



WOHNEN IST UNSER THEMA



AMT FÜR WOHNUNGSWESEN
FRANKFURT AM MAIN



Wohnungsmarkt

Bericht 2012

Impressum

Herausgeber

STADT FRANKFURT AM MAIN - DER MAGISTRAT
Dezernat II – Planen und Bauen
- Amt für Wohnungswesen -

© 2013

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,
Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis

IMPRESSUM	2
GRUßWORT	5
0. ZUSAMMENFASSUNG	6
1. ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	9
1.1 Wirtschaftskraft	9
1.2 Beschäftigung	11
1.3 Arbeitslose	13
1.4 Einkommen	14
1.5 Lebenshaltung	15
2. WOHNUNGSNACHFRAGE	17
2.1 Bevölkerung	17
2.2 Haushalte	20
2.3 Unterstützungsbedürftige Haushalte	21
3. WOHNUNGSANGEBOT	22
3.1 Wohnungsbau	22
3.2 Wohnungsbestand	26
4. GRUNDSTÜCKS-/ IMMOBILIENMARKT	29
4.1 Entwicklung der Wohnbauflächen	29
4.2 Preise für Wohnbauland	30
4.3 Eigenheime	31
4.4 Eigentumswohnungen	32
4.5 Geschosswohnungsbau	33
4.6 Wohnungsbaukredite	34
4.7 Entwicklung im Jahr 2012	35
5. WOHNUNGSVERSORGUNG	36
5.1 Wohnungsversorgungsquote	36
5.2 Wohnflächenversorgung	38
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	43
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
7.7 Wohnungsbauförderung	55
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	63
9. ANHANG	72
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

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Entwicklung des Frankfurter Wohnungsmarktes beschäftigt viele Bürgerinnen und Bürger. Nach den starken Einwohnerzuwächsen der letzten Jahre wurde 2012 die Marke von 700.000 Einwohnern überschritten. Auch in den kommenden Jahren sind weiter zunehmende Einwohnerzahlen zu erwarten. Der Trend belegt die Anziehungskraft Frankfurts als attraktiven Wohnstandort mit hoher Arbeitsplatzdichte. Gleichzeitig stellt er die Wohnungspolitik vor die Herausforderung, den Frankfurter Bürgerinnen und Bürgern und allen Zuziehenden ausreichenden und angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Bemühungen der Stadt Frankfurt am Main sind allerdings auch vom Verhalten der Investoren abhängig. Wegen der schwierigen Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung im Euroraum verhielt sich mancher Investor abwartend. Gleichwohl kann auch im Jahr 2012 auf eine ansehnliche Bautätigkeit verwiesen werden. So wurden insgesamt 2.158 Wohnungen fertig gestellt. Die Zahl der neuen Wohneinheiten konnte allerdings den Haushaltszuwachs nicht kompensieren, was zu einer Verschlechterung der Wohnungsversorgungsquote führte.



Der vorliegende, achte Wohnungsmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main zeigt die Veränderungen des Wohnungsmarktes auf und macht die Entwicklungen der letzten Jahre nachvollziehbar. Der vorliegende Bericht stützt sich weitgehend auf Datenmaterial aus dem Jahr 2011, da die Zahlen aus 2012 bei Redaktionsschluss noch nicht vollständig vorlagen. Ein Teil der Daten – insbesondere die Mikrozensus-Zusatzerhebungen - wird nur in größeren Zeitabständen erhoben und veröffentlicht. Bereits vorliegende Zahlen aus dem Jahr 2012 wurden in den Bericht als zusätzliche Information übernommen.

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

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Olaf Cunitz'.

Bürgermeister Olaf Cunitz
Dezernent für Planen und Bauen

0. Zusammenfassung

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

Der Arbeitsmarkt profitierte von der robusten Konjunktur. Arbeitslosigkeit und geringfügige Beschäftigungsverhältnisse verzeichneten spürbare Rückgänge, während die Zahl der Erwerbstätigen weiter anstieg. Die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen verharrte auf hohem Niveau.

Bevölkerung/Haushalte Der Bevölkerungszuwachs hielt 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 53,5 % nach wie vor, während nur ein Anteil von rund 18 % auf Familienhaushalte mit Kindern entfällt. 2012 stieg der Anteil der Einpersonenhaushalte auf 54,1 %.

Nach der neuen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wird Frankfurt am Main auch weiterhin wachsen. Die Bevölkerungszahl wird 2020 voraussichtlich bei rund 725.000 liegen.

Grundstücksmarkt Der Grundstücksmarkt für Eigenheime erfreute sich großer Nachfrage. Das Reihemittelhaus blieb bei den Eigenheimen der beliebteste Haustyp. Der Wohnungseigentumsmarkt verzeichnete einen weiteren Aufschwung. Bei Neuverkäufen verdoppelten sich nahezu die Verkaufszahlen, Umsätze und Wohnflächen. Insbesondere der Markt mit neuen, gut ausge-

statten Wohnungen in sehr guten und gehobenen Lagen expandierte. Dabei wird der Einfluss der Wohnungsgröße von Ausstattung und Lage überlagert.

Die Zinsen für Wohnungsbaukredite bewegten sich weiter auf niedrigem Niveau.

Bautätigkeit

2011 nahm die Anzahl der genehmigten Wohnungen deutlich zu und stieg auf 3.195 Wohnungen. Ein Plus wiesen Zwei- und Dreizimmerwohnungen auf. Wie in den Vorjahren wurden auch 2011 überwiegend Wohnungen mit vier und mehr Wohnräumen geplant. Einzimmerwohnungen spielten kaum mehr eine Rolle. 2012 stieg die Anzahl der genehmigten Wohnungen auf 3.418.

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 1.919 Wohneinheiten fertig gestellt, was gegenüber dem Vorjahr einem Rückgang entspricht. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Bauüberhänge im gleichen Zeitraum um rund 50 % angestiegen sind. 2011 wurden gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich mehr Ein- und Zweifamilienhäuser fertig gestellt. Der Trend hin zu größeren Wohneinheiten war auch im Jahr 2011 ungebrochen. So betrug die durchschnittliche Größe der neuen Wohnungen 4,6 Räume bei 118,2 qm. Nach wie vor dominierten Wohnungen mit 3 und mehr Wohnräumen. Im Jahr 2012 stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen wieder auf 2.158 an.

Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

Im Berichtsjahr ist die Zahl der Wohnungen, die für eine Belegung mit registrierten Wohnungssuchenden im Stadtgebiet zur Verfügung stehen, um ca. 1.300 zurückgegangen. 2011 konnten 2.242 Haushalten vermittelt werden, deutlich weniger als in den Vorjahren. 2012 konnte die Vermittlungszahl leicht auf 2.342 gesteigert werden.

Wohnungsversorgung Trotz weiterer Zunahme des Wohnungsbestands konnte der durch Anstieg von Bevölkerung und Haushalten bedingte Wohnraumbedarf nicht kompensiert werden. Die Folge war ein Rückgang der Wohnungsversorgungsquote. Aufgrund der starken Zunahme von Haushalten sank diese von 96,5 % im Jahr 2011 auf 94,8 % im Jahr 2012. Die weitere Zunahme von Bevölkerung und Haushalten im Umfang der letzten Jahre dürfte die Wohnraumversorgung weiter erschweren. Hiervon wären insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen betroffen, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Hier bedarf es weiterhin einer engagierten Wohnungspolitik der Stadt Frankfurt, um dieser Entwicklung entgegen zu steuern.

Segregation Die ethnische Segregation ist – im Gegensatz zum Vorjahr – leicht gesunken. Sie ist in Frankfurt am Main vergleichsweise gering. Die soziale Segregation hat sich dagegen verstärkt – sowohl in Bezug auf die Verteilung der Arbeitslosen als auch der Empfänger von Leistungen nach SGB II. In 18 von 20 Stadtgebieten mit den höchsten Anteilen an SGB II Empfängern hat die Segregation gegenüber dem Ausgangsjahr 2006 – zum Teil deutlich – zugenommen.

Maßnahmen der Stadt Für die Wohnungsförderung standen im Berichtsjahr Investitionsmittel in Höhe von 23 Mio. € zur Verfügung. Für 2012 sind es 22 Mio. €. Im Berichtsjahr wurden 329 Wohnungen (auch) mit städtischen Mitteln gefördert, 2012 waren es 605 Wohnungen. Zudem wurde im Berichtsjahr der Ankauf von Belegungsrechten fortgesetzt. Mit 170 angekauften Belegungsrechten wurde das Vorjahresergebnis (104) deutlich übertroffen. 2012 konnten 176 Belegungsrechte angekauft werden.

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. In Folge der Finanz-/Währungskrise war 2009 in Deutschland insgesamt noch eine vernehmliche Abschwächung der Wirtschaftskraft zu verzeichnen. Bereits 2010² ergaben sich deutliche Erholungstendenzen. So stieg die Wirtschaftskraft auf Bundesebene um 3,7 % und auf Landesebene um 4,2 %. Für Frankfurt am Main lagen noch keine aktualisierten Daten vor. Aber auch in Frankfurt am Main kann von einer ähnlich positiven Entwicklung ausgegangen werden, wodurch die Metropole ihre Führungsrolle als wirtschaftsstärkste Stadt Deutschlands weiter behaupten konnte.

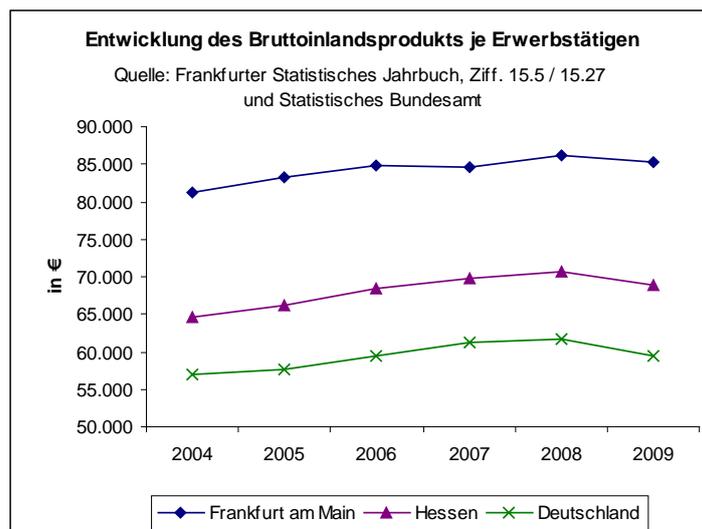


Abbildung 1: Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen in €

¹ gemessen am BIP in jeweiligen Preisen je Erwerbstätigen

² neuere (regionalisierte) Wirtschaftsdaten liegen nicht vor

Im Übrigen trug Frankfurt am Main 2010 mit rund 49 Milliarden € (24,3 %) wieder wesentlich zur BWS des Landes Hessen bei. Diese enorme Wirtschaftskraft verdankt Frankfurt am Main seiner Stellung als Messestadt und überregionales Finanz- und Dienstleistungszentrum. So ist es kaum verwunderlich, dass 84,9 % der BWS auf den Dienstleistungssektor entfielen.

Ein weiteres Kriterium zur Beurteilung der Konjunkturlage bietet die Anzahl der Insolvenzen³. Während sich noch im Vorjahr die Auswirkungen der Wirtschaftskrise zeigten, besserte sich das Bild im Jahr 2011. Die Verbraucherinsolvenzen blieben 2011 nahezu konstant (- 0,3 %). Im Vorjahr ergab sich hier noch ein Plus von 10,2 %. Bei den Unternehmensinsolvenzen war nach einem vernehmlichen Rückgang im Vorjahr (- 14,2 %) auch 2011 eine spürbare Besserung (- 18,4 %) feststellbar. Darüber hinaus nahmen 2011 die Insolvenzanträge deutlich ab (- 3,4 %).

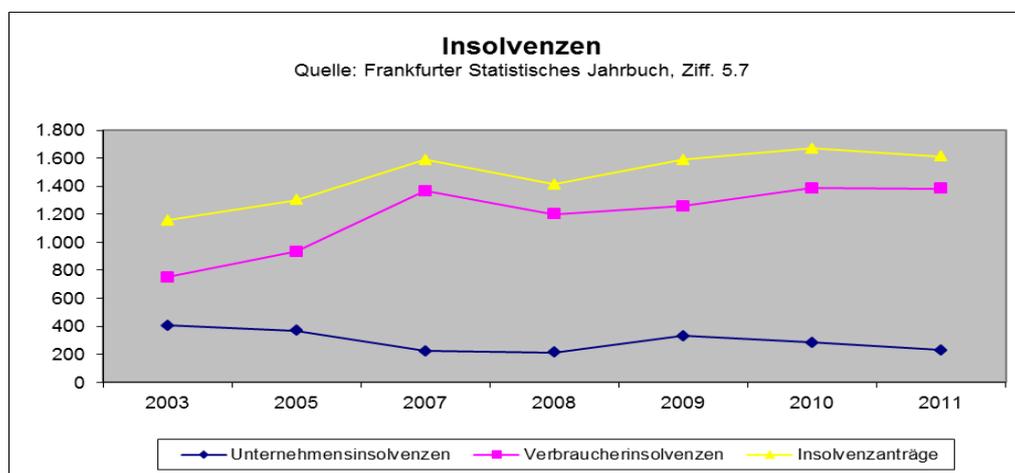


Abbildung 2: Insolvenzen

Die konjunkturelle Entwicklung war auch 2011 positiv. So profitierten vor allem die Bauwirtschaft, aber auch einige Dienstleistungsbereiche von Nachhol- und Aufholeffekten. Gegen Jahresende ist der Aufschwung dann ins Stocken geraten. Als recht robust erwies sich hingegen die Baukonjunktur. Gleiches galt für den privaten Verbrauch. Dieser wurde durch die anhaltende günstige Lage am Arbeitsmarkt gestützt. Durch günstige Tarifabschlüsse stiegen die Bruttolöhne je Arbeitnehmer so stark wie seit 1993 nicht mehr. Dies führte zu einer anhaltend guten Stimmung der Verbraucher, was den privaten Konsum weiter unterstützen wird. Die Aussichten für die deutsche Wirtschaft haben sich zuletzt wieder spürbar aufgehellt. Dabei sind allerdings die Risiken der Staatsschuldenkrise weiterhin vorhanden.⁴

³ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 5.7

⁴ Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

1.2 Beschäftigung

Ungeachtet der konjunkturellen Eintrübung in der zweiten Jahreshälfte 2011 blieb der Arbeitsmarkt in Deutschland weiter auf Expansionskurs. Nachdem sich die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen im Sommer abschwächte, nahm sie gegen Jahresende wieder zu. Die Arbeitslosigkeit ist weiter leicht zurückgegangen. Dabei entwickelte sich die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten etwas besser als die Erwerbstätigkeit insgesamt.⁵

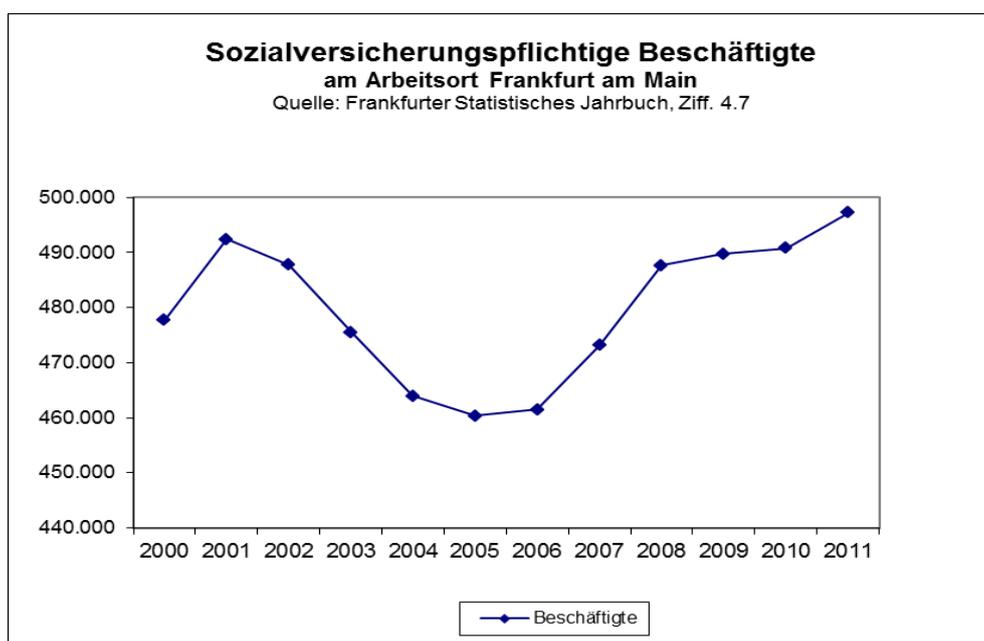


Abbildung 3: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Frankfurt

Am Arbeitsort Frankfurt am Main erhöhte sich im Jahr 2011 die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten⁶ um 1,3 % auf 497.202 (Vorjahr 490.813). Der Anteil der Einpendler blieb mit 66 % konstant. Einen leichten Anstieg verzeichnete die Zahl der in Frankfurt wohnhaften und arbeitenden Bevölkerung. Mit 169.232 Beschäftigten betrug ihr Anteil etwa 1/3 an allen Beschäftigten in Frankfurt am Main. Die Zahl der Auspendler hat sich auf 71.088 Beschäftigte weiter erhöht (+ 4,4 %).⁷

Die Beschäftigungszahlen im Produzierenden Gewerbe nahmen 2011 erneut ab (- 1,9 %). Dagegen war im Handel, Gewerbe und Verkehr eine spürbare Zunahme von 3,3 % feststellbar. Die Beschäftigung im dominierenden Dienstleistungssektor blieb mit einem leichten Plus

⁵ Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

⁶ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.5

⁷ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.11

von 1,0 % und innerhalb des Dienstleistungsbereichs bei den Banken und Versicherungen mit 0,7 % nahezu unverändert.⁸

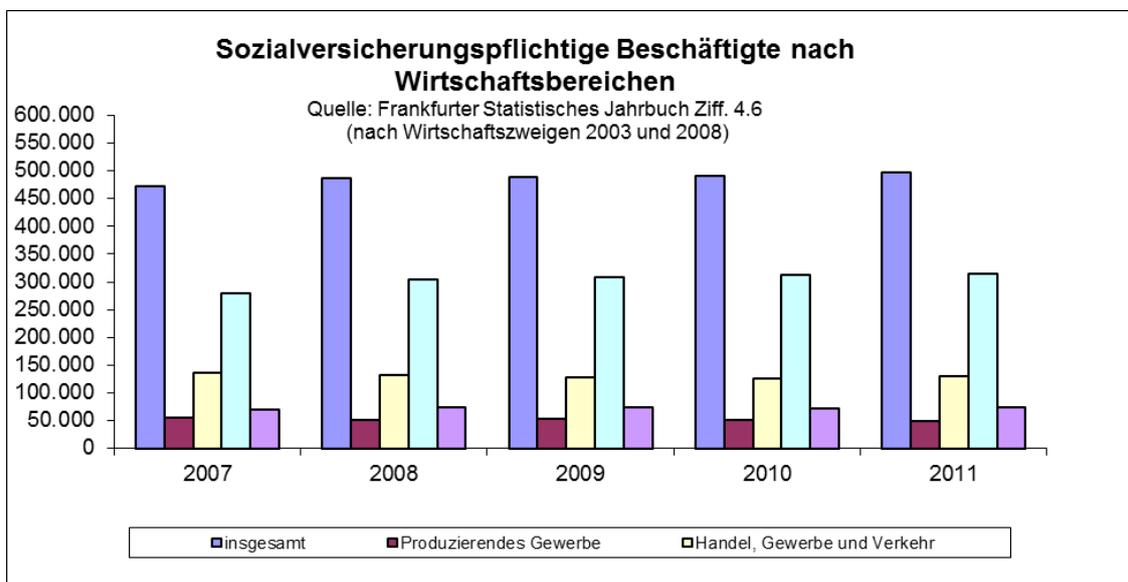


Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Wirtschaftsbereiche)

Die Verteilung der Beschäftigten auf die einzelnen Wirtschaftszweige änderte sich 2011 kaum. Nach wie vor verfügte der Dienstleistungsbereich (inklusive Banken / Versicherungen) mit 63,5 % über die meisten Beschäftigten. Die Banken und Versicherungen stellten allein 14,7 % aller Beschäftigten. Es folgen die Wirtschaftszweige Handel, Gastgewerbe und Verkehr mit 26,4 % und das Produzierende Gewerbe mit 10,1 %.

Die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt blieb insgesamt sehr stabil. In dieser Situation sank 2011 die Zahl der Personen mit einer geringfügigen Beschäftigung (Jobs bis max. 400 €/Monat) deutlich auf 43.784 Personen (- 6,2 %). Der Frauenanteil an den geringfügig Beschäftigten dominierte weiter (61,8 %). Einen weiteren leichten Anstieg verzeichneten die geringfügig Beschäftigten der Altersgruppe zwischen 15 und 25 Jahren mit einem Anteil von 24,1 %. Auch der Anteil der geringfügig Beschäftigten über 55 Jahre hat wieder zugenommen. Er stieg 2011 auf 14,1% nachdem er sich 2010 gegenüber 2009 auf 13,3 % halbierte.⁹

⁸ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.6

⁹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.15

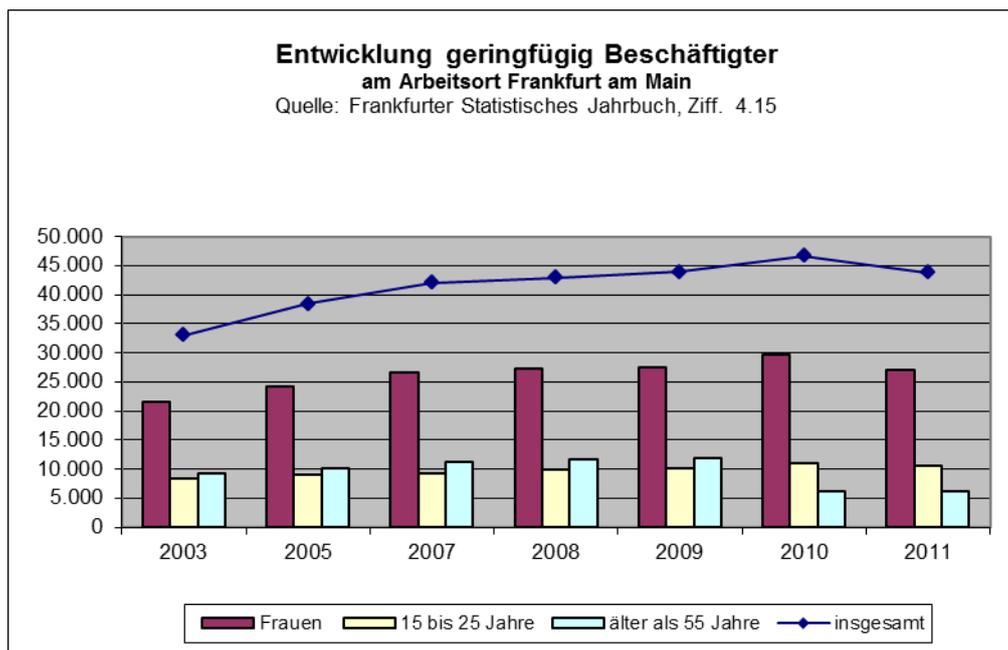


Abbildung 5: Geringfügig Beschäftigte

1.3 Arbeitslose

Die günstige Arbeitsmarktlage hat sich 2011 weiter verbessert. Auch 2011 wurde die konjunkturelle Aufwärtsbewegung im Wesentlichen von den Exporten getragen. Die Beschäftigung nahm ebenfalls zu. Über das Jahr hinweg blieb die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen anhaltend hoch. Dies führte zu positiven Auswirkungen im Bereich der Arbeitslosigkeit¹⁰.

Bereits im Jahr 2010 war ein deutlicher Rückgang der Arbeitslosenzahlen auf 26.833 arbeitslos gemeldeter Personen (- 5,8 %) zu verzeichnen. Dieser Abwärtstrend setzte sich auch im Jahr 2011 mit nur noch 25.898 Arbeitslosen (- 3,5 %) fort. Die Arbeitslosenquote fiel auf 7,5 % im Vergleich zum Vorjahr mit 7,8 %.

Unterschiedliche Entwicklungen ergaben sich bei Betrachtung der Arbeitslosenzahlen nach Personengruppen. Während der Anteil der Empfänger von ALG I (SGB III) auf 25,5 % zurückging, erhöhte sich der Anteil der ALG II-Empfänger (Hartz IV) auf 74,5 %. Nahezu unverändert blieben der Frauenanteil mit 44,4 % und der Ausländeranteil mit 38,9 %. Die Zahl der Langzeitarbeitslosen fiel geringfügig auf einen Anteil von 31,3 %. Arbeitslose im Alter

¹⁰ Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

zwischen 15 bis 25 Jahren waren nach einem merkbaren Rückgang mit 8,6 % vertreten. Dagegen stieg der Anteil der Arbeitslosen zwischen 55 bis 65 Jahren auf 15,9 % an.¹¹

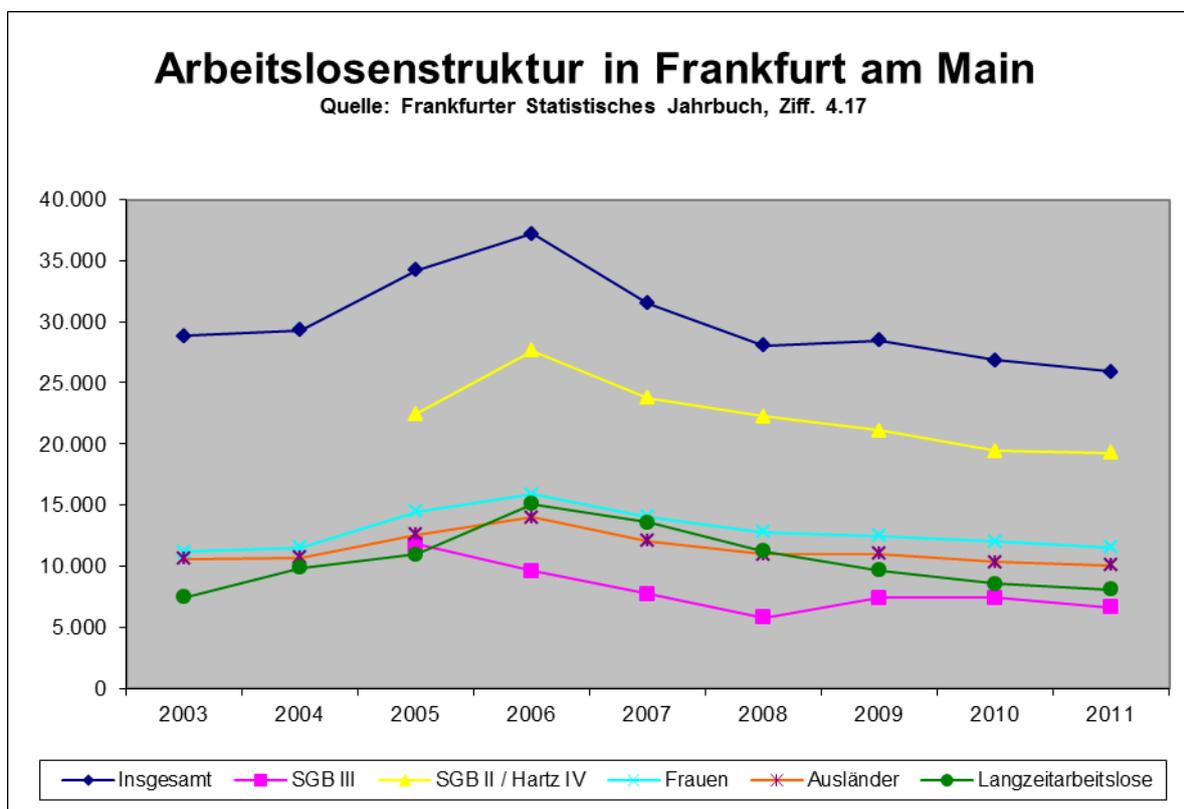


Abbildung 6: Arbeitslosenstruktur

Die Bevölkerung der Ortsteile Gallus, Fechenheim, Bockenheim, Griesheim, Ostend und Nied war am meisten von Arbeitslosigkeit betroffen. Die höchste Arbeitslosendichte (Verhältnis der Arbeitslosen zur jeweiligen erwerbsfähigen Bevölkerung) wiesen die Ortsteile Fechenheim, Riederwald, Sossenheim, Sindlingen, Höchst und die Altstadt auf.¹²

1.4 Einkommen

Seit etwa zwei Jahren profitieren die Arbeitnehmer in Folge der günstigeren Arbeitsmarktlage von zum Teil kräftigen Verdienstzuwächsen. Das Stimmungsbild der privaten Haushalte wird zwar auch von den zunehmenden Konjunktursorgen geprägt. Die Einkommenserwartungen sind hiervon aber kaum berührt, weil die Arbeitnehmer im gegenwärtigen positiven Arbeitsmarktumfeld noch mit stabilen Verdienstmöglichkeiten rechnen¹³.

¹¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.16 / 4.17

¹² Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Materialien zur Stadtbeobachtung 13, Ziff. 4.10

¹³ Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

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.

Danach verfügte etwa ein Viertel der Frankfurter Haushalte (24,8 %) über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen unter 1.300 €. Jeweils rund ein Viertel der Haushalte hatte ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2.000 und 3.200 € (26 %) sowie 3.200 € und mehr (23,4%). Rund die Hälfte der Haushalte (50,5 %) bezog ein Nettoeinkommen von unter 2.000 € im Monat.¹⁴

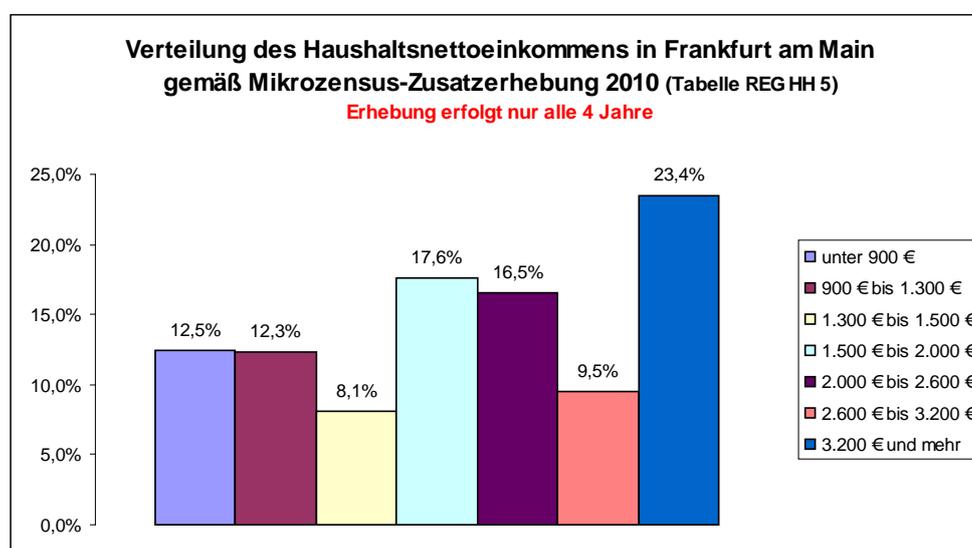


Abbildung 7: Haushalts-Nettoeinkommen (Verteilung)

1.5 Lebenshaltung

Die Preise für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Hessen¹⁵ sind nach den Preisindizes im Jahr 2011 stärker gestiegen (+ 2,0 %) als im Vorjahr (+ 0,8 %). Die Preissteigerung war in Hessen dennoch niedriger als im Durchschnitt für Gesamtdeutschland (+ 2,3 %). 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 ergaben sich sowohl in Hessen als auch bundesweit¹⁶ sehr deutliche durchschnittliche Mietsteigerungen (jeweils + 3,1 %).

¹⁴ Hessisches Statistisches Landesamt – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010, Tabelle REG-HH 5

¹⁵ Hessisches Statistisches Landesamt - Monatsberichte

¹⁶ Destatis – Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, 10E/2012

Insgesamt ist weiterhin mit einem Preisanstieg zu rechnen. Dabei spielt die Entwicklung der Energiepreise eine wesentliche Rolle. Unter der Annahme, dass sich diese wieder abschwächen, könnte dies die Verbraucherpreise auch insgesamt ermäßigen. Andernfalls dürften sich die Verbraucherpreise auch ohne Energiepreise beschleunigen.¹⁷

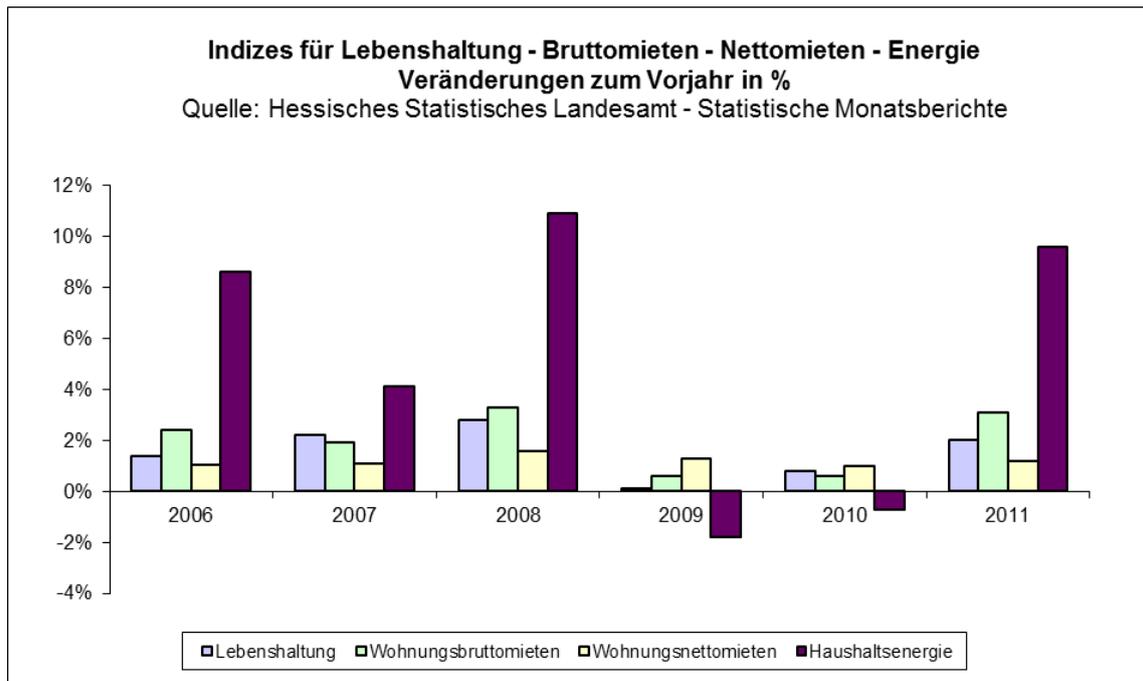


Abbildung 8: Lebenshaltung, Mieten, Energie

¹⁷ Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

2. Wohnungsnachfrage

2.1 Bevölkerung

Frankfurt am Main wächst weiter. Die Mainmetropole ist insbesondere bei Personen begehrt, die in der Nähe zu ihrem Arbeitsort oder im Alter wegen der guten Infrastruktur wieder in der Stadt wohnen möchten. So stieg jeweils zum Stichtag 31.12. die Einwohnerzahl¹⁸ von 688.191 im Jahr 2010 auf 698.333 im Jahr 2011. Dieser Bevölkerungszuwachs war hauptsächlich auf eine positive Wanderungsbilanz und einen Geburtenüberschuss zurückzuführen. Die Zahl der Zuzüge und Geburten lag auch im Jahr 2011 weiter deutlich über der Zahl der Wegzüge und der Sterbefälle.

Die Bevölkerungsdichte bewegt sich in Frankfurt am Main mit 2.812 Einwohnern je km² nach wie vor auf sehr hohem Niveau. Die bevölkerungsreichsten Stadtteile waren Sachsenhausen, Nordend, Bockenheim, Gallus, Bornheim, Ostend und das Westend.

Im Mai 2011 erfolgte erstmals seit 1987 eine erneute Zensuserhebung. In diesem Zusammenhang wurde die Zählung auf eine neue Basis gestellt. Die Zahlen der amtlichen Statistik – so auch die Bevölkerungszahlen – sind somit nicht mehr mit denen der Vorjahre vergleichbar. Nach der Einwohnermeldekartei waren am 31.12.2012 insgesamt 711.679 Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet.¹⁹

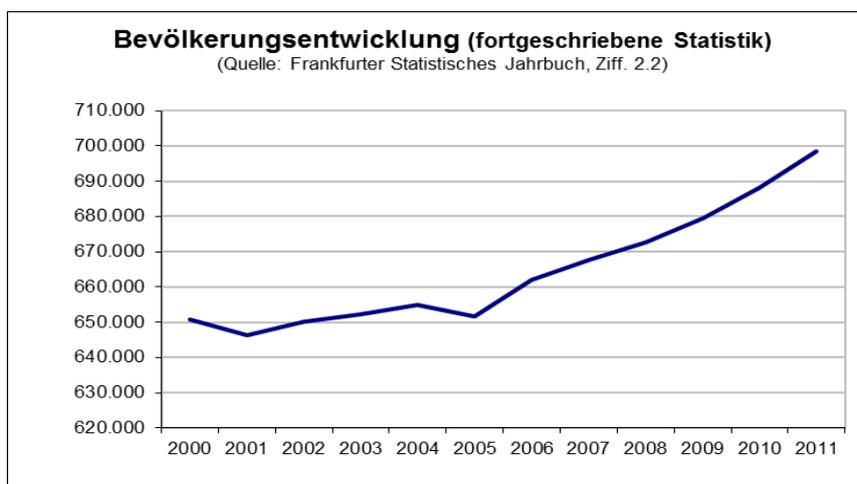


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung

¹⁸ fortgeschriebenen Bevölkerungsstatistik auf Basis Volkszählung 1987 - Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.2

¹⁹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, vorläufige Zahlen

Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung blieb im Jahr 2011 mit 24,5 % unverändert. Der Anteil der EU-Bürger²⁰ stieg weiter auf 9,7 %. Gleichzeitig wurden 2011 in Frankfurt am Main insgesamt 2.755 Personen neu eingebürgert²¹. Dies entspricht einem Anteil von 0,4 % an der Gesamtbevölkerung. Die meisten ausländischen Einwohner lebten in Sachsenhausen, Gallus, Nordend, Bockenheim und Griesheim. Der Anteil der Frauen unter der Frankfurter Bevölkerung blieb mit 50,8 % konstant.

Das Wohnungsangebot wird zunehmend die Entwicklung und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerungsgruppen berücksichtigen müssen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Altersstruktur der Bevölkerung 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 Altersgruppen²² ergaben sich 2011 kaum Veränderungen. Rund ein Fünftel der Frankfurter war über 60 Jahre. Die 18- bis 25-Jährigen verfügten über einen Anteil von 7,7 % und die 55- bis 60-Jährigen von 5,8 %. Die übrigen Altersgruppen machten zwischen 14,9 % und 17,6 % aus. Dabei nahmen die 25 – 35-Jährigen mit 3.146 Personen und die 45 – 55-Jährigen mit 3.136 Personen am deutlichsten zu.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung²³ weist seit dem Jahr 2004 Geburtenüberschüsse auf. Seit der Bevölkerungszählung 1987 verzeichnete das Jahr 2011 mit 7.404 Geburten den bisher größten Geburtenzuwachs. Bei einem Rückgang der Sterbefälle auf 5.619 im gleichen Zeitraum fiel der Geburtenüberschuss somit wieder recht deutlich aus. Nach wie vor entfielen auf die Altersjahrgänge zwischen 30 bis 35 Jahren die meisten Geburten. Die höchsten Geburtenzahlen gab es in den Stadtteilen Nordend, Sachsenhausen, Bockenheim und Gallus.

Weiter ungebrochen war 2011 und 2012 der Zustrom nach Frankfurt am Main. So setzte sich der Bevölkerungszuwachs mit einem Wanderungsgewinn von 8.357 bzw. 8.200 mehr Zu- als Wegzügen fort. Die Wanderungsgewinne²⁴ basierten hauptsächlich auf Zuzügen aus anderen Bundesländern und dem Ausland. Bemerkenswert sind die Wanderungsverluste zugunsten des Umlands. Sie waren 2011 mit 2.300 und 2012 mit sogar 3.094 Personen so hoch, wie seit der Jahrtausendwende nicht mehr. Ein Großteil der ins Umland Gezogenen kommt wieder als Pendler zurück in die Stadt, was durch den Anstieg der Einpendler belegt ist. Deren

²⁰ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.5

²¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.52

²² Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.11

²³ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.36

²⁴ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.29 und 2.44

Anteil macht etwa 2/3 aller sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort Frankfurt am Main aus.

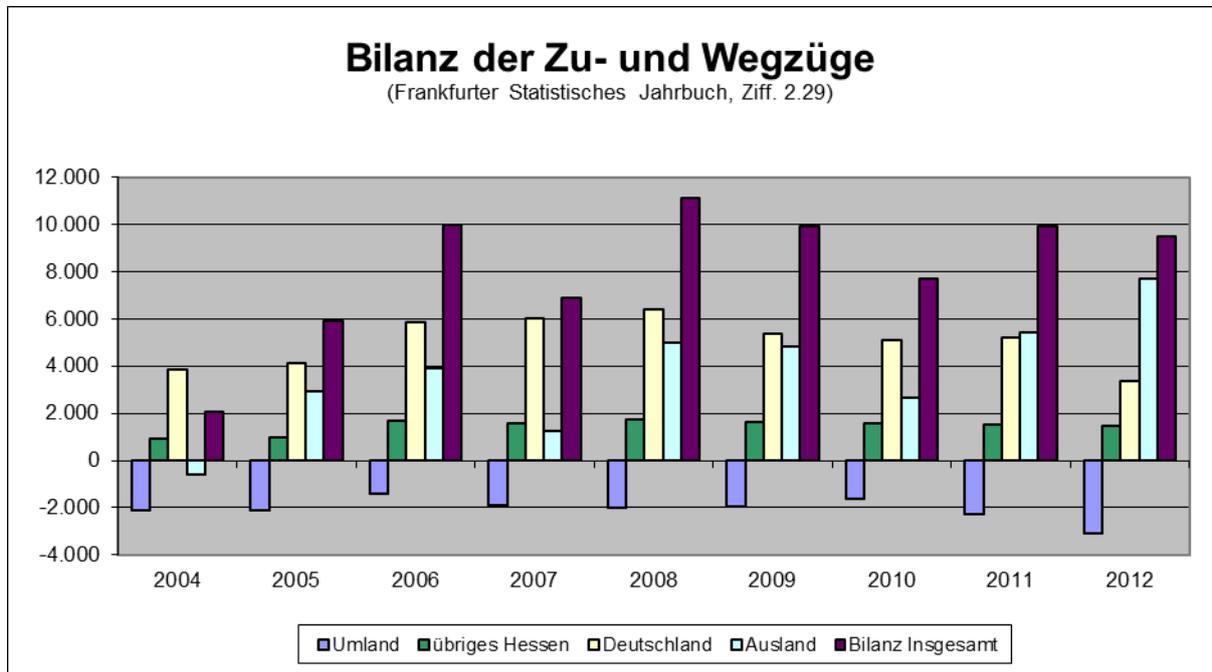


Abbildung 10: Zu- und Wegzüge (insgesamt)

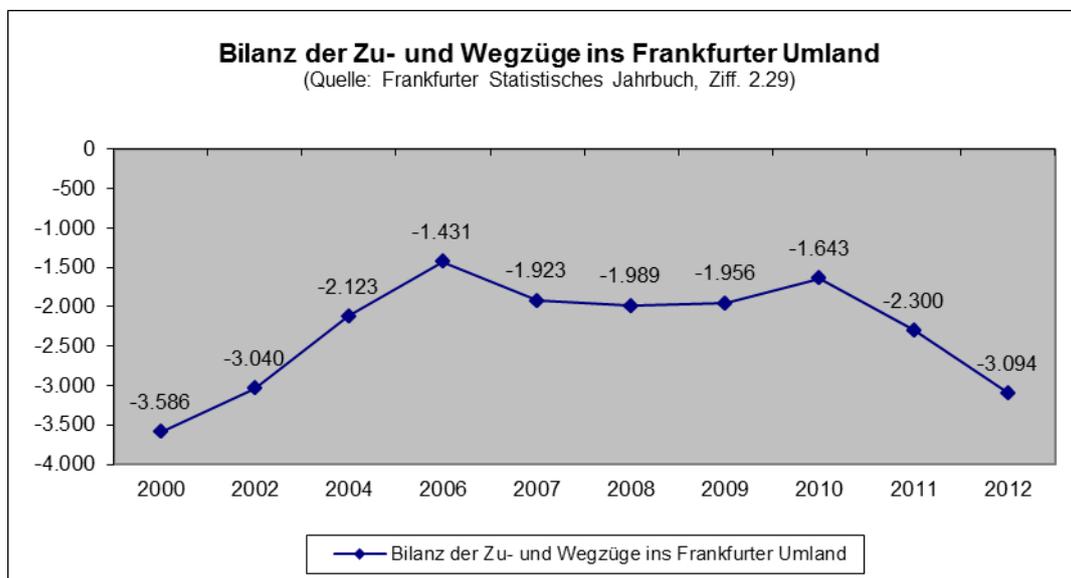


Abbildung 11: Zu- und Wegzüge (Umland)

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

2.2 Haushalte²⁵

Die positive Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbilanz wirkten sich auch auf die Haushaltsbildungen aus. Die Zahl der Haushalte²⁶ nahm im Jahr 2011 um 1,8 % zu und belief sich auf 377.301 gegenüber 370.754 im Vorjahr. Dabei war eine deutliche Zunahme ausländischer Haushalte zu verzeichnen (+ 5,4 %). Mit 91.533 Haushalten erhöhte sich ihr Anteil auf 24,3 % an allen Frankfurter Haushalten.

Keine nennenswerten Veränderungen gab es bei den Haushaltsstrukturen. Die Einpersonenhaushalte bilden mit 53,5 % nach wie vor die größte Gruppierung. Die Altersgruppe unter 35 Jahren stellte mit 33,0 % den größten Anteil aller Einpersonenhaushalte. Die Hälfte der Einpersonenhaushalte (49,1 %) bildeten Frauen. Etwas mehr als ein Siebtel (14,8 %) der Einpersonenhaushalte waren Frauen ab 65 Jahren.

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 92,6 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 1,84 Personen.

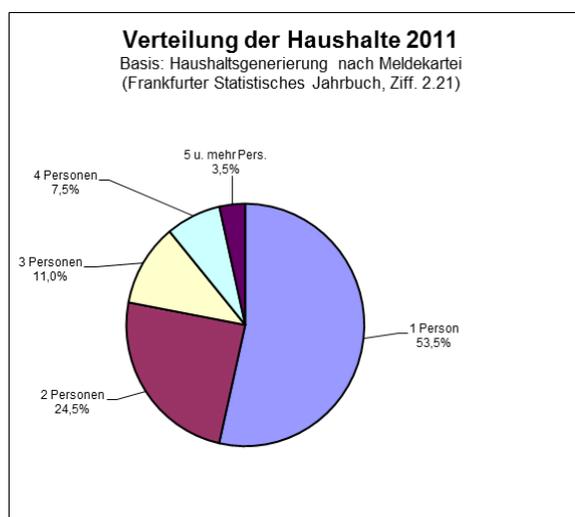


Abbildung 12: Haushaltsstruktur

Im Jahr 2012 stieg die Anzahl der Haushalte auf 386.319 und der Anteil ausländischer Haushalte auf 96.743 (25,0 %) erneut deutlich an. Zugenommen hat der Anteil an Einpersonenhaushalte mit nunmehr 54,1 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich weiter auf 1,83 Personen je Haushalt verringert.²⁷

²⁵ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Haushaltsgenerierung nach Melderegister (s. a. Frankfurter Statistische Berichte, Heft 2/3 2007)

²⁶ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.21 – 2.24

²⁷ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – vorläufige Zahlen

2.3 Unterstützungsbedürftige Haushalte²⁸

Zum Personenkreis der unterstützungsbedürftigen Haushalte 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. Inzwischen trat eine leichte Erholung ein. Die Zahl der Leistungsempfänger ging im Jahr 2011 auf 84.559 zurück. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung betrug 12,1 %. Nach Einzelergebnissen für das Jahr 2011 erhielten 47.474 Personen ALG II, 20.849 Sozialgeld, 2.725 Hilfe zum Lebensunterhalt, 12.466 Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Nach den vorliegenden Teilergebnissen stiegen die Zahlen der Leistungsempfänger von Sozialgeld, Hilfe zum Lebensunterhalt sowie von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung an. Der Frauenanteil an den Empfängern bedarfsorientierter Sozialleistungen betrug 50,2 %.

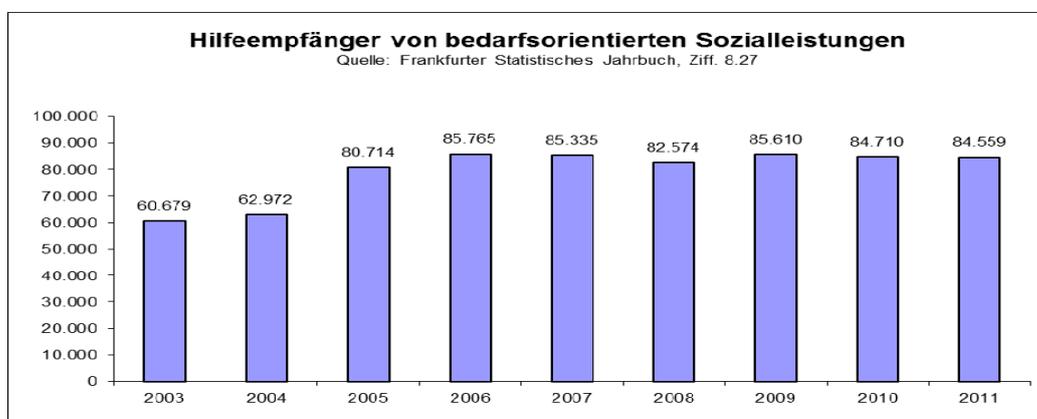


Abbildung 13: Hilfeempfänger von bedarfsorientierten Sozialleistungen

2012 ist die Zahl der unterstützungsbedürftigen Haushalte auf 85.748 angestiegen.²⁹

²⁸ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 8.27

²⁹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – vorläufige Zahlen

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

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

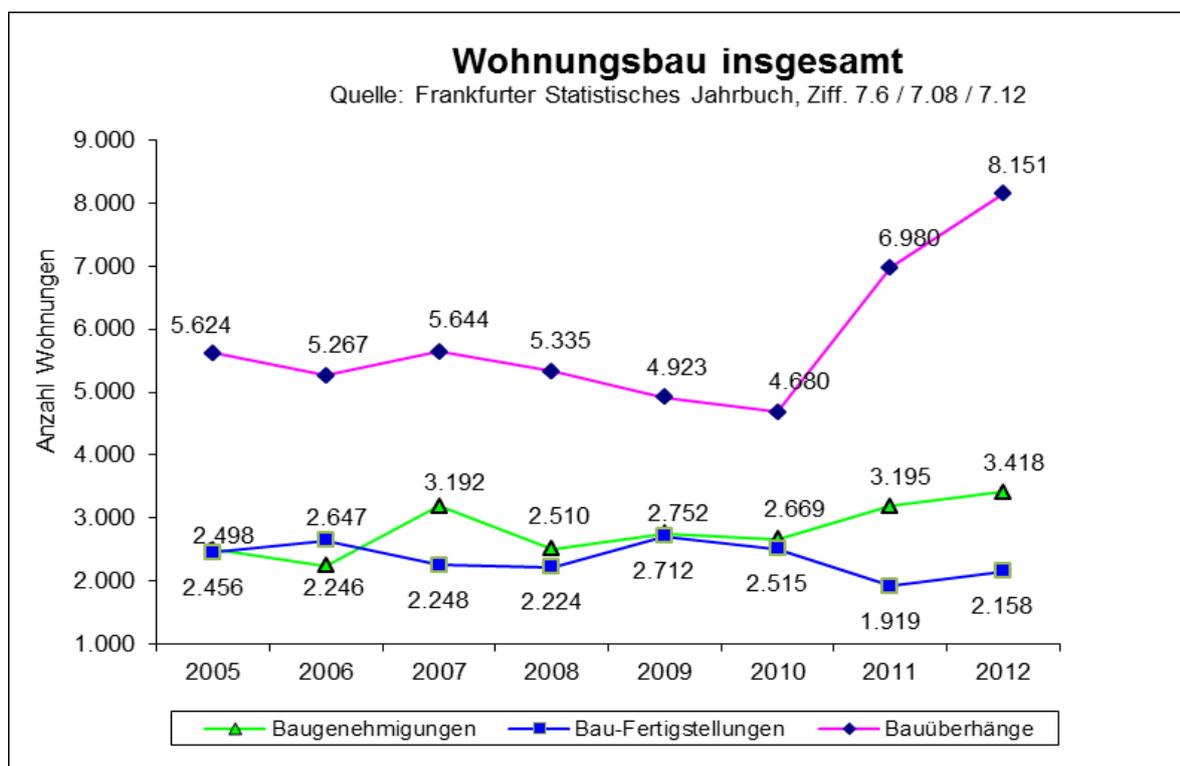


Abbildung 14: Wohnungsbau insgesamt

Bei den Baugenehmigungen insgesamt³⁰ ergab sich 2011 eine unterschiedliche Entwicklung. Gegenüber 2010 ging die Zahl der genehmigten Wohngebäude auf 717 zurück (-14,2 %). Gleichzeitig stieg die Anzahl der genehmigten Wohnungen auf 3.195 (+19,7 %) deutlich an.

³⁰ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.6

Dabei nahm die Anzahl der genehmigten Wohnungen mit 2 und 3 Zimmern beachtlich zu, während die Genehmigungen von Einzimmerwohnungen kaum noch eine Rolle spielten. Mit einem Anteil von 57 % an allen genehmigten Wohnungen waren - wie in den Vorjahren - Wohnungen mit vier und mehr Wohnräumen am stärksten vertreten.

Im Jahr 2011 entfielen bei den **genehmigten Neubauwohnungen**³¹ insgesamt 355 Objekte (374) auf Ein-, 26 Einheiten (32) auf Zweifamilienhäuser und 2.379 Wohnungen (2.541) auf Objekte mit 3 und mehr Wohnungen (Zahlen von 2012 in Klammern).

Bei den neu errichteten Gebäuden überwogen Ein- und Zweifamilienhäuser. Insgesamt war der Trend hin zu größeren Wohneinheiten weiterhin ungebrochen. Die durchschnittliche Größe der neuen Wohnungen betrug 4,6 (4,4) Räume bei 118,2 qm (127,6 qm). Nach wie vor dominierten Wohnungen mit 3 und mehr Wohnräumen³². (Zahlen von 2012 in Klammern).

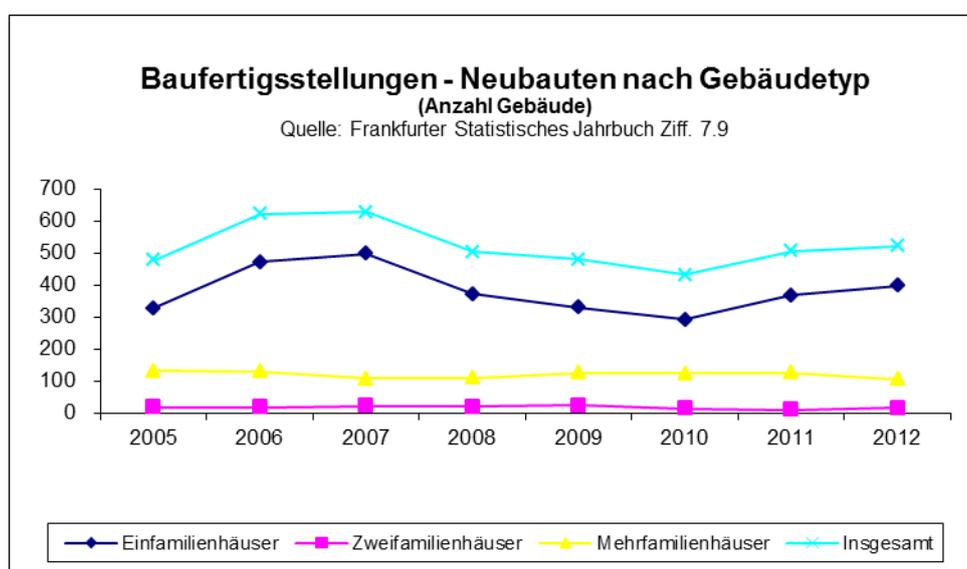


Abbildung 15: Neubaufertigstellungen nach Gebäudetypen

Die meisten neuen Wohnungen sind im Stadtteil Gallus entstanden. Hier wurden 329 Wohneinheiten errichtet. Es folgen die Stadtteile Kalbach-Riedberg (300 Einheiten), Sachsenhausen (123 Einheiten), Preungesheim (112 Einheiten) und Bockenheim (110 Einheiten). Von diesen Baufertigstellungen profitierte hauptsächlich der Geschößwohnungsbau.

³¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.7

³² Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.11

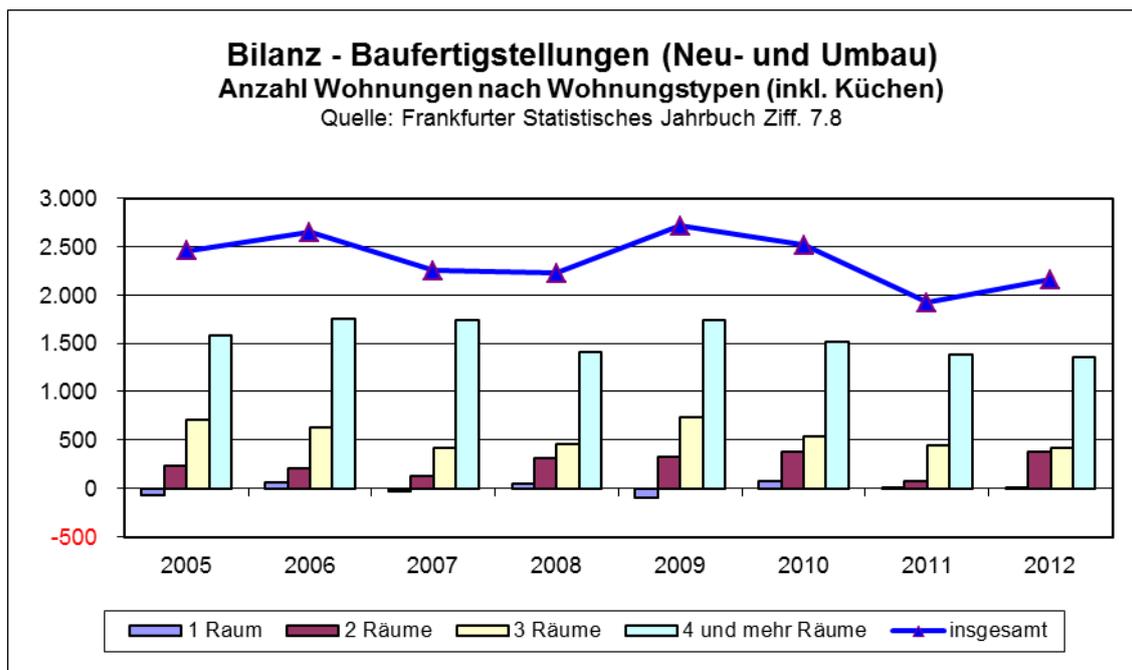


Abbildung 16: Baufertigstellungen nach Wohnungstypen

Das Bauinteresse (Bauanträge, -genehmigungen und -fertigstellungen) in Frankfurt am Main ist unterschiedlich zu bewerten. Trotz Zunahme der Bauanträge und Baugenehmigungen waren die Baufertigstellungen rückläufig. Dagegen bewegen sich die Bauüberhänge³³ seit Jahren auf hohem Niveau und nahmen im Jahr 2011 deutlich zu (+ 49,1%). So wurden 6.980 im Jahr 2011 und früher genehmigte Wohneinheiten nicht fertig gestellt. In 35 % der Fälle wurde noch nicht mit der Baumaßnahme begonnen. Für 216 genehmigte Wohnungen erlosch die Baugenehmigung.

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 Euro-Raum sein, die manchen Bauherren (noch) zur Zurückhaltung veranlasst.

³³ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.12

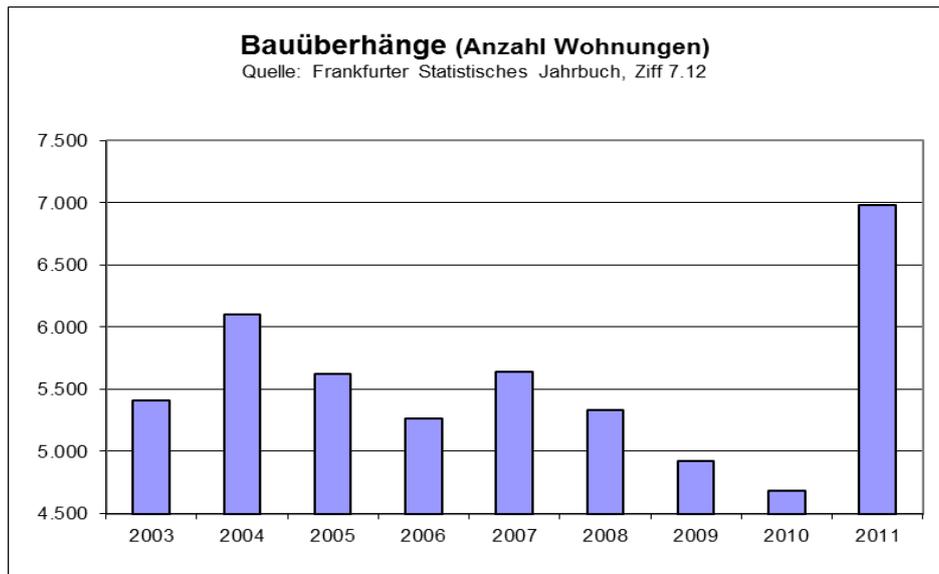


Abbildung 17: Bauüberhänge

Keine nennenswerte Veränderung gab es bei der Entwicklung der für die Bildung von Eigentumswohnungen erforderlichen *Abgeschlossenheitsbescheinigungen*³⁴. Im Jahr 2011 wurden 222 Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt und 221 Genehmigungen für insgesamt 2.601 betroffene Wohnungen erteilt.

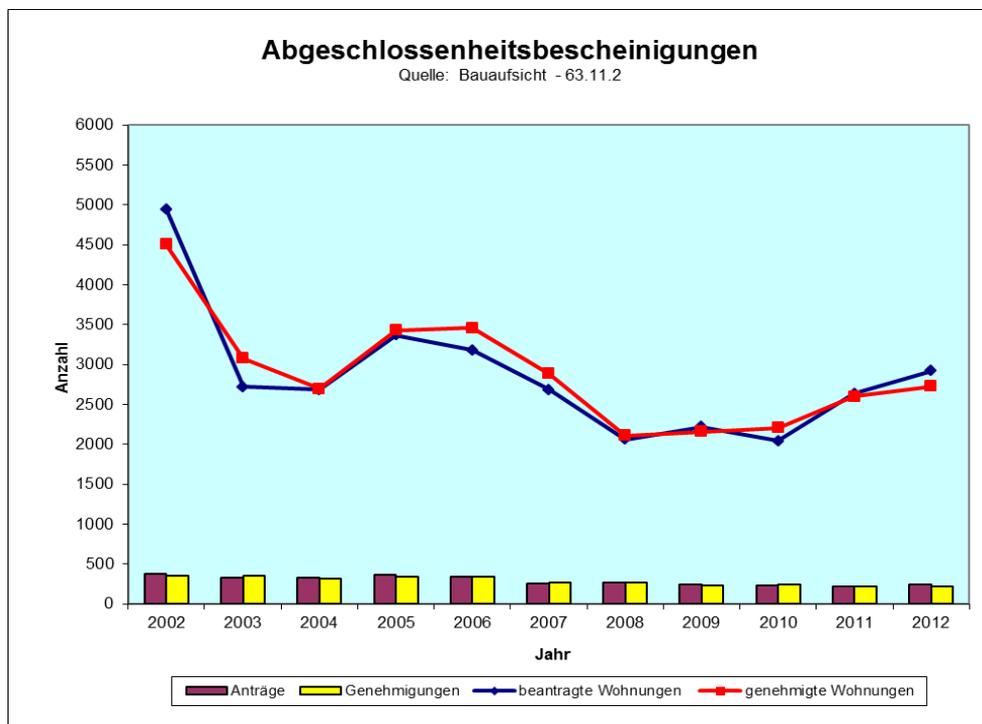


Abbildung 18: Abgeschlossenheitsbescheinigungen

³⁴ Bauaufsichtsbehörde Frankfurt am Main

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. Auf diese Weise wurden 2011 insgesamt 570 Wohnungen geschaffen. Durch bauordnungsrechtliche Maßnahmen konnten darüber hinaus 78 Wohnungen wieder der ursprünglich genehmigten wohnlichen Nutzung zugeführt werden.

2012 stieg die Anzahl der genehmigten Wohnungen auf 3.418 weiter an.³⁶ Fertiggestellt wurden 2.158 Wohnungen³⁷ – auch hier eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr. Wie bereits im Vorjahr wurden kaum 1-Raumwohnungen fertig gestellt. Der deutliche Schwerpunkt lag bei Wohnungen mit 4 und mehr Wohnräumen (1.353 Baufertigstellungen). Deutlich zurückgegangen ist die Anzahl der durch Umwandlung bisheriger Gewerbeflächen geschaffenen Wohnungen. Hier konnten 2012 nur noch 149 hinzugewonnen werden. Weitere 58 Wohnungen wurden dem Wohnungsmarkt durch die Rückumwandlung zweckentfremdeter Wohnungen zugeführt. Darüber hinaus wurden 223 Abgeschlossenheitsbescheinigungen zur Bildung von zusammen 2.724 Eigentumswohnungen erteilt.³⁸

3.2 Wohnungsbestand

Durch die Bautätigkeit ist der Wohnungsbestand³⁹ im Jahr 2011 auf insgesamt 364.273 Wohnungen angestiegen. Dies ist ein Zuwachs von 1.748 Wohnungen. Keine Veränderungen gab es bei der seit Jahren konstanten Verteilung⁴⁰ der Wohnungen. So befinden sich die Wohnungen zu 13 % in Ein-/Zweifamilienhäusern und zu 87 % in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen.

Im Jahr 2012 stieg der Wohnungsbestand weiter um 1.867 auf 366.140 Wohnungen.⁴¹

³⁵ Bauaufsichtsbehörde Frankfurt am Main

³⁶ Dezernat Planen und Bauen, Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main, 15.02.2013

³⁷ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – vorläufige Zahlen

³⁸ Dezernat Planen und Bauen, Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main, 15.02.2013

³⁹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.1 / 7.2

⁴⁰ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.3

⁴¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – vorläufige Zahlen

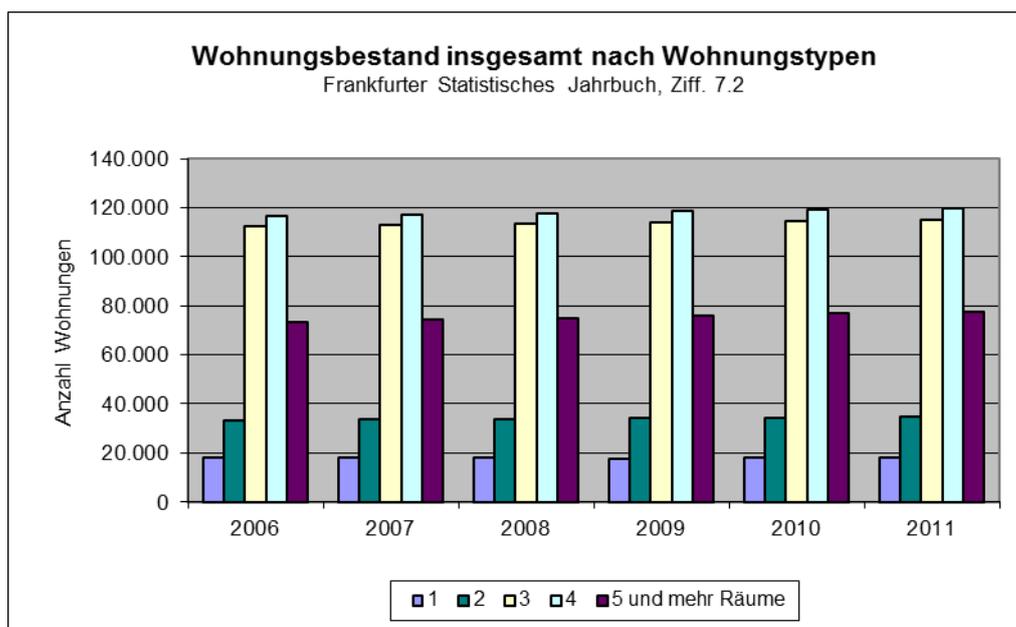


Abbildung 19: Wohnungsbestand nach Wohnungstypen

Die meisten Bestandswohnungen verfügen über 3 bzw. 4 Räume. Wohneinheiten mit 3 und mehr Räumen verzeichneten 2011 - wie in den Vorjahren - den höchsten Zuwachs (+ 1.683 Wohnungen). Der Bestand an Ein-/Zweiraumwohnungen blieb nahezu unverändert.

Verteilung nach Einwohner, Fläche und Wohnungen						
Jahr 1)	Gesamt-		Einwohner je Wohnung	Gesamt-Wohnfläche 2)	qm-Wohnfläche	
	Einwohner	Wohnungen			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
2011	698.333	364.273	1,92	25.616,5	36,68	70,32

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

Abbildung 20: Wohnflächenverbrauch

Der Trend zu größeren Wohnungen⁴² hielt unvermindert an. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 70,32 qm je Wohnung. Auch die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen stieg an. Die durchschnittliche Belegung stieg 2011 auf 1,92 Einwohner je Wohnung, worauf der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch um 0,24 qm auf 36,68 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 18,1 % von den Eigentümern selbst bewohnt. 77,5 % der Wohnungen sind vermietet und nahezu 4,4 % sind unbewohnt. Im Durchschnitt sind 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.⁴³

Nach der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs⁴⁴ 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 rund 2.200 Wohnungen liegt somit leicht unter der Bedarfsprognose. Die Stadt Frankfurt am Main ist bestrebt, diese Zahlen durch eine vermehrte Baulandbereitstellung und eine zusätzliche Erhöhung der Wohnungsbaufördermittel weiter zu steigern.

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.

⁴² Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.4 (Basis Einwohner-Fortschreibung von 1987)

⁴³ Hessisches Statistisches Landesamt – Mikrozensus-Zusatzserhebung 2010, Tabellen 6 und 7

⁴⁴ 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 letzte von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene WEP 2011 (Stand Juni 2011) umfasst 48 Wohnbauflächenpotenziale in 43 Teilbaugebieten mit Flächen, die den Bau von 19.910 Wohneinheiten ermöglichen. Befinden sich Wohnungsbaupotentiale in einem sehr frühen Stadium der Exploration weist das WEP noch keine Anzahl der Wohneinheiten aus. Wenn für diese Gebiete die Dichtevorgaben aus dem Regionalen Flächennutzungsplan zugrunde gelegt werden, ergibt sich ein weiteres Potenzial von ca. 1.600 Wohneinheiten. In Gebieten, die Baureife erlangt haben und deshalb nicht mehr im WEP erfasst werden, befanden sich zum damaligen Erhebungsstand noch zusätzliche Restpotenziale von 3.320 Wohneinheiten. Insgesamt standen somit Flächenpotenziale für rund 24.800 Wohneinheiten zur Verfügung.

Das WEP wird aktuell fortgeschrieben. Nach ersten internen Berechnungen wird sich das Gesamtpotenzial zukünftiger Wohneinheiten auf Neubaupotenziale in einer ähnlichen Größenordnung wie 2011 bewegen. Trotz der durch Erschließung und Bebauung erfolgten Abgänge konnten somit neue Flächen als Potentiale hinzugefügt werden.

Bei der Betrachtung der Wohnbaupotentiale muss berücksichtigt werden, dass nicht alle Flächenpotenziale im WEP vollständig oder zeitnah entwickelt werden können. Hemmnisse wie natur- und umweltschutzrechtliche Belange oder schwierige Eigentumsverhältnisse können die Ursache hierfür sein. Insofern besteht die dauerhafte Aufgabe der Stadtentwicklung, über das WEP hinausgehende Potentiale planerisch einzugrenzen und vorzubereiten. Zurzeit werden verschiedene Gebiete geprüft und eine Reihe von Entwicklungsflächen aktiviert, die mit besonders hoher Priorität entwickelt werden sollen.

4.2 Preise für Wohnbauland

Der Frankfurter Wohnungsmarkt hat sich trotz Immobilien- und Finanzkrise weiter dynamisch entwickelt. Der in den letzten Jahren anhaltende Bevölkerungszuwachs und die Flucht in Sachwerte bescherte Frankfurt eine sehr hohe Nachfrage nach Wohneigentum am gesamten Wohnimmobilienmarkt. Dieser Nachfrage wurde vor allem durch Neubaumaßnahmen auf dem Riedberg und im Europaviertel entsprochen. Hinzu kam das Interesse der Investoren an innenstadtnahen Lagen. Dagegen ist das Angebot an Mehrfamilienhäusern in besseren Lagen gering. Investoren müssen dort daher sehr hohe Einstiegspreise zahlen, was ihre Aktivitäten einschränkt. Eine Investition ist in diesem Segment nur dann rentabel, wenn die Wohneinheiten nach Umwandlung zu höheren Preisen platziert werden können.⁴⁵

Der Bodeneckwert⁴⁶ lag 2011 für Geschosswohnungsbaugebiete (erschließungsbeitragsfrei bei GFZ 1,0) in sehr guten Lagen bei 1.600 €/qm, in mittleren bis gehobenen Lagen zwischen 590 €/qm und 1.200 €/qm.

Die Preisentwicklung für Eigenheimgrundstücke war 2011 unterschiedlich. So mussten für Baugrundstücke in mittleren Lagen 460 €/qm, in gehobenen Lagen 500 €/qm und in sehr guten Lagen 640 €/qm bezahlt werden.

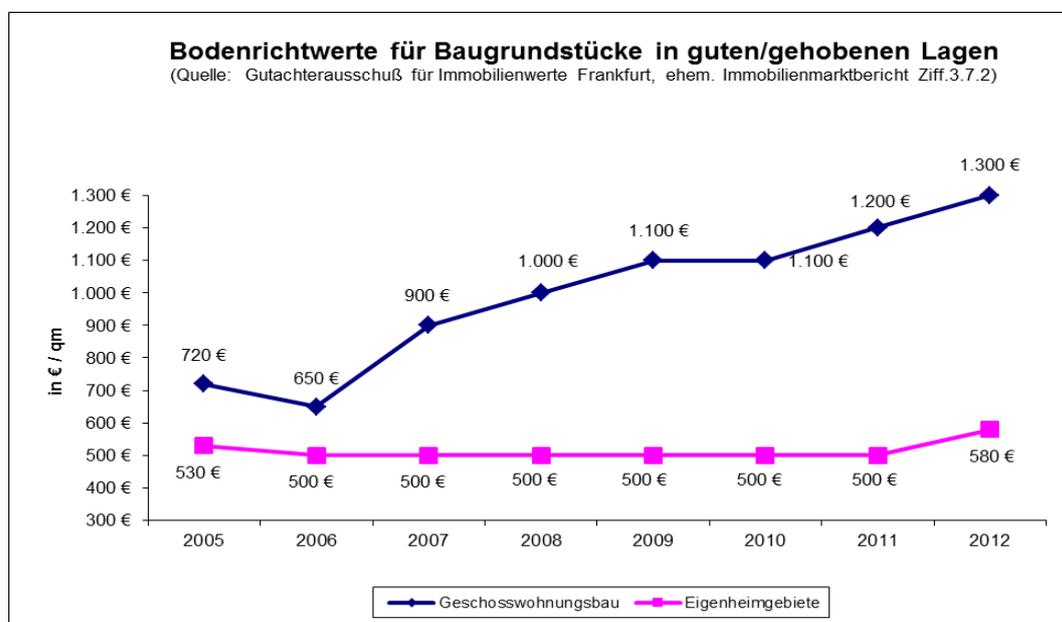


Abbildung 21: Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke

⁴⁵ Gutachterausschuß für Immobilienwerte Frankfurt am Main – Immobilienmarktbericht 2012

⁴⁶ Gutachterausschuß für Immobilienwerte Frankfurt am Main – Immobilienmarktbericht 2012, Ziff. 3.7.2

4.3 Eigenheime⁴⁷

Im Jahr 2011 bewegten sich die Preise für freistehende Einfamilienhäuser in mittleren bis gehobenen Lagen zwischen 335.000 € und 635.000 €, in sehr guten Lagen bis 2,1 Mio. €.

Den beliebtesten Haustyp bei den Eigenheimen stellte 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 betrug 175 qm. 2011 betrugen die Preise für neu gebaute Reihenmittelhäuser zwischen 267.000 € und 452.000 € mit einem mittleren Preis von 347.050 €. In sehr guten Lagen bewegten sich die Kaufpreise auch darüber.

2011 nahmen die Verkaufszahlen von Reihenendhäusern insgesamt wieder deutlich zu. Für Neubauten mussten hier Preise zwischen 256.000 € und 502.110 € mit einem mittleren Preis von 374.140 € entrichtet werden.

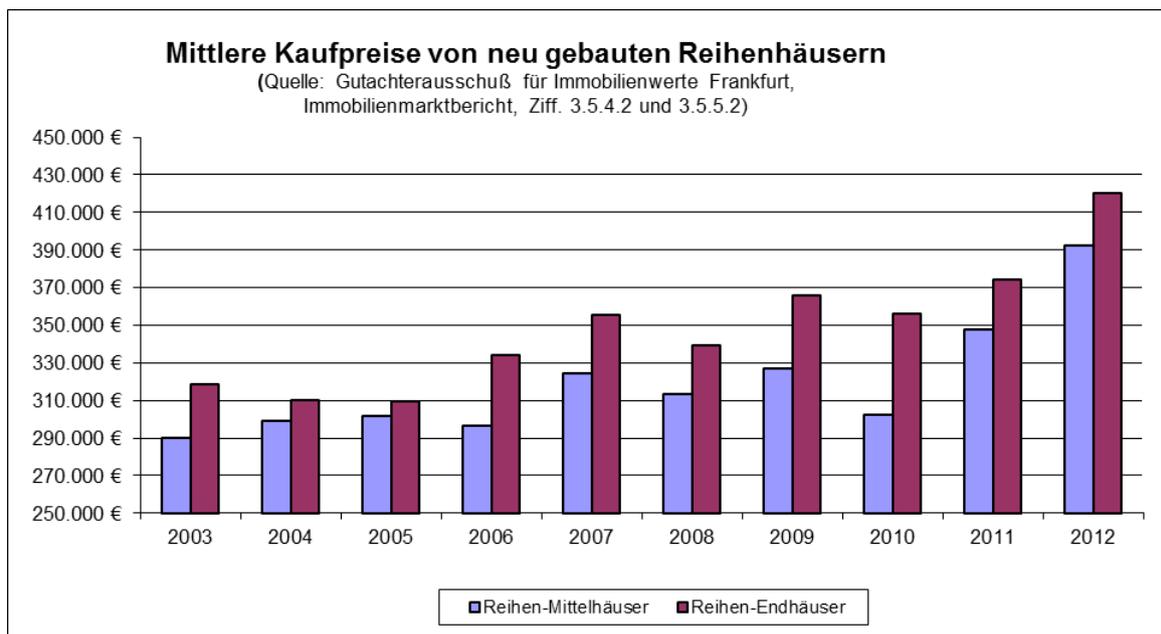


Abbildung 22: mittlere Kaufpreise für Reihenhäuser

⁴⁷ Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt am Main – Immobilienmarktbericht 2011, Ziff. 3.5.3 – 3.5.5

4.4 Eigentumswohnungen⁴⁸

Im Jahr 2011 wies der Wohnungseigentumsmarkt hohe Zuwachsraten auf. Bei Neubauverkäufen stiegen Umsätze, Wohnflächen und Verkaufszahlen. Im Zuge dieses Booms entwickelten sich auch die Kaufpreise. Vor allem der Markt mit neuen, gut ausgestatteten Wohnungen in sehr guten und gehobenen Lagen expandierte. 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 fällt auf, dass große 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 2011 zwischen 2.340 €/qm und 4.260 €/qm, wobei sich die mittleren Preise bei rund 3.370 €/qm bewegten.

Insgesamt waren je nach Lage, Ausstattung und Größe erhebliche Preisdifferenzen feststellbar. Die höchsten Preise für Neubau-Eigentumswohnungen wurden 2011 mit einem durchschnittlichen Preis von 6.620 €/qm im Westend erzielt. Nordend/Ostend, Sachsenhausen, Westhafengebiet und Bockenheim folgten mit Preisen zwischen 3.230 €/qm bis 3.760 €/qm. Bei Neubauten ab 2000 werden diese Preise auch überschritten. Bemerkenswert ist, dass gegenüber den Vorjahren auch manche Großanlagen über 100 Wohneinheiten wieder Preissteigerungen aufweisen.

Für Wohnungen der Baualtersklasse 1950 – 1999 wurden am Markt die niedrigsten Preise erzielt. Derartige Wohnungen befinden sich meist in großen Wohnanlagen, die häufig Probleme in der Mieterstruktur aufweisen, was sich bislang negativ auf die Preise auswirkte. Trotz dieser Problematik kam es auch hier 2011 zu Preissteigerungen. Interessant ist auch die Tatsache, dass für vermietete Objekte ab Baujahr 2000 höhere Preise gezahlt werden als für unvermietete. Bemerkenswert ist dabei, dass bei den Transaktionen der Anteil vermieteter Neubauwohnungen mit 15,1 % ungewöhnlich hoch ist.

⁴⁸ Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt am Main – Immobilienmarktbericht 2011, Ziff. 3.6

Das Interesse an Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen - überwiegend in innenstadtnahen Lagen - ist nach wie vor ungetrübt. 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. Besonders beliebt sind bei den Investoren Objekte mit 8 bis 12 Wohneinheiten.

Die Umwandlungen werden seitens der Stadt Frankfurt am Main nicht nur positiv gesehen. Die von den Investoren durchgeführten vollständigen Modernisierungen können auch zu Mieterverdrängungen und einer Segregation der Bevölkerung führen. Die hohe Nachfrage bewirkte bereits deutliche Preisanstiege und problematische Entwicklungen in vielen – insbesondere innenstadtnahen - Wohnquartieren.

4.5 Geschosswohnungsbau

Im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) 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 2011 das Interesse an Mehrfamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr unverändert. Dabei waren von den Transaktionen hauptsächlich reine Wohngebäude betroffen, die zu einem Plus bei der Anzahl der Verkaufsfälle, dem Umsatz und der Fläche führten.⁴⁹

Der Ertragsfaktor⁵⁰ betrug im Durchschnitt das 18,7-fache der Jahresrohmiete, bei einer Bandbreite des 7,9-fachen bis 33,1-fachen. Gegenstand der Betrachtung waren rein zu Wohnzwecken genutzte Mehrfamilienhäuser (MFH).

Die Nettoanfangsrendite⁵¹ belief sich 2011 auf 3,8 %.

⁴⁹ Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt am Main – Immobilienmarktbericht 2011, Ziff. 3.3.5

⁵⁰ Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt am Main – Immobilienmarktbericht 2011, Ziff. 3.8.5

⁵¹ Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt am Main – Immobilienmarktbericht 2010, Ziff. 3.8.8

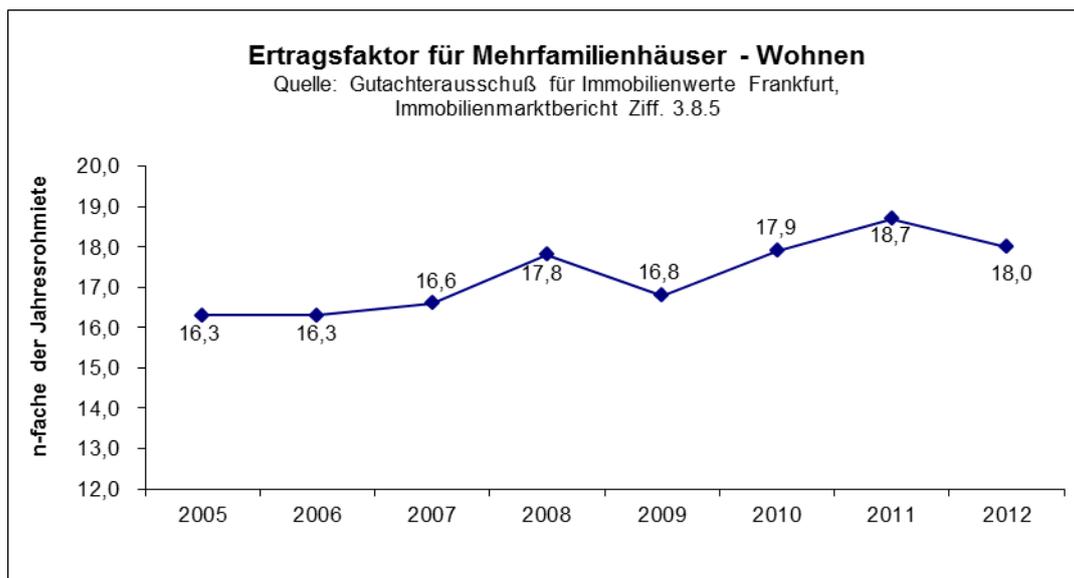


Abbildung 23: Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

4.6 Wohnungsbaukredite

Nach der Hochzinsphase Anfang der 90er Jahre sind die Zinsen für Wohnungsbaukredite⁵² 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 sanken die Zinsen für Wohnungsbaukredite seitdem und lagen im Jahr 2011 auf dem niedrigen Niveau von 3,59 % (Jahresdurchschnitt).

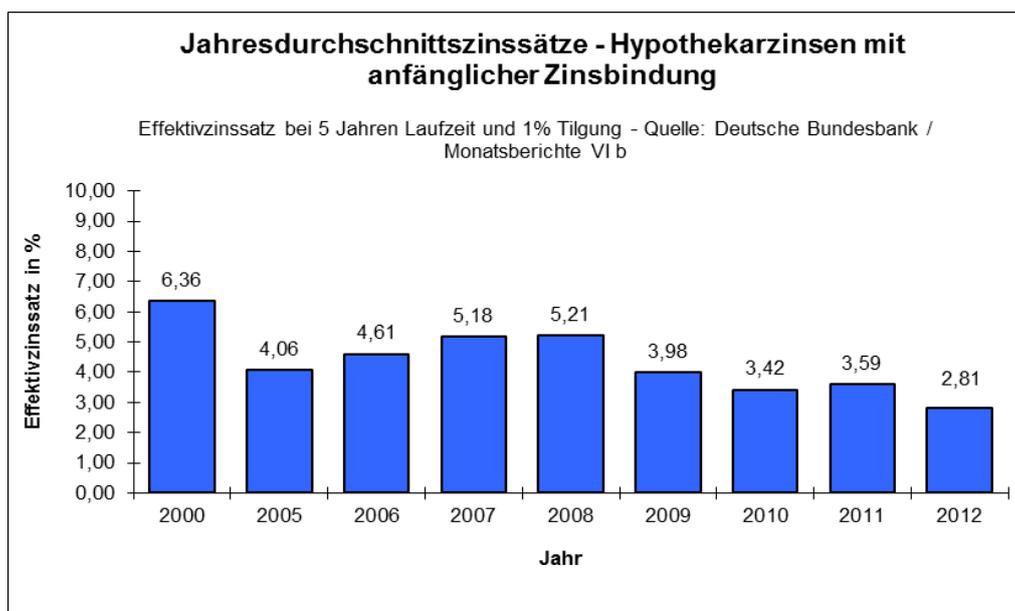


Abbildung 24: Hypothekenzinssätze

⁵² Quelle: Deutsche Bundesbank / Monatsberichte VI b – Jahresdurchschnittszinssätze für Wohnungsbaukredite

4.7 Entwicklung im Jahr 2012

Im Jahr 2012 zeichnete sich der Wohnungsmarkt durch eine sehr hohe Nachfrage und ein zurückgehendes Angebot aus. Dies führte zu Preissteigerungen von zum Teil über 10 %. Das geringe Angebot ist auch einer eingeschränkten Verkaufsbereitschaft der bisherigen Eigentümer geschuldet. Hintergrund dürfte das Problem sein, für den erzielten Kaufpreis eine sichere und gewinnbringende Geldanlage zu finden.⁵³

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden je nach Lage Preise zwischen rund 125.000 € und 550.000 € gezahlt. Im Durchschnitt lagen die Preise bei rund 330.000 €. Für Objekte in sehr guten Lagen wurden Kaufpreise zwischen rund 390.000 € und 3,1 Mio. € erzielt. Der Durchschnittspreis für Reihenendhäuser (alle Baujahre) lag bei ca. 380.000 €. Die erzielten Preise lagen damit um mehr als 8 % höher als im Vorjahr. Für Reihenmittelhäuser in den sehr einfachen bis gehobenen Lagen stiegen die Preise in allen Baualtersklassen um knapp 6 % gegenüber dem Vorjahr. Der mittlere Kaufpreis betrug hier 318.100 €⁵⁴

Bei den Neubaueigentumswohnungen nahmen 2012 die Verkaufszahlen nur in den Klassen 91-110 qm um rund 11% zu. Für Wohnungen der Größen 111-130 qm und über 130 qm blieben die Preise stabil. In den übrigen Segmenten stiegen die Preise um bis zu 11 %. Der durchschnittliche Preis für Neubaueigentumswohnungen betrug 3.500 €/qm Wohnfläche⁵⁵. Die mit Abstand teuersten Neubauwohnungen wurden mit durchschnittlich 6.920 €/qm im Westend veräußert – ein Anstieg von ca. 5 % gegenüber dem Vorjahr. Durchschnittspreise von unter 3.000 €/qm wurden u. a. in Griesheim/Nied und Riederwald/Fechenheim gezahlt. Die mittleren Kaufpreis für Eigentumswohnungen der übrigen Baualtersklassen lagen zwischen 1.240 €/qm und 5.130 €/qm je nach Ortsteil.⁵⁶

Im Geschosswohnungsbau gingen die Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr um rd. 10 % zurück. Ankäufe werden vor allem in innenstadtnahen Wohnlagen getätigt. Der Ertragsfaktor für rein zu Wohnzwecken genutzte Mehrfamilienhäuser betrug im Mittel 18,0.⁵⁷

⁵³ Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt am Main – Immobilienmarktbericht 2013, Ziff. 3.1

⁵⁴ Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt am Main – Immobilienmarktbericht 2013, Ziff. 3.5.3 – 3.5.5

⁵⁵ Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt am Main – Immobilienmarktbericht 2013, Ziff. 3.6

⁵⁶ Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt am Main – Immobilienmarktbericht 2013, Ziff. 3.6.3

⁵⁷ Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt am Main – Immobilienmarktbericht 2013, Ziff. 3.5.6

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“⁵⁸. 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.

2011 war die Zunahme der Haushalte erneut deutlich stärker als die der Wohnungen. So verschlechterte sich die Wohnungsversorgungsquote rein rechnerisch auf 96,5 % in 2011. 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.

Hervorgerufen durch die Banken- und Währungskrise suchen Investoren sichere Anlagemöglichkeiten. Wohnimmobilien – insbesondere in innenstadtnahen Lagen – sind hierfür besonders interessant. Begehrte Objekte werden hier häufig nach vollständiger Modernisie-

⁵⁸ Vgl. Bucher, H., Regionale Unterschiede in der Wohnungsversorgung, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Heft 7, Bonn 1987, S. 11 und Statistisches Bundesamt 2000: 61

Wohnung in Eigentumswohnungen umgewandelt und mit hohem Gewinn weiterveräußert. Preissteigerungen, Mieterverdrängungen und Segregation sind die Folge. In einigen Wohnquartieren (z. B. Nordend, Bockenheim) deuten sich schon problematische Entwicklungen an. Hinzu kommt die - wenn auch inzwischen verlangsamte - Reduzierung des Sozialwohnungsbestandes durch Auslauf der Preis- und Belegungsbindungen. All dies trägt zu einer weiteren Verknappung an preisgünstigem Wohnraum bei.

In den letzten Jahren führte die Entwicklung von Einwohner- und Haushaltszahlen sowie der Baufertigstellungen zu einer Verschlechterung der Wohnungsversorgungsquote. Sollte in Zukunft die Bevölkerungszahl im gleichen Umfang wie in den letzten Jahren steigen, wird sich diese Entwicklung – insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen – weiter fortsetzen.

Derzeit wird unter Einbezug der Erfahrungswerte der Städte München und Hamburg ein neues Monitoring zu "Aufwertungs- und Verdrängungspotenzialen" aufgebaut, um Gentrifizierungs-/Verdrängungsprozesse besser und frühzeitiger zu erkennen. Im Fokus einer solchen Beobachtung stehen Aufwertungs- und Verdrängungspotenziale mit den Schwerpunkten Wohnen, Wohnungsbestand und Bewohnerstruktur. Als Indikatoren werden Daten zum Gebäudebestand, zur Bewohnerstruktur sowie zu Miet- und Einkommensverhältnissen zusammengestellt, analysiert und in einem Berichtssystem veröffentlicht werden.

2012 verzeichneten Bevölkerungs- und Haushaltszahlen wiederum einen enormen Anstieg. Trotz beachtlicher Neubaufertigstellungen sank die Wohnungsversorgungsquote weiter auf 94,8 %.

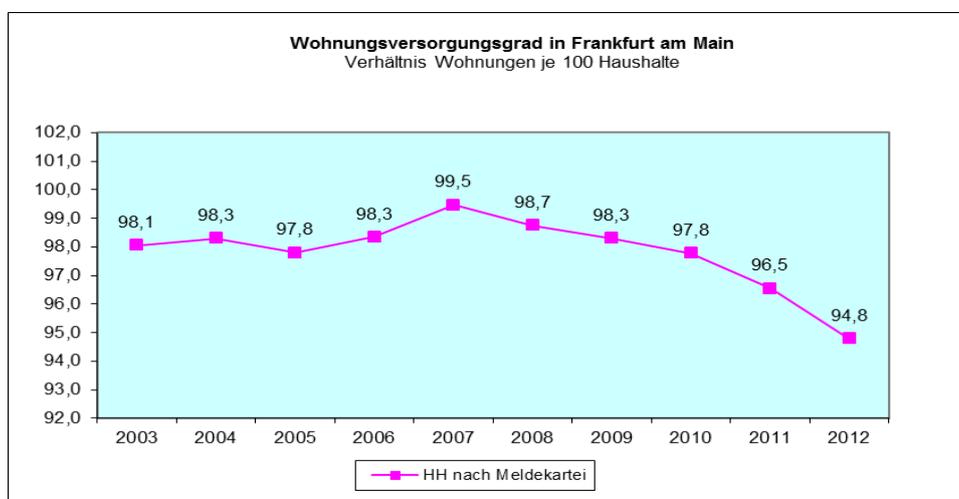


Abbildung 25: Wohnungsversorgungsgrad

5.2 Wohnflächenversorgung

Im Jahr 2011 teilten sich mehr Personen eine Wohnung. Die durchschnittliche Wohnungsbelegung stieg weiter auf 1,92 Personen/Wohnung. Dabei verringerte sich der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch auf 36,68 qm/Einwohner. Allerdings war der Trend hin zu einer größeren Wohnung ungebrochen. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch erreichte 2011 mit 70,32 qm/Wohnung den bisher höchsten Wert in Frankfurt am Main⁵⁹.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Haushalte 2011 um insgesamt 6.547 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 53,5 %⁶⁰, im Jahr 2012 auf 54,1 %.

Die Zahl der Baufertigstellungen war 2011 rückläufig. Dennoch ist der Wohnungsbestand um 1.748 Wohnungen angestiegen. Rund 72 % der neuen Wohnungen haben 4 und mehr Wohnräume. Nur rund 5 % der neuen Wohnungen verfügen über 1 bis 2 Räume. 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 2010 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.⁶¹

5.4 Mieten

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

⁵⁹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.4

⁶⁰ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.21

⁶¹ Hessisches Statistisches Landesamt – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010, Tabelle 6 und 7

Bei den Erstbezugs- und Wiedervermietungsrenten des IVD – Immobilienverbandes Deutschland und der Frankfurter Immobilienbörse bei der Industrie- und Handelskammer handelt es sich - im Gegensatz zu den Bestandsrenten der Mikrozensus-Zusatzerhebung, die auf dem Brutto-Kaltrenten Prinzip beruhen - um Nettorenten. Sie beziehen sich auch nur auf freifinanzierte Wohnungen. In den Bestandsrenten der Mikrozensus-Zusatzerhebung sind dagegen auch die Renten 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 Baualter- und Lagedifferenzierung vor. Nach den Veröffentlichungen der Immobilienbörse ergab sich für 2011 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.⁶² Der IVD nennt eine Preisspanne von 7,50 €/qm bis 11,50 €/qm. Nach Angaben des IVD sind nach weitgehend stabilen Preisen in den letzten Jahren nunmehr zum Teil starke Preissteigerungen wahrnehmbar. Ursächlich hierfür dürfte der Nachfragedruck in Folge von Bevölkerungszuwächsen bei verknappendem Angebot sein.⁶³

Nach Erkenntnissen von IVD und IHK-Immobilienbörse für 2012 ergaben sich Renten in einfachen bis guten Lagen zwischen 7,00 €/qm und 16,00 €/qm, in Spitzenlagen bis zu 20,00 €/qm.

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 Renten - 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.⁶⁴

⁶² Industrie- u. Handelskammer Frankfurt am Main – Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse

⁶³ IVD-Immobilienverband Deutschland – Preisspiegel Hessen für Wohn- u. Gewerbeimmobilien

⁶⁴ Stadt Frankfurt am Main – Amt für Wohnungswesen / Mietspiegelerhebung 2010

Die alle 4 Jahre durchgeführte Mikrozensus-Zusatzerhebung bietet weitere Anhaltspunkte. Nach der letzten Zusatzerhebung im Jahr 2010 ergab sich eine durchschnittliche Bruttokaltmiete in Höhe von 8,87 €/qm und eine durchschnittliche Mietbelastung von 23,3 %.⁶⁵

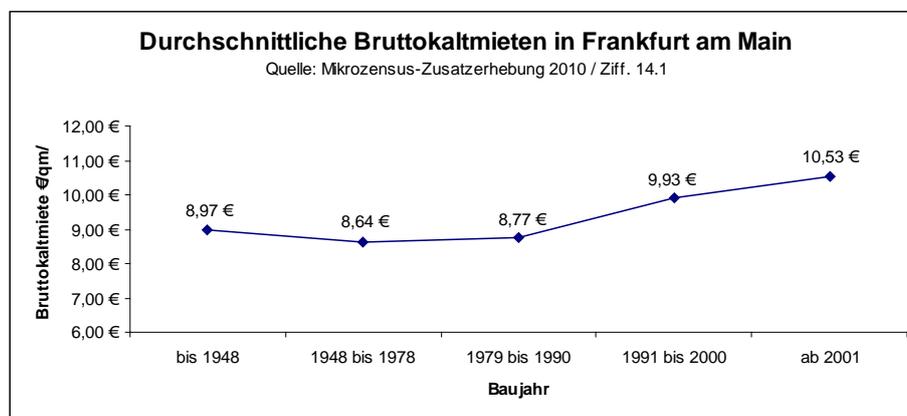


Abbildung 26: Bruttokaltmieten

Interessant sind in diesem Zusammenhang auch die sich aufgrund der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010 je nach Haushaltsgröße ergebenden unterschiedlichen Mietbelastungen. Während sich hiernach die durchschnittliche Mietbelastung 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.⁶⁶

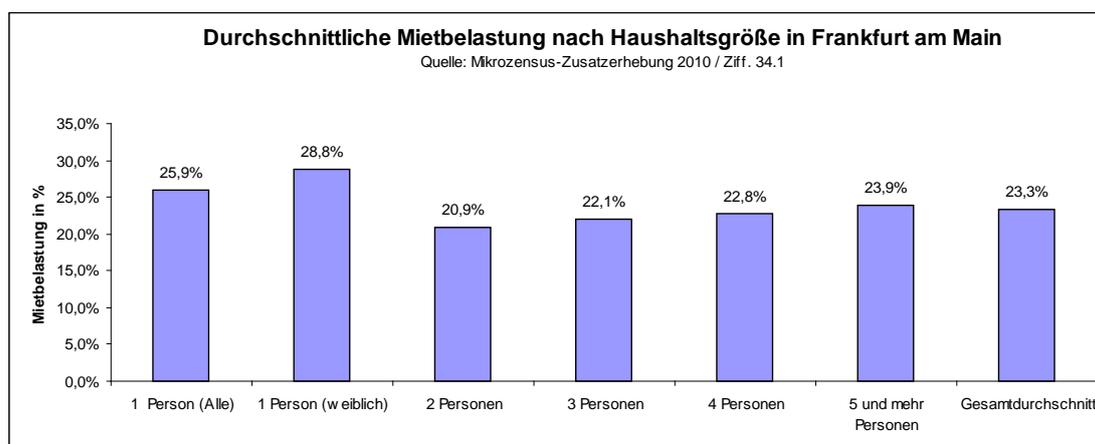


Abbildung 27: durchschnittliche Mietbelastung nach Haushaltsgröße

⁶⁵ Hessisches Statistisches Landesamt – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010, Tabellen 14.1 und 34.1

⁶⁶ 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 können⁶⁷. 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.

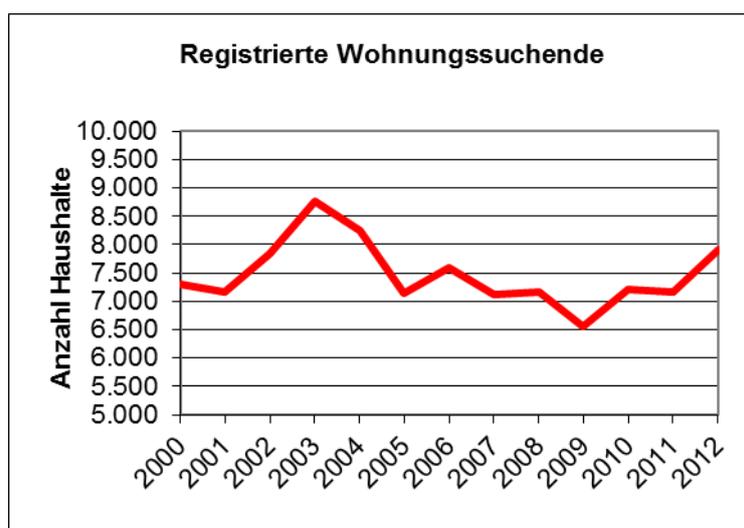


Abbildung 28: **Registrierte Wohnungssuchende (Entwicklung 2000 – 2012)**
Quelle: Amt für Wohnungswesen - Stadt Frankfurt am Main

Ende 2011 waren beim Amt für Wohnungswesen 7.154 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 pendelte die Zahl der Registrierten um die 7.000 Haushalte bzw. leicht darüber.

Im Jahr 2012 ist die Zahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte außergewöhnlich stark angestiegen, sie lag Ende des Jahres bei 7.906.

⁶⁷ 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 stellten im Jahr 2011 mehr als 90 % der Registrierten. Im Jahr 2003 lag die Zahl noch bei 75,4 %.

Deutlich mehr als die Hälfte (58,9 %) aller Bewerber sind Bezieher von Transfereinkommen. Der Anteil der ausländischen Haushalte liegt bei 41,6 %. Er hat in den letzten Jahren deutlich abgenommen (56,3 % im Jahr 2002).

Einpersonenhaushalte stellen 48,7 % (48,2 % im Vorjahr) der Antragsteller. Große Haushalte mit fünf oder mehr Personen sind mit 13,7 % (13,1 % im Vorjahr) stark überrepräsentiert – unter allen Frankfurter Haushalten stellen sie einen Anteil von lediglich 3,5 %. 11,7 % der Wohnungssuchenden sind Alleinerziehende.

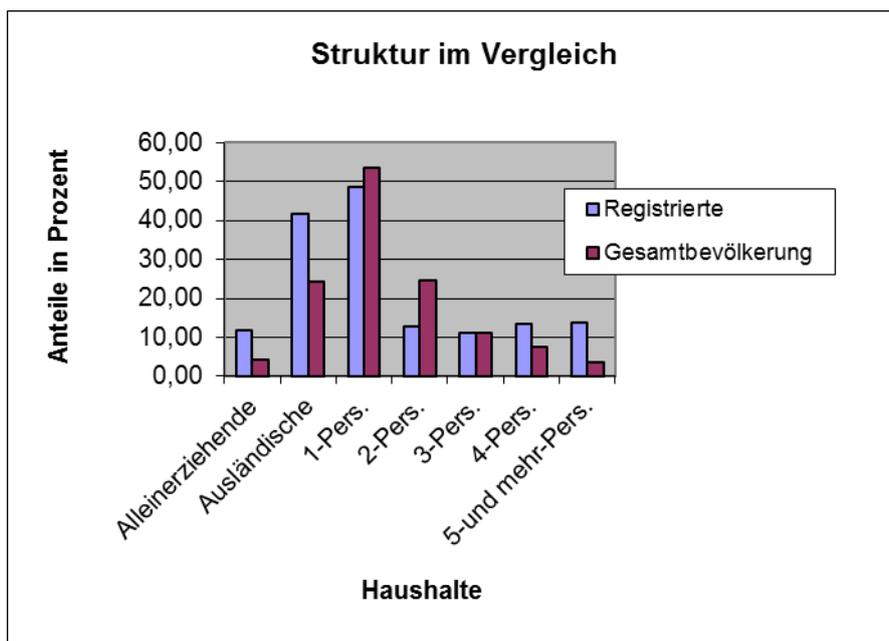


Abbildung 29: Haushaltsstrukturen von Registrierten und Gesamtbevölkerung 2011
 Quelle: Frankfurter Statistisches Jahrbuch / Amt für Wohnungswesen - Stadt Frankfurt am Main

Die Struktur der Wohnungssuchenden hat sich 2012 leicht verändert. Zugenommen hat abermals der Anteil der Einpersonenhaushalte (49,4 %). Ebenfalls zugenommen hat der Anteil der Zweipersonenhaushalte (von 12,9 auf 13,7 %).

6.1.3 Dringlichkeit der Wohnungssuche

37,5 % 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.

23,9 % der Antragsteller gehören der Dringlichkeitsstufe 2 an. Bei ihnen handelt es sich unter anderem um Familien, die besonders beengt wohnen und Antragsteller, deren Mietverhältnis gekündigt wurde. Rund ein Drittel der Bewerber ist der Dringlichkeitsstufe 3 zugeordnet (zu kleine Wohnung, Auszug aus der elterlichen Wohnung, etc.).

6.2 Angebot an Sozialwohnungen

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.

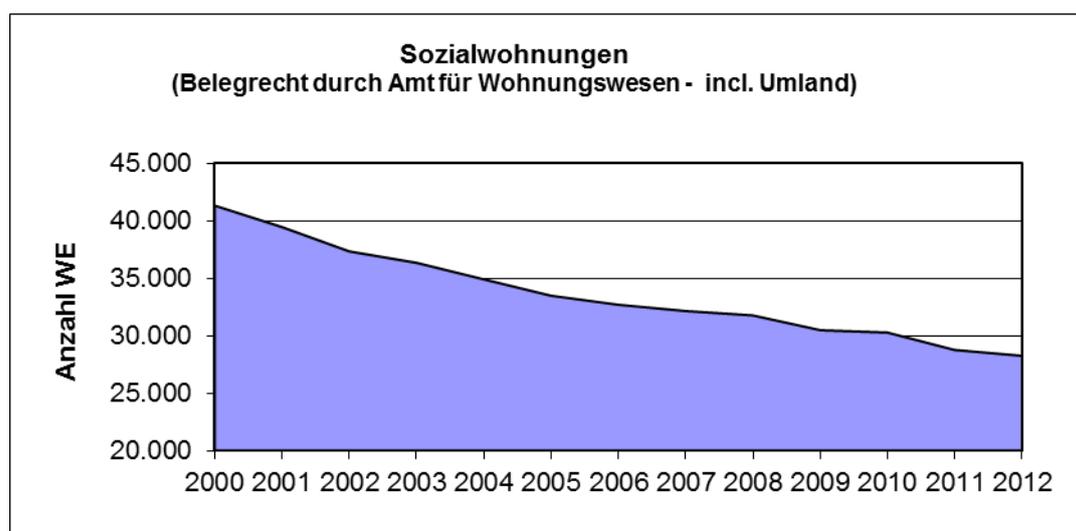


Abbildung 30: Entwicklung Sozialwohnungsbestand
Quelle: Amt für Wohnungswesen - Stadt Frankfurt am Main

6.2.1 Wohnraumförderung

Im Jahr 2011 wurden für 339 Wohnungen öffentliche Bundes- und Landesmittel bewilligt, mit städtischen Mitteln (die auch Bundes- und Landesmittel beinhalten können) wurden 329 Wohnungen gefördert. Damit wurden 9,3 Wohnungen pro 10.000 Wohnungen des Bestandes in Frankfurt gefördert. In diesen Zahlen sind alle Förderarten im Neubau enthalten, also auch die Eigentums-Förderung. Im Frankfurter Umland wurden 3,1 Wohnungen pro 10.000 Bestandswohnungen gefördert.

Im Jahr 2012 wurden in der sozialen Wohnraumförderung für 553 Mietwohnungen öffentliche Bundes- und Landesmittel sowie kommunale Komplementärmittel der Stadt Frankfurt bewilligt. Zusätzlich wurden städtische Mittel für weitere 52 Einheiten im Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau bewilligt.

Seit 2007 werden Belegungsrechte angekauft. Im Berichtsjahr waren es Belegungsrechte für 170 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. Durch die im März 2011 gestartete Werbekampagne konnte der Bekanntheitsgrad des Programms deutlich verbessert werden, auch private Eigentümer beteiligen sich verstärkt. 2012 konnten 176 Belegungsrechte angekauft werden.

6.2.2 Sozialwohnungsbestand

Im Jahr 2011 belief sich der Wohnungsbestand im 1. Förderweg auf insgesamt 28.760 Wohnungen (einschließlich Wohnungen im Umland mit Belegrecht durch das Amt für Wohnungswesen). Dies entspricht einer Sozialwohnungsquote von 7,9 %. 2012 ist der Bestand auf 28.252 gesunken.

Hinzukommen weitere 2.584 Wohnungen (z.B. ehemalige US-Wohnungen), so dass dem Amt für Wohnungswesen insgesamt 31.344 Wohnungen zur Belegung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus gibt es weitere 4.070 Wohnungen aus anderen Förderprogrammen (mit höheren Einkommensgrenzen).

Geförderte Wohnungen und Wohnungen mit Belegungsrecht Amt für Wohnungswesen 2011	
1. Förderweg	28.760
davon:	
- Seniorenwohnungen	5.598
- WE im Umland	1.498
Andere Belegrechte	2.584
Insgesamt:	31.344
davon:	
- im Stadtgebiet	29.846
andere Förderarten	4.070
davon:	
- Seniorenwohnungen	491
- WE im Umland	94
Quelle: Stadt Frankfurt am Main - Amt für Wohnungswesen	

Abbildung 31: Geförderter Wohnungsbestand

Von den belegungs- und preisgebunden Mietwohnungen⁶⁸ 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.

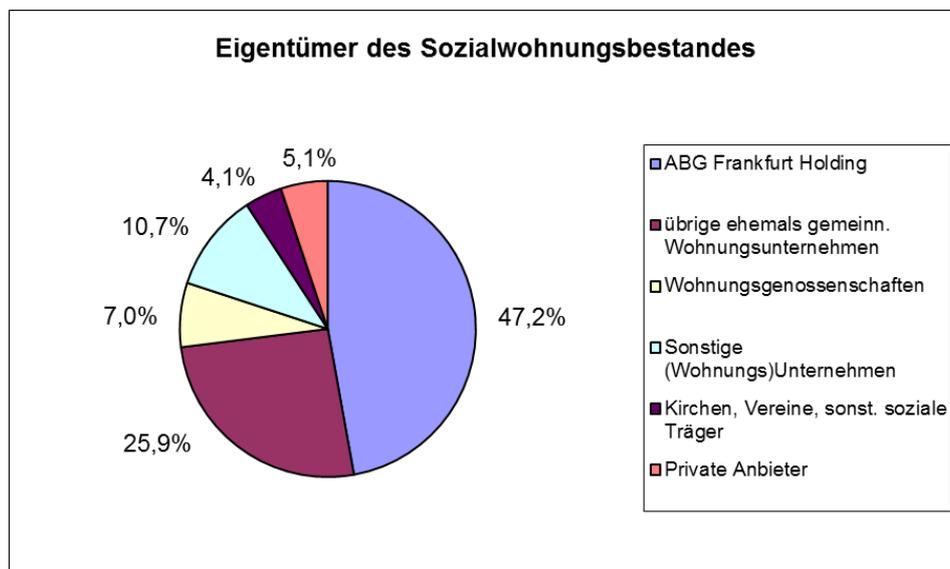


Abbildung 32: Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes

Quelle: Amt für Wohnungswesen - Stadt Frankfurt am Main

⁶⁸ 1. Förderweg, sonstige Belegrechte incl. Belegungsrechtsankauf

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 33,7 % im Stadtbezirk Goldstein-West am größten, gefolgt von Heddernheim-West (Stadtbezirk 432) mit 28,7 %. Viele Stadtbezirke, insbesondere im innerstädtischen Bereich, weisen nur einen geringen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen auf.

Stadtbezirk					
Nr.	Name	Nr.	Name	Nr.	Name
10	Altstadt	281	Bornheim	470	Preungesheim
40	Innenstadt	282	Bornheim	481	Niederursel-Ost
50	Innenstadt	290	Bornheim	482	Niederursel-West
60	Innenstadt	300	Sachsenhausen-Nord	483	Riedwiese-Mertonviertel (2)
70	Innenstadt	321	Sachsenhausen-Nord	484	Campus Niederursel
80	Innenstadt	322	Sachsenhausen-Nord	491	Bonames
90	Bahnhofsviertel	323	Sachsenhausen-Süd	492	Frankfurter Berg
100	Westend-Süd	324	Sachsenhausen-Nord	500	Berkersheim
110	Westend-Süd	325	Sachsenhausen-Süd	510	Fechenheim-Nord
120	Nordend-West	326	Sachsenh.-Fritz-Kissel-Sdlg.	520	Fechenheim-Süd
130	Nordend-Ost	328	Unterwald	531	Schwanheim
140	Ostend	329	Flughafen (1)	532	Goldstein-West
151	Gutleutviertel	331	Sachsenhausen-Nord	533	Goldstein-Ost
152	Gallus	332	Sachsenhausen-Süd	541	Griesheim-Ost
153	Gallus	341	Bockenheim	542	Griesheim-Ost
154	Gallus	342	Bockenheim	551	Griesheim-West
161	Gallus	343	Bockenheim	552	Griesheim-West
162	Gallus	350	Bockenheim	561	Nied-Süd
163	Bockenheim	361	Bockenheim	562	Nied-Nord
164	Gallus	362	Bockenheim	570	Höchst-West
165	Gallus	371	Niederrad-Nord	580	Höchst-Ost
170	Westend-Süd	372	Niederrad-Süd	591	Höchst-Süd (3)
180	Westend-Süd	380	Oberrad	592	Höchst-Süd
191	Westend-Nord	390	Seckbach	601	Sindlingen-Süd
192	Westend-Nord	401	Rödelheim-Ost	602	Sindlingen-Nord
201	Nordend-West	402	Rödelheim-West	604	Zeilsheim-Ost
202	Nordend-West	410	Hausen	611	Zeilsheim-Süd
203	Nordend-West	422	Siedlung Praunheim	612	Zeilsheim-Nord
211	Nordend-West	423	Sdlg. Praunheim-Westhausen	621	Unterliederbach-Mitte
212	Nordend-West	424	Praunheim-Süd	622	Unterliederbach-Ost
213	Nordend-West	425	Alt-Praunheim	623	Unterliederbach-West
221	Nordend-Ost	426	Praunheim-Nord	631	Sossenheim-West
222	Nordend-Ost	431	Heddernheim-Ost	632	Sossenheim-Ost
230	Nordend-Ost	432	Heddernheim-West	640	Nieder-Erlenbach
240	Nordend-Ost	441	Ginnheim	650	Kalbach
251	Ostend	442	Dornbusch-West	651	Riedberg
252	Ostend	451	Eschersheim-Nord	660	Harheim
261	Osthafen	452	Eschersheim-Süd	670	Nieder-Eschbach
262	Riederwald	461	Eckenheim	680	Bergen-Enkheim
271	Bornheim	462	Dornbusch-Ost		
272	Bornheim	463	Dornbusch-Ost		

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 2011 ist die Anzahl allerdings deutlich zurückgegangen. Es konnten 2.242 wohnungssuchende Haushalte vermittelt werden. Dies entspricht einer Vermittlungsquote von 31,3 % (vermittelte Haushalte zu registrierten Wohnungssuchenden am Jahresende).

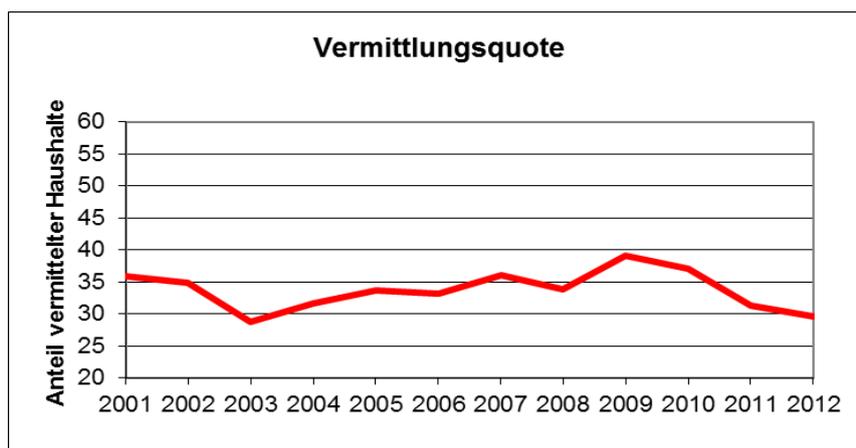


Abbildung 34: Vermittlungsquote von Sozialwohnungssuchenden
Quelle: Amt für Wohnungswesen, Stadt Frankfurt am Main

Nach wie vor können bestimmte Haushalte deutlich schwieriger untergebracht werden. So liegt die Vermittlungsquote bei den nichtdeutschen Haushalten bei 25,1 %. Die besten Chancen auf eine schnelle Vermittlung haben 2-Personenhaushalte mit einer Vermittlungsquote von 56,6 %. Weit unter Durchschnitt ist die Versorgungsquote bei größeren Haushalten; sie beträgt 18,5 % bei 4-Personenhaushalten und 13,1 % bei Haushalten mit 5 oder mehr Personen. Gegenüber 2010 ist die Vermittlungsquote der großen Haushalte deutlich schlechter geworden, sie lag im Vorjahr bei 17,2 %.

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

2012 konnten 2.342 Haushalte vermittelt werden – ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Dennoch ist die Vermittlungsquote aufgrund des deutlichen Anstiegs der Wohnungssuchenden wiederum leicht auf 29,6 % gesunken.

7. Künftige Entwicklung

7.1 Wirtschaftliches Wachstum

Im Jahr 2011 setzte sich der konjunkturelle Aufschwung fort. Die positive Entwicklung wurde zunächst maßgeblich von den Exporten getragen und sprang schließlich auch auf private Investitionen und Verbrauchsausgaben über. Gegen Ende 2011 haben sich die konjunkturellen Aussichten eingetrübt.

Nachdem zum Jahresbeginn 2012 die weitere konjunkturelle Entwicklung von Unsicherheit geprägt war, nahm die Konjunktur nach einer vorübergehenden Schwächephase zur Jahresmitte wieder Fahrt auf. Obwohl die Probleme im Euroraum und die Staatsschuldenkrise ihre Spuren hinterlassen haben, behielten der gute Zustand der deutschen Volkswirtschaft und die robuste globale Konjunktur die Oberhand. Im Wesentlichen trugen hierzu der hohe Beschäftigungsgrad und kräftige Lohnsteigerungen bei, was auch die Attraktivität Deutschlands für Zuwanderer verstärkte. Bei den Verbraucherpreisen deutet sich unter der Annahme moderat nachgebender Ölpreise eine Entspannung an. Allerdings dürfte sich die Lebenshaltung weiter verteuern.⁶⁹

7.2 Beschäftigungsentwicklung

Aufgrund einer stabilen Wirtschaftslage blieb die Erwerbstätigkeit bislang – wenn auch deutlich langsamer - weiter auf Expansionskurs. Für die nahe Zukunft sollte überwiegend die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung profitieren. Die Bedeutung der Leiharbeit, der geringfügigen Beschäftigung und der Ein-Euro-Jobs dürfte weiter zurückgehen. Dem stehen eine positive Entwicklung im Dienstleistungsbereich sowie im Gesundheits- und Sozialwesen gegenüber. Allerdings ist in Anbetracht des niedrigen Standes bei der Arbeitslosigkeit dort kaum noch mit einem weiteren Rückgang zu rechnen. Insgesamt blieb die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen nach wie vor hoch.⁷⁰

⁶⁹ Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

⁷⁰ Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

7.3 Einkommensentwicklung

Im Zuge der konjunkturellen Erholung hat sich der Tariflohnanstieg von einem sehr niedrigen Ausgangsniveau kontinuierlich verstärkt. So haben sich die Tarifparteien in der Lohnrunde 2012 auf kräftige Entgeltsteigerungen geeinigt, die teilweise bis ins Jahr 2014 hineinreichen. Auch ist in einigen Wirtschaftsbereichen mit hohen Prämienzahlungen zu rechnen⁷¹.

7.4 Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten

Seit Ende 2010 liegt eine Bevölkerungsvorausberechnung des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen bis zum Jahr 2030 vor⁷², seit Anfang 2011 eine hierauf basierende Modellrechnung zur Entwicklung der Haushalte⁷³. Danach wird die Einwohnerzahl auch weiterhin wachsen. Bis zum Jahr 2020 wird die Zahl der 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 für den Zeitraum von 2010 bis 2030 zu einem Bevölkerungswachstum von rund 42.000 Personen.

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung entspricht bislang weitgehend der Vorhersage: Zum Ende des dritten Quartals 2012 lag die Einwohnerzahl bei 704.499⁷⁴. Für Ende 2012 verzeichnet die Prognose 705.000 Einwohner.

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.

⁷¹ Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

⁷² Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Frankfurt Statistik aktuell, Heft 26/2010

⁷³ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Frankfurt Statistik aktuell, Heft 2/2011

⁷⁴ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Frankfurt Statistik aktuell, Heft 26/2012

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 35: Frankfurter Bevölkerungsprognose 2010

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

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 zurückgehen. Die durchschnittliche Anzahl der Personen je Haushalt wird von 1,85 auf 1,86 Personen leicht ansteigen. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte wird am stärksten zulegen und von rund 91.000 um 7,6 % auf knapp 98.000 ansteigen. Auch die größeren Haushalte werden zunehmen.

Die tatsächliche Entwicklung der Haushalte liegt deutlich über der Vorhersage: Bereits Ende 2011 gab es 377.301 Haushalte in Frankfurt⁷⁵. Die Prognose liegt bei 378.476 bis Ende 2012. Tatsächlich lag die Haushaltszahl Ende 2012 bei mehr als 386.000. Dies liegt vor allem an

⁷⁵ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main, Statistisches Jahrbuch 2012

einer weiteren deutlichen Zunahme der Einpersonenhaushalte. Bis Ende 2011 waren sie auf einen Anteil von 53,5 % angestiegen.

	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

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Bürgeramt, Statistik und Wahlen
Abbildung 36: Frankfurter Haushaltevorausberechnung bis 2030

7.5 Voraussichtlicher Wohnungsbedarf

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

durchschnittlichen Jahresbedarf von ca. 2.400 Wohnungen in der ersten und 565 Wohnungen in der zweiten Periode.

Tabelle 18: Wohnungsbedarf in Frankfurt nach Perioden

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

Quelle: Berechnungen des IWU, Darmstadt

Abbildung 37: 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 verändern wird, die Dynamik aber nur halb so stark ausfällt wie in der Vergangenheit.

Aufgrund der deutlich stärkeren Steigerung der Haushaltszahlen liegt der tatsächliche Wohnungsbedarf über dem prognostizierten. Der Wohnungsversorgungsgrad hat sich daher verschlechtert (siehe Ziff. 5.1).

7.6 Entwicklung im Marktsegment für Sozialwohnungen

Nach wie vor besteht ein großer Bedarf an Sozialmietwohnungen. Schon jetzt lebt ein erheblicher Anteil der grundsätzlich für öffentlich geförderte Wohnungen berechtigten Haushalte in

freifinanzierten Wohnungen. Die Zahl der Haushalte, die sich beim Amt für Wohnungswesen für eine Sozialmietwohnung registrieren lassen, hängt u. a. auch davon ab, welche Chancen am freifinanzierten Wohnungsmarkt für eine Versorgung bestehen.

Das Angebot aus dem Bestand an Sozialwohnungen des 1. Förderwegs im Stadtgebiet wird sich durch auslaufende Bindungen weiter verringern. Bis zum Jahr 2017 kann der Bestand um bis zu 5.500 Wohnungen abnehmen⁷⁶.

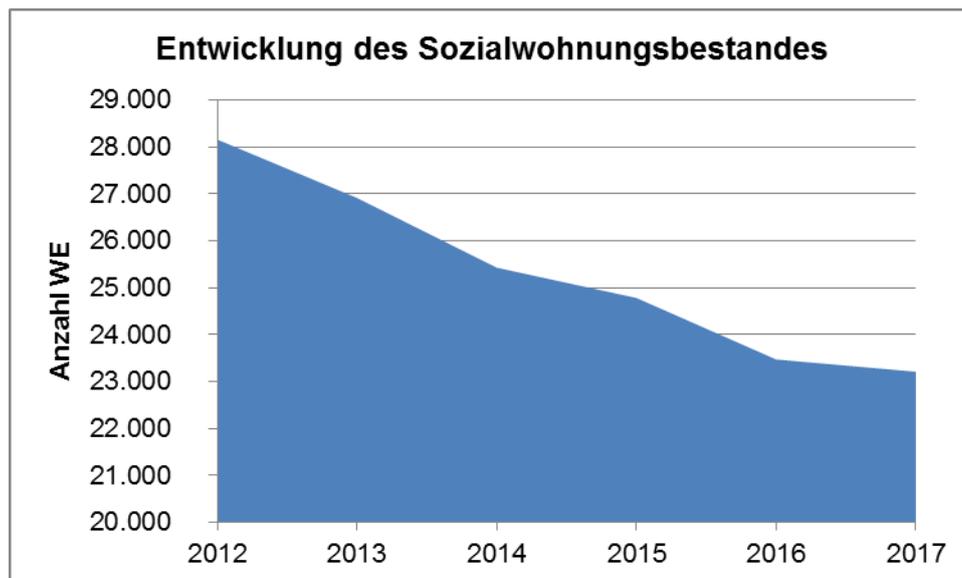


Abbildung 38: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes

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

Als weiteres Instrument zur Sicherstellung der Versorgung registrierter Wohnungssuchender wurde in den wohnungspolitischen Leitlinien festgehalten, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt – neben dem Verkauf von Belegrechten – unter bestimmten Voraussetzungen zusätzlich geeignete Wohnungen aus dem ungebundenen Bestand zur Belegung

⁷⁶ In den bisherigen Berichten wurde die Entwicklung bis 2030 prognostiziert. Aufgrund der großen Unsicherheiten über den tatsächlichen Verlauf haben wir hier lediglich den (voraussichtlichen) Bestand an Wohnungen des 1. Förderweges im Stadtgebiet in den nächsten 5 Jahren dargestellt.

zur Verfügung stellen. Dies ist dann der Fall, wenn das Ziel einer Versorgung von 2.500 Wohnungssuchenden im Jahr nicht erreicht wird. Auch hier werden bei Bedarf Kooperationsverträge (§ 14 / 15 WoFG) mit der ABG Frankfurt Holding geschlossen.

7.7 Wohnungsbauförderung

Für die Vergabe von Wohnungsbaumitteln standen im städtischen Haushalt 2012 Investitionsmittel in Höhe von 22 Mio. Euro zur Verfügung. Dieser Ansatz wurde im Jahr 2013 auf 34 Mio. Euro angehoben. Für 2014 ist beabsichtigt, den Haushaltsansatz zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele auf 45 Mio. Euro nochmals zu erhöhen.

8. Sozialräumliche Betrachtung

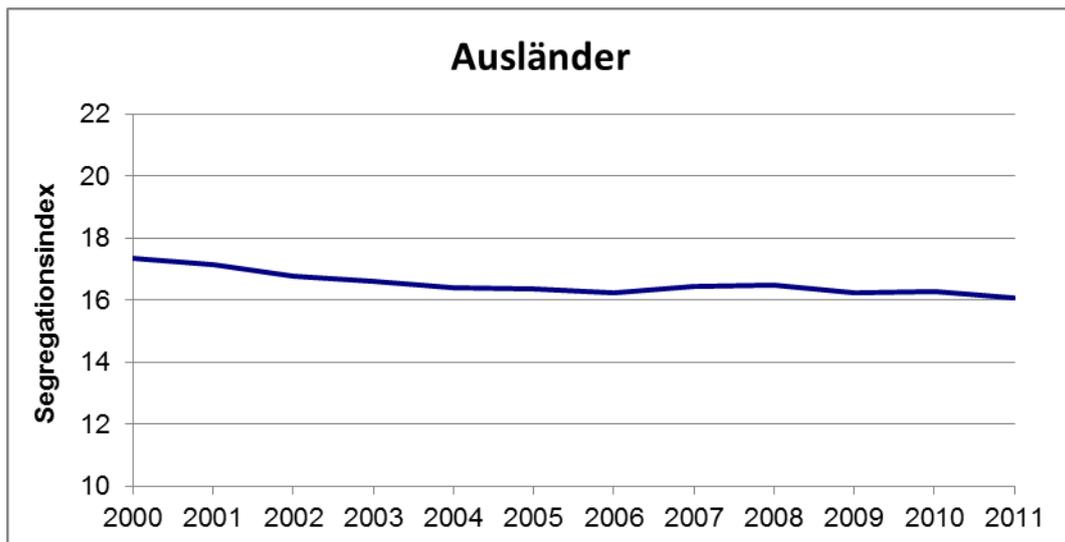
8.1 Entwicklung der sozialen und ethnischen Segregation

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 und ob sich Ungleichverteilungen verstärkt oder abgeschwächt haben. Wünschenswert wäre eine noch „kleinteiligere“ Untersuchung, da sich innerhalb des recht großen 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 DUNCAN⁷⁷ 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 2011 ergab, dass die Segregation abgenommen hat. Sie liegt auf dem niedrigsten Stand seit dem Jahr 2000.

⁷⁷ 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

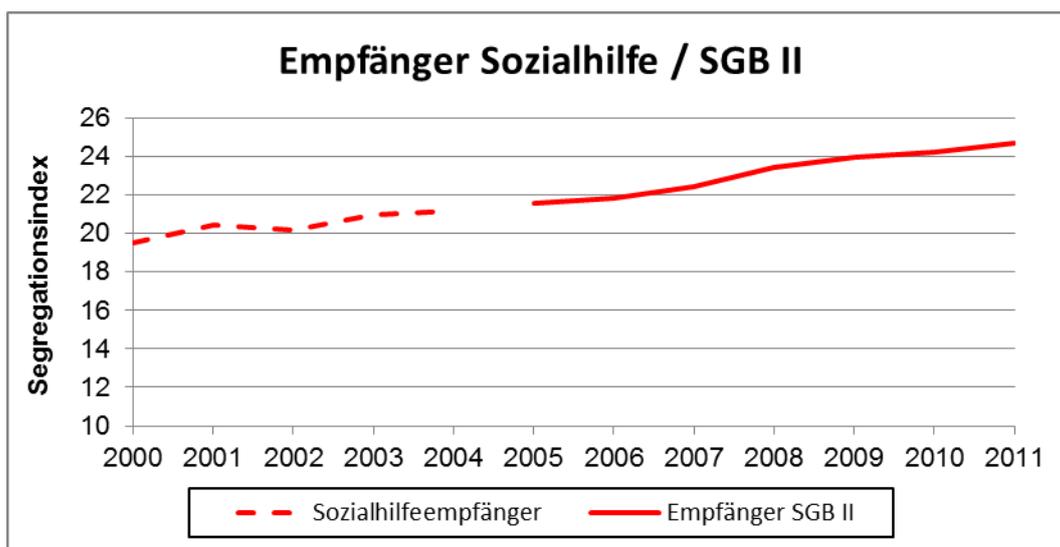
Abbildung 39: Segregationsindex (Ausländer)

Frankfurt weist eine sehr niedrige ethnische Segregation auf. Im Vergleich zu anderen deutschen Städten nimmt Frankfurt hier eine Spitzenposition ein⁷⁸.

Als Indikatoren für die soziale Segregation wurde die Anzahl der Empfänger von SGB II⁷⁹ und 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:

⁷⁸ 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.

⁷⁹ SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) umfasst Arbeitslosengeld II und Sozialgeld (siehe auch Abb. 48 im Anhang).

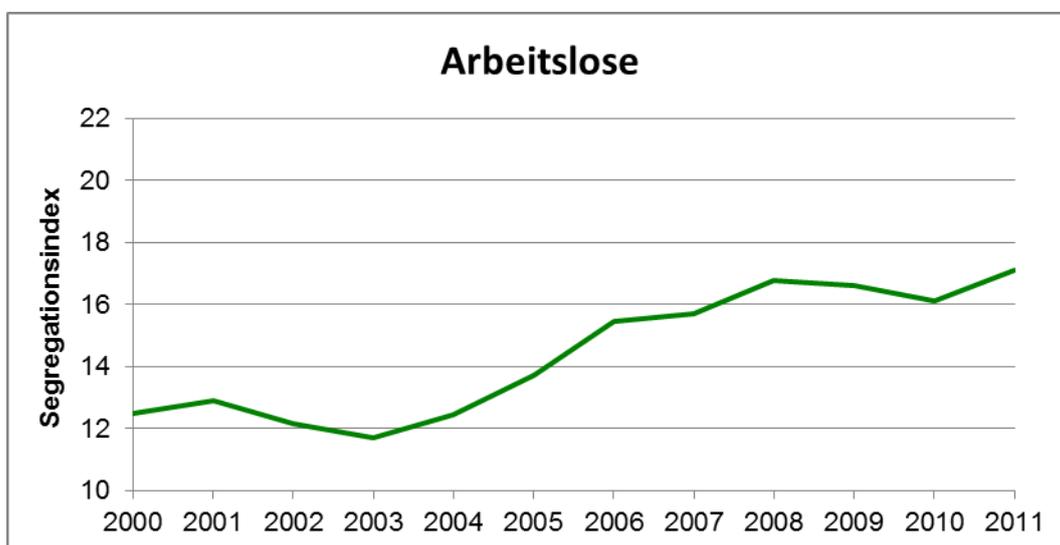


Quelle: Eigenberechnungen Amt für Wohnungswesen
 Datenbasis: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main

Abbildung 40: Segregationsindex (Empfänger Sozialhilfe / SGB II)

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

Auch die Verteilung der Arbeitslosen hat sich – entgegen der Entwicklung der beiden Vorjahre – deutlich verschlechtert.



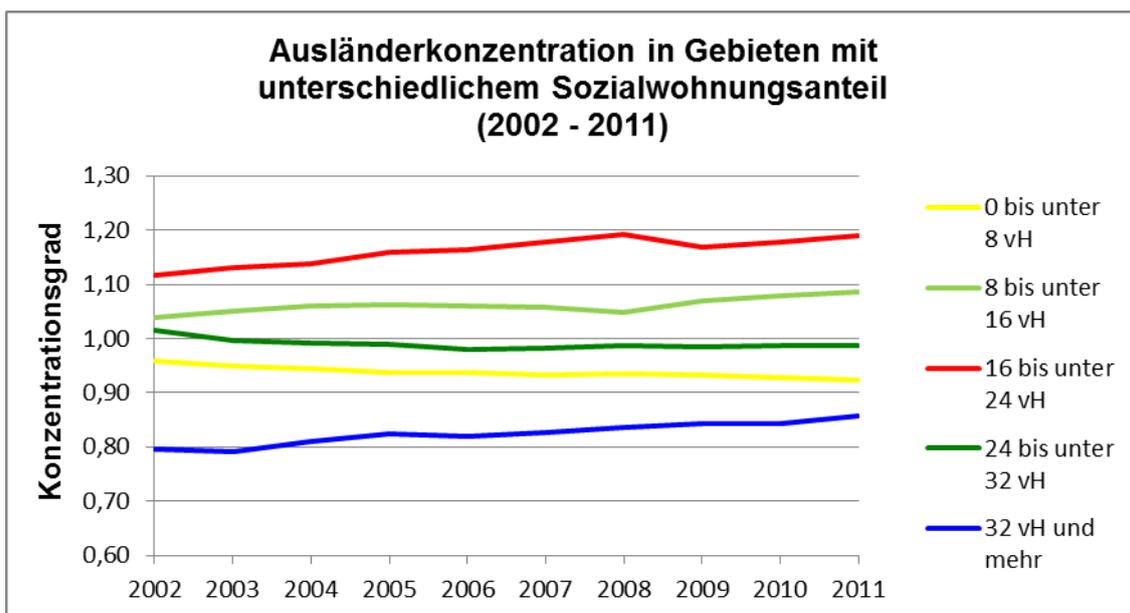
Quelle: Eigenberechnungen Amt für Wohnungswesen
 Datenbasis: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main

Abbildung 41: Segregationsindex (Arbeitslose)

Zwar weisen die Indices für die soziale Segregation nach wie vor ein relativ niedriges Niveau auf, problematisch ist jedoch die tendenziell stetige Verschlechterung in den letzten Jahren.

8.2 Sozialräumliche Entwicklung in Sozialwohnungsgebieten

Neben der Analyse der sozialräumlichen Entwicklung in der Gesamtstadt, wurde eine an Teilräumen – unterschiedliche Höhe des Sozialwohnungsanteils⁸⁰ - 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 42: 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 genauso 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 des gesamten Stadtgebiets. Die stärkste Überrepräsentation zeigt sich in den Gebieten mit einem Sozialwohnungsanteil von 16 bis unter 24 % (12 Stadtbezirke).

⁸⁰ Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen (1. Förderweg) im Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen insgesamt.

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 Alternativberechnung⁸¹ mit einem Gebietszuschnitt vorgenommen, der die Stadt in fünf Bereiche mit Sozialwohnungsanteilen von 0 bis unter 5 %, 5 bis unter 10 % etc. aufteilt.

Auch hier ergibt sich noch eine Unterrepräsentanz im Gebiet mit dem höchsten Sozialwohnungsanteil, die allerdings deutlich geringer ausfällt. Die übrigen Gebiete verhalten sich erwartungsgemäß: Unterrepräsentanz im Gebiet mit dem geringsten Sozialwohnungsanteil, steigende Werte in den übrigen Gebieten. Das Gebiet mit dem zweitniedrigsten Anteil weist eine fast genau durchschnittliche Ausländerkonzentration auf – Konzentrationsgrad 1,001 (und ist deshalb in der Grafik kaum erkennbar).

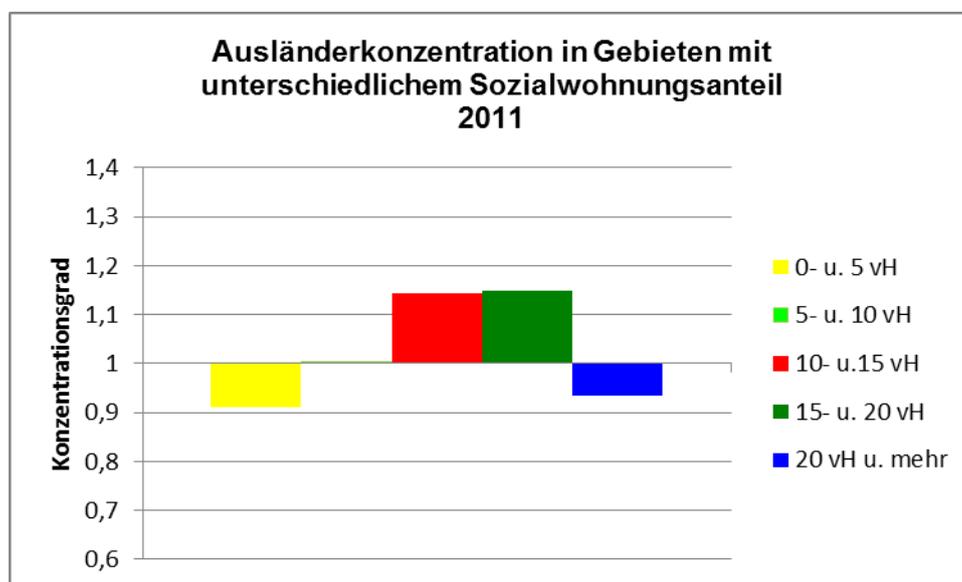
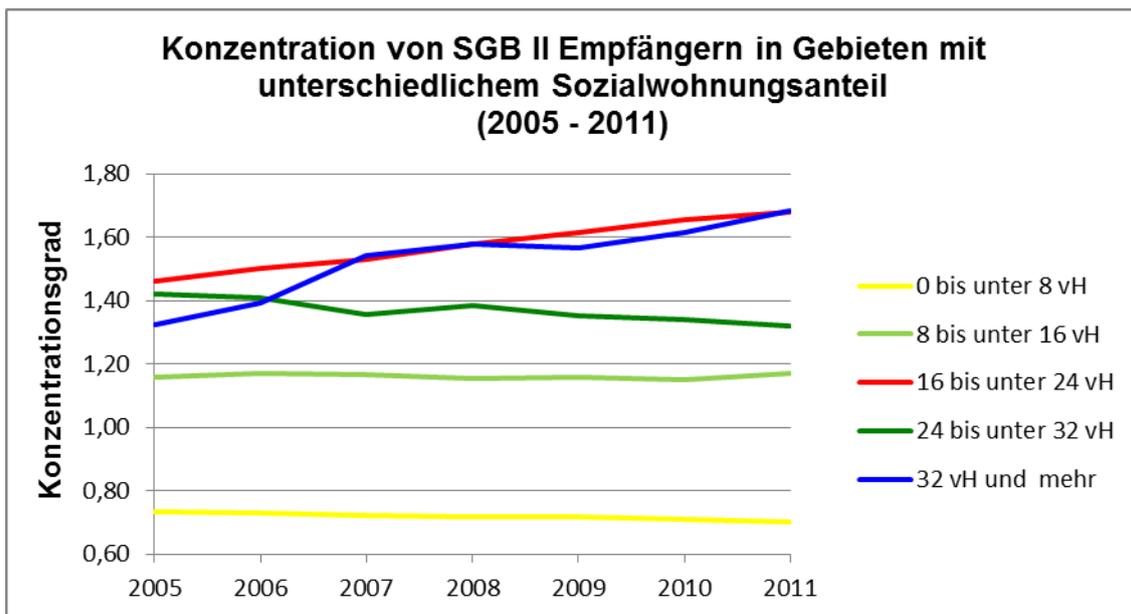


Abbildung 43: Ausländerkonzentration (Alternativberechnung)

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 2011 – wie in den Vorjahren - in den Gebietstypen mit dem mittleren Anteil (16 bis unter 24 %) und dem höchsten Sozialwohnungsanteil zu verzeichnen.

⁸¹ 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 44: Grad der Konzentration von Empfängern von SGB II

Im Gebiet mit dem zweithöchsten Sozialwohnungsanteil ist die Konzentration seit Jahren leicht rückläufig.

Auch hier die Alternativberechnung mit verändertem Gebietszuschnitt:

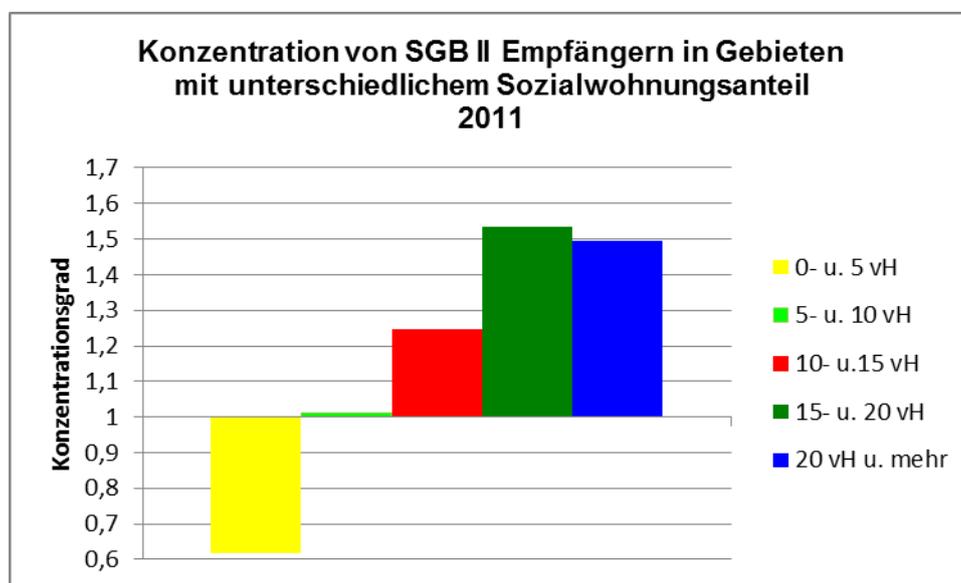
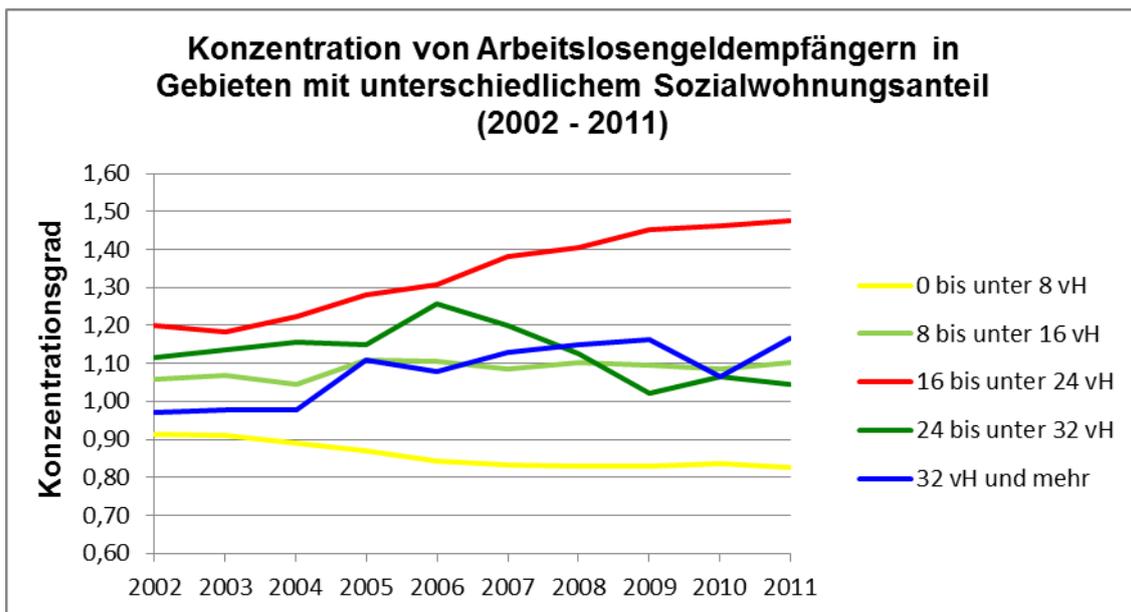


Abbildung 45: Konzentration SGB II-Empfänger (Alternativberechnung)

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

durchschnittliche Konzentration. Im Gebiet mit dem höchsten Sozialwohnungsanteil ist dagegen die Konzentration etwas geringer als in dem Gebiet mit dem zweithöchsten Bestand.

Die höchste Konzentration von Arbeitslosen ist nach wie vor in Gebieten mit einem mittleren Sozialwohnungsanteil (16 bis unter 24 %) zu verzeichnen. In den Gebieten mit einem geringen oder keinem Sozialwohnungsanteil stagniert die Unterrepräsentanz an Arbeitslosen. In den übrigen Gebieten zeigt sich kein einheitliches Bild.



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

Abbildung 46: Konzentration von Arbeitslosengeldempfängern

Die Alternativberechnung mit verändertem Gebietszuschnitt zeigt eine deutlich abfallende Konzentration im Gebiet mit dem höchsten Sozialwohnungsanteil. Ansonsten eine zu erwartende Verteilung - unterdurchschnittliche Konzentration im Gebiet mit dem geringsten Sozialwohnungsanteil, steigende Konzentrationen in den übrigen Gebieten.

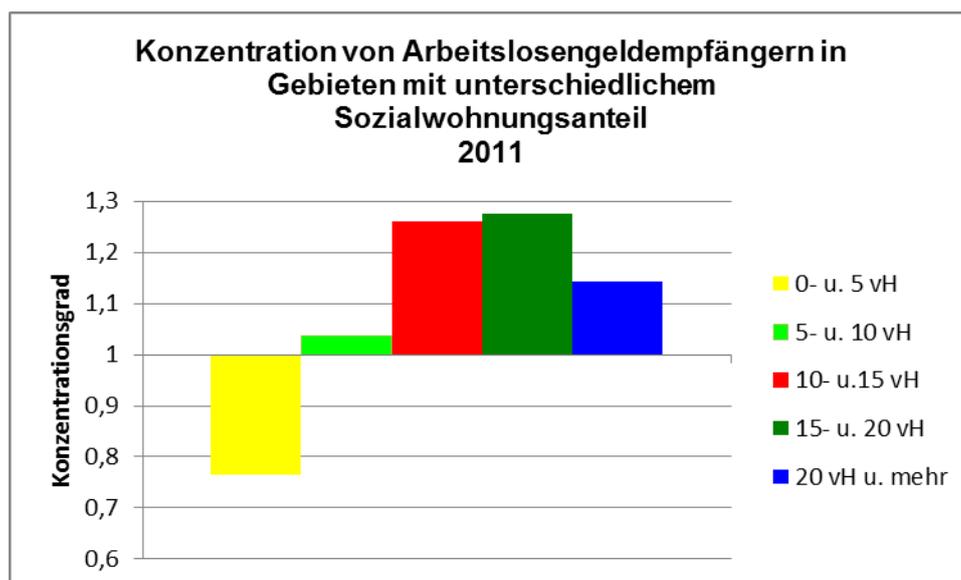


Abbildung 47: Konzentration Arbeitslosengeldempfänger (Alternativberechnung)

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 Standardabweichung⁸² 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 Stadtbezirke mit dreifacher Konzentration hat sich 2011 verringert – im Vorjahr waren es noch 11 Bezirke, diesmal sind es 9 (2005 waren es 6 Gebiete). Ein hoher An-

⁸² Die Standardabweichung ist ein Streuungsmaß. Sie gibt an, wie stark die Werte einzelner Stadtbezirke im Durchschnitt um den Mittelwert für die Gesamtstadt streuen.

teil an zwei Gruppen liegt bei 10 Bezirken vor – im Vorjahr waren es erst 5. Die Anzahl der Stadtbezirke mit erhöhter Belastung beträgt insgesamt wie im Vorjahr 29 (von 2008 auf 2009 war sie von 29 auf 27 gefallen).

Die Analyse der Verteilung sozialer Gruppen auf die Stadtbezirke ist nur bedingt in der Lage, Gebiete mit einer gefährdeten sozialen Stabilität zu identifizieren, da viele Stadtbezirke heterogen sind. Trotz unauffälliger Kennziffern für den Bezirk können sich in einzelnen Quartieren dennoch hohe Konzentrationen von sozial und wirtschaftlich benachteiligten Bevölkerungsgruppen verbergen. Zudem garantiert eine ausgewogene Bewohnerstruktur nicht zwangsläufig die soziale Stabilität eines Stadtbezirks.

Das Jugend- und Sozialamt hat ein ausführliches Monitoring zur sozialen Segregation und Benachteiligung in der Stadt vorgelegt⁸³.

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 mehr als doppelt so hoch (2,26) wie in Frankfurt insgesamt.

⁸³ 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 2011

Nr.	Name des Bezirks	Ausländer		Arbeitslose		SGB II	
		Anteil vH	Konzentrationsfaktor ¹⁾	Anteil vH	Konzentrationsfaktor	Anteil vH	Konzentrationsfaktor
Gesamtstadt		24,51%	1,00	3,37%	1,00	9,75%	1,00
Bezirke mit hohem²⁾ Anteil einer Gruppe							
10	Altstadt	33,66%	1,37				
60	Innenstadt	37,71%	1,54				
161	Gallus	39,20%	1,60				
162	Gallus	44,01%	1,80				
164	Gallus	37,37%	1,52				
482	Niederursel-West					16,04%	1,65
532	Goldstein-West					16,63%	1,71
541	Griesheim-Ost	36,20%	1,48				
552	Griesheim West					16,63%	1,71
622	Unterliederbach-Ost					17,19%	1,76
Bezirke mit hohem Anteil von zwei Gruppen							
70	Innenstadt	44,56%	1,82	6,04%	1,79		
152	Gallus			9,05%	2,69	16,75%	1,72
261	Osthafen	39,41%	1,61	5,33%	1,58		
262	Riederwald			6,72%	1,99	18,30%	1,88
520	Fechenheim-Süd			7,18%	2,13	21,10%	2,16
542	Griesheim-Ost	43,73%	1,78			17,77%	1,82
570	Höchst-West			5,28%	1,57	15,77%	1,62
612	Zeilsheim-Nord			7,47%	2,22	24,39%	2,50
623	Unterliederbach-West			8,77%	2,60	18,83%	1,93
632	Sossenheim-Ost			5,71%	1,69	22,89%	2,35
Bezirke mit hohem Anteil von drei Gruppen							
80	Innenstadt	37,50%	1,53	8,55%	2,54	20,09%	2,06
90	Bahnhofsviertel	37,66%	1,54	7,63%	2,26	17,74%	1,82
153	Gallus	48,10%	1,96	5,86%	1,74	18,89%	1,94
154	Gallus	34,56%	1,41	5,83%	1,73	19,42%	1,99
165	Gallus	38,86%	1,59	5,55%	1,65	18,92%	1,94
510	Fechenheim-Nord	37,72%	1,54	6,68%	1,98	20,35%	2,09
561	Nied-Süd	35,21%	1,44	5,35%	1,59	16,30%	1,67
580	Höchst-Ost	42,47%	1,73	6,18%	1,83	18,98%	1,95
591	Höchst-Süd	40,68%	1,66	5,57%	1,65	16,71%	1,71
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 48: Konzentration Ausländer, Arbeitslose und SGB II-Empfänger

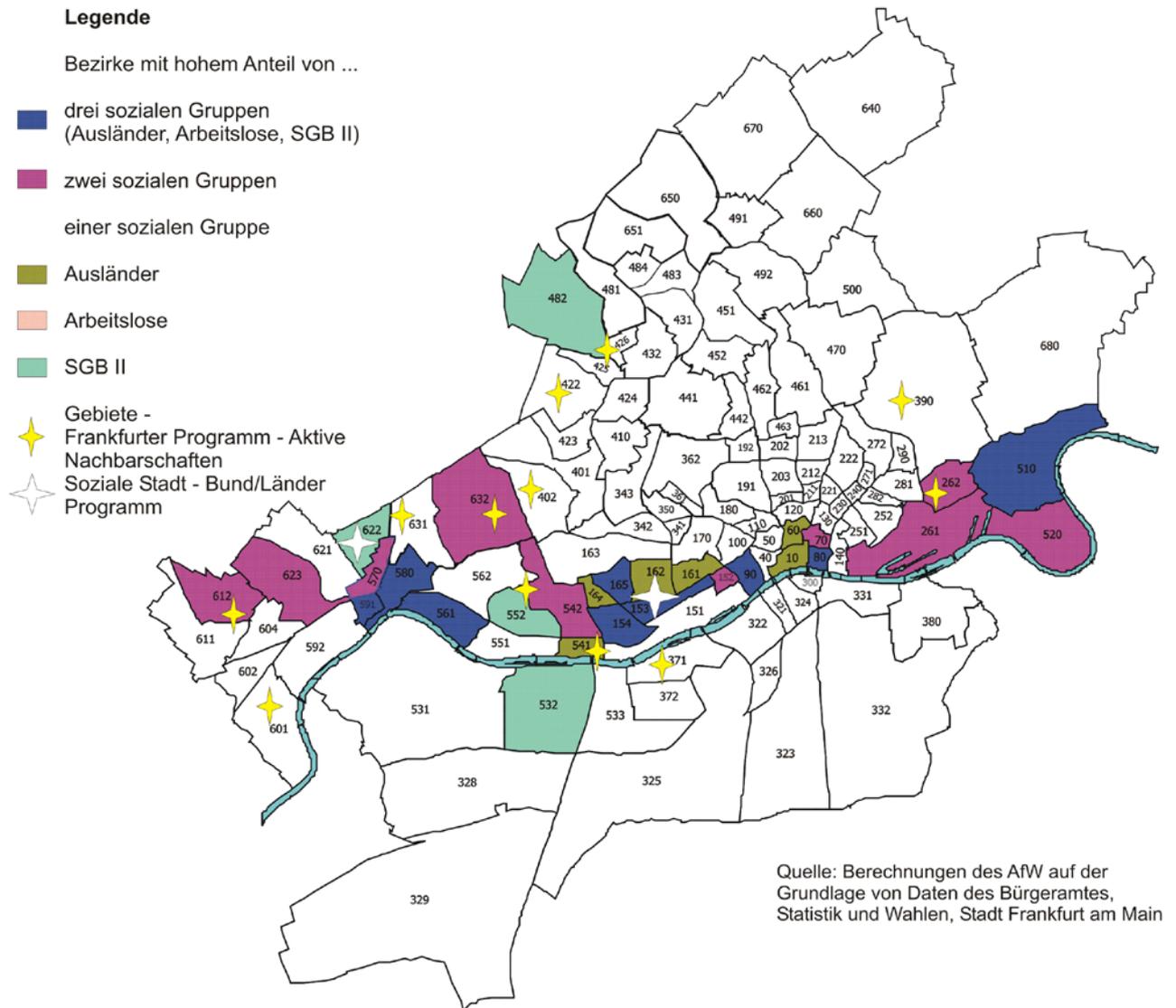


Abbildung 49: Konzentration Ausländer, SGB II-Empfänger und Arbeitslose

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 sechs 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 Tabelle bestätigt den Befund einer tendenziell steigenden Ungleichverteilung. In 18 von 20 Stadtgebieten mit den höchsten Anteilen an SGB II Empfängern hat die Segregation gegenüber dem Ausgangsjahr 2006 – zum Teil deutlich – zugenommen.

Im Anschluss sind die Werte zusätzlich chronologisch nach Stadtbezirken dargestellt.

**Konzentrationsfaktor
SGB II Empfänger - aufsteigend sortiert**

	2011	2010	2009	2008	2007	2006
325 Sachsenhausen-Süd	0,09	ist in Stb. 323 (Sachsenhausen-Süd) enthalten				
100 Westend-Süd	0,11	0,12	0,13	0,14	0,16	0,15
651 Riedberg	0,11	0,12	0,08	0,06	0,09	0,11
180 Westend-Süd	0,13	0,16	0,19	0,19	0,20	0,21
110 Westend-Süd	0,18	0,20	0,19	0,24	0,25	0,26
170 Westend-Süd	0,19	0,20	0,26	0,25	0,26	0,29
640 Nieder-Erlenbach	0,20	0,24	0,26	0,25	0,25	0,31
321 Sachsenhausen-Nord	0,20	0,20	0,25	0,29	0,32	0,32
191 Westend-Nord	0,21	0,22	0,24	0,24	0,25	0,29
203 Nordend-West	0,22	0,23	0,20	0,24	0,28	0,31
201 Nordend-West	0,23	0,23	0,25	0,23	0,26	0,28
424 Praunheim-Süd	0,27	0,20	0,15	0,12	ist in Stb. 425 enthalten	
120 Nordend-West	0,28	0,28	0,32	0,32	0,35	0,38
660 Harheim	0,30	0,28	0,28	0,25	0,24	0,27
324 Sachsenhausen-Nord	0,31	0,33	0,40	0,40	0,38	0,40
463 Dornbusch-Ost	0,32	0,30	0,28	0,27	0,27	0,27
332 Sachsenhausen-Süd	0,34	0,33	0,36	0,40	0,40	0,39
050 Innenstadt	0,34	ist in Stb. 060 (Innenstadt) enthalten				
362 Bockenheim	0,35	0,37	0,32	0,34	0,38	0,42
212 Nordend-West	0,37	0,39	0,43	0,42	0,48	0,53
211 Nordend-West	0,39	0,37	0,43	0,55	0,60	0,55
361 Bockenheim	0,39	0,40	0,43	0,39	0,50	0,55
343 Bockenheim	0,41	0,42	0,53	0,49	0,52	0,55
221 Nordend-Ost	0,42	0,42	0,44	0,43	0,51	0,54
202 Nordend-West	0,42	0,44	0,38	0,27	ist in Stb. 203 enthalten	
323 Sachsenhausen-Süd (1)	0,43	0,43	0,44	0,43	0,48	0,47
611 Zeilsheim-Süd	0,43	0,39	0,38	0,33	0,35	0,30
271 Bornheim	0,44	0,47	0,52	0,64	0,63	0,65
252 Ostend	0,44	0,48	0,47	0,50	0,45	0,48
442 Dornbusch-West	0,45	0,48	0,47	0,49	0,46	0,47
483 Riedwiese-Mertonviertel	0,47	0,50	0,60	0,58	0,55	0,54
130 Nordend-Ost	0,48	0,51	0,51	0,54	0,59	0,61
680 Bergen-Enkheim	0,49	0,49	0,46	0,49	0,47	0,49
240 Nordend-Ost	0,54	0,63	0,59	0,57	0,63	0,75
650 Kalbach	0,54	0,46	0,50	0,48	0,57	0,63
230 Nordend-Ost	0,58	0,60	0,60	0,70	0,73	0,78
451 Eschersheim-Nord	0,59	0,55	0,59	0,61	0,69	0,71
481 Niederursel-Ost	0,63	0,64	0,66	0,65	0,65	0,64
452 Eschersheim-Süd	0,66	0,67	0,62	0,64	0,68	0,70
282 Bornheim	0,66	0,69	0,70	0,69	0,67	0,70
372 Niederrad-Süd	0,67	0,74	0,74	0,72	0,78	0,76
462 Dornbusch-Ost	0,69	0,73	0,70	0,68	0,70	0,70
425 Alt-Praunheim	0,74	0,71	0,72	0,73	0,51	0,44
621 Unterliederbach-Mitte	0,75	0,71	0,62	0,58	0,62	0,56
331 Sachsenhausen-Nord	0,76	0,77	0,88	0,90	0,95	0,94
531 Schwanheim	0,78	0,75	0,74	0,72	0,75	0,79
326 Sachsenhausen-Fr.-Kissel-Sdlg.	0,80	0,84	0,91	0,89	0,90	0,94
222 Nordend-Ost	0,82	0,85	0,83	0,88	0,92	0,95
290 Bornheim	0,82	0,87	0,97	0,87	0,91	0,80
342 Bockenheim	0,84	0,73	0,77	0,77	0,88	0,94
300 Sachsenhausen-Nord	0,84	0,76	0,77	0,81	0,81	0,78
140 Ostend	0,84	0,84	0,93	0,94	0,98	1,06
390 Seckbach	0,88	0,86	0,79	0,79	0,80	0,76
251 Ostend	0,90	0,95	0,89	0,90	0,96	1,01
341 Bockenheim	0,92	1,01	0,95	0,98	0,98	0,97
350 Bockenheim	0,94	1,01	1,04	1,02	1,08	1,16
604 Zeilsheim-Ost	0,94	0,88	0,91	0,73	0,71	0,64
541 Griesheim-Ost	0,94	1,00	1,00	0,97	0,99	1,02
431 Hedderheim-Ost	0,95	0,99	1,00	1,01	1,06	1,10
010 Altstadt	0,96	0,93	0,93	0,99	1,11	1,04

Abbildung 50: Konzentration SGB II Empfänger - Teil 1

	2011	2010	2009	2008	2007	2006
281 Bornheim	0,96	0,94	0,91	0,94	0,93	0,93
422 Sdlg. Praunheim	0,99	1,00	1,02	1,04	1,05	1,04
060 Innenstadt	0,99	0,79	0,78	0,76	0,79	0,81
163 Bockenheim	1,00	1,03	1,12	1,00	0,89	0,94
272 Bornheim	1,00	0,94	0,96	1,02	0,95	1,06
213 Nordend-West	1,01	0,84	0,93	0,82	ist in Stb. 203 enthalten	
470 Preungesheim	1,04	1,09	1,16	1,17	1,19	1,26
322 Sachsenhausen-Nord	1,05	1,03	0,99	0,96	0,94	0,91
551 Griesheim-West	1,10	1,07	1,12	1,04	1,04	0,95
402 Rödelheim-West	1,11	1,09	1,04	1,03	1,03	1,00
401 Rödelheim-Ost	1,11	1,21	1,19	1,16	1,22	1,24
500 Berkersheim	1,15	1,25	1,15	1,17	1,15	0,98
562 Nied-Nord	1,16	1,24	1,21	1,15	1,16	1,11
161 Gallus	1,17	1,18	1,16	1,27	1,37	1,35
371 Niederrad-Nord	1,18	1,12	1,18	1,17	1,17	1,13
670 Nieder-Eschbach	1,18	1,16	1,15	1,18	1,24	1,24
380 Oberrad	1,18	1,20	1,18	1,16	1,14	1,10
192 Westend-Nord	1,20	1,26	1,32	1,33	1,22	1,30
151 Gutleutviertel	1,23	1,28	1,33	1,42	1,40	1,57
410 Hausen	1,24	1,20	1,25	1,16	1,18	1,18
492 Sdlg. Frankfurter Berg	1,26	1,19	1,20	1,14	1,18	1,17
602 Sindlingen-Nord	1,28	1,30	1,23	1,20	1,19	1,09
423 Sdlg. Praunheim-Westhausen	1,29	1,35	1,30	1,22	1,22	1,17
162 Gallus	1,29	1,39	1,39	1,36	1,32	1,37
261 Osthafen	1,30	1,28	1,36	1,27	1,28	1,29
070 Innenstadt	1,32	1,32	1,24	1,28	1,31	1,35
441 Ginnheim	1,32	1,30	1,35	1,40	1,43	1,41
491 Bonames	1,33	1,37	1,33	1,35	1,24	1,28
426 Praunheim-Nord	1,36	1,47	1,43	1,39	1,39	1,38
164 Gallus	1,37	1,20	1,17	1,01	0,96	1,03
461 Eckenheim	1,39	1,41	1,40	1,36	1,37	1,37
631 Sossenheim-West	1,43	1,41	1,38	1,45	1,43	1,45
432 Heddenheim-West	1,47	1,43	1,44	1,52	1,39	1,45
601 Sindlingen-Süd	1,51	1,40	1,30	1,35	1,46	1,42
570 Höchst-West	1,62	1,63	1,74	1,76	1,74	1,72
482 Niederursel-West	1,65	1,54	1,45	1,53	1,47	1,37
561 Nied-Süd	1,67	1,60	1,55	1,52	1,48	1,55
552 Griesheim-West	1,71	1,58	1,59	1,63	1,50	1,46
532 Goldstein-West	1,71	1,66	1,64	1,61	1,63	1,41
591 Höchst-Süd	1,71	1,66	1,75	1,70	1,62	1,62
152 Gallus	1,72	1,91	1,91	1,97	1,32	1,23
622 Unterliederbach-Ost	1,76	1,75	1,73	1,73	1,64	1,66
090 Bahnhofsviertel	1,82	1,84	2,05	1,83	1,53	1,75
542 Griesheim-Ost	1,82	1,79	1,78	1,81	1,68	1,66
262 Riederwald	1,88	1,87	1,81	1,83	1,80	1,69
623 Unterliederbach-West	1,93	2,23	2,41	2,04	ist in Stb. 621 enthalten	
153 Gallus	1,94	2,03	1,99	2,07	2,23	2,57
165 Gallus	1,94	1,93	1,89	1,76	1,69	1,73
580 Höchst-Ost	1,95	2,04	1,96	1,88	1,83	1,72
154 Gallus	1,99	1,93	1,89	1,85	1,91	1,88
080 Innenstadt	2,06	2,09	1,76	1,66	1,52	1,49
510 Fechenheim-Nord	2,09	2,05	1,92	1,90	1,77	1,71
520 Fechenheim-Süd	2,16	2,12	2,06	1,96	1,95	1,85
632 Sossenheim-Ost	2,35	2,21	2,15	2,04	1,99	1,79
612 Zeilsheim-Nord	2,50	2,33	2,31	2,30	2,11	1,98
040 Innenstadt		ist in Stadtbezirk 050 (Innenstadt) enthalten				
328 Unterwald		ist in Stb. 323 (Sachsenhausen-Süd) enthalten				
329 Flughafen		ist in Stb. 483 (Riedwiese-Mertonviertel) enthalten				
484 Campus Niederursel		ist in Stb. 532 (Goldstein-West) enthalten				
533 Goldstein-Ost		ist in Stb. 591 (Höchst-Süd) enthalten				
592 Höchst-Süd		ist in Stb. 591 (Höchst-Süd) enthalten				

Abbildung 51: Konzentration SGB II Empfänger - Teil 2

Konzentrationsfaktor SGB II Empfänger nach Stadtbezirken

	2011	2010	2009	2008	2007	2006
010 Altstadt	0,96	0,93	0,93	0,99	1,11	1,04
040 Innenstadt			ist in Stb. 060 (Innenstadt) enthalten			
050 Innenstadt	0,34					
060 Innenstadt	0,99	0,79	0,78	0,76	0,79	0,81
070 Innenstadt	1,32	1,32	1,24	1,28	1,31	1,35
080 Innenstadt	2,06	2,09	1,76	1,66	1,52	1,49
090 Bahnhofsviertel	1,82	1,84	2,05	1,83	1,53	1,75
100 Westend-Süd	0,11	0,12	0,13	0,14	0,16	0,15
110 Westend-Süd	0,18	0,20	0,19	0,24	0,25	0,26
120 Nordend-West	0,28	0,28	0,32	0,32	0,35	0,38
130 Nordend-Ost	0,48	0,51	0,51	0,54	0,59	0,61
140 Ostend	0,84	0,84	0,93	0,94	0,98	1,06
151 Gutleutviertel	1,23	1,28	1,33	1,42	1,40	1,57
152 Gallus	1,72	1,91	1,91	1,97	1,32	1,23
153 Gallus	1,94	2,03	1,99	2,07	2,23	2,57
154 Gallus	1,99	1,93	1,89	1,85	1,91	1,88
161 Gallus	1,17	1,18	1,16	1,27	1,37	1,35
162 Gallus	1,29	1,39	1,39	1,36	1,32	1,37
163 Bockenheim	1,00	1,03	1,12	1,00	0,89	0,94
164 Gallus	1,37	1,20	1,17	1,01	0,96	1,03
165 Gallus	1,94	1,93	1,89	1,76	1,69	1,73
170 Westend-Süd	0,19	0,20	0,26	0,25	0,26	0,29
180 Westend-Süd	0,13	0,16	0,19	0,19	0,20	0,21
191 Westend-Nord	0,21	0,22	0,24	0,24	0,25	0,29
192 Westend-Nord	1,20	1,26	1,32	1,33	1,22	1,30
201 Nordend-West	0,23	0,23	0,25	0,23	0,26	0,28
202 Nordend-West	0,42	0,44	0,38	0,27	ist in Stb. 203 enthalten	
203 Nordend-West	0,22	0,23	0,20	0,24	0,28	0,31
211 Nordend-West	0,39	0,37	0,43	0,55	0,60	0,55
212 Nordend-West	0,37	0,39	0,43	0,42	0,48	0,53
213 Nordend-West	1,01	0,84	0,93	0,82	ist in Stb. 203 enthalten	
221 Nordend-Ost	0,42	0,42	0,44	0,43	0,51	0,54
222 Nordend-Ost	0,82	0,85	0,83	0,88	0,92	0,95
230 Nordend-Ost	0,58	0,60	0,60	0,70	0,73	0,78
240 Nordend-Ost	0,54	0,63	0,59	0,57	0,63	0,75
251 Ostend	0,90	0,95	0,89	0,90	0,96	1,01
252 Ostend	0,44	0,48	0,47	0,50	0,45	0,48
261 Osthafen	1,30	1,28	1,36	1,27	1,28	1,29
262 Riederwald	1,88	1,87	1,81	1,83	1,80	1,69
271 Bornheim	0,44	0,47	0,52	0,64	0,63	0,65
272 Bornheim	1,00	0,94	0,96	1,02	0,95	1,06
281 Bornheim	0,96	0,94	0,91	0,94	0,93	0,93
282 Bornheim	0,66	0,69	0,70	0,69	0,67	0,70
290 Bornheim	0,82	0,87	0,97	0,87	0,91	0,80
300 Sachsenhausen-Nord	0,84	0,76	0,77	0,81	0,81	0,78
321 Sachsenhausen-Nord	0,20	0,20	0,25	0,29	0,32	0,32
322 Sachsenhausen-Nord	1,05	1,03	0,99	0,96	0,94	0,91
323 Sachsenhausen-Süd (1)	0,43	0,43	0,44	0,43	0,48	0,47
324 Sachsenhausen-Nord	0,31	0,33	0,40	0,40	0,38	0,40
325 Sachsenhausen-Süd	0,09	ist in Stb. 323 (Sachsenhausen-Süd) enthalten				
326 Sachsenhausen-Fr.-Kissel-Sdlg.	0,80	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	0,76	0,77	0,88	0,90	0,95	0,94
332 Sachsenhausen-Süd	0,34	0,33	0,36	0,40	0,40	0,39
341 Bockenheim	0,92	1,01	0,95	0,98	0,98	0,97
342 Bockenheim	0,84	0,73	0,77	0,77	0,88	0,94
343 Bockenheim	0,41	0,42	0,53	0,49	0,52	0,55
350 Bockenheim	0,94	1,01	1,04	1,02	1,08	1,16
361 Bockenheim	0,39	0,40	0,43	0,39	0,50	0,55

Abbildung 52: Konzentrationsfaktor SGB II Empfänger nach Stadtbezirken – Teil 1

	2011	2010	2009	2008	2007	2006
362 Bockenheim	0,35	0,37	0,32	0,34	0,38	0,42
371 Niederrad-Nord	1,18	1,12	1,18	1,17	1,17	1,13
372 Niederrad-Süd	0,67	0,74	0,74	0,72	0,78	0,76
380 Oberrad	1,18	1,20	1,18	1,16	1,14	1,10
390 Seckbach	0,88	0,86	0,79	0,79	0,80	0,76
401 Rödelheim-Ost	1,11	1,21	1,19	1,16	1,22	1,24
402 Rödelheim-West	1,11	1,09	1,04	1,03	1,03	1,00
410 Hausen	1,24	1,20	1,25	1,16	1,18	1,18
422 Sdlg. Praunheim	0,99	1,00	1,02	1,04	1,05	1,04
423 Sdlg. Praunheim-Westhausen	1,29	1,35	1,30	1,22	1,22	1,17
424 Praunheim-Süd	0,27	0,20	0,15	0,12	ist in Stb. 425 enthalten	
425 Alt-Praunheim	0,74	0,71	0,72	0,73	0,51	0,44
426 Praunheim-Nord	1,36	1,47	1,43	1,39	1,39	1,38
431 Heddernheim-Ost	0,95	0,99	1,00	1,01	1,06	1,10
432 Heddernheim-West	1,47	1,43	1,44	1,52	1,39	1,45
441 Ginnheim	1,32	1,30	1,35	1,40	1,43	1,41
442 Dornbusch-West	0,45	0,48	0,47	0,49	0,46	0,47
451 Eschersheim-Nord	0,59	0,55	0,59	0,61	0,69	0,71
452 Eschersheim-Süd	0,66	0,67	0,62	0,64	0,68	0,70
461 Eckenheim	1,39	1,41	1,40	1,36	1,37	1,37
462 Dornbusch-Ost	0,69	0,73	0,70	0,68	0,70	0,70
463 Dornbusch-Ost	0,32	0,30	0,28	0,27	0,27	0,27
470 Preungesheim	1,04	1,09	1,16	1,17	1,19	1,26
481 Niederursel-Ost	0,63	0,64	0,66	0,65	0,65	0,64
482 Niederursel-West	1,65	1,54	1,45	1,53	1,47	1,37
483 Riedwiese-Mertonviertel	0,47	0,50	0,60	0,58	0,55	0,54
484 Campus Niederursel	ist in Stb. 483 (Riedwiese-Mertonviertel) enthalten					
491 Bonames	1,33	1,37	1,33	1,35	1,24	1,28
492 Sdlg. Frankfurter Berg	1,26	1,19	1,20	1,14	1,18	1,17
500 Berkersheim	1,15	1,25	1,15	1,17	1,15	0,98
510 Fechenheim-Nord	2,09	2,05	1,92	1,90	1,77	1,71
520 Fechenheim-Süd	2,16	2,12	2,06	1,96	1,95	1,85
531 Schwanheim	0,78	0,75	0,74	0,72	0,75	0,79
532 Goldstein-West	1,71	1,66	1,64	1,61	1,63	1,41
533 Goldstein-Ost	ist in Stb. 532 (Goldstein-West) enthalten					
541 Griesheim-Ost	0,94	1,00	1,00	0,97	0,99	1,02
542 Griesheim-Ost	1,82	1,79	1,78	1,81	1,68	1,66
551 Griesheim-West	1,10	1,07	1,12	1,04	1,04	0,95
552 Griesheim-West	1,71	1,58	1,59	1,63	1,50	1,46
561 Nied-Süd	1,67	1,60	1,55	1,52	1,48	1,55
562 Nied-Nord	1,16	1,24	1,21	1,15	1,16	1,11
570 Höchst-West	1,62	1,63	1,74	1,76	1,74	1,72
580 Höchst-Ost	1,95	2,04	1,96	1,88	1,83	1,72
591 Höchst-Süd	1,71	1,66	1,75	1,70	1,62	1,62
592 Höchst-Süd	ist in Stb. 591 (Höchst-Süd) enthalten					
601 Sindlingen-Süd	1,51	1,40	1,30	1,35	1,46	1,42
602 Sindlingen-Nord	1,28	1,30	1,23	1,20	1,19	1,09
604 Zeilsheim-Ost	0,94	0,88	0,91	0,73	0,71	0,64
611 Zeilsheim-Süd	0,43	0,39	0,38	0,33	0,35	0,30
612 Zeilsheim-Nord	2,50	2,33	2,31	2,30	2,11	1,98
621 Unterliederbach-Mitte	0,75	0,71	0,62	0,58	0,62	0,56
622 Unterliederbach-Ost	1,76	1,75	1,73	1,73	1,64	1,66
623 Unterliederbach-West	1,93	2,23	2,41	2,04	ist in Stb. 621 enthalten	
631 Sossenheim-West	1,43	1,41	1,38	1,45	1,43	1,45
632 Sossenheim-Ost	2,35	2,21	2,15	2,04	1,99	1,79
640 Nieder-Erlenbach	0,20	0,24	0,26	0,25	0,25	0,31
650 Kalbach	0,54	0,46	0,50	0,48	0,57	0,63
651 Riedberg	0,11	0,12	0,08	0,06	0,09	0,11
660 Harheim	0,30	0,28	0,28	0,25	0,24	0,27
670 Nieder-Eschbach	1,18	1,16	1,15	1,18	1,24	1,24
680 Bergen-Enkheim	0,49	0,49	0,46	0,49	0,47	0,49

Abbildung 53: Konzentration SGB II Empfänger nach Stadtbezirken - Teil 2

9. Anhang

Ausgewählte Daten zur Wohnungsmarktbeobachtung			
Daten	2010	2011	Entwicklung
Bevölkerungs- / Haushaltsentwicklung			
Jahresbevölkerung zum 31.12. (Fortschreibung GWZ 1987)	688.191	698.333	↗
davon Ausländeranteil	24,3%	24,5%	→
Personen über 60 Jahre mit Hauptwohnung (Melderegister)	144.066	144.899	→
Haushalte (Haushaltsgenerierung) insgesamt	370.754	377.301	↗
Anteil 1-Personenhaushalte	53,3%	53,5%	→
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,85	1,84	→
Wirtschaftliche Rahmendaten			
Bruttowertschöpfung insgesamt in Mio. € (2009/2010)	47.440 €	Zahlen nicht bekannt	
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Arbeitsort) insgesamt	490.813	497.202	↗
davon Einpendler	325.487	327.970	→
in Frankfurt am Main wohnhaft	233.406	240.320	↗
davon Auspendler	68.080	71.088	↗
geringfügig entlohnte Beschäftigte (400 €Jobs)	46.658	43.784	↘
Verbraucher-Insolvenzen	1.386	1.382	→
Arbeitslose	26.833	25.898	↘
Arbeitslosenquote	7,8%	7,5%	↘
Lebenshaltungsindex aller privaten Haushalte in Hessen (2005 = 100)	107,5	109,7	↗
Wohnungsangebot / vorgelagerte Einflussfaktoren			
Verkäufe unbebaute Wohnbaugrundstücke	190	174	↘
Geldumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke in Mio. €	179,5 €	153,4 €	↘
Flächenumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke (in ha)	31,3	27,9	↘
Preise für baureifes Land je qm (jeweils mittlere bis gute/gehobene Lagen)			
Eigenheimbau von	430 €	460 €	↗
bis	500 €	500 €	→
Geschofwohnungsbau von	580 €	590 €	↗
bis	1.100 €	1.200 €	↗
Hypothekenzinsen (Zinsbindung 5 Jahre / 1 % Tilgung)	3,42%	3,59%	↗
Wohnungsbestand			
insgesamt	362.525	364.273	→
davon öffentlich gefördert	30.271	28.760	↘
Flächenkonsum (qm Wohnfläche)			
je Wohnung	70,10	70,32	→
je Einwohner	36,92	36,68	→
Einwohner je Wohnung	1,90	1,92	↘
Bauanträge (Anzahl betroffener Wohnungen)	2.215	2.287	↗
Baugenehmigungen			
Gebäude mit Wohnungen	836	717	↘
Wohnungen	2.669	3.195	↗
Baufertigstellungen (Wohnungen in Gebäuden mit Wohnungen)	2.515	1.919	↘
Bauüberhang (Wohnungen)	4.680	6.980	↗
Umwandlung in Eigentumswohnungen (genehmigte Wohnungen)	2.208	2.601	↗
Bewilligungen öffentlich geförderter Wohnungsbau	183	339	↗
Mietenentwicklung (Hessischer Mietenindex - Jahresdurchschnitt)			
Wohnungs-Nettomieten	106,3	107,6	↗
Nebenkosten	102,9	103,7	→
Haushaltsenergie	122,3	134,0	↗
Nachfrage / Wohnungsbedarf			
Verfügbares Einkommen (Einwohner/Jahr 2008/2009)	19.350 €	Zahlen nicht bekannt	
Wohnungssuchende Haushalte (§ 9 WoFG)	7.219	7.154	→
Versorgte Haushalte (§ 9 WoFG)	2.672	2.242	↘
Leistungsempfänger Arbeitslose SGB III (u. a. ALG I) zum 15.06.	7.407	6.614	↘
Leistungsempfänger Arbeitslose SGB II (ALG II/Hartz IV) zum 15.06.	19.426	19.284	→
Empfänger bedarfsorientierter Sozialleistungen zum Lebensunterhalt	84.710	84.559	→
Wohngeld (Tabellenwohngeld)			
Wohngeld-Empfänger insgesamt	4.136	4.319	↗
durchschnittlicher Wohngeldanspruch (Mietzuschuß) in €	143	137	↘
Miet-/Wohnbelastung vor Wohngeld	37,8%	39,1%	↗
Miet-/Wohnbelastung nach Wohngeld	25,6%	27,9%	↗
Entlastungsquote (Prozentpunkte)	12,2%	11,2%	↘
Wohnungsdefizit (einfacher Wohnungsfehlbestand)	8.229	13.028	↗
Versorgungsgrad (Wohnungen je 100 Haushalte Haushaltsgenerierung)	97,8	96,5	↘
Marktgeschehen			
Wohnungswechsel			
Zuzüge	56.394	58.466	↗
Wegzüge	49.380	50.109	↗
Umzüge innerhalb Frankfurts	50.309	48.555	↘
Fluktuationsrate in Frankfurt	14,5%	14,1%	↘
Fluktuation im öffentlich geförderten Wohnungsbau	2010 nicht ermittelt	2011 nicht ermittelt	
			Veränderungen um
			↗
			+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 31.12.	am	Gesamt	Deutsche	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		698.333	527.182	171.151 24,5%

Quelle: Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.2

Abbildung 55: Bevölkerung - Fortschreibung nach Volkszählung 1987

Bevölkerungsbewegung 1)									
Jahr	natürliche			räumliche			Bilanz insgesamt	Registerbereinig.	bereinigte Bilanz
	Geburten	Sterbefälle	Bilanz	Zuzüge	Wegzüge	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	7.404	5.619	1.785	58.466	50.109	8.357	10.142	0	10.142

1) nach Personen
Quelle: Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.44

Abbildung 56: Bevölkerungsbewegung – Wanderungsbilanzen

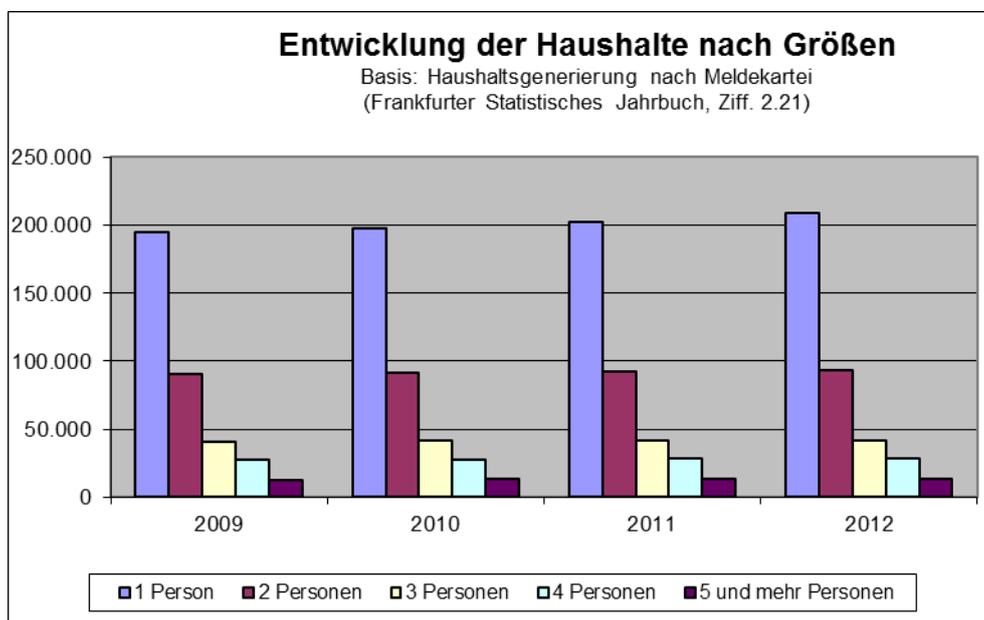


Abbildung 57: Entwicklung der Haushalte nach Größen

Berichte des Hessischen Statistischen Landesamtes - M I 2								
Preisindex für die Verbraucherpreise aller privaten Haushalte in Hessen								
(Wohnungsmieten und Nebenkosten) (Bezugsjahr 2005 = 100)								
Jahresdurchschnittswerte								
<i>Indexgruppe</i>	<i>Wägungsanteil in ‰</i>	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	109,2
Altbauwohnungen insgesamt	31,64	101,8	103,5	105,0	106,5	108,3	110,0	112,3
Altbauwohnungen - bis 70 qm	*)	101,9	103,7	105,3	107,0	108,7	110,4	112,6
Altbauwohnungen - mehr als 70 qm		101,6	103,2	104,2	105,1	107,4	108,8	111,6
Neubauwohnungen insgesamt	171,66	101,1	102,1	103,6	105,0	106,0	107,2	108,6
öffentl. gefördert - bis 70 qm	*)	100,4	101,6	103,6	106,5	108,1	110,6	112,0
öffentl. gefördert - mehr als 70 qm	*)	101,0	102,3	105,3	106,9	108,6	111,2	113,5
freifinanziert mehr als 70 qm	*)	100,9	101,9	103,0	104,0	104,9	105,9	107,4
freifinanziert bis 70 qm	*)	100,9	101,9	103,5	104,8	105,9	107,3	108,7
Einfamilienhaus - mehr als 100 qm	*)	104,2	106,1	108,3	110,5	110,6	110,7	111,9
Wohnungs-Nebenkosten insgesamt	33,04	100,3	101,4	101,0	101,5	102,9	103,7	104,5
Wasser	11,09	100,6	101,3	101,4	101,4	102,1	102,0	101,4
Abwasser	9,35	100,3	101,3	100,4	102,2	104,4	105,9	107,8
Müllabfuhr	6,84	100,0	101,0	100,0	99,1	102,4	103,3	104,4
Straßenreinigung	*)	100,0	100,0	100,7	102,1	101,1	101,5	100,8
Schornsteinfeger	*)	100,3	106,5	106,5	108,6	107,1	107,1	107,1
Grundsteuer B - Hebesatz	*)	99,5	99,5	97,9	97,9	97,9	100,3	104,1
Haushaltsenergie insgesamt	59,82	108,6	113,1	125,4	123,2	122,3	134,0	141,1
Strom	24,61	100,7	108,0	115,3	124,3	126,1	135,0	138,7
Gas	12,85	116,1	119,6	129,3	128,6	117,3	122,6	127,4
Heizöl	9,21	110,3	110,0	142,7	97,6	119,5	149,4	161,7
Feste Brennstoffe	0,79	102,5	102,7	106,0	119,0	121,5	127,1	123,9
Zentralheizungskosten	*)	115,6	119,0	129,0	133,8	122,2	132,2	144,7
Fernwärme (Mehrfamilienhaus)	*)	116,8	125,6	137,6	143,6	119,6	135,4	156,6
Instandhaltung/Reparatur der Wohnung	11,84	102,6	108,1	110,8	114,6	116,5	119,8	123,0
Garagenmiete insgesamt	2,50	100,4	101,8	102,5	102,8	103,7	104,0	104,9
Garage/Stellplätze der Mieter	*)	100,8	100,8	101,3	101,8	102,2	102,8	103,5
Wohnkosten insgesamt	308,00	102,6	104,6	108,0	108,7	109,4	112,8	115,4

*) für diese Positionen und Zeiträume liegen keine Werte auf Basis 2005 = 100 vor

Abbildung 58: Preisindizes für Wohnungsmieten und Nebenkosten

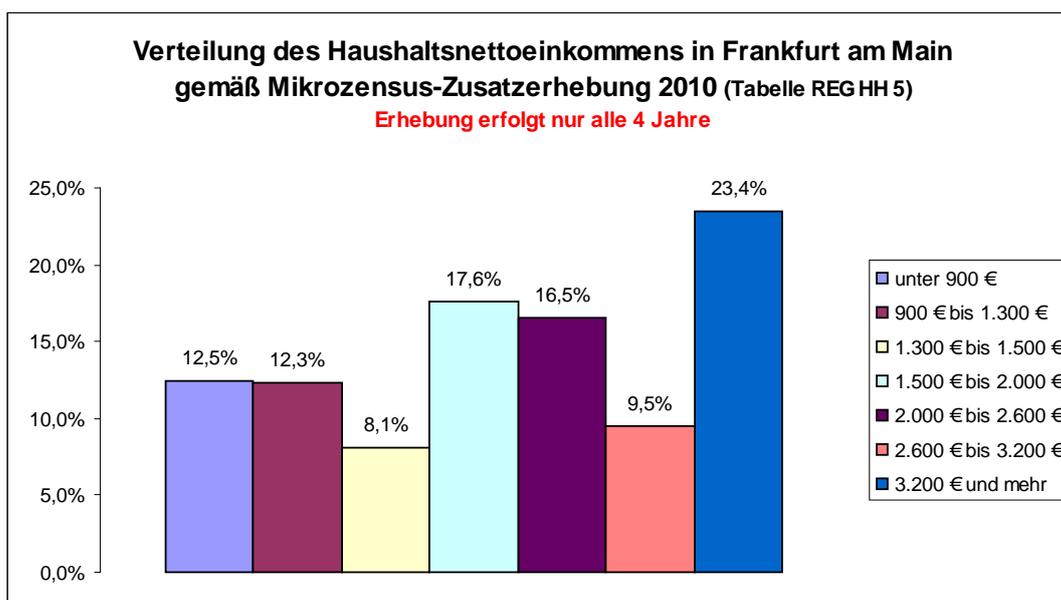


Abbildung 59: Haushaltsnettoeinkommen - Verteilung

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	364.273	17,0%	28.760	-56,6%
2012	366.140	17,6%	28.252	-57,3%

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

Abbildung 60: Wohnungsbestand

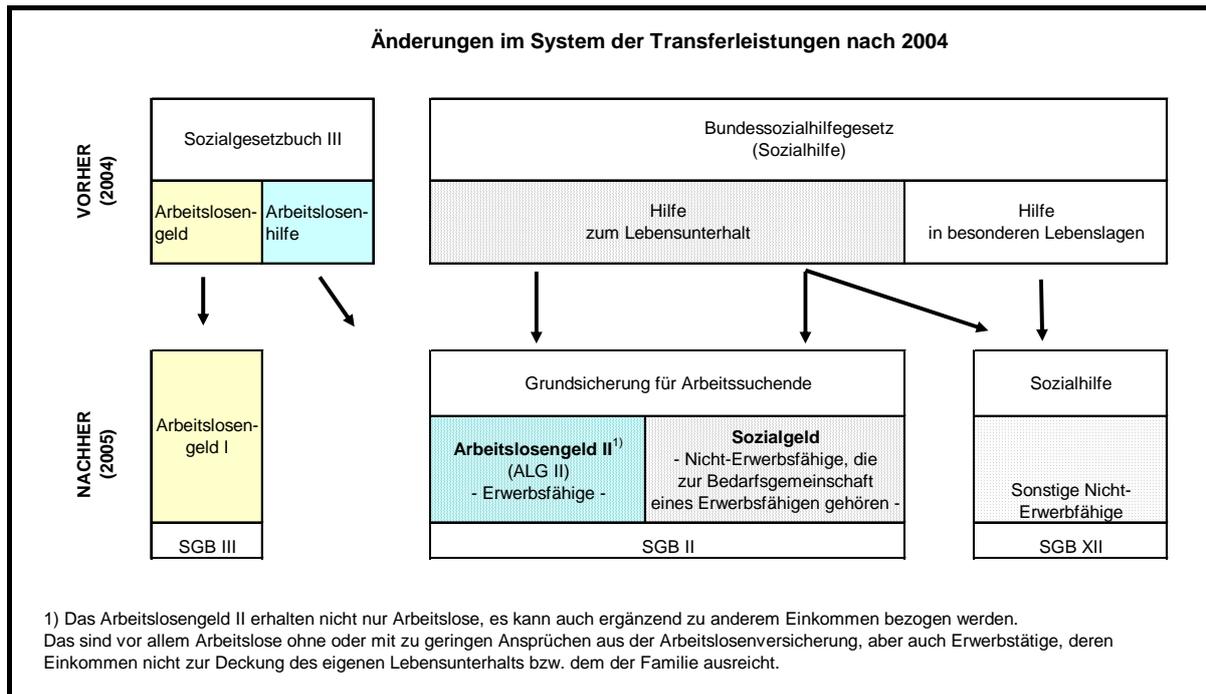


Abbildung 61: Änderung im System der Transferleistungen nach 2004

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:	Haushalts-Nettoeinkommen (Verteilung)	15
Abbildung 8:	Lebenshaltung, Mieten, Energie	16
Abbildung 9:	Bevölkerungsentwicklung	17
Abbildung 10:	Zu- und Wegzüge (insgesamt)	19
Abbildung 11:	Zu- und Wegzüge (Umland)	19
Abbildung 12:	Haushaltsstruktur	20
Abbildung 13:	Hilfeempfänger von bedarfsorientierten Sozialleistungen	21
Abbildung 14:	Wohnungsbau insgesamt.....	22
Abbildung 15:	Neubaufertigstellungen nach Gebäudetypen.....	23
Abbildung 16:	Baufertigstellungen nach Wohnungstypen	24
Abbildung 17:	Bauüberhänge.....	25
Abbildung 18:	Abgeschlossenheitsbescheinigungen.....	25
Abbildung 19:	Wohnungsbestand nach Wohnungstypen	27
Abbildung 20:	Wohnflächenverbrauch	27
Abbildung 21:	Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke.....	30
Abbildung 22:	mittlere Kaufpreise für Reihenhäuser	31
Abbildung 23:	Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser	34
Abbildung 24:	Hypothekenzinssätze	34
Abbildung 25:	Wohnungsversorgungsgrad	37
Abbildung 26:	Bruttokaltmieten	40
Abbildung 27:	durchschnittliche Mietbelastung nach Haushaltsgröße	40
Abbildung 28:	Registrierte Wohnungssuchende (Entwicklung 2000 – 2010).....	41
Abbildung 29:	Haushaltsstrukturen von Registrierten und Gesamtbevölkerung	42
Abbildung 30:	Entwicklung Sozialwohnungsbestand.....	43
Abbildung 31:	Geförderter Wohnungsbestand	45
Abbildung 32:	Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes	45
Abbildung 33:	Verteilung des Sozialwohnungsbestandes im Stadtgebiet.....	47
Abbildung 34:	Vermittlungsquote von Sozialwohnungssuchenden.....	48
Abbildung 35:	Frankfurter Bevölkerungsprognose 2010.....	51
Abbildung 36:	Frankfurter Haushaltevorausberechnung bis 2030	52
Abbildung 37:	Wohnungsbedarf in Frankfurt nach Perioden	53
Abbildung 38:	Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes	54
Abbildung 39:	Segregationsindex (Ausländer)	57
Abbildung 40:	Segregationsindex (Empfänger Sozialhilfe / SGB II).....	58
Abbildung 41:	Segregationsindex (Arbeitslose).....	58
Abbildung 42:	Grad der Ausländerkonzentration.....	59
Abbildung 43:	Ausländerkonzentration (Alternativberechnung)	60
Abbildung 44:	Grad der Konzentration von Empfängern von SGB II	61
Abbildung 45:	Konzentration SGB II-Empfänger (Alternativberechnung)	61
Abbildung 46:	Konzentration von Arbeitslosengeldempfängern	62
Abbildung 47:	Konzentration Arbeitslosengeldempfänger (Alternativberechnung)	63
Abbildung 48:	Konzentration Ausländer, Arbeitslose und SGB II-Empfänger	65

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

11. Stichwortverzeichnis

A

Abbildungs-/Tabellenverzeichnis 78
Abgeschlossenheitsbescheinigungen 25
Alleinerziehende 42
Altersstruktur der Bevölkerung 18
Angebot an Sozialwohnungen 43
Anhang 72
Arbeitslose 13
Arbeitslosenquote 13
Ausländeranteil 18

B

Baugenehmigungen 22
Bauüberhänge 24
Belegungsrechte 44, 54
Beschäftigung 11
Beschäftigungsentwicklung 49
Bevölkerung 17
Bruttoinlandsprodukt 9
Bruttowertschöpfung 9

D

Dringlichkeit der Wohnungssuche 43

E

Eigenheime 31
Eigentümerquote 38
Eigentumswohnungen 32
Einkommen 14
Einkommensentwicklung 50
Entwicklung der Wohnbauflächen 29
Entwicklung im Marktsegment Sozialwohnungen 53
Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten 50
Ertragsfaktor 33

F

Fluktuationsreserve 36
Förderprogramme 44

G

Gebiete mit hoher Konzentration von sozialen
Gruppen und mit verdichteten Problemlagen 63
Geschosswohnungsbau 33
Grußwort 5

H

Haushalte 20
Haushaltsnettoeinkommen 15
Haushaltsstrukturen 20

I

Impressum 2
Inhaltsverzeichnis 3
Insolvenzen 10

K

Künftige Entwicklung 49

L

Lebenshaltung 15
Leerstandsreserve 36

M

Mehrfamilienhäuser 33
Mietbelastungen 40
Mieten 38

N

Nettoanfangsrendite 33

O

Öffentlich geförderten Wohnungen 43, 46
Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt 41
Ökonomische Rahmenbedingungen 9

P

Preise für Wohnbauland 30

R

Reihenendhäuser 31
Reihenmittelhäuser 31

S

Segregation 56
Sozialräumliche Betrachtung 56
Sozialräumliche Entwicklung 59
sozialversicherungspflichtigen Beschäftigte 11
Sozialwohnungen 41, 46
Sozialwohnungsbestand 59
Sozialwohnungsquote 44
Sterbefälle 18
Stichwortverzeichnis 80
Struktur der Wohnungssuchenden 42

U

Umwandlung bisheriger Gewerbeflächen 26
Unterstützungsbedürftige Haushalte 21

V

Vermittlungsquote 48
Voraussichtlicher Wohnungsbedarf 52

W

Wegzüge 18
Wirtschaftskraft 9
Wirtschaftswachstum 49
Wohnbauland-Entwicklungsprogramm (WEP) 29
Wohnflächenverbrauch 28, 38
Wohnflächenversorgung 38

Wohnraumförderung 44
Wohnungsangebot 22
Wohnungsbau 22, 26
Wohnungsbauförderung 55
Wohnungsbaupotentiale 29
Wohnungsbedarf 28
Wohnungsbestand 7, 23
Wohnungsnachfrage 17
Wohnungssuchende 41
Wohnungsvermittlung 48
Wohnungsversorgung 36
Wohnungsversorgungsquote 36

Z

Zinsen für Wohnungsbaukredite 34
Zusammenfassung 6
Zuzüge 18

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



