frankfurter Umland wurden 3,5 Wohnungen pro 10.000 Bestandswohnungen gefördert.

Seit 2007 werden Belegungsrechte angekauft. Im Berichtsjahr waren es Belegungsrechte für 104 Wohnungen. Diese Wohnungen stehen dem Amt für Wohnungswesen unmittelbar für die Versorgung der registrierten Wohnungssuchenden zur Verfügung. Mit der ABG Frankfurt Holding und der Nassauischen Heimstätte wurde vertraglich vereinbart, dass in bestimmten Liegenschaften jede frei werdende Wohnung in den Belegrechtsankauf aufgenommen wird. Dies betrifft insgesamt 1.254 Wohnungen.

6.2.2 Sozialwohnungsbestand

Im Jahr 2010 belief sich der Wohnungsbestand im 1. Förderweg auf insgesamt 30.271 Wohnungen (einschließlich Wohnungen im Umland). Dies entspricht einer Sozialwohnungsquote von 8,4 %.

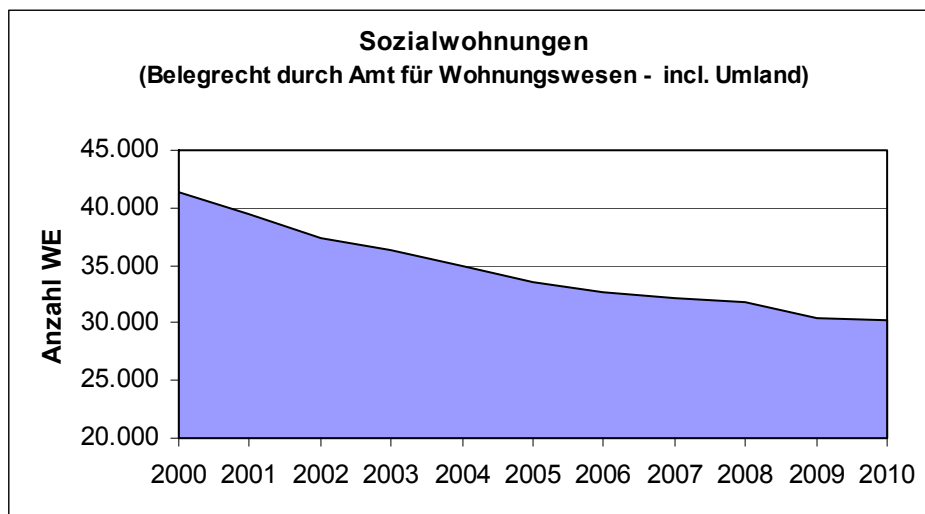


Abbildung 33: Entwicklung Sozialwohnungsbestand

Quelle: Amt für Wohnungswesen - Stadt Frankfurt am Main

Hinzu kommen weitere 2.429 Wohnungen (z.B. ehemalige US-Wohnungen), so dass dem Amt für Wohnungswesen insgesamt 32.700 Wohnungen zur Belegung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus gibt es weitere 4.224 Wohnungen aus anderen Förderprogrammen (mit höheren Einkommensgrenzen).

Geförderte Wohnungen und Wohnungen mit Belegungsrecht Amt für Wohnungswesen 2010	
1. Förderweg davon: - Seniorenwohnungen - WE im Umland	30.271 5.865 1.562
Andere Belegrechte	2.429
Insgesamt: davon: - im Stadtgebiet	32.700 31.138
andere Förderarten davon: - Seniorenwohnungen - WE im Umland	4.224 479 94
<u>Quelle:</u> Stadt Frankfurt am Main - Amt für Wohnungswesen	

Abbildung 34: Geförderter Wohnungsbestand

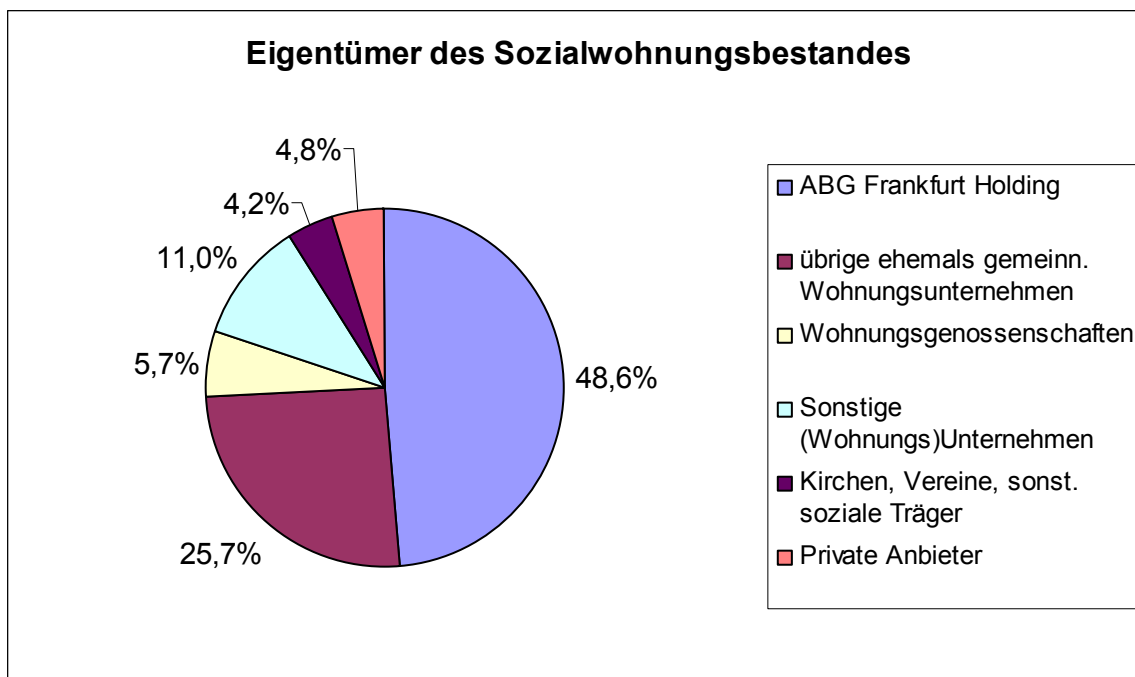


Abbildung 35: Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes

Quelle: Amt für Wohnungswesen - Stadt Frankfurt am Main

Von den belegungs- und preisgebunden Mietwohnungen⁵⁶ in Frankfurt befindet sich fast die Hälfte im Eigentum der ABG Frankfurt Holding, ca. 26 % gehören den übrigen ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, der Rest ist breit gestreut.

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 34,8 % im Stadtbezirk Goldstein-West am größten, gefolgt von Bornheim (Stadtbezirk 290) mit 29,2 %. Viele Stadtbezirke, insbesondere im innerstädtischen Bereich, weisen nur einen geringen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen auf.

⁵⁶ 1. Förderweg, sonstige Belegrechte incl. Belegungsrechtsankauf

Verteilung der Sozialwohnungen (Belegung durch Amt für Wohnungswesen)

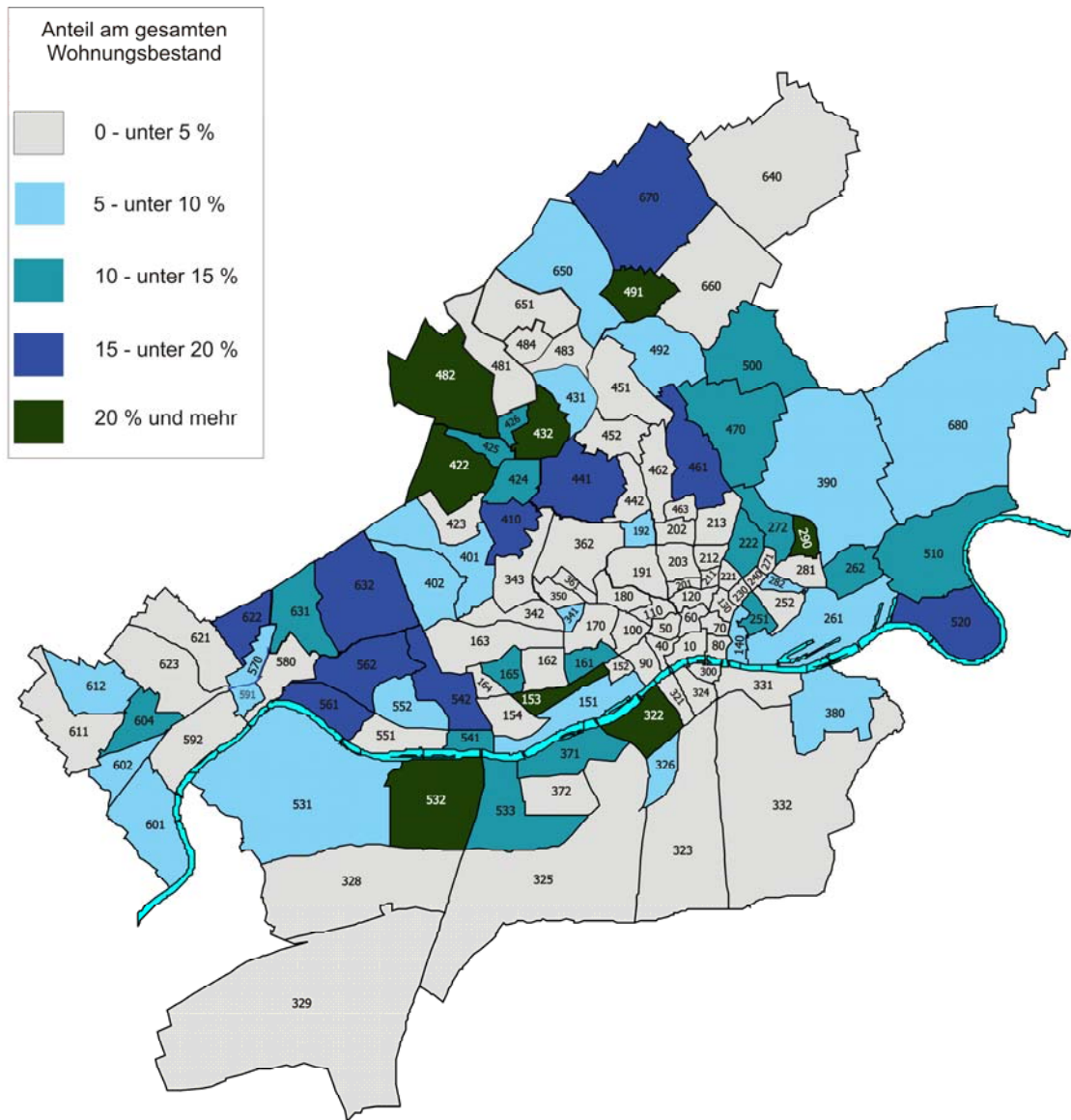


Abbildung 36: Verteilung des Sozialwohnungsbestandes im Stadtgebiet

Quelle: Amt für Wohnungswesen, Stadt Frankfurt am Main

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 2010 konnten insgesamt 2.672 wohnungssuchende Haushalte vermittelt werden. Dies entspricht einer Vermittlungsquote von 37 % (vermittelte Haushalte zu registrierten Wohnungssuchenden am Jahresende).

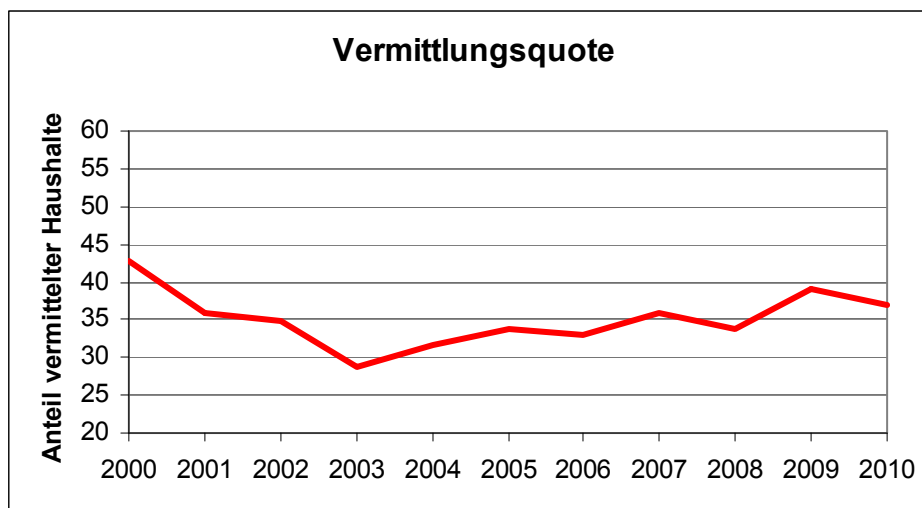


Abbildung 37: Vermittlungsquote von Sozialwohnungssuchenden

Quelle: Amt für Wohnungswesen, Stadt Frankfurt am Main

Nach wie vor können bestimmte Haushalte deutlich schwieriger untergebracht werden. So liegt die Vermittlungsquote bei den nichtdeutschen Haushalten bei 28,8 %. Die besten Chancen auf eine schnelle Vermittlung haben 2-Personenhaushalte mit einer Vermittlungsquote von 56,8 %. Weit unter Durchschnitt ist die Versorgungsquote bei größeren Haushalten; sie beträgt 19,2 % bei 4-Personenhaushalten und 17,2 % bei Haushalten mit 5 oder mehr Personen.

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

Im Jahr 2010 ergaben sich deutliche Steigerungen des Bruttoinlandsprodukts (BIP) und der Bruttowertschöpfung (BWS) zwischen 4,3 % und 4,9 % sowohl in Hessen als auch für Gesamtdeutschland. Für Frankfurt am Main ist von einer ähnlichen positiven Entwicklung auszugehen, wodurch die Führungsrolle der Mainmetropole als wirtschaftsstärkste Stadt weiterhin gesichert bliebe.

Der konjunkturelle Aufschwung setzte sich bis zum Jahresbeginn 2011 fort. Die positive Entwicklung wurde zunächst maßgeblich von den Exporten getragen. Schon bald sprang der Aufschwung auf private Investitionen und Verbrauchsausgaben über. Gegen Ende 2011 haben sich die konjunkturellen Aussichten eingetrübt, sodass hiernach vorerst mit keiner Fortsetzung dieser positiven Entwicklung zu rechnen ist. Im Einklang mit den von Experten des Eurosystems festgelegten Annahmen über die globale wirtschaftliche Entwicklungen und prognostizierten Tendenzen in anderen Euro-Ländern sollte jedoch ab Frühjahr 2012 wieder eine wirtschaftliche Belebung einsetzen⁵⁷.

7.2 Beschäftigungsentwicklung

Das Jahr 2010 war durch eine Stabilisierung der Wirtschaftslage und des Arbeitsmarktes geprägt. Trotz der Unwägbarkeiten in der Eurozone hat sich die Wirtschaft insgesamt positiv entwickelt. Für die nahe Zukunft ist daher kein nennenswerter Rückgang der Erwerbstätigkeit zu erwarten. Darauf deuten Umfragen zu den Personalplanungen der Unternehmen hin. So dürfte sich der positive Beschäftigungstrend – insbesondere im Gesundheits- und Sozialwesen fortsetzen. Hingegen könnte es bei der Arbeitnehmerüberlassung zu Anpassungen kommen. Die Inanspruchnahme von Kurzarbeit durch die Unternehmen verringerte sich und die Arbeitslosenzahlen waren rückläufig. Die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen bewegt sich weiter auf hohem Niveau. Maßgeblich dürfte weiterhin die sozialversicherungs-

⁵⁷ Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

pflichtige Beschäftigung sein, während sich der Umfang der ausschließlich geringfügigen Beschäftigung kaum vergrößern wird.⁵⁸

7.3 Einkommensentwicklung

Im Zuge der konjunkturellen Erholung hat sich der Tariflohnanstieg von einem sehr niedrigen Ausgangsniveau kontinuierlich verstärkt. Bei den anstehenden Tarifverhandlungen werden daher vor allem die erfolgreichen Geschäftsjahre 2010/2011 eine Rolle spielen. Aufgrund der ungewissen Entwicklung in der Eurozone dürfte der Anstieg der Tarifentgelte in einem stabilitätsgerechten Rahmen weiter zunehmen.⁵⁹

7.4 Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten

Seit Ende 2010 liegt eine neue Bevölkerungsvorausberechnung des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen bis zum Jahr 2030 vor⁶⁰, seit Anfang 2011 eine hierauf basierende Modellrechnung zur Entwicklung der Haushalte⁶¹. 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.

⁵⁸ Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

⁵⁹ Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

⁶⁰ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Frankfurt Statistik aktuell, Heft 26/2010

⁶¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Frankfurt Statistik aktuell, Heft 2/2011

Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030

	Bevölkerung am 31.12.2009	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.					
		2010	2012	2015	2020	2025	2030
Wohnberechtigte Bevölkerung	681 858	690 327	705 303	717 291	725 033	723 605	723 983
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

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 anstei-

gen. 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
Haushalte insgesamt	366 478	370 879	378 476	384 014	387 149	386 500	387 631
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 Haushaltzahlen, 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 re-

gistrieren 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 abnehmen⁶².

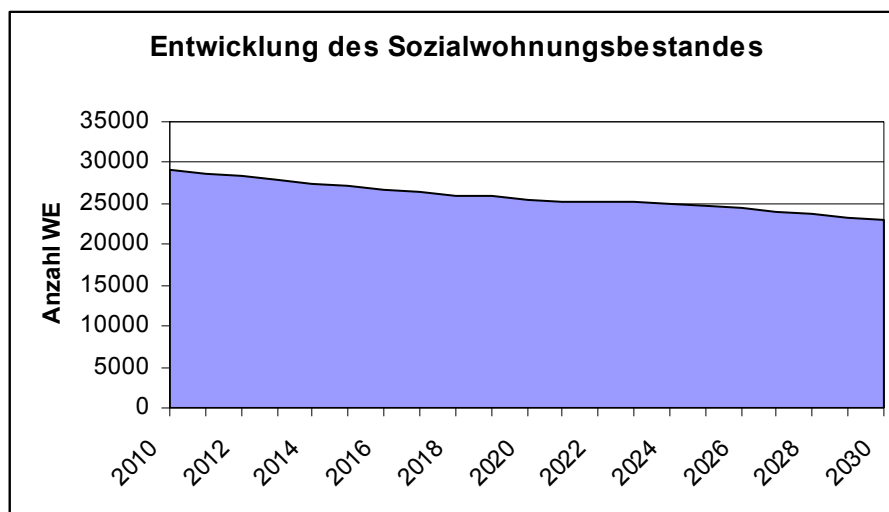


Abbildung 41: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes

Vor diesem Hintergrund investiert die Stadt verstärkt in den sozialen Wohnungsneubau sowie den Ankauf von Belegrechten. Der Ankauf von Belegrechten (§ 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

⁶² 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.

Wohnungssuchenden im Jahr nicht erreicht wird. Auch hier werden bei Bedarf Kooperationsverträge (§ 14 / 15 WoFG) mit der ABG Frankfurt Holding geschlossen.

8. Sozialräumliche Betrachtung

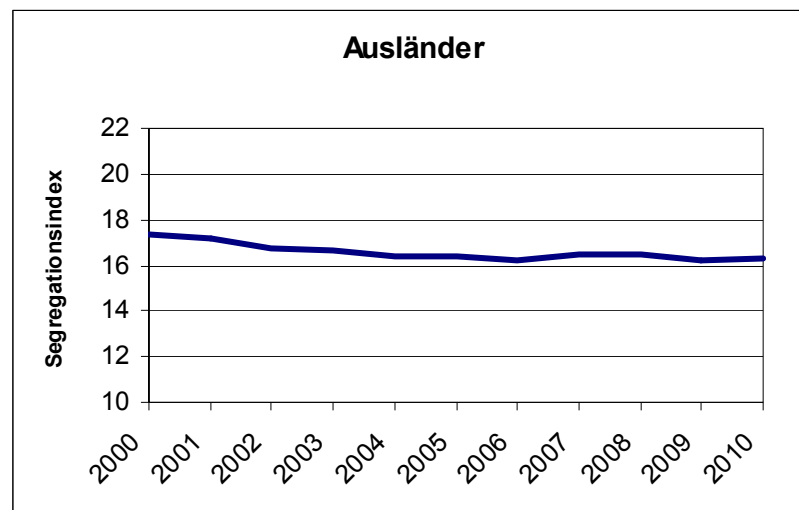
8.1 Entwicklung der sozialen und ethnischen Segregation

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 DUNCAN⁶³ 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 2010 ergab, dass die Segregation leicht zugenommen hat.

⁶³ 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.



Quelle: Eigenberechnungen Amt für Wohnungswesen
Datenbasis: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main

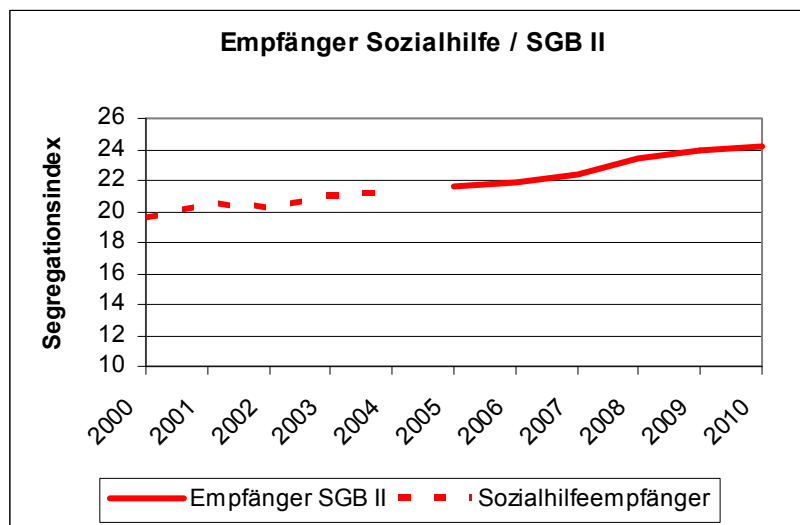
Abbildung 42: Segregationsindex (Ausländer)

Frankfurt weist aber nach wie vor eine sehr niedrige ethnische Segregation auf. Im Vergleich zu anderen deutschen Städten nimmt Frankfurt hier eine Spitzenposition ein⁶⁴.

Als Indikatoren für die soziale Segregation wurde die Anzahl der Empfänger von SGB II⁶⁵ 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:

⁶⁴ 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.

⁶⁵ SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) umfasst Arbeitslosengeld II und Sozialgeld (siehe auch Abb. 48 im Anhang).

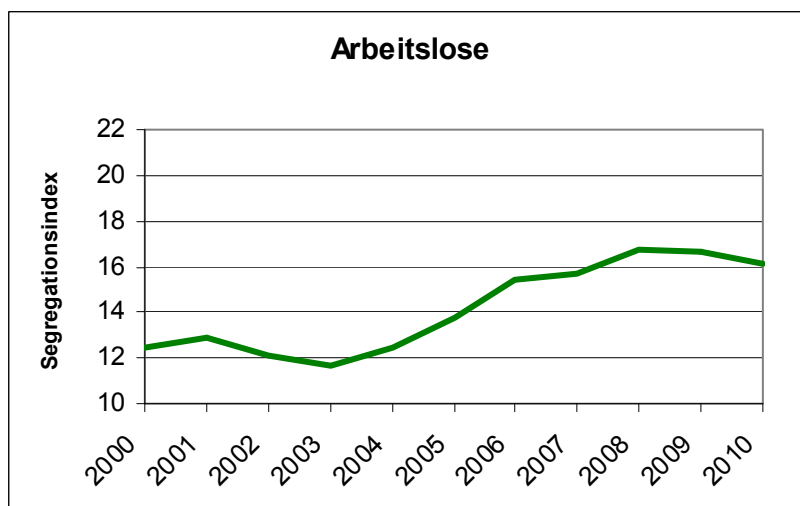


Quelle: Eigenberechnungen Amt für Wohnungswesen
Datenbasis: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main

Abbildung 43: Segregationsindex (Empfänger Sozialhilfe / SGB II)

Der Wert ist erneut leicht angestiegen und hat sich zudem kontinuierlich verschlechtert.

Die Verteilung der Arbeitslosen hat sich dagegen – wie schon im Vorjahr - verbessert.



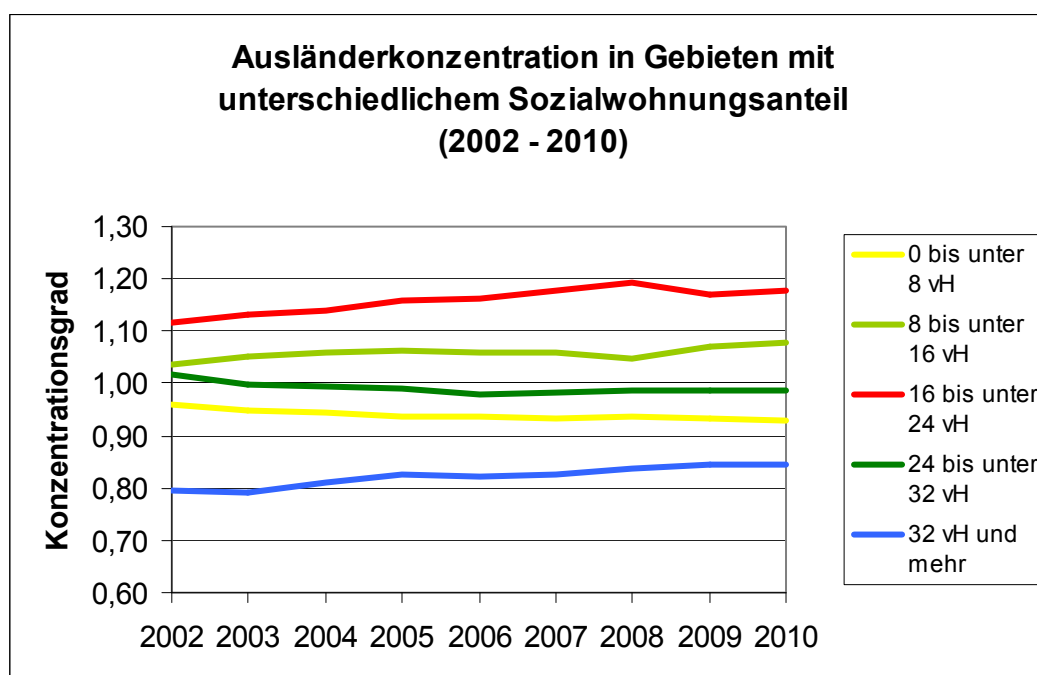
Quelle: Eigenberechnungen Amt für Wohnungswesen
Datenbasis: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main

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 Sozialwohnungsanteils⁶⁶ - orientierte Untersuchung durchgeführt. Die Berechnung bezieht sich auf den Sozialwohnungsbestand des Jahres 2006. Es wurden fünf Gebietstypen gebildet.



Quelle: Eigenberechnungen Amt für Wohnungswesen
Datenbasis: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main

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.

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

⁶⁶ Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen (1. Förderweg) im Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen insgesamt.

des gesamten Stadtgebiets. Die stärkste Überrepräsentation zeigt sich in den Gebieten mit einem Sozialwohnungsanteil von 16 bis unter 24 % (12 Stadtbezirke).

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 Alternativberechnung⁶⁷ mit einem Gebietszuschnitt vorgenommen, der die Stadt in fünf Bereiche mit Sozialwohnungsanteilen von 0 bis unter 5 %, 5 bis unter 10 % etc. aufteilt.

Das Ergebnis weicht nicht wesentlich von den anderen Berechnungen ab. Auch hier ergibt sich noch eine Unterrepräsentanz im Gebiet mit dem höchsten Sozialwohnungsanteil, die allerdings deutlich geringer ausfällt. Das Gebiet mit dem zweitniedrigsten Anteil weist eine fast genau durchschnittliche Ausländerkonzentration auf – Konzentrationsgrad 1,002 (und ist deshalb in der Grafik nicht erkennbar).

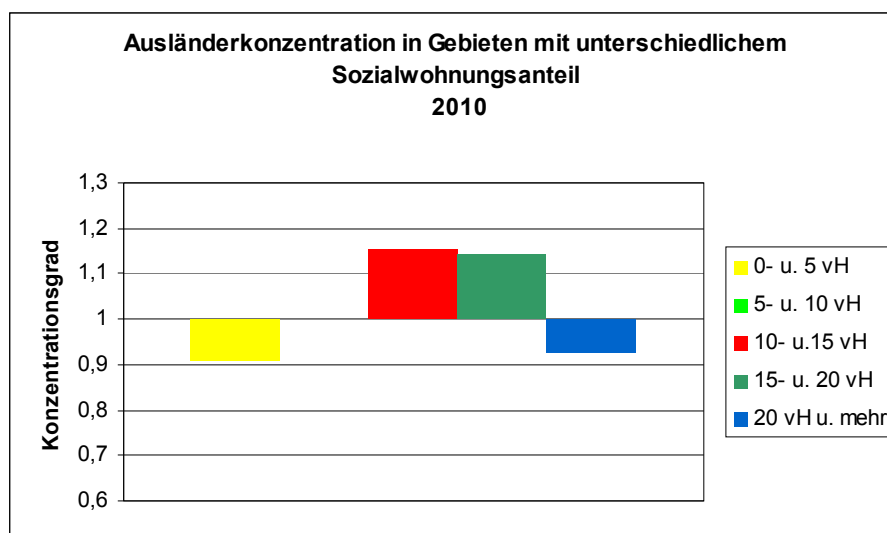
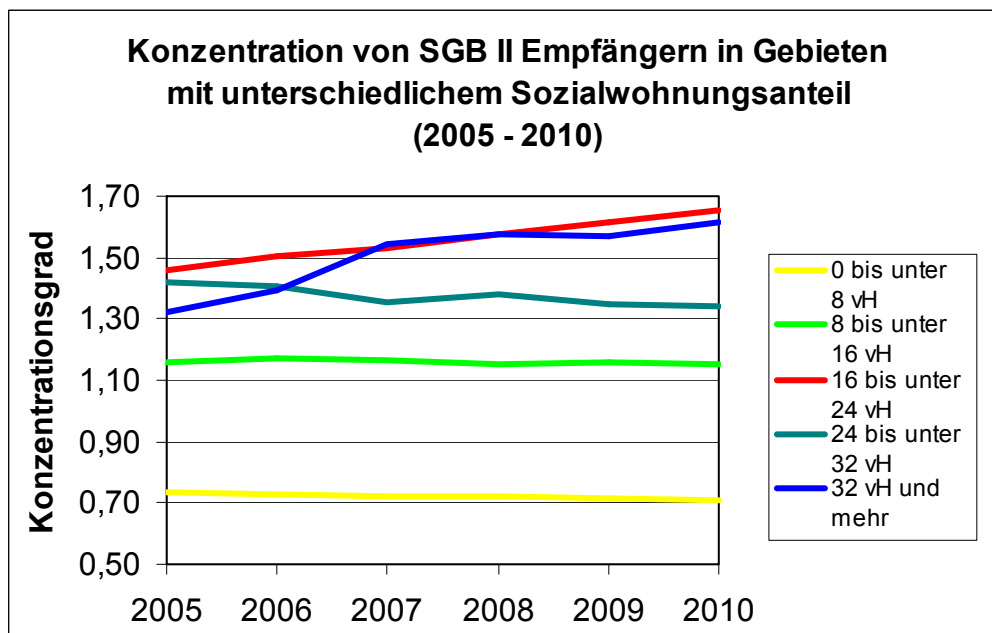


Abbildung 46: Ausländerkonzentration (Alternativberechnung)

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 2010 in den Gebietstypen mit dem mittleren Anteil (16 bis unter 24 %) und dem höchsten Sozialwohnungsanteil zu verzeichnen.

⁶⁷ Auf Basis des Bestandes 2009 aller vom Amt für Wohnungswesen zu belegenden Wohnungen.



Quelle: Eigenberechnungen Amt für Wohnungswesen
Datenbasis: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main

Abbildung 47: Grad der Konzentration von Empfängern von SGB II

Auch hier die Alternativberechnung mit verändertem Gebietszuschnitt:

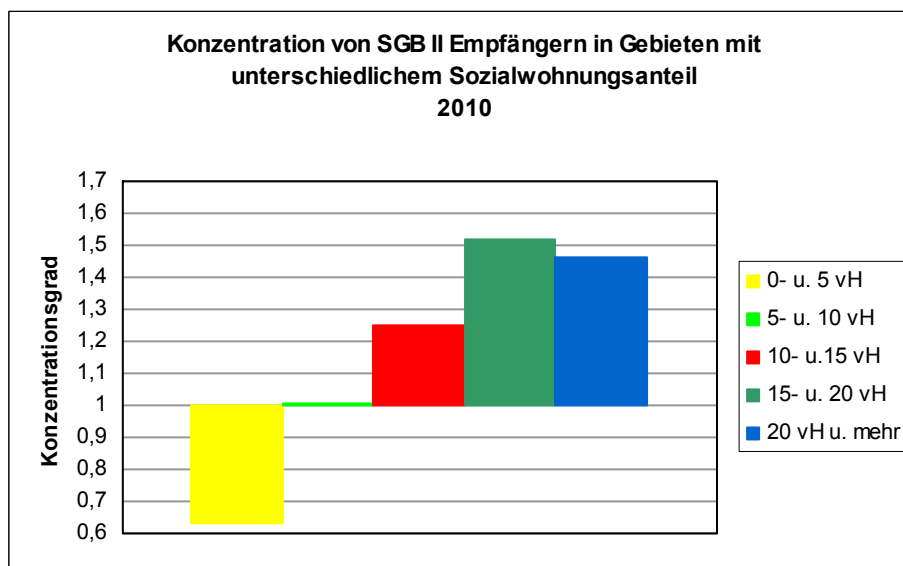
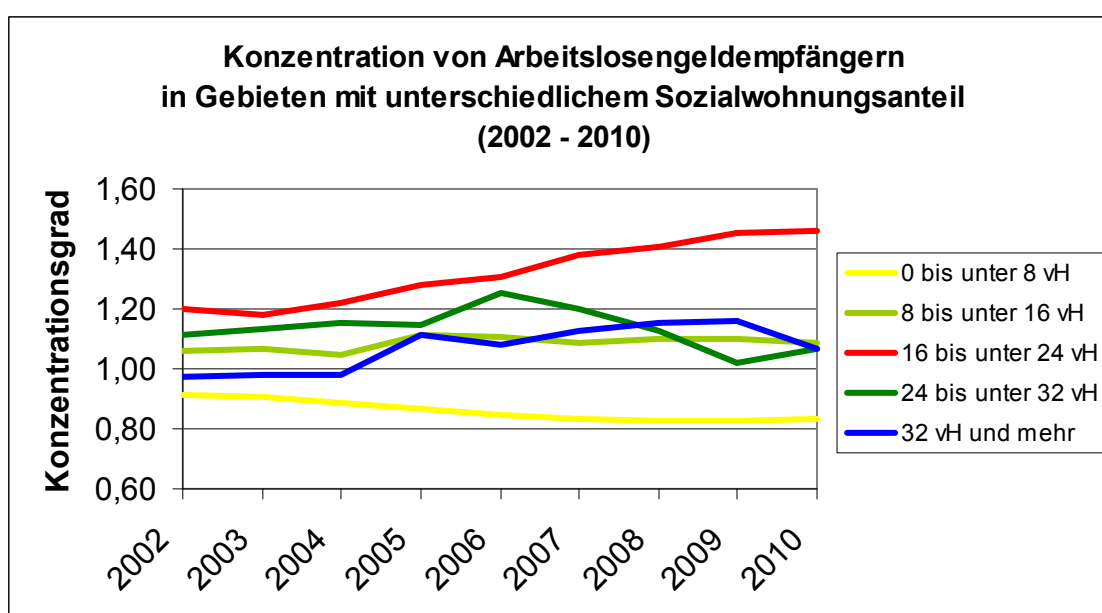


Abbildung 48: Konzentration SGB II-Empfänger (Alternativberechnung II)

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 Arbeitslosengeldempfängern 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, wobei im Gebiet mit dem höchsten Anteil ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen ist – im Gebiet mit dem zweithöchsten Anteil ein Zuwachs.



Quelle: Eigenberechnungen Amt für Wohnungswesen
Datenbasis: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main

Abbildung 49: Konzentration von Arbeitslosengeldempfängern

Die Alternativberechnung mit verändertem Gebietszuschnitt zeigt eine deutlich abfallende Konzentration im Gebiet mit dem höchsten Sozialwohnungsanteil von mehr als 20 % - ebenfalls gegenüber 2009 eine weitere Absenkung. Ansonsten eine zu erwartende Verteilung - unterdurchschnittliche Konzentration im Gebiet mit dem geringsten Sozialwohnungsanteil, steigende Konzentrationen in den übrigen Gebieten.

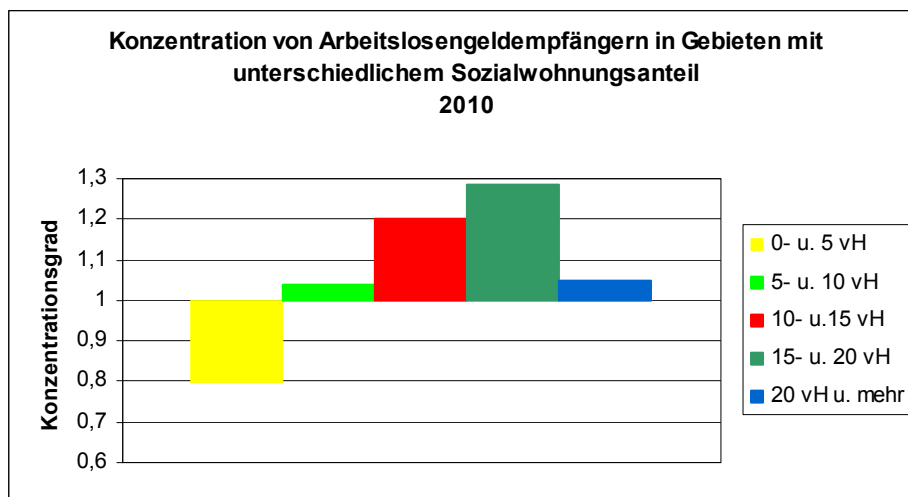


Abbildung 50: Konzentration Arbeitslosengeldempfänger (Alternativberechnung II)

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 Empfängern von SGB II und Arbeitslosen gibt. In der folgenden Tabelle sind die Stadtbezirke dargestellt, bei denen die entsprechenden Konzentrationsziffern besonders hohe Werte (jeweils 1 Standardabweichung⁶⁸ 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.

Die Anzahl der Stadtgebiete mit dreifacher Konzentration hat sich weiter auf 11 Gebiete erhöht, 2005 waren es erst 6 Gebiete. Nachdem die Anzahl der Stadtbezirke mit erhöhter Belastung von 2008 auf 2009 von 29 auf 27 gefallen war, ist sie für 2010 wieder auf 29 angestiegen.

⁶⁸ Die Standardabweichung ist ein Streuungsmaß. Sie gibt an, wie stark die Werte einzelner Stadtbezirke im Durchschnitt um den Mittelwert für die Gesamtstadt streuen.

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.

Das Jugend- und Sozialamt hat ein ausführliches Monitoring zur sozialen Segregation und Benachteiligung in der Stadt vorgelegt⁶⁹.

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.

⁶⁹ Monitoring 2011 zur sozialen Segregation und Benachteiligung in Frankfurt am Main; Materialienreihe Jugend und Soziales, Band 6, Hrsg. Die Dezernentin für Soziales, Senioren, Jugend und Recht, Stadt Frankfurt am Main

Stadtbezirke mit hohem Anteil an Ausländern, Arbeitslosen
und Leistungsempfängern nach SGB II in 2010

Nr.	Name des Bezirks	Ausländer		Arbeitslose		SGB II	
		Anteil vH	Konzentrationsfaktor ¹⁾	Anteil vH	Konzentrationsfaktor	Anteil vH	Konzentrationsfaktor
Gesamtstadt		24,29%	1,00	3,76%	1,00	10,08%	1,00
Bezirke mit hohem²⁾ Anteil einer Gruppe							
10	Altstadt	33,65%	1,39				
60	Innenstadt	36,53%	1,50				
161	Gallus	42,64%	1,76				
162	Gallus	46,00%	1,89				
164	Gallus	36,34%	1,50				
261	Osthafen	41,30%	1,70				
482	Niederursel-West					15,56%	1,54
532	Goldstein-West					16,75%	1,66
541	Griesheim-Ost	33,92%	1,40				
552	Griesheim West					15,88%	1,58
570	Höchst-West					16,46%	1,63
623	Unterliederbach-West					22,46%	2,23
632	Sossenheim-Ost					22,30%	2,21
Bezirke mit hohem Anteil von zwei Gruppen							
70	Innenstadt	44,96%	1,85	5,96%	1,58		
152	Gallus			9,35%	2,48	19,22%	1,91
262	Riederwald			6,36%	1,69	18,82%	1,87
612	Zeilsheim-Nord			6,62%	1,76	23,50%	2,33
622	Unterliederbach-Ost			6,36%	1,69	17,66%	1,75
Bezirke mit hohem Anteil von drei Gruppen							
80	Innenstadt	35,21%	1,45	11,12%	2,95	21,03%	2,09
90	Bahnhofsviertel	37,04%	1,52	11,57%	3,07	18,56%	1,84
153	Gallus	48,23%	1,99	6,40%	1,70	20,51%	2,03
154	Gallus	33,52%	1,38	6,73%	1,79	19,46%	1,93
165	Gallus	38,80%	1,60	6,07%	1,61	19,49%	1,93
510	Fechenheim-Nord	36,68%	1,51	7,32%	1,94	20,66%	2,05
520	Fechenheim-Süd	33,07%	1,36	7,09%	1,88	21,41%	2,12
542	Griesheim-Ost	42,46%	1,75	5,91%	1,57	18,05%	1,79
561	Nied-Süd	34,73%	1,43	6,21%	1,65	16,14%	1,60
580	Höchst-Ost	42,07%	1,73	7,05%	1,87	20,53%	2,04
591	Höchst-Süd	40,56%	1,67	6,56%	1,74	16,73%	1,66

¹⁾ Anteil der Gruppe an der Bevölkerung im Bezirk durch Anteil der Gruppe an der Bevölkerung in der Stadt insgesamt.
²⁾ 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 51: Konzentration Ausländer, Arbeitslose und SGB II-Empfänger

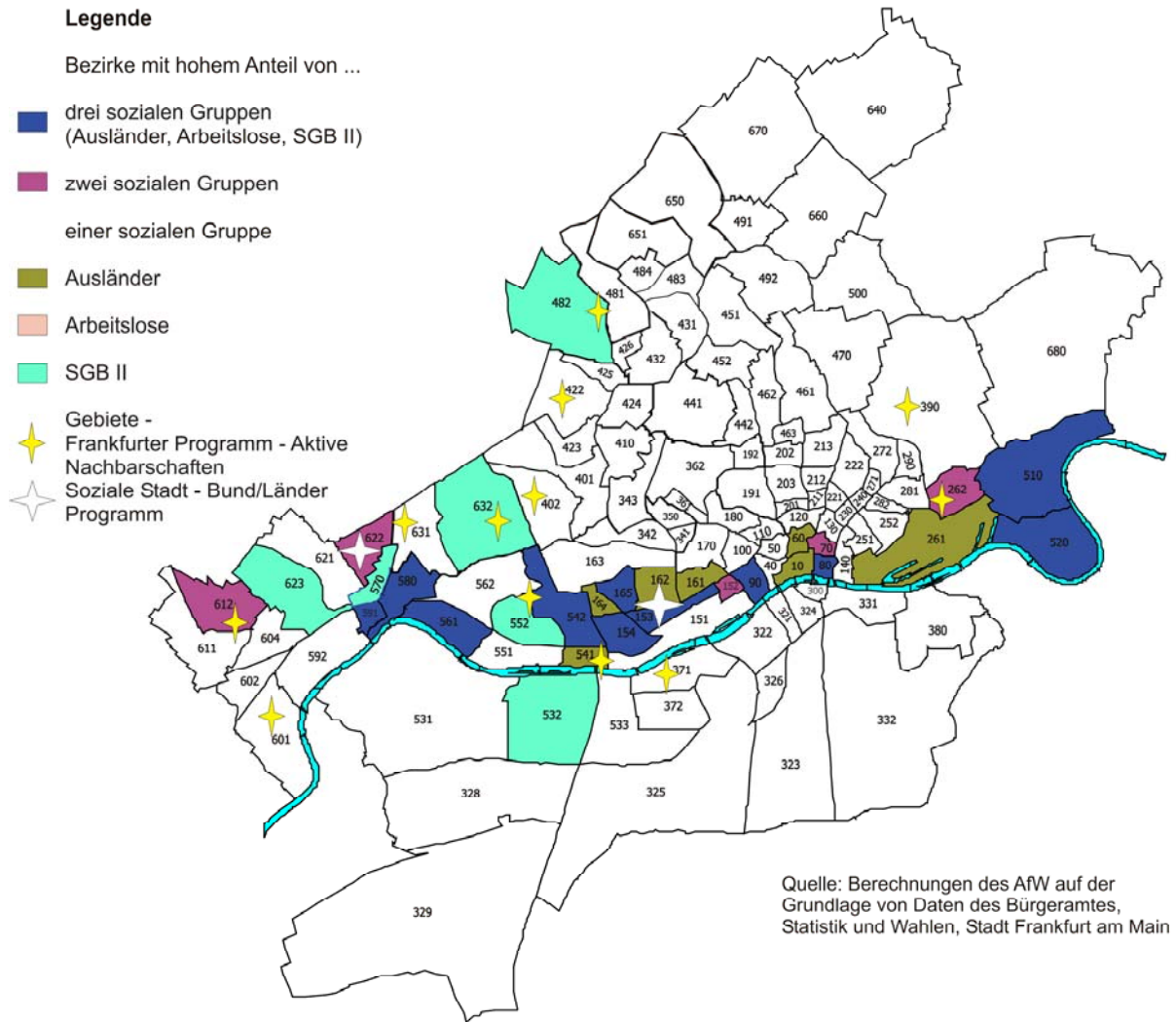


Abbildung 52: Konzentration Ausländer, SGB II-Empfänger und Arbeitslose

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 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 fünf Jahre zeigt allerdings, dass die Segregation in diesen Stadtteilen fast ausnahmslos zugenommen hat. Von 30 Stadtbezirken mit deutlicher Unterrepräsentation von SGB II Empfängern (KF unter 0,5) hat sich in 21 Bezirken gegenüber 2006 der Anteil weiter verringert. Das gleiche Bild ergibt sich auch für die Stadtteile mit einem besonders hohen Anteil an SGB II Empfängern. Von den 20 Stadtgebieten mit den höchsten Anteilen an SGB II Empfängern hat die Segregation in den letzten fünf Jahren in 18 Stadtgebieten zugenommen.

Im Anhang sind die Werte zusätzlich chronologisch nach Stadtbezirken dargestellt.

**Konzentrationsfaktor
SGB II Empfänger - aufsteigend sortiert**

	2010	2009	2008	2007	2006
651 Riedberg	0,12	0,08	0,06	0,09	0,11
100 Westend-Süd	0,12	0,13	0,14	0,16	0,15
180 Westend-Süd	0,16	0,19	0,19	0,20	0,21
424 Praunheim-Süd	0,20	0,15	0,12 ist in Stb. 425 enthalten		
110 Westend-Süd	0,20	0,19	0,24	0,25	0,26
321 Sachsenhausen-Nord	0,20	0,25	0,29	0,32	0,32
170 Westend-Süd	0,20	0,26	0,25	0,26	0,29
191 Westend-Nord	0,22	0,24	0,24	0,25	0,29
203 Nordend-West	0,23	0,20	0,24	0,28	0,31
201 Nordend-West	0,23	0,25	0,23	0,26	0,28
640 Nieder-Erlenbach	0,24	0,26	0,25	0,25	0,31
660 Harheim	0,28	0,28	0,25	0,24	0,27
120 Nordend-West	0,28	0,32	0,32	0,35	0,38
463 Dornbusch-Ost	0,30	0,28	0,27	0,27	0,27
332 Sachsenhausen-Süd	0,33	0,36	0,40	0,40	0,39
324 Sachsenhausen-Nord	0,33	0,40	0,40	0,38	0,40
362 Bockenheim	0,37	0,32	0,34	0,38	0,42
211 Nordend-West	0,37	0,43	0,55	0,60	0,55
212 Nordend-West	0,39	0,43	0,42	0,48	0,53
611 Zeilsheim-Süd	0,39	0,38	0,33	0,35	0,30
361 Bockenheim	0,40	0,43	0,39	0,50	0,55
221 Nordend-Ost	0,42	0,44	0,43	0,51	0,54
343 Bockenheim	0,42	0,53	0,49	0,52	0,55
323 Sachsenhausen-Süd (1)	0,43	0,44	0,43	0,48	0,47
202 Nordend-West	0,44	0,38	0,27 ist in Stb. 203 enthalten		
650 Kalbach	0,46	0,50	0,48	0,57	0,63
271 Bornheim	0,47	0,52	0,64	0,63	0,65
252 Ostend	0,48	0,47	0,50	0,45	0,48
442 Dornbusch-West	0,48	0,47	0,49	0,46	0,47
680 Bergen-Enkheim	0,49	0,46	0,49	0,47	0,49
483 Riedwiese-Mertonviertel	0,50	0,60	0,58	0,55	0,54
130 Nordend-Ost	0,51	0,51	0,54	0,59	0,61
451 Eschersheim-Nord	0,55	0,59	0,61	0,69	0,71
230 Nordend-Ost	0,60	0,60	0,70	0,73	0,78
240 Nordend-Ost	0,63	0,59	0,57	0,63	0,75
481 Niederursel-Ost	0,64	0,66	0,65	0,65	0,64
452 Eschersheim-Süd	0,67	0,62	0,64	0,68	0,70
282 Bornheim	0,69	0,70	0,69	0,67	0,70
621 Unterliederbach-Mitte	0,71	0,62	0,58	0,62	0,56
425 Alt-Praunheim	0,71	0,72	0,73	0,51	0,44
462 Dornbusch-Ost	0,73	0,70	0,68	0,70	0,70
342 Bockenheim	0,73	0,77	0,77	0,88	0,94
372 Niederrad-Süd	0,74	0,74	0,72	0,78	0,76
531 Schwanheim	0,75	0,74	0,72	0,75	0,79
300 Sachsenhausen-Nord	0,76	0,77	0,81	0,81	0,78
331 Sachsenhausen-Nord	0,77	0,88	0,90	0,95	0,94
060 Innenstadt	0,79	0,78	0,76	0,79	0,81
213 Nordend-West	0,84	0,93	0,82 ist in Stb. 203 enthalten		
326 Sachsenhausen-Fr.-Kissel-Sdlg.	0,84	0,91	0,89	0,90	0,94
140 Ostend	0,84	0,93	0,94	0,98	1,06
222 Nordend-Ost	0,85	0,83	0,88	0,92	0,95
390 Seckbach	0,86	0,79	0,79	0,80	0,76
290 Bornheim	0,87	0,97	0,87	0,91	0,80
604 Zeilsheim-Ost	0,88	0,91	0,73	0,71	0,64
010 Altstadt	0,93	0,93	0,99	1,11	1,04
272 Bornheim	0,94	0,96	1,02	0,95	1,06
281 Bornheim	0,94	0,91	0,94	0,93	0,93
251 Ostend	0,95	0,89	0,90	0,96	1,01
431 Heddenheim-Ost	0,99	1,00	1,01	1,06	1,10
422 Sdlg. Praunheim	1,00	1,02	1,04	1,05	1,04

	2010	2009	2008	2007	2006
541 Griesheim-Ost	1,00	1,00	0,97	0,99	1,02
341 Bockenheim	1,01	0,95	0,98	0,98	0,97
350 Bockenheim	1,01	1,04	1,02	1,08	1,16
322 Sachsenhausen-Nord	1,03	0,99	0,96	0,94	0,91
163 Bockenheim	1,03	1,12	1,00	0,89	0,94
551 Griesheim-West	1,07	1,12	1,04	1,04	0,95
470 Preungesheim	1,09	1,16	1,17	1,19	1,26
402 Rödelheim-West	1,09	1,04	1,03	1,03	1,00
371 Niederrad-Nord	1,12	1,18	1,17	1,17	1,13
670 Nieder-Eschbach	1,16	1,15	1,18	1,24	1,24
161 Gallus	1,18	1,16	1,27	1,37	1,35
492 Sdlg. Frankfurter Berg	1,19	1,20	1,14	1,18	1,17
380 Oberrad	1,20	1,18	1,16	1,14	1,10
164 Gallus	1,20	1,17	1,01	0,96	1,03
410 Hausen	1,20	1,25	1,16	1,18	1,18
401 Rödelheim-Ost	1,21	1,19	1,16	1,22	1,24
562 Nied-Nord	1,24	1,21	1,15	1,16	1,11
500 Berkersheim	1,25	1,15	1,17	1,15	0,98
192 Westend-Nord	1,26	1,32	1,33	1,22	1,30
261 Osthafen	1,28	1,36	1,27	1,28	1,29
151 Gutleutviertel	1,28	1,33	1,42	1,40	1,57
441 Ginnheim	1,30	1,35	1,40	1,43	1,41
602 Sindlingen-Nord	1,30	1,23	1,20	1,19	1,09
070 Innenstadt	1,32	1,24	1,28	1,31	1,35
423 Sdlg. Praunheim-Westhausen	1,35	1,30	1,22	1,22	1,17
491 Bonames	1,37	1,33	1,35	1,24	1,28
162 Gallus	1,39	1,39	1,36	1,32	1,37
601 Sindlingen-Süd	1,40	1,30	1,35	1,46	1,42
631 Sossenheim-West	1,41	1,38	1,45	1,43	1,45
461 Eckenheim	1,41	1,40	1,36	1,37	1,37
432 Heddenheim-West	1,43	1,44	1,52	1,39	1,45
426 Praunheim-Nord	1,47	1,43	1,39	1,39	1,38
482 Niederursel-West	1,54	1,45	1,53	1,47	1,37
552 Griesheim-West	1,58	1,59	1,63	1,50	1,46
561 Nied-Süd	1,60	1,55	1,52	1,48	1,55
570 Höchst-West	1,63	1,74	1,76	1,74	1,72
591 Höchst-Süd	1,66	1,75	1,70	1,62	1,62
532 Goldstein-West	1,66	1,64	1,61	1,63	1,41
622 Unterliederbach-Ost	1,75	1,73	1,73	1,64	1,66
542 Griesheim-Ost	1,79	1,78	1,81	1,68	1,66
090 Bahnhofsviertel	1,84	2,05	1,83	1,53	1,75
262 Riederwald	1,87	1,81	1,83	1,80	1,69
152 Gallus	1,91	1,91	1,97	1,32	1,23
154 Gallus	1,93	1,89	1,85	1,91	1,88
165 Gallus	1,93	1,89	1,76	1,69	1,73
153 Gallus	2,03	1,99	2,07	2,23	2,57
580 Höchst-Ost	2,04	1,96	1,88	1,83	1,72
510 Fechenheim-Nord	2,05	1,92	1,90	1,77	1,71
080 Innenstadt	2,09	1,76	1,66	1,52	1,49
520 Fechenheim-Süd	2,12	2,06	1,96	1,95	1,85
632 Sossenheim-Ost	2,21	2,15	2,04	1,99	1,79
623 Unterliederbach-West	2,23	2,41	2,04	ist in Stb. 621 enthalten	
612 Zeilsheim-Nord	2,33	2,31	2,30	2,11	1,98
040 Innenstadt	ist in Stb. 060 (Innenstadt) enthalten				
050 Innenstadt	ist in Stb. 060 (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 53: Konzentration SGB II-Empfänger

9. Anhang

Ausgewählte Daten zur Wohnungsmarktbeobachtung			
Daten	2009	2010	Entwicklung
Bevölkerungs- / Haushaltsentwicklung			
Jahresbevölkerung zum 31.12. (Fortanschreibung GWZ 1987)	679.571	688.191	↗
davon Ausländeranteil	24,3%	24,3%	→
Personen über 60 Jahre mit Hauptwohnung (Melderegister)	142.500	144.066	↗
Haushalte (Haushaltsgenerierung) insgesamt	366.478	370.754	↗
Anteil 1-Personenhaushalte	53,2%	53,3%	→
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,85	1,85	→
Wirtschaftliche Rahmendaten			
Bruttowertschöpfung insgesamt in Mio. € (2008/2009)	47.723 €	47.440 €	→
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Arbeitsort) insgesamt	489.767	490.813	→
davon Einpendler	324.097	325.487	→
in Frankfurt am Main wohnhaft	231.921	233.406	→
davon Auspendler	66.251	68.080	↗
geringfügig entlohnte Beschäftigte (400 € Jobs)	43.926	46.658	↗
Verbraucher-Insolvenzen	1.258	1.386	↑
Arbeitslose	28.492	26.833	↓
Arbeitslosenquote	8,4%	7,8%	↓
Lebenshaltungsindex aller privaten Haushalte in Hessen (2005 = 100)	106,6	107,5	→
Wohnungsangebot / vorgelagerte Einflussfaktoren			
Verkäufe unbebaute Wohnbaugrundstücke	120	187	↑
Geldumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke in Mio. €	142,3 €	169,1 €	↑
Flächenumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke (in ha)	15,1	20,0	↑
Preise für baureifes Land je qm (jeweils mittlere bis gute/gehobene Lagen)			
Eigenheimbau von	430 €	430 €	→
bis	500 €	500 €	→
Geschoßwohnungsbau von	580 €	580 €	→
bis	1.100 €	1.100 €	→
Hypothekenzinsen (Zinsbindung 5 Jahre / 1 % Tilgung)	3,98%	3,42%	↓
Wohnungsbestand			
insgesamt	360.234	362.525	→
davon öffentlich gefördert	30.484	30.271	→
Flächenkonsum (qm Wohnfläche)			
je Wohnung	69,86	70,10	→
je Einwohner	37,03	36,92	→
Einwohner je Wohnung	1,89	1,90	→
Bauanträge (Anzahl betroffener Wohnungen)	2.242	2.215	↓
Baugenehmigungen			
Gebäude mit Wohnungen	627	836	↑
Wohnungen	2.752	2.669	↓
Baufertigstellungen (Wohnungen in Gebäuden mit Wohnungen)	2.712	2.515	↓
Bauüberhang (Wohnungen)	4.923	4.680	↓
Umwandlung in Eigentumswohnungen (genehmigte Wohnungen)	2.158	2.208	↗
Bewilligungen öffentlich geförderter Wohnungsbau	159	183	↑
Mietenentwicklung (Hessischer Mietenindex - Jahresdurchschnitt)			
Wohnungs-Nettomieten	105,2	106,3	→
Nebenkosten	101,5	102,9	↗
Haushaltsenergie	123,2	122,3	→
Nachfrage / Wohnungsbedarf			
Verfügbares Einkommen (Einwohner/Jahr 2008/2009)	19.829 €	19.350 €	↓
Wohnungssuchende Haushalte (§ 9 WoFG)	6.552	7.219	↑
Versorgte Haushalte (§ 9 WoFG)	2.559	2.672	↗
Leistungsempfänger Arbeitslose SGB III (u. a. ALG I) zum 15.06.	7.377	7.407	→
Leistungsempfänger Arbeitslose SGB II (ALG II/Hartz IV) zum 15.06.	21.115	19.426	↓
Empfänger bedarfsorientierter Sozialleistungen zum Lebensunterhalt	85.610	Zahlen nicht bekannt	
Wohngeld (Tabellenwohngeld)			
Wohngeld-Empfänger insgesamt	4.673	4.136	↓
durchschnittlicher Wohngeldanspruch (Mietzuschuß) in €	141	143	↗
Miet-/Wohnbelastung vor Wohngeld	43,4%	37,8%	↓
Miet-/Wohnbelastung nach Wohngeld	29,8%	25,6%	↓
Entlastungsquote (Prozentpunkte)	13,6%	12,2%	↓
Wohnungsdefizit (einfacher Wohnungsfehlbestand)	6.244	8.229	↑
Versorgungsgrad (Wohnungen je 100 Haushalte Haushaltsgenerierung)	98,3	97,8	→
Marktgeschehen			
Wohnungswechsel			
Zuzüge	56.040	56.394	→
Wegzüge	47.185	49.380	↗
Umzüge innerhalb Frankfurts	48.782	50.309	↗
Fluktuationsrate in Frankfurt	14,1%	14,5%	↗
Fluktuation im öffentlich geförderten Wohnungsbau	2009 nicht ermittelt	2010 nicht ermittelt	

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

Abbildung 54: ausgewählte Daten zur Wohnungsmarktbeobachtung

Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit (Fortschreibung Wohnungszählung 1987)				
Jahr am 31.12.	Gesamt	Deutsche	Ausländer	Ausländer %- Anteil
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	688.191	520.997	167.194	24,3%
2011				

Quelle: Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.2

Abbildung 55: Bevölkerung - Fortschreibung nach Volkszählung 1987

Bevölkerungsbewegung 1)									
Jahr	natürliche			räumliche			Bilanz	Register-	bereinigte
	Geburten	Sterbefälle	Bilanz	Zuzüge	Wegzüge	Bilanz	insgesamt	bereinig.	Bilanz
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
2010	7.300	5.694	1.606	56.394	49.380	7.014	8.620	0	8.620
2011									0

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

Abbildung 56: Bevölkerungsbewegung - Wanderungsbilanzen

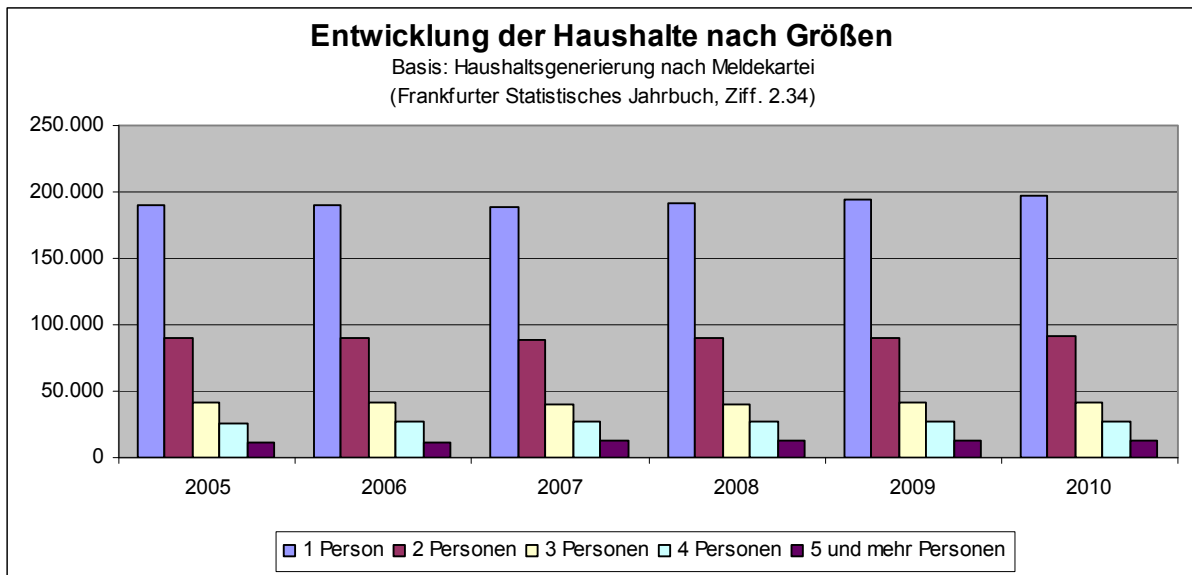


Abbildung 57: Entwicklung der Haushalte nach Größen

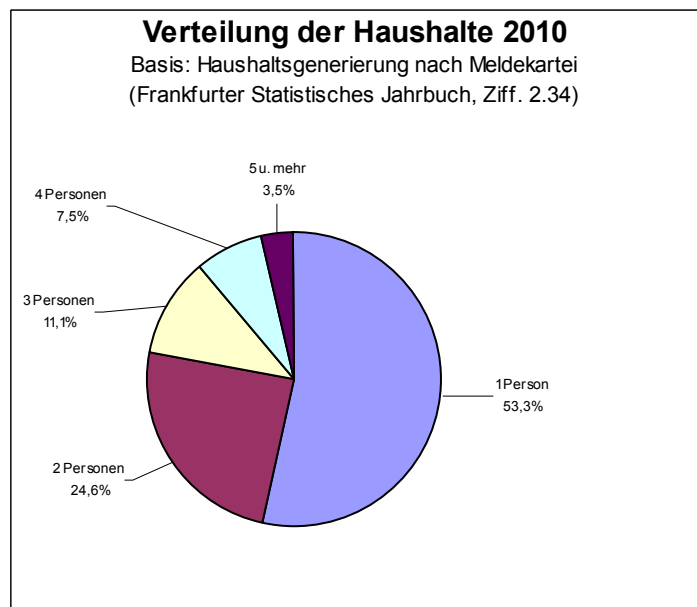


Abbildung 58: Verteilung der Haushalte nach Größen

Berichte des Hessischen Statistischen Landesamtes - M I 2

Preisindex für die Verbraucherpreise aller privaten Haushalte in Hessen

(Wohnungsmieten und Nebenkosten)
Jahresdurchschnittswerte

(Bezugsjahr 2005 = 100)

Indexgruppe	Wägungs- anteil in ‰	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Nettomieten (ohne Nebenkosten) insgesamt	203,30	101,2	102,3	103,9	105,2	106,3	107,6	
Altbauwohnungen insgesamt	31,64	101,8	103,5	105,0	106,5	108,3	110,0	
Altbauwohnungen - bis 70 qm	*)	101,9	103,7	105,3	107,0	108,7	110,4	
Altbauwohnungen - mehr als 70 qm		101,6	103,2	104,2	105,1	107,4	108,8	
Neubauwohnungen insgesamt	171,66	101,1	102,1	103,6	105,0	106,0	107,2	
öffentl. gefördert - bis 70 qm	*)	100,4	101,6	103,6	106,5	108,1	110,6	
öffentl. gefördert - mehr als 70 qm	*)	101,0	102,3	105,3	106,9	108,6	111,2	
freifinanziert mehr als 70 qm	*)	100,9	101,9	103,0	104,0	104,9	105,9	
freifinanziert bis 70 qm	*)	100,9	101,9	103,5	104,8	105,9	107,3	
Einfamilienhaus - mehr als 100 qm	*)	104,2	106,1	108,3	110,5	110,6	110,7	
Wohnungs-Nebenkosten insgesamt	33,04	100,3	101,4	101,0	101,5	102,9	103,7	
Wasser	11,09	100,6	101,3	101,4	101,4	102,1	102,0	
Abwasser	9,35	100,3	101,3	100,4	102,2	104,4	105,9	
Müllabfuhr	6,84	100,0	101,0	100,0	99,1	102,4	103,3	
Straßenreinigung	*)	100,0	100,0	100,7	102,1	101,1	101,5	
Schornsteinfeger	*)	100,3	106,5	106,5	108,6	107,1	107,1	
Grundsteuer B - Hebesatz	*)	99,5	99,5	97,9	97,9	97,9	100,3	
Haushaltsenergie insgesamt	59,82	108,6	113,1	125,4	123,2	122,3	134,0	
Strom	24,61	100,7	108,0	115,3	124,3	126,1	135,0	
Gas	12,85	116,1	119,6	129,3	128,6	117,3	122,6	
Heizöl	9,21	110,3	110,0	142,7	97,6	119,5	149,4	
Feste Brennstoffe	0,79	102,5	102,7	106,0	119,0	121,5	127,1	
Zentralheizungskosten	*)	115,6	119,0	129,0	133,8	122,2	132,2	
Fernwärme (Mehrfamilienhaus)	*)	116,8	125,6	137,6	143,6	119,6	135,4	
Instandhaltung/Reparatur der Wohnung	11,84	102,6	108,1	110,8	114,6	116,5	119,8	
Garagenmiete insgesamt	2,50	100,4	101,8	102,5	102,8	103,7	104,0	
Garage/Stellplätze der Mieter	*)	100,8	100,8	101,3	101,8	102,2	102,8	
Wohnkosten insgesamt	308,00	102,6	104,6	108,0	108,7	109,4	112,8	
*) für diese Positionen und Zeiträume liegen keine Werte auf Basis 2005 = 100 vor								

Abbildung 59: Preisindizes für Wohnungsmieten und Nebenkosten

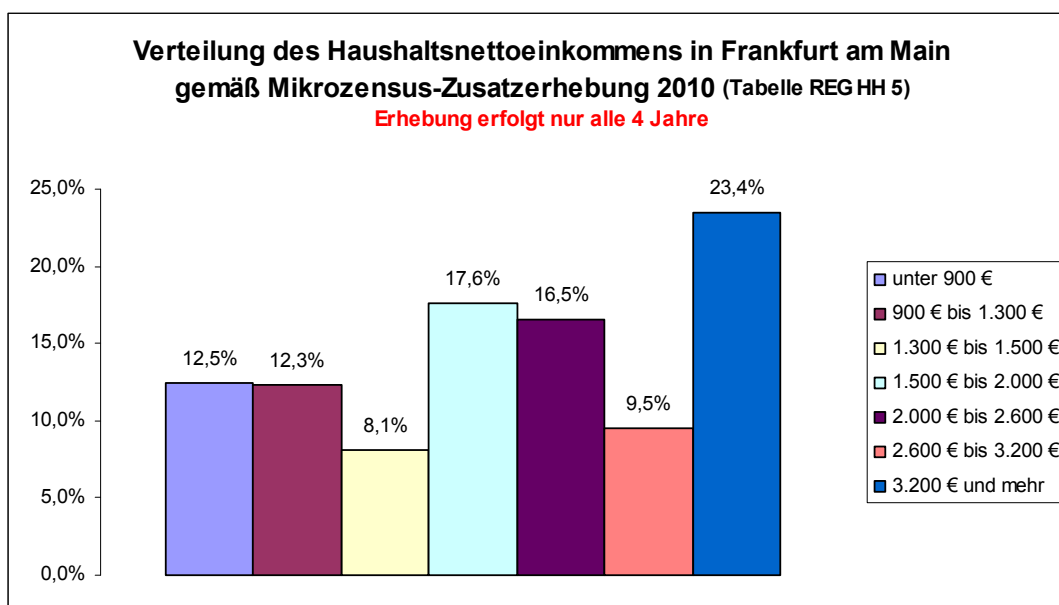


Abbildung 60: Haushaltsnettoeinkommen - Verteilung

Entwicklung des Wohnungsbestands seit 1987				
Jahr	Bestand insgesamt 1)		öffentlich gefördert 2)	
		Änderung %		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%
2010	362.525	16,5%	30.271	-54,3%
2011				
2012				
2013				
2014				
2015				
2016		-100,0%		-100,0%

1) Quelle: Frankfurter Statische Jahrbuch, Ziff. 7.1
2) Quelle: Kommunale Wohnraumversorgung - Amt für Wohnungswesen

Abbildung 61: Wohnungsbestand

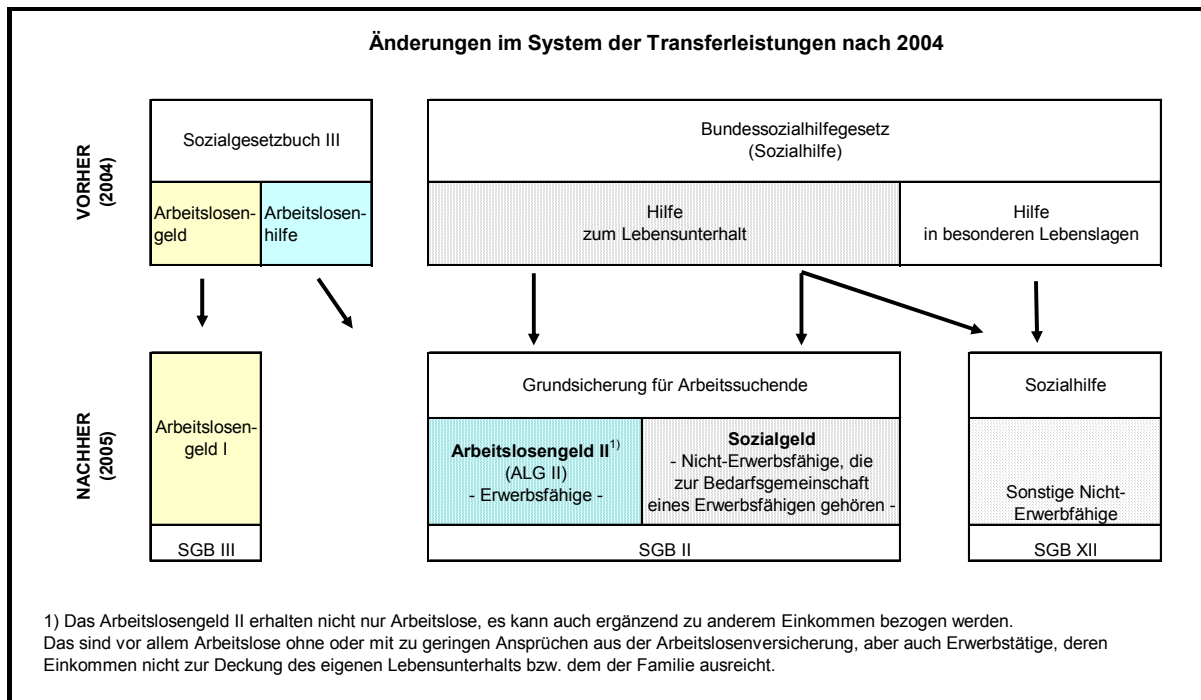


Abbildung 62: Änderung im System der Transferleistungen nach 2004

Konzentrationsfaktor SGB II Empfänger

	2010	2009	2008	2007	2006
010 Altstadt	0,93	0,93	0,99	1,11	1,04
040 Innenstadt		ist in Stb. 060 (Innenstadt) enthalten			
050 Innenstadt		ist in Stb. 060 (Innenstadt) enthalten			
060 Innenstadt	0,79	0,78	0,76	0,79	0,81
070 Innenstadt	1,32	1,24	1,28	1,31	1,35
080 Innenstadt	2,09	1,76	1,66	1,52	1,49
090 Bahnhofsviertel	1,84	2,05	1,83	1,53	1,75
100 Westend-Süd	0,12	0,13	0,14	0,16	0,15
110 Westend-Süd	0,20	0,19	0,24	0,25	0,26
120 Nordend-West	0,28	0,32	0,32	0,35	0,38
130 Nordend-Ost	0,51	0,51	0,54	0,59	0,61
140 Ostend	0,84	0,93	0,94	0,98	1,06
151 Gutleutviertel	1,28	1,33	1,42	1,40	1,57
152 Gallus	1,91	1,91	1,97	1,32	1,23
153 Gallus	2,03	1,99	2,07	2,23	2,57
154 Gallus	1,93	1,89	1,85	1,91	1,88
161 Gallus	1,18	1,16	1,27	1,37	1,35
162 Gallus	1,39	1,39	1,36	1,32	1,37
163 Bockenheim	1,03	1,12	1,00	0,89	0,94
164 Gallus	1,20	1,17	1,01	0,96	1,03
165 Gallus	1,93	1,89	1,76	1,69	1,73
170 Westend-Süd	0,20	0,26	0,25	0,26	0,29
180 Westend-Süd	0,16	0,19	0,19	0,20	0,21
191 Westend-Nord	0,22	0,24	0,24	0,25	0,29
192 Westend-Nord	1,26	1,32	1,33	1,22	1,30
201 Nordend-West	0,23	0,25	0,23	0,26	0,28
202 Nordend-West	0,44	0,38	0,27 ist in Stb. 203 enthalten		
203 Nordend-West	0,23	0,20	0,24	0,28	0,31
211 Nordend-West	0,37	0,43	0,55	0,60	0,55
212 Nordend-West	0,39	0,43	0,42	0,48	0,53
213 Nordend-West	0,84	0,93	0,82 ist in Stb. 203 enthalten		
221 Nordend-Ost	0,42	0,44	0,43	0,51	0,54
222 Nordend-Ost	0,85	0,83	0,88	0,92	0,95
230 Nordend-Ost	0,60	0,60	0,70	0,73	0,78
240 Nordend-Ost	0,63	0,59	0,57	0,63	0,75
251 Ostend	0,95	0,89	0,90	0,96	1,01
252 Ostend	0,48	0,47	0,50	0,45	0,48
261 Osthafen	1,28	1,36	1,27	1,28	1,29
262 Riederwald	1,87	1,81	1,83	1,80	1,69
271 Bornheim	0,47	0,52	0,64	0,63	0,65
272 Bornheim	0,94	0,96	1,02	0,95	1,06
281 Bornheim	0,94	0,91	0,94	0,93	0,93
282 Bornheim	0,69	0,70	0,69	0,67	0,70
290 Bornheim	0,87	0,97	0,87	0,91	0,80
300 Sachsenhausen-Nord	0,76	0,77	0,81	0,81	0,78
321 Sachsenhausen-Nord	0,20	0,25	0,29	0,32	0,32
322 Sachsenhausen-Nord	1,03	0,99	0,96	0,94	0,91
323 Sachsenhausen-Süd (1)	0,43	0,44	0,43	0,48	0,47
324 Sachsenhausen-Nord	0,33	0,40	0,40	0,38	0,40
325 Sachsenhausen-Süd		ist in Stb. 323 (Sachsenhausen-Süd) enthalten			
326 Sachsenhausen-Fr.-Kissel-Sdlg.	0,84	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	0,77	0,88	0,90	0,95	0,94
332 Sachsenhausen-Süd	0,33	0,36	0,40	0,40	0,39
341 Bockenheim	1,01	0,95	0,98	0,98	0,97
342 Bockenheim	0,73	0,77	0,77	0,88	0,94
343 Bockenheim	0,42	0,53	0,49	0,52	0,55
350 Bockenheim	1,01	1,04	1,02	1,08	1,16
361 Bockenheim	0,40	0,43	0,39	0,50	0,55

Abbildung 63: Konzentrationsfaktor SGB II Empfänger nach Stadtbezirken – Teil 1

	2010	2009	2008	2007	2006
362 Bockenheim	0,37	0,32	0,34	0,38	0,42
371 Niederrad-Nord	1,12	1,18	1,17	1,17	1,13
372 Niederrad-Süd	0,74	0,74	0,72	0,78	0,76
380 Oberrad	1,20	1,18	1,16	1,14	1,10
390 Seckbach	0,86	0,79	0,79	0,80	0,76
401 Rödelheim-Ost	1,21	1,19	1,16	1,22	1,24
402 Rödelheim-West	1,09	1,04	1,03	1,03	1,00
410 Hausen	1,20	1,25	1,16	1,18	1,18
422 Sdlg. Praunheim	1,00	1,02	1,04	1,05	1,04
423 Sdlg. Praunheim-Westhausen	1,35	1,30	1,22	1,22	1,17
424 Praunheim-Süd	0,20	0,15	0,12	ist in Stb. 425 enthalten	
425 Alt-Praunheim	0,71	0,72	0,73	0,51	0,44
426 Praunheim-Nord	1,47	1,43	1,39	1,39	1,38
431 Heddenheim-Ost	0,99	1,00	1,01	1,06	1,10
432 Heddenheim-West	1,43	1,44	1,52	1,39	1,45
441 Ginnheim	1,30	1,35	1,40	1,43	1,41
442 Dombusch-West	0,48	0,47	0,49	0,46	0,47
451 Eschersheim-Nord	0,55	0,59	0,61	0,69	0,71
452 Eschersheim-Süd	0,67	0,62	0,64	0,68	0,70
461 Eckenheim	1,41	1,40	1,36	1,37	1,37
462 Dombusch-Ost	0,73	0,70	0,68	0,70	0,70
463 Dombusch-Ost	0,30	0,28	0,27	0,27	0,27
470 Preungesheim	1,09	1,16	1,17	1,19	1,26
481 Niederursel-Ost	0,64	0,66	0,65	0,65	0,64
482 Niederursel-West	1,54	1,45	1,53	1,47	1,37
483 Riedwiese-Mertonviertel	0,50	0,60	0,58	0,55	0,54
484 Campus Niederursel		ist in Stb. 483 (Riedwiese-Mertonviertel) enthalten			
491 Bonames	1,37	1,33	1,35	1,24	1,28
492 Sdlg. Frankfurter Berg	1,19	1,20	1,14	1,18	1,17
500 Berkersheim	1,25	1,15	1,17	1,15	0,98
510 Fechenheim-Nord	2,05	1,92	1,90	1,77	1,71
520 Fechenheim-Süd	2,12	2,06	1,96	1,95	1,85
531 Schwanheim	0,75	0,74	0,72	0,75	0,79
532 Goldstein-West	1,66	1,64	1,61	1,63	1,41
533 Goldstein-Ost		ist in Stb. 532 (Goldstein-West) enthalten			
541 Griesheim-Ost	1,00	1,00	0,97	0,99	1,02
542 Griesheim-Ost	1,79	1,78	1,81	1,68	1,66
551 Griesheim-West	1,07	1,12	1,04	1,04	0,95
552 Griesheim-West	1,58	1,59	1,63	1,50	1,46
561 Nied-Süd	1,60	1,55	1,52	1,48	1,55
562 Nied-Nord	1,24	1,21	1,15	1,16	1,11
570 Höchst-West	1,63	1,74	1,76	1,74	1,72
580 Höchst-Ost	2,04	1,96	1,88	1,83	1,72
591 Höchst-Süd	1,66	1,75	1,70	1,62	1,62
592 Höchst-Süd		ist in Stb. 591 (Höchst-Süd) enthalten			
601 Sindlingen-Süd	1,40	1,30	1,35	1,46	1,42
602 Sindlingen-Nord	1,30	1,23	1,20	1,19	1,09
604 Zeilsheim-Ost	0,88	0,91	0,73	0,71	0,64
611 Zeilsheim-Süd	0,39	0,38	0,33	0,35	0,30
612 Zeilsheim-Nord	2,33	2,31	2,30	2,11	1,98
621 Unterliederbach-Mitte	0,71	0,62	0,58	0,62	0,56
622 Unterliederbach-Ost	1,75	1,73	1,73	1,64	1,66
623 Unterliederbach-West	2,23	2,41	2,04	ist in Stb. 621 enthalten	
631 Sossenheim-West	1,41	1,38	1,45	1,43	1,45
632 Sossenheim-Ost	2,21	2,15	2,04	1,99	1,79
640 Nieder-Erlenbach	0,24	0,26	0,25	0,25	0,31
650 Kalbach	0,46	0,50	0,48	0,57	0,63
651 Riedberg	0,12	0,08	0,06	0,09	0,11
660 Harheim	0,28	0,28	0,25	0,24	0,27
670 Nieder-Eschbach	1,16	1,15	1,18	1,24	1,24
680 Bergen-Enkheim	0,49	0,46	0,49	0,47	0,49

Abbildung 64: Konzentration SGB II Empfänger nach Stadtbezirken - Teil 2

10. Abbildungs-/Tabellenverzeichnis

Abbildung 1:	Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen in €	9
Abbildung 2:	Insolvenzen.....	10
Abbildung 3:	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Frankfurt	11
Abbildung 4:	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Wirtschaftsbereiche).....	12
Abbildung 5:	Geringfügig Beschäftigte.....	13
Abbildung 6:	Arbeitslosenstruktur	14
Abbildung 7:	Verfügbares Einkommen je Einwohner.....	15
Abbildung 8:	Haushalts-Nettoeinkommen (Verteilung).....	16
Abbildung 9:	Lebenshaltung, Mieten, Energie	17
Abbildung 10:	Bevölkerungsentwicklung	18
Abbildung 11:	Zu- und Wegzüge (insgesamt).....	20
Abbildung 12:	Zu- und Wegzüge (Umland).....	21
Abbildung 13:	Haushaltsstruktur.....	22
Abbildung 14:	Hilfeempfänger von bedarfsorientierten Sozialleistungen.....	23
Abbildung 15:	Wohnungsbau insgesamt	24
Abbildung 16:	Neubaufertigstellungen nach Gebäudetypen.....	25
Abbildung 17:	Baufertigstellungen nach Wohnungstypen	26
Abbildung 18:	Bauüberhänge	26
Abbildung 19:	Abgeschlossenheitsbescheinigungen.....	27
Abbildung 20:	Wohnungsbestand nach Wohnungstypen	28
Abbildung 21:	Wohnflächenverbrauch	29
Abbildung 22:	Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke.....	31
Abbildung 23:	mittlere Kaufpreise für Reihenhäuser	32
Abbildung 24:	Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser.....	34
Abbildung 25:	Hypothekenzinssätze.....	35
Abbildung 26:	Wohnungsversorgungsgrad.....	37
Abbildung 27:	Bruttokaltmieten	39
Abbildung 28:	durchschnittliche Mietbelastung nach Haushaltsgröße.....	40
Abbildung 29:	Registrierte Wohnungssuchende (Entwicklung 2000 – 2010)	41
Abbildung 30:	Minderverdiener	42
Abbildung 31:	Haushaltsstrukturen.....	43
Abbildung 32:	Wohnungssuchende nach Dringlichkeit.....	43
Abbildung 33:	Entwicklung Sozialwohnungsbestand.....	45
Abbildung 34:	Geförderter Wohnungsbestand.....	45
Abbildung 35:	Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes	46
Abbildung 36:	Verteilung des Sozialwohnungsbestandes im Stadtgebiet	47
Abbildung 37:	Vermittlungsquote von Sozialwohnungssuchenden	48
Abbildung 38:	Frankfurter Bevölkerungsprognose 2010.....	51
Abbildung 39:	Frankfurter Haushaltevorberechnung bis 2030.....	52
Abbildung 40:	Wohnungsbedarf in Frankfurt nach Perioden	53
Abbildung 41:	Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes	54
Abbildung 42:	Segregationsindex (Ausländer).....	57
Abbildung 43:	Segregationsindex (Empfänger Sozialhilfe / SGB II)	58
Abbildung 44:	Segregationsindex (Arbeitslose).....	58
Abbildung 45:	Grad der Ausländerkonzentration	59
Abbildung 46:	Ausländerkonzentration (Alternativberechnung).....	60
Abbildung 47:	Grad der Konzentration von Empfängern von SGB II.....	61

Abbildung 48:	Konzentration SGB II-Empfänger (Alternativberechnung II).....	61
Abbildung 49:	Konzentration von Arbeitslosengeldempfängern	62
Abbildung 50:	Konzentration Arbeitslosengeldempfänger (Alternativberechnung II).....	63
Abbildung 51:	Konzentration Ausländer, Arbeitslose und SGB II-Empfänger	65
Abbildung 52:	Konzentration Ausländer, SGB II-Empfänger und Arbeitslose	66
Abbildung 53:	Konzentration SGB II-Empfänger	68/69
Abbildung 54:	ausgewählte Daten zur Wohnungsmarktbeobachtung	70
Abbildung 55:	Bevölkerung - Fortschreibung nach Volkszählung 1987.....	71
Abbildung 56:	Bevölkerungsbewegung - Wanderungsbilanzen.....	71
Abbildung 57:	Entwicklung der Haushalte nach Größen	72
Abbildung 58:	Verteilung der Haushalte nach Größen	72
Abbildung 59:	Preisindizes für Wohnungsmieten und Nebenkosten	73
Abbildung 60:	Haushaltsnettoeinkommen - Verteilung.....	74
Abbildung 61:	Wohnungsbestand.....	74
Abbildung 62:	Änderung im System der Transferleistungen nach 2004.....	75
Abbildung 63:	Konzentrationsfaktor SGB II Empfänger nach Stadtbezirken – Teil 1	76
Abbildung 64:	Konzentration SGB II Empfänger nach Stadtbezirken - Teil 2.....	77

11. Stichwortverzeichnis

A

Abbildungs-/Tabellenverzeichnis 78
Abgeschlossenheitsbescheinigungen 27
Alleinerziehende 42
Altersstruktur der Bevölkerung 19
Angebot an Sozialwohnungen 44
Anhang 70
Arbeitslose 13
Arbeitslosenquote 14
Ausländeranteil 18

B

Baufertigstellungen 25
Baugenehmigungen 24
Bauüberhänge 26
Belegungsrechte 44, 54
Beschäftigung 11
Beschäftigungsentwicklung 49
Bevölkerung 18
Bruttoinlandsprodukt 9
Bruttowertschöpfung 9

D

Dringlichkeit der Wohnungssuche 43

E

Eigenheime 31
Eigentümerquote 38
Eigentumswohnungen 32
Einfamilienhäuser 31
Einkommen 15
Einkommensentwicklung 50
Entwicklung der Wohnbauflächen 30
Entwicklung im Marktsegment Sozialwohnungen 53
Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten 50
Ertragsfaktor 34

F

Fluktuationsreserve 36
Förderprogramme 45

G

Gebiete mit hoher Konzentration von sozialen
Gruppen und verdichteten Problemlagen 63
Geschosswohnungsbau 33, 34
Grundstücks-/ Immobilienmarkt 30
Grußwort 5

H

Haushalte 21
Haushaltsnettoeinkommen 15
Haushaltsstrukturen 21

I

Impressum 3
Inhaltsverzeichnis 3
Insolvenzen 10

K

Künftige Entwicklung 49

L

Lebenshaltung 16
Leerstandsreserve 36

M

Mehrfamilienhäuser 33
Mietbelastungen 40
Mieten 38

N

Nettoanfangsrendite 34

O

öffentlich geförderten Wohnungen 41, 46
Ökonomische Rahmenbedingungen 9

P

Preise für Wohnbauland 30

R

Reihenendhäuser 31
Reihenmittelhäuser 31

S

Segregation 56
Sozialräumliche Betrachtung 56
Sozialräumliche Entwicklung 59
sozialversicherungspflichtige Beschäftigte 12
Sozialwohnungen 41, 46, 53
Sozialwohnungsbestand 59
Sozialwohnungsquote 44
Sterbefälle 19

Stichwortverzeichnis 80
Struktur der Wohnungssuchenden 42

U

Umwandlung bisheriger Gewerbeflächen 27
Unterstützungsbedürftige Haushalte 22

V

verfügbare Einkommen 15
Vermittlungsquote 48
Voraussichtlicher Wohnungsbedarf 52

W

Wanderungsmotivn 20
Wegzüge 19
Wirtschaftskraft 9
Wirtschaftswachstum 49
Wohnbauland-Entwicklungsprogramm (WEP) 30

Wohnflächenverbrauch 28, 37
Wohnflächenversorgung 37
Wohnraumförderung 44
Wohnungsangebot 24
Wohnungsbau 24, 28
Wohnungsbaupotentiale 30
Wohnungsbedarf 29
Wohnungsbestand 7, 25
Wohnungsnachfrage 18
Wohnungssuchende 41
Wohnungsvermittlung 48
Wohnungsversorgung 36
Wohnungsversorgungsquote 36

Z

Zinsen für Wohnungsbaukredite 34
Zusammenfassung 6
Zuzüge 19

Notizen

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

Telefon: 069 212 70700

E-Mail: info@schlauvermieter.de



