

WOHNEN IST UNSER THEMA

AMT FÜR WOHNUNGSWESEN  
FRANKFURT AM MAIN

# Wohnungsmarkt Bericht 2013

## Impressum

<b>Herausgeber</b>	<i>STADT FRANKFURT AM MAIN - DER MAGISTRAT Dezernat II – Planen und Bauen - Amt für Wohnungswesen -</i>
	© 2014 <i>Vervielfältigungen und Veröffentlichungen mit Quellenangaben gestattet</i>
<b>Anschrift</b>	<i>Adickesallee 67 – 69 D-60322 Frankfurt am Main</i>
<b>Redaktion</b>	<i>Wilhelm Müller – 64.S ☎ 069 / 212 – 40045 Email: <a href="mailto:wilhelm.mueller@stadt-frankfurt.de">wilhelm.mueller@stadt-frankfurt.de</a></i>  <i>Wolfgang Seifert – 64.S ☎ 069 / 212 – 34703 Email: <a href="mailto:wolfgang.seifert@stadt-frankfurt.de">wolfgang.seifert@stadt-frankfurt.de</a></i>
<b>Gestaltung Umschlagseite</b>	<i>Designbüro Hess ♦ <a href="http://www.hessdesign.de">www.hessdesign.de</a></i>
<b>Druck</b>	<i>Druckerei Hassmüller Graphische Betriebe GmbH &amp; Co. KG 60487 Frankfurt am Main</i>
<b>Frankfurt am Main, April 2014</b>	

## Inhaltsverzeichnis

<b>IMPRESSUM</b>	<b>2</b>
<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>GRUßWORT</b>	<b>5</b>
<b>0. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>6</b>
<b>1. ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>9</b>
1.1 Wirtschaftskraft	9
1.2 Beschäftigung	11
1.3 Arbeitslose	13
1.4 Einkommen	14
1.5 Lebenshaltung	15
<b>2. WOHNUNGSNACHFRAGE</b>	<b>16</b>
2.1 Bevölkerung	16
2.2 Haushalte	18
2.3 Unterstützungsbedürftige Haushalte	19
<b>3. WOHNUNGSANGEBOT</b>	<b>20</b>
3.1 Wohnungsbau	20
3.2 Wohnungsbestand	21
<b>4. GRUNDSTÜCKS-/ IMMOBILIENMARKT</b>	<b>23</b>
4.1 Entwicklung der Wohnbauflächen	23
4.2 Preise für Wohnbauland	23
<b>5. WOHNUNGSVERSORGUNG</b>	<b>25</b>
5.1 Wohnungsversorgungsquote	25
5.2 Wohnflächenversorgung	25
5.3 Eigentümerquote	25
5.4 Mieten	26
<b>6. ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGSMARKT</b>	<b>27</b>
6.1 Nachfrage nach Sozialwohnungen	27
6.1.1 Anzahl der Wohnungssuchenden	27
6.1.2 Struktur der Wohnungssuchenden	28
6.1.3 Dringlichkeit der Wohnungssuche	29
6.2 Angebot an Sozialwohnungen	29
6.2.1 Wohnraumförderung	29
6.2.2 Sozialwohnungsbestand	30
6.2.3 Wohnungsvermittlung	34

---

<b>7.</b>	<b>KÜNFTIGE ENTWICKLUNG</b>	<b>35</b>
7.1	Wirtschaftliches Wachstum	35
7.2	Beschäftigungsentwicklung	35
7.3	Einkommensentwicklung	35
7.4	Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten	36
7.5	Entwicklung im Marktsegment für Sozialwohnungen	36
7.6	Wohnungsbauförderung	38
<b>8.</b>	<b>SOZIALRÄUMLICHE BETRACHTUNG</b>	<b>39</b>
8.1	Entwicklung der sozialen und ethnischen Segregation	39
8.2	Sozialräumliche Entwicklung in Sozialwohnungsgebieten	42
8.3	Gebiete mit hoher Konzentration sozialer Gruppen und verdichteten Problemlagen	44
<b>9.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>53</b>
<b>10.</b>	<b>ABBILDUNGS-/TABELLENVERZEICHNIS</b>	<b>58</b>
<b>11.</b>	<b>STICHWORTVERZEICHNIS</b>	<b>59</b>

## Grußwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Lage auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt. Grund ist der ungebrochene Bevölkerungszuwachs, der nun schon seit etwa 10 Jahren anhält. Der Zuwachs ist deutlich stärker ausgefallen, als es die Bevölkerungsvorausschätzungen prognostiziert hatten. Zwar werden in Frankfurt in erfreulichem Umfang neue Wohnungen gebaut, der Neubau hält bislang aber nicht Schritt mit dem Zuwachs an Haushalten. Die Folge sind Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt.



Ein sehr gutes Zeichen sind in diesem Zusammenhang die neuesten Zahlen von der Bauaufsicht. 2013 wurden 5.310 Wohnungen neu genehmigt. Diese Zahl liegt um 75 % über dem mehrjährigen Durchschnittswert. Wenn alle Bauvorhaben auch tatsächlich realisiert werden, ist dies ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung der Wohnungsversorgung. Dennoch steht zu befürchten, dass es kurzfristig keine Entspannung der Lage geben wird.

**Der vorliegende, neunte Wohnungsmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main weicht von der bisherigen Systematik ab. Da der letzte Bericht bereits eine Reihe von Daten aus 2012 enthielt, wurde auf deren nochmalige Darstellung (weitgehend) verzichtet. Der vorliegende verkürzte Bericht trägt somit die im Wohnungsmarktbericht 2012 fehlenden Daten aus dem Jahr 2012 nach.**

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** In Folge gesamtwirtschaftlicher Erholungstendenzen behauptete Frankfurt am Main 2012 seine Führungsrolle als eine der wirtschaftsstärksten Städte Deutschlands.

Eine stabile Arbeitsmarktlage mit zunehmender sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung und steigenden Tariflöhnen verbesserten die Einkommensperspektiven der Arbeitnehmer. Geschmälert wurde diese Entwicklung durch spürbar gestiegene Verbraucherpreise, insbesondere für Kraftstoffe/Energie und Nahrungsmittel.

**Bevölkerung/Haushalte** Ein Geburtenüberschuss und eine positive Wanderungsbilanz sorgten auch 2012 wieder für einen deutlichen Bevölkerungszuwachs.

Als Folge dieser Entwicklung war ein starker Anstieg der Haushalte zu verzeichnen. Weiterhin dominieren die Einpersonenhaushalte mit einem Anteil von 54,1 %, während nur ein Anteil von rund 18 % auf Familienhaushalte mit Kindern entfiel.

Die in Frankfurt am Main für das Jahr 2020 prognostizierte Einwohnerzahl von rund 725.000 wird voraussichtlich schon früher erreicht werden.

**Grundstücksmarkt** Die Suche der Investoren nach risikoarmen Anlagemöglichkeiten verstärkt die Flucht in Sachwerte. Dies begründet am Frankfurter Immobilienmarkt eine hohe Nachfrage bei zurückgehendem Angebot und steigenden Preisen.

Der Wohnungsneubaumarkt und die Umwandlungswelle von Miet- in Eigentumswohnungen beziehen sich hauptsächlich auf Objekte in Innenstadt nahen Lagen. Inzwischen fällt das Interesse der Investoren aber auch auf benachbarte Stadtteile wie

Ostend, Bockenheim und Gallus. Weiterhin gefragt sind auch Wohnungen am Fluss oder Stiltalbauten. Bei den Eigenheimen blieb das Reihenmittelhaus der beliebteste Haustyp.

Die Zinsen für Wohnungsbaukredite bewegten sich weiter auf niedrigem Niveau.

### **Bautätigkeit**

Die Anzahl der genehmigten Wohnungen nahm 2012 weiter zu und stieg auf 3.418 Wohnungen. Wie in den Vorjahren wurden überwiegend Wohnungen mit vier und mehr Wohnräumen geplant. Einzimmerwohnungen spielten kaum mehr eine Rolle.

Im Jahr 2012 wurden insgesamt 2.158 Wohneinheiten fertig gestellt. Dies ist gegenüber dem Vorjahr eine deutliche Steigerung (+ 12,5 %). Gleichzeitig war allerdings auch ein starker Anstieg bei den Bauüberhängen zu verzeichnen. Bei den Baufertigstellungen überwogen wie im Vorjahr Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Trend hin zu größeren Wohneinheiten war auch im Jahr 2012 ungebrochen. Die durchschnittliche Größe der neuen Wohnungen betrug 4,4 Räume bei 127,6 qm. Nach wie vor dominierten Wohnungen mit 3 und mehr Wohnräumen.

### **Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt**

Die Anzahl der Wohnungen, die für eine Belegung mit registrierten Wohnungssuchenden im Stadtgebiet zur Verfügung stehen, ist im Berichtsjahr um 320 gesunken. Es konnten 2.342 Haushalte vermittelt werden. Für 2013 zeichnet sich ein deutlicher Rückgang der Vermittlungszahl ab. Gleichzeitig steigt die Anzahl der Registrierten.

### **Wohnungsversorgung**

Der durch Anstieg von Bevölkerung und Haushalten bedingte Wohnraumbedarf konnte auch durch gesteigerte Baufertigstellungen und Zunahme des Wohnungsbestands nicht kompensiert werden. Die Wohnungsversorgungsquote sank weiter und liegt derzeit bei 94,8 %. Falls der Zuzug nach Frankfurt unvermindert anhält, wird sich die Wohnungsversorgungsquote trotz der forcierten wohnungspolitischen Anstrengungen der Stadt

kaum verbessern.

**Segregation**

Die ethnische Segregation ist leicht gesunken – nach wie vor ist sie vergleichsweise gering. Die soziale Segregation ist dagegen geringfügig angestiegen.

**Maßnahmen der Stadt**

Für die Wohnungsförderung standen im Berichtsjahr Investitionsmittel in Höhe von 22 Mio. Euro zur Verfügung. Gefördert wurden insgesamt 759 Wohnungen. Zudem wurde im Berichtsjahr der Ankauf von Belegungsrechten fortgesetzt. 2012 konnten 176 Belegungsrechte angekauft werden. Im Jahr 2013 gelang nochmals eine Steigerung auf 204.

Für das Jahr 2013 wurden die Wohnungsbaumittel deutlich erhöht – hier standen 39,5 Mio. € zur Verfügung. Auch für 2014 ist eine weitere Steigerung auf 45 Mio. Euro beschlossen.

# 1. Ökonomische Rahmenbedingungen

## 1.1 Wirtschaftskraft

Die wirtschaftliche Entwicklung beeinflusst im Wesentlichen auch den Wohnungs- und Immobilienmarkt. 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 Folge der Finanz-/Währungskrise ließ die Wirtschaftskraft<sup>1</sup> 2009 in Deutschland vernehmlich nach. Aber bereits 2010 ergaben sich deutliche Erholungstendenzen, die sich auch im Jahr 2011 fortsetzten. So stieg die Wirtschaftskraft in Frankfurt am Main um 2,4 % im Jahr 2010 und um weitere 2,4 % im Jahr 2011<sup>2</sup>. Auf Bundesebene ergaben sich im gleichen Zeitraum Steigerungen von 4,5 % bzw. 3,2 % und auf Landesebene von 3,1 % bzw. 2,0 %.

Frankfurt am Main konnte seine Führungsrolle als wirtschaftsstärkste Stadt Deutschlands – gemessen am BIP je Erwerbstätigen - weiter behaupten.

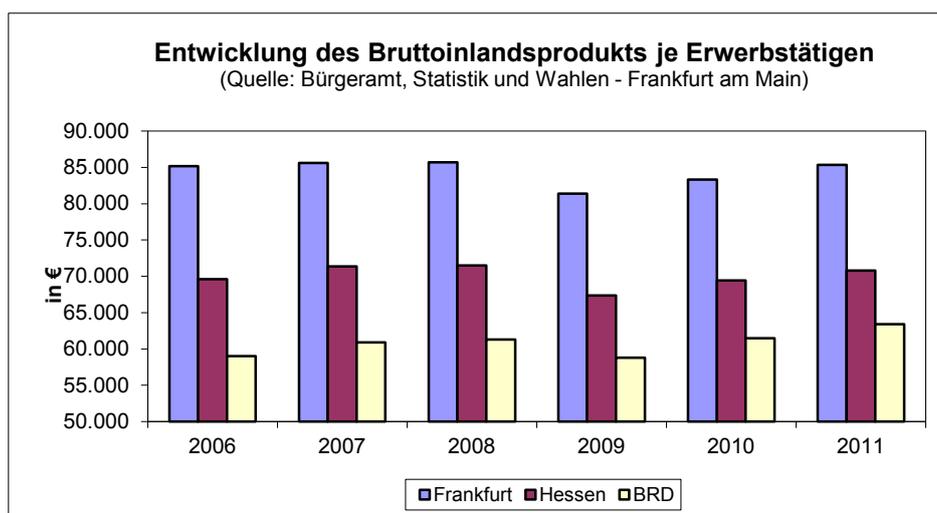


Abbildung 1: Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen in €

<sup>1</sup> gemessen am BIP in jeweiligen Preisen je Erwerbstätigen  
<sup>2</sup> neuere (regionalisierte) Wirtschaftsdaten liegen nicht vor

Im Übrigen trug Frankfurt am Main 2011 mit rund 49 Milliarden € (24,3 %) wieder wesentlich zur BWS des Landes Hessen bei. Frankfurt am Main verdankt diese enorme Wirtschaftskraft seiner Stellung als Messestadt und überregionales Finanz- und Dienstleistungszentrum. So ist es kaum verwunderlich, dass 83,8 % der BWS auf den Dienstleistungssektor entfielen.

Die Anzahl der Insolvenzen<sup>3</sup> stellt ein weiteres Kriterium zur Beurteilung der Konjunkturlage dar. Während sich 2010 noch die Auswirkungen der Wirtschaftskrise zeigten, verbesserte sich inzwischen die Situation. Die Verbraucherinsolvenzen gingen 2012 mit -18 % deutlich zurück. Dem gegenüber nahmen die Unternehmensinsolvenzen vernehmlich zu (+ 6,5 %). Darüber hinaus gab es einen beachtlichen Rückgang bei den Insolvenzanträgen (- 14,5 %).

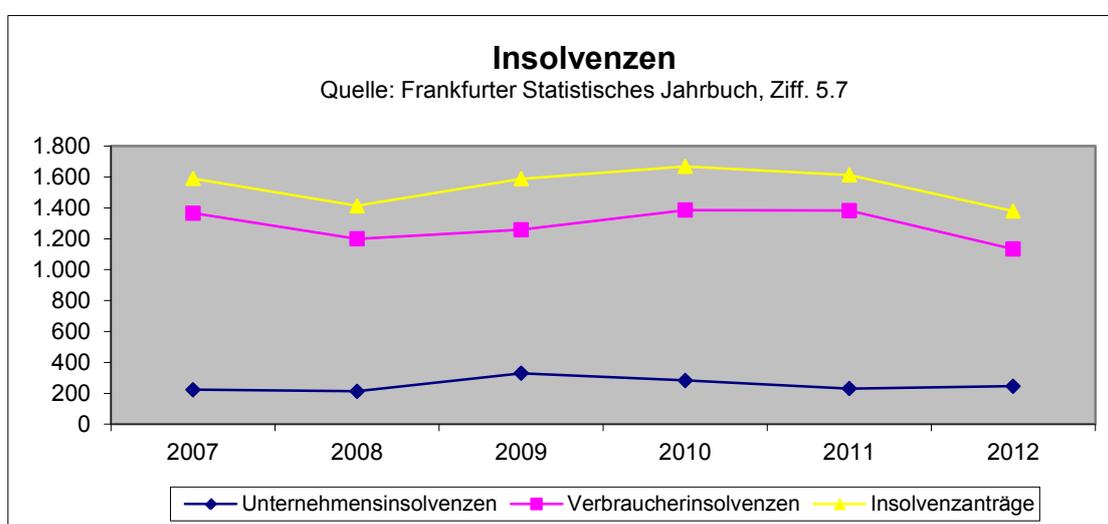


Abbildung 2: Insolvenzen

Zu Jahresbeginn 2012 fehlte es der Wirtschaft zunächst an konjunkturellem Schwung. Erst in der Folgezeit setzte ein verhaltener Aufwärtstrend ein. Die Binnenwirtschaft profitierte im Jahresverlauf von einer verbesserten Arbeitsmarktlage und höheren Lohnabschlüssen. Diese begünstigten das Konsumverhalten der privaten Haushalte. In Verbindung mit günstigen Finanzierungsbedingungen führte diese Entwicklung auch zu vermehrten Wohnungsbauinvestitionen. Diese Aufwärtsentwicklung war jedoch weiterhin von großer Unsicherheit geprägt. Ein stabiler Arbeitsmarkt, eine steigende Beschäftigung und Einkommensverbesserungen lassen vermuten, dass die zu Jahresbeginn aufgetretenen konjunkturellen Schwächen nur vorübergehender Natur waren. Zum Jahreswechsel verbesserte sich die konjunkturelle Stimmung zunehmend. 2013 setzte sich diese positive Entwicklung fort.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 5.7

<sup>4</sup> Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

## 1.2 Beschäftigung

Ungeachtet der konjunkturellen Eintrübung in der zweiten Jahreshälfte 2011 blieb der Arbeitsmarkt in Deutschland weiter auf Expansionskurs. So setzte sich zu Jahresbeginn 2012 das Beschäftigungswachstum kräftig fort. Dabei handelte es sich überwiegend um sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse. In der Jahresmitte schwächte sich die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen ab. Der Beschäftigungszuwachs war nicht mehr so stark und die Arbeitslosigkeit stieg leicht an. Zum Jahreswechsel stabilisierte sich die Lage wieder. Bei leicht nachgebender Einstellungsbereitschaft der Unternehmen blieb die Zahl der Erwerbstätigen nahezu unverändert und die Kurzarbeit verharrte auf sehr niedrigem Niveau. 2013 stellten die Unternehmen wieder mehr ein. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich im Jahresverlauf weiter. Zuwächse verzeichneten vor allem sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen im Dienstleistungsbereich und im Gesundheits-/Sozialwesen.<sup>5</sup>

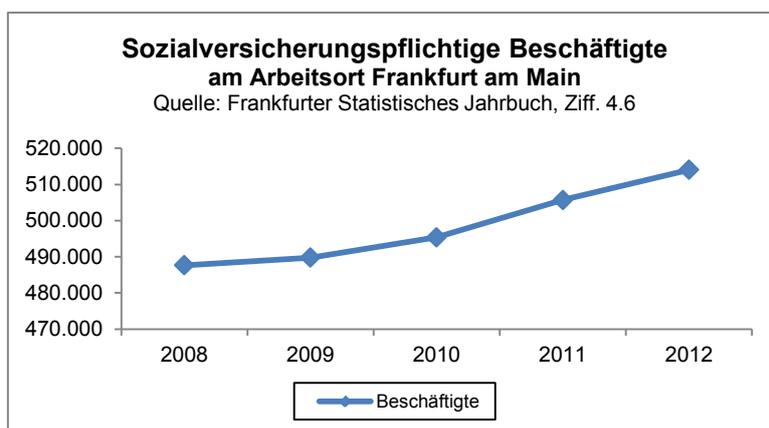


Abbildung 3: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Frankfurt

Im Jahr 2012 erhöhte sich die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten<sup>6</sup> am Arbeitsort Frankfurt am Main um 1,7 % auf 514.064 (Vorjahr 505.707). Der Anteil der Einpendler blieb mit einem Anteil von rund 66 % konstant. Einen leichten Anstieg verzeichnete die Zahl der in Frankfurt wohnhaften und arbeitenden Bevölkerung. Mit 173.833 Beschäftigten betrug ihr Anteil etwa 1/3 an allen Beschäftigten in Frankfurt am Main. Die Zahl der Auspendler hat sich auf 73.807 Beschäftigte weiter erhöht (+ 3,8 %).<sup>7</sup>

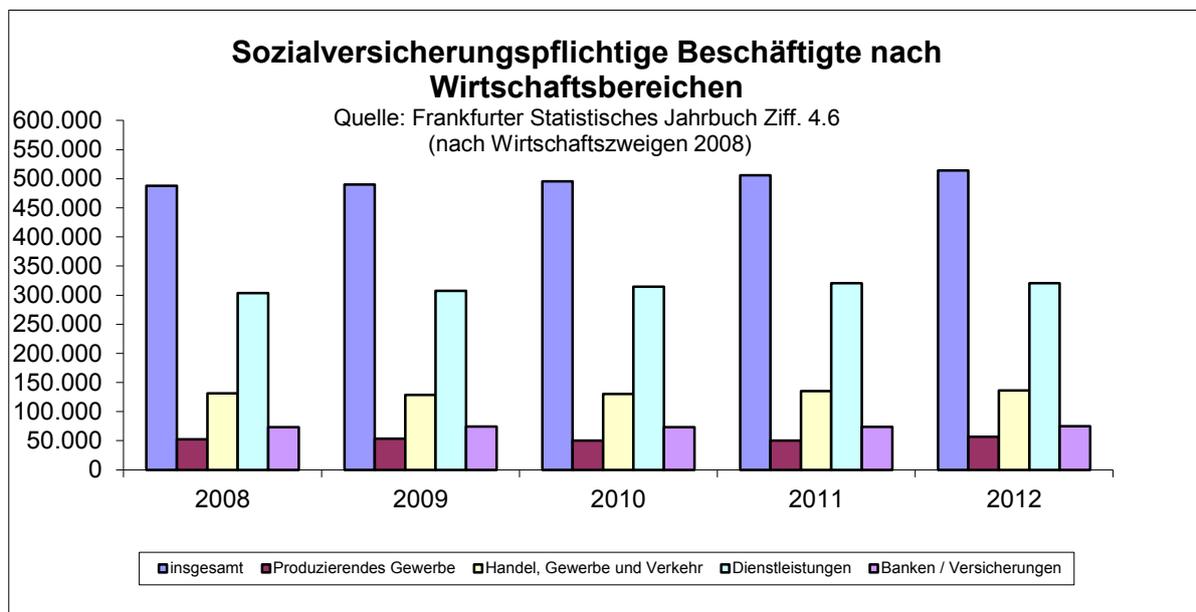
Die Beschäftigungsentwicklung in Frankfurt am Main wich strukturell in einigen Bereichen vom Bundesdurchschnitt ab. So nahmen die Beschäftigungszahlen im Produzierenden Ge-

<sup>5</sup> Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

<sup>6</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.6

<sup>7</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.11

werbe 2012 mit einem Plus von 13,3 % deutlich zu. Ein leichter Zuwachs ergab sich im Handel, Gewerbe und Verkehr (+ 1,0 %). Die Beschäftigung im dominierenden Dienstleistungssektor (ohne Handel, Gewerbe und Verkehr) blieb mit einem leichten Plus von 0,1 % und innerhalb des Dienstleistungsbereichs bei den Banken und Versicherungen mit 0,9 % nahezu unverändert.<sup>8</sup>



**Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Wirtschaftsbereiche)**

Die Verteilung der Beschäftigten auf die einzelnen Wirtschaftszweige änderte sich 2012 kaum. Nach wie vor verfügte der Dienstleistungsbereich (inklusive Banken / Versicherungen) mit 62,4 % über die meisten Beschäftigten. Die Banken und Versicherungen stellten allein 14,5 % aller Beschäftigten. Es folgen die Wirtschaftszweige Handel, Gastgewerbe und Verkehr mit 26,5 % und das Produzierende Gewerbe mit 11,1 %.

Als Folge des stabilen Arbeitsmarktes stieg die Zahl der Personen mit einer geringfügigen Beschäftigung (Jobs bis max. 400 €/Monat) auf 44.467 Personen (+ 1,6 %) nur geringfügig an. Der Frauenanteil an den geringfügig Beschäftigten dominierte weiter (61,6 %). Einen leichten Rückgang verzeichneten die geringfügig Beschäftigten der Altersgruppe zwischen 15 und 25 Jahren mit einem Anteil von 23,6 %. Dagegen hat der Anteil der geringfügig Beschäftigten über 55 Jahre wieder zugenommen und stieg 2012 auf 14,5%.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.6

<sup>9</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.15

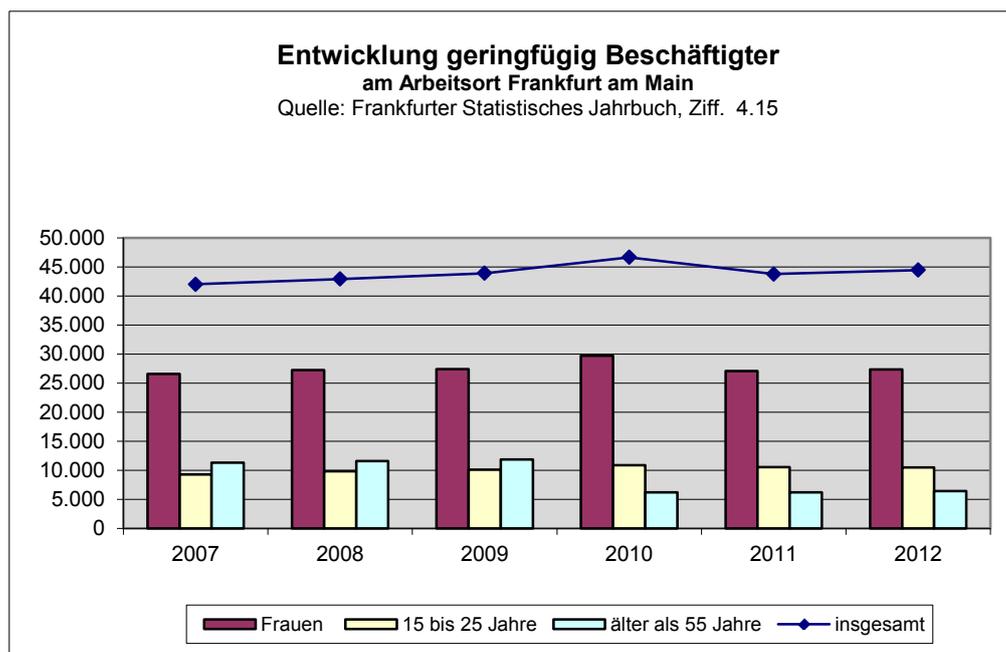


Abbildung 5: Geringfügig Beschäftigte

### 1.3 Arbeitslose

Nach anfänglich günstiger Entwicklung trübte sich die Arbeitsmarktlage in Deutschland ab Sommer 2012 ein. Die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen nahm ab, der Beschäftigungszuwachs war nicht mehr so stark und die Arbeitslosigkeit stieg - wenn auch nur leicht – so doch stetig an<sup>10</sup>.

In Frankfurt am Main ergab sich eine Steigerung der als arbeitslos gemeldeten Personen auf 25.035 (+ 4,9 %). Die Arbeitslosenquote stieg auf 7,2 % im Vergleich zum Vorjahr mit 6,9%<sup>11</sup>.

Bei Betrachtung der Arbeitslosenzahlen nach Personengruppen ergab sich eine unterschiedliche Entwicklung. Während der Anteil der Empfänger von ALG I (SGB III) auf 26,7 % anstieg, verringerte sich der Anteil der ALG II-Empfänger (Hartz IV) auf 73,3 %. Nahezu unverändert blieb der Frauenanteil mit 44,1 %. Der Ausländeranteil erhöhte sich auf 41,0 %. Die Zahl der Langzeitarbeitslosen fiel auf einen Anteil von 34,9 %. Arbeitslose im Alter zwischen 15 bis 25 Jahren waren nach einem erneuten Rückgang mit 7,3 % vertreten. Dagegen stieg der Anteil der Arbeitslosen zwischen 55 bis 65 Jahren auf 16,5 % an.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

<sup>11</sup> Angaben sind aufgrund veränderter Stichtagsregelungen nicht mit denen früherer Wohnungsmarktberichte vergleichbar

<sup>12</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.16 / 4.17

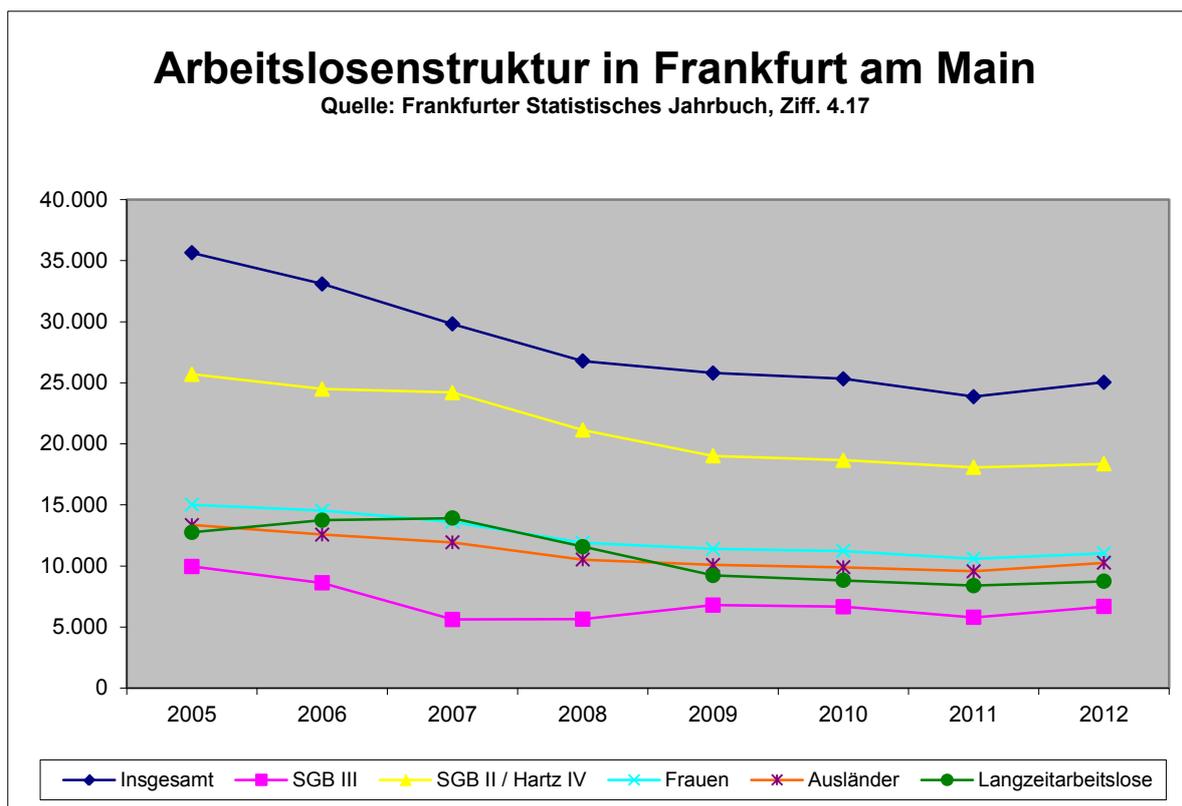


Abbildung 6: Arbeitslosenstruktur

Die Bevölkerung der Ortsteile Gallus, Fechenheim, Griesheim, Bockenheim, Ostend und Nied waren am meisten von Arbeitslosigkeit betroffen. Die höchste Arbeitslosendichte (Verhältnis der Arbeitslosen zur jeweiligen erwerbsfähigen Bevölkerung) wiesen die Ortsteile Riederwald, Fechenheim, Höchst, Sossenheim, und Innenstadt auf.<sup>13</sup>

## 1.4 Einkommen

Seit etwa zwei Jahren haben sich in Folge der günstigeren Arbeitsmarktlage die Einkommensperspektiven der Arbeitnehmer verbessert. Ursächlich sind die zunehmende sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und steigende Tariflöhne. Dennoch ist das Stimmungsbild der privaten Haushalte von Sorgen vor einer Verschlechterung der Konjunktur geprägt.<sup>14</sup>

Die Entwicklung und Verteilung der Einkommen beeinflusst maßgeblich Art und Qualität der nachgefragten Wohnungen. Zu der Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen liegen noch keine neuen Zahlen vor.

<sup>13</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Materialien zur Stadtbeobachtung 15, Ziff. 4.10

<sup>14</sup> Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

## 1.5 Lebenshaltung

Die Verbraucherpreise, insbesondere die Preise für Kraftstoffe/Energie und Nahrungsmittel, haben sich 2012 spürbar erhöht. Während die Energiepreise zum Jahreswechsel wieder zurückgingen, wiesen die Nahrungsmittelpreise weitere – zum Teil kräftige – Steigerungen auf.<sup>15</sup>

In Hessen<sup>16</sup> sind die Preise für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte nach den Preisindizes im Jahr 2012 ebenso wie im Vorjahr insgesamt um 2,0 % gestiegen. Die Preisentwicklung in Hessen nahm damit denselben Verlauf als im Durchschnitt für Gesamtdeutschland. Bei den Mieten ergaben sich durchschnittliche Mietsteigerungen von 2,4 % in Hessen bzw. von 2,2 % auf Bundesebene.<sup>17</sup>

Das Niveau der Verbraucherpreise wird derzeit im Wesentlichen durch die Entwicklung der Energie- und Kraftstoffpreise beeinflusst. Neben ebenfalls steigenden Nahrungsmittelpreisen stellen in jüngster Zeit auch steigende öffentliche Gebühren und Abgaben einen nicht zu vernachlässigenden Kostenfaktor dar, da Kommunen wegen der schwierigen Haushaltslage zunehmend an der Gebührenschaube drehen. Mit weiteren Preissteigerungen für die Verbraucher dürfte daher zu rechnen sein.

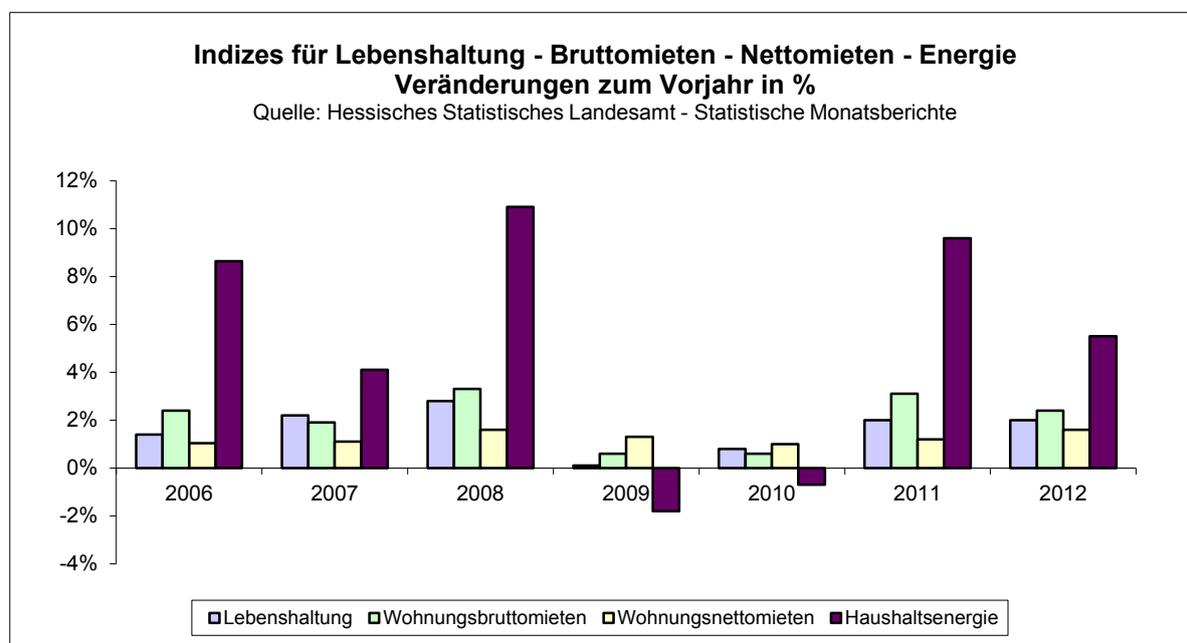


Abbildung 7: Lebenshaltung, Mieten, Energie

<sup>15</sup> Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

<sup>16</sup> Hessisches Statistisches Landesamt - Monatsberichte

<sup>17</sup> Destatis – Statistisches Bundesamt, Tabellen 61111-0001 / 61111-0005

## 2. Wohnungsnachfrage

### 2.1 Bevölkerung

**Hinweis:**

Mit dem Zensus 2011 hat die amtliche Bevölkerungsstatistik eine neue Grundlage erhalten. Seitdem werden entgegen der bisherigen Zählweise in der amtlichen Statistik künftig nur noch mit Hauptwohnung gemeldete Personen berücksichtigt. Dies gilt grundsätzlich für alle veröffentlichten auf Einwohner bezogene Zahlen. Für die Wohnungsmarktbeobachtung sind jedoch auch Personen mit Nebenwohnung von Bedeutung. Auch dieser Personenkreis versorgt sich auf dem örtlichen Wohnungsmarkt und ist somit für die Beurteilung einer ausreichenden Wohnungsversorgung von Bedeutung. Aus diesem Grund wird im Wohnungsmarktbericht künftig auch die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnung aufgeführt.

Der Zustrom auf Frankfurt am Main hält unvermindert an. 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 ist die Einwohnerzahl<sup>18</sup> insgesamt von 700.018 im Jahr 2011 auf 711.679 im Jahr 2012 angestiegen. Davon waren 678.691 Personen mit Hauptwohnung und 32.988 Personen mit Nebenwohnung gemeldet. Dieser Bevölkerungszuwachs war hauptsächlich auf eine positive Wanderungsbilanz und einen Geburtenüberschuss zurückzuführen. Auch 2012 lag die Zahl der Zuzüge und Geburten weiter deutlich über der Zahl der Wegzüge und der Sterbefälle.

Die Bevölkerungsdichte bewegt sich in Frankfurt am Main mit 2.733 Einwohnern je km<sup>2</sup> nach wie vor auf sehr hohem Niveau. Die bevölkerungsreichsten Stadtteile waren Sachsenhausen, Nordend, Bockenheim, Gallus, Ostend, Westend und Bornheim.

---

<sup>18</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Basis Melderegister (Personen mit Haupt- oder Nebenwohnung)

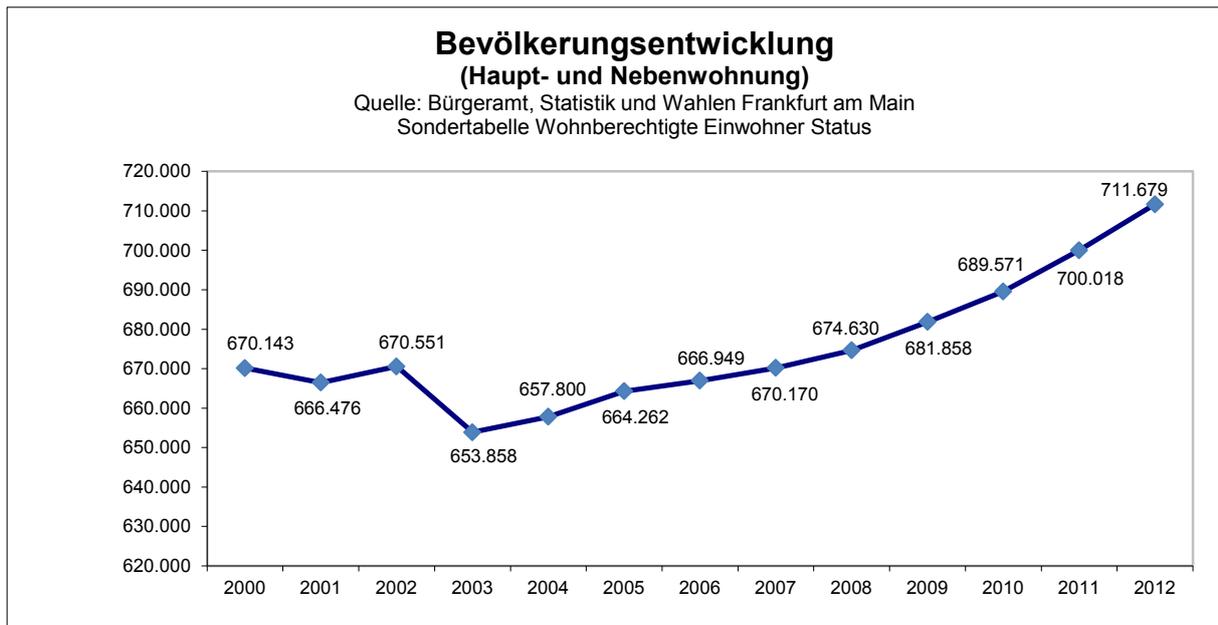


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung

Aufgrund des verstärkten Zuzugs ausländischer Staatsbürger - insbesondere aus Krisengebieten und infolge der Freizügigkeit innerhalb der EU - ist der Ausländeranteil im Jahr 2012 auf 26,1 % angestiegen. Der Anteil der EU-Bürger<sup>19</sup> stieg weiter auf 10,3 %. Gleichzeitig wurden 2012 in Frankfurt am Main insgesamt 3.032 Personen neu eingebürgert<sup>20</sup>. Dies entspricht einem Anteil von 0,4 % an der Gesamtbevölkerung. Die meisten ausländischen Einwohner lebten in Sachsenhausen, Gallus, Nordend, Bockenheim und Griesheim. Der Geschlechteranteil der Frauen unter der Frankfurter Bevölkerung blieb mit 50,8 % konstant.

Die Entwicklung und die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Bevölkerungsgruppen werden zunehmend beim Wohnungsangebot berücksichtigt werden müssen. Die jüngere Bevölkerung drängt vermehrt mit eigenen Haushaltsgründungen auf den Markt, während die Senioren vermehrt ihren altersgemäßen Bedürfnissen angepasste Wohnlösungen suchen. Somit kommt der Altersstruktur der Bevölkerung besondere Bedeutung zu. Bei der Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen<sup>21</sup> ergaben sich 2012 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 15,1 % und 17,7 % aus. Die deutlichste Zunahme verzeichneten die 45 – 55-Jährigen mit 3.220 Personen und die 25 – 35-Jährigen mit 2.841 Personen.

<sup>19</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.5

<sup>20</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.52

<sup>21</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.11

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung<sup>22</sup> weist seit dem Jahr 2004 Geburtenüberschüsse auf. Im Jahr 2012 fielen diese bei einem Geburtenzuwachs von 7.230 Geburten und einem Rückgang der Sterbefälle auf 5.439 somit wieder recht deutlich aus. Nach wie vor entfielen auf die Altersjahrgänge zwischen 35 bis 40 Jahren die meisten Geburten. Die höchsten Geburtenzahlen gab es in den Stadtteilen Sachsenhausen, Nordend, Bockenheim, Gallus und Bornheim.

Die Entwicklung der Zu- und Wegzüge nach bzw. von Frankfurt am Main für 2012 wurde bereits im letzten Wohnungsmarktbericht dargestellt.

## 2.2 Haushalte<sup>23</sup>

Der enorme Bevölkerungszuwachs wirkte sich auch auf die Haushaltsbildungen aus. 2012 steigerte sich die Zahl der Haushalte<sup>24</sup> um 2,4 % auf 386.319 gegenüber 377.301 im Vorjahr. Auch die ausländischer Haushalte verzeichneten eine Zunahme (+ 5,7 %). Mit 96.743 Haushalten bildeten sie ein Viertel aller Frankfurter Haushalte.

Die Haushaltsstrukturen veränderten sich 2012 nur geringfügig. Allerdings stieg die Anzahl der Einpersonenhaushalte in den letzten Jahren ständig an. Sie bilden nach wie vor die größte Gruppierung mit 54,1 %. Die Altersgruppe unter 35 Jahren stellte mit einem Drittel den größten Anteil aller Einpersonenhaushalte. Die Hälfte der Einpersonenhaushalte (49,6 %) bildeten Frauen. Etwas mehr als ein Siebtel (14,4 %) der Einpersonenhaushalte waren Frauen ab 65 Jahren.

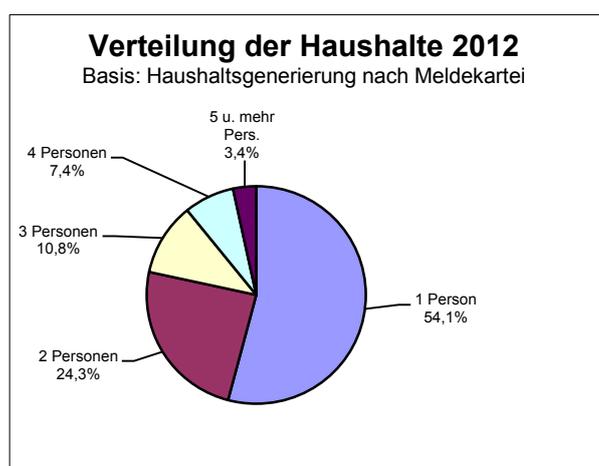


Abbildung 9: Haushaltsstruktur

<sup>22</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.36 und 2.44

<sup>23</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Haushaltsgenerierung nach Melderegister (s. a. Frankfurter Statistische Berichte, Heft 2/3 2007)

<sup>24</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.21 – 2.24

Familien mit Kindern stellten einen Anteil von 17,5 % aller Haushalte. Alleinerziehende bildeten 4,1 % aller Haushalte. Den Hauptteil der Alleinerziehenden stellten weiterhin Frauen. Ihr Anteil an allen Alleinerziehenden belief sich auf rund 90 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 1,83 Personen.

## 2.3 Unterstützungsbedürftige Haushalte<sup>25</sup>

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.

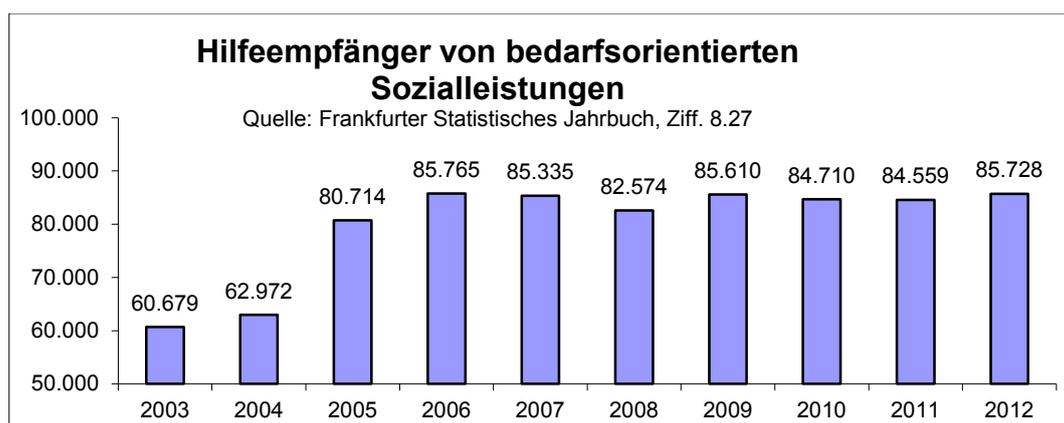


Abbildung 10: Hilfeempfänger von bedarfsorientierten Sozialleistungen

Seit 2008 ist allgemein eine Erholung der wirtschaftlichen Lage spürbar. Ab der gleichen Zeit ging die Zahl der Leistungsempfänger auf 84.559 bis zum Jahr 2011 zurück. Im Jahr 2012 erfolgte erstmals wieder eine Steigerung auf 85.728. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung betrug 12 %. Im Einzelnen erhielten 47.546 Personen ALG II, 21.063 Sozialgeld, 2.988 Hilfe zum Lebensunterhalt und 13.072 Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Der Frauenanteil an den Empfängern bedarfsorientierter Sozialleistungen betrug 50,1 %.

<sup>25</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 8.27

### 3. Wohnungsangebot

Die Entwicklung für 2012 wurde bereits weitgehend im letzten Bericht dargestellt.

#### 3.1 Wohnungsbau

Gegenüber 2011 nahm die Zahl der genehmigten Objekte<sup>26</sup> wieder zu. So wurden 813 Wohngebäude (+ 13,4 %) mit 3.418 Wohnungen (+ 7,0 %) genehmigt. Mit einem Anteil von 63,8 % an allen genehmigten Wohnungen waren - wie in den Vorjahren - Wohnungen mit vier und mehr Wohnräumen am stärksten vertreten. Einzimmerwohnungen spielten kaum noch eine Rolle.

Bei den **Baufertigstellungen**<sup>27</sup> war 2012 mit insgesamt 2.158 fertig gestellten Wohneinheiten – davon 1.845 im Neubau - wieder ein Anstieg zu verzeichnen. Dies stellt gegenüber dem Vorjahr (insgesamt 1.919 fertig gestellte Wohneinheiten, davon 1.773 im Neubau) eine merkliche Zunahme dar. Unter den fertig gestellten Gebäudetypen überwogen Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Trend hin zu größeren Wohneinheiten setzte sich auch im Jahr 2012 fort. Nach wie vor dominierten Wohnungen mit 3 und mehr Wohnräumen. Die durchschnittliche Größe der neuen Wohnungen betrug 4,4 Räume bei 127,6 qm<sup>28</sup>.

Im Stadtteil Bockenheim sind die meisten neuen Wohnungen entstanden (375). Es folgen die Stadtteile Kalbach-Riedberg (362 Einheiten), Nordend (264 Einheiten), Gallus (212 Einheiten), Sachsenhausen (186 Einheiten) und Preungesheim (153 Einheiten). Die meisten fertig gestellten Wohneinheiten entfielen auf den Geschößwohnungsbau.

Das Bauinteresse (Bauanträge, -genehmigungen und -fertigstellungen) in Frankfurt am Main ist unterschiedlich zu bewerten. Neben der Zunahme von Baugenehmigungen und Baufertigstellungen verzeichneten wiederum auch die Bauüberhänge<sup>29</sup> im Jahr 2012 ein deutliches Plus (+ 16,8 %). Sie bewegen sich seit Jahren auf hohem Niveau.

Insgesamt wurden 8.151 im Jahr 2012 und früher genehmigte Wohneinheiten nicht fertig gestellt. In 26 % der Fälle wurde noch nicht mit der Baumaßnahme begonnen. Für 315 genehmigte Wohnungen erlosch die Baugenehmigung.

---

<sup>26</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.6

<sup>27</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.8 und 7.9

<sup>28</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.11

<sup>29</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.12

---

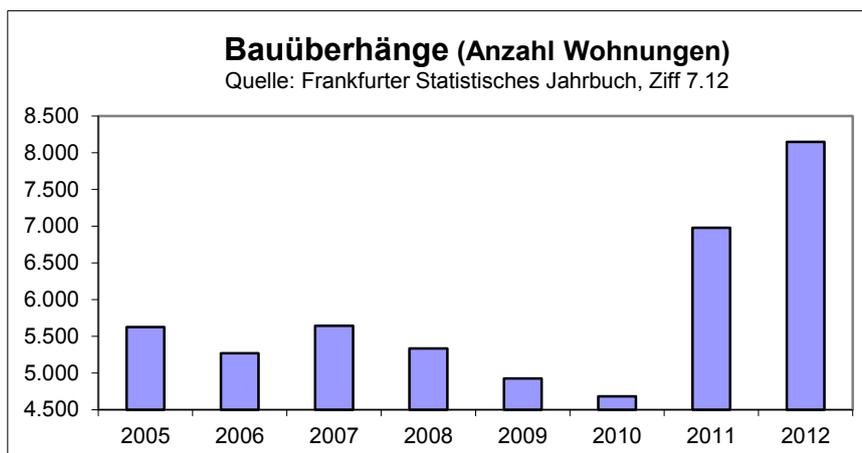


Abbildung 11: Bauüberhänge

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 Entwicklung im EURO-Raum sein, die manchen Bauherren (noch) zur Zurückhaltung veranlasst.

### 3.2 Wohnungsbestand

Im Jahr 2012 ist der Wohnungsbestand<sup>30</sup> auf insgesamt 366.140 Wohnungen angestiegen. Dies ist ein Zuwachs von 1.867 Wohnungen. Die Verteilung<sup>31</sup> der Wohnungen blieb seit Jahren konstant. So befinden sich die Wohnungen zu 13 % in Ein-/Zweifamilienhäusern und zu 87 % in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen.

Die meisten Bestandswohnungen verfügen über 3 bzw. 4 Räume. Wohneinheiten mit 4 und mehr Räumen verzeichneten 2012 den höchsten Zuwachs (+ 1.242 Wohnungen). Auch der Bestand an Zwei-/Dreiraumwohnungen steigerte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich (+ 347 Wohnungen), während der Bestand an Einraumwohnungen unverändert blieb.

<sup>30</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.1 / 7.2

<sup>31</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.3

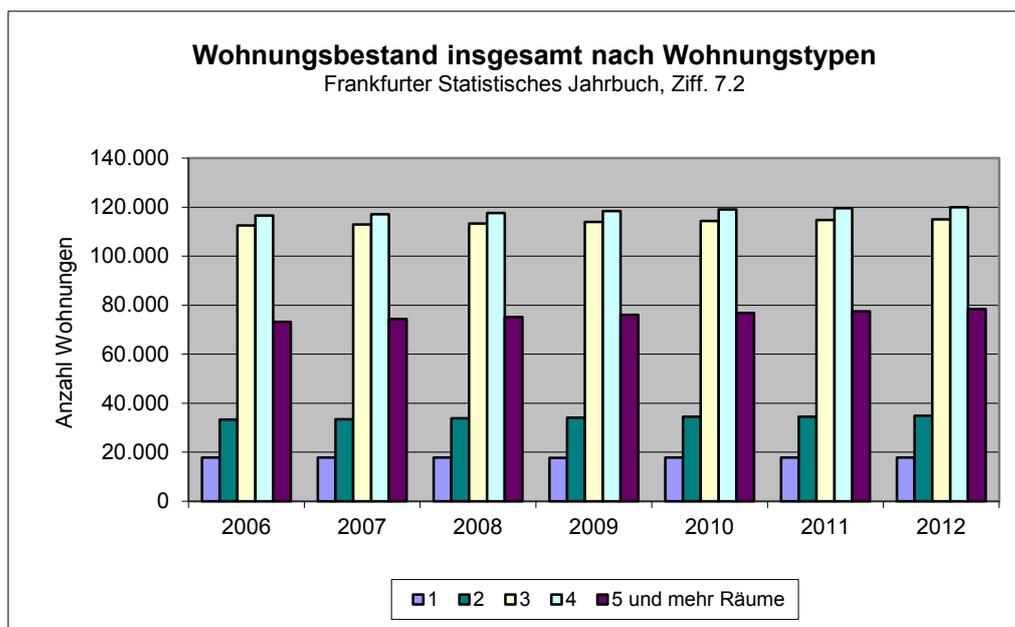


Abbildung 12: Wohnungsbestand nach Wohnungstypen

Auch 2012 hielt der Trend zu größerem Wohnflächenverbrauch<sup>32</sup> unvermindert an. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung betrug 70,59 qm. Auf Basis von nur mit Hauptwohnung gemeldeten Personen beträgt die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner 38,08 qm (36,32 qm). Die Hauptwohnungen sind durchschnittlich mit 1,85 Einwohner (1,94 Einwohner) belegt. Die Werte in Klammern beziehen sich auf Wohnverhältnisse unter Einbeziehung von Haupt- und Nebenwohnungen.

Verteilung nach Einwohner, Fläche und Wohnungen										
Jahr 1)	nur Hauptwohnungen						Haupt- und Nebenwohnungen			
	Gesamt-		Einwohner je Wohnung	qm-Wohnfläche		Gesamt-		Einwohner je Wohnung	qm-Wohnfläche	
	Einwohner	Wohnungen		je Einwohner	je Wohnung	Einwohner	Wohnungen		je Einwohner	je Wohnung
2000	624.980	340.462	1,84	23.165,1	35,60	68,04	670.143	340.462		
2001	619.443	342.250	1,81	23.342,4	36,12	68,20	666.476	342.250		
2002	622.460	344.086	1,81	23.510,6	36,17	68,33	670.551	344.086		
2003	623.350	347.169	1,80	23.771,0	36,45	68,47	653.858	347.169		
2004	625.206	348.714	1,79	23.936,4	36,55	68,64	657.800	348.714		
2005	630.423	351.024	1,80	24.164,7	38,33	68,84	664.262	351.024		
2006	632.206	353.464	1,78	24.419,7	38,22	67,98	666.949	353.464		
2007	636.746	355.638	1,79	24.653,7	38,72	69,32	670.170	355.638		
2008	641.153	357.699	1,79	24.884,9	38,81	69,57	674.630	357.699		
2009	648.451	360.234	1,80	25.164,4	38,81	69,86	681.858	360.234		
2010	656.427	362.525	1,81	25.411,2	38,71	70,10	689.571	362.525		
2011	667.075	364.273	1,83	25.616,5	38,40	70,32	700.018	364.273		
2012	678.691	366.140	1,85	25.847,3	38,08	70,59	711.679	366.140	1,94	36,32   70,59

keine Angaben, da ab Zensus 2011 neue Datenbasis

Einwohnerzahlen mit Hauptwohnung bzw. Haupt- und Nebenwohnung gemäß Melderegister  
 1) Stand jeweils Jahresende  
 2) Gesamtwohnfläche in 1000 qm  
 Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.4 und Sonderauswertung

Abbildung 13: Wohnflächenverbrauch

<sup>32</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.4 und Sonderauswertungen

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

### **4.1 Entwicklung der Wohnbauflächen**

Bereits mit § 3061 *Den Frankfurter Wohnungsmarkt dauerhaft stärken* vom 25.04.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung unter u. a. beschlossen, „das Wohnbauland-Entwicklungsprogramm (WEP) zu einem umfassenden Plan für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen fortzuführen“.

Mit dem Magistratsvortrag Wohnbaulandentwicklung (M 9 vom 17.01.2014) wird die Entwicklung von weiteren Wohnungsbaupotenzialen vorbereitet. Die in diesem Vortrag enthaltenen Flächen sind entweder bereits durch Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) vorbereitet worden oder versprechen auf Grund ihrer Größe, ihrer Lage und / oder ihrer vorhandenen Nutzung ein zügiges Planverfahren. Die Potenziale werden ins WEP 2013 aufgenommen, soweit diese nicht bereits in vorherigen WEP enthalten sind. Weitere wesentliche Ziele des M 9, um den Wohnungsmarkt zu entlasten, sind:

- Realisierung von Anteilen des geförderten Wohnungsbaus durch städtebauliche Verträge
- Umwandlung struktureller Leerstände von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnflächen
- stadteigene Grundstücke in innenstadtnahen Lagen vorrangig dem geförderten Wohnungsbau zuführen
- zur Verstetigung der Wohnbaulandentwicklung ist ein integriertes Stadtentwicklungskonzept für Frankfurt am Main zu erarbeiten.

Das WEP wird derzeit fortgeschrieben. Nach ersten internen Berechnungen wird sich das Gesamtpotenzial zukünftiger Wohneinheiten auf Neubauf Flächen in einer ähnlichen Größenordnung wie 2011 (rund 24.000 Wohneinheiten) bewegen.

### **4.2 Preise für Wohnbauland**

Das Interesse der Investoren an innenstadtnahen Lagen ist ungebrochen. Inzwischen haben der Wohnungsneubaumarkt und die Umwandlungswelle auch den Stadtteil Gallus erreicht.

---

Dieses Quartier profitiert von der nachgefragten Innenstadt und dem benachbarten Europaviertel. Auch in den kommenden Jahren ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung weiter zunimmt und der Wohnungsneubau die starke Nachfrage nicht befriedigen wird. Dies in Verbindung mit einer anhaltenden Flucht in Sachwerte wird zu weiteren Preissteigerungen führen. Im Übrigen war ein beachtlicher Anstieg von Käufern aus Asien zu beobachten<sup>33</sup>.

Der Bodeneckwert<sup>34</sup> lag 2012 für Geschößwohnungsbaugelände (erschließungsbeitragsfrei bei GFZ 1,0) in sehr guten Lagen bei 1.900 €/qm, in mittleren bis gehobenen Lagen zwischen 590 €/qm und 1.300 €/qm.

Die Preisentwicklung für Eigenheimgrundstücke war 2012 unterschiedlich. So mussten für Baugrundstücke in mittleren Lagen 460 €/qm, in gehobenen Lagen 580 €/qm und in sehr guten Lagen 800 €/qm bezahlt werden.

Die Entwicklung im Jahr 2012 bei den Eigenheimen, Eigentumswohnungen, im Geschosswohnungsbau und bei den Wohnungsbaukrediten wurde bereits im letzten Bericht dargestellt.

---

<sup>33</sup> Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2012

<sup>34</sup> Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2011, Ziff. 3.7.2 und Sonderauswertung

---

## 5. Wohnungsversorgung

### 5.1 Wohnungsversorgungsquote

Die Entwicklung für 2012 wurde im letzten Bericht dargestellt.

### 5.2 Wohnflächenversorgung

Auch 2012 hielt der Trend zu größerem Wohnflächenverbrauch<sup>35</sup> unvermindert an. Gleichwohl teilten sich mehr Personen eine Wohnung. Auf Basis von nur mit Hauptwohnung gemeldeten Personen (Werte für Haupt- und Nebenwohnungen in Klammern) beträgt die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner 38,08 qm (36,32 qm). Die Hauptwohnungen sind durchschnittlich mit 1,85 Einwohner (1,94 Einwohner) belegt. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung betrug jeweils 70,59 qm.

Die Anzahl der Haushalte ist 2012 gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 9.018 angestiegen. Von den Steigerungen waren – mit Ausnahme der mit 5 und mehr Personen - alle Haushaltsgrößen betroffen. Die Einpersonenhaushalte verbuchten die größten Zuwächse. Auf sie entfielen 79,1 % aller neuen Haushalte. Der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten steigerte sich auf 54,1 %<sup>36</sup>.

Im Jahr 2012 wurden 2.158 Wohnungen fertiggestellt. Rund 63 % der neuen Wohnungen haben 4 und mehr Wohnräume. Nur rund 18 % der neuen Wohnungen verfügen über 1 bis 2 Räume. Das Wohnungsangebot lässt zumindest rechnerisch auf eine leichte Verbesserung - insbesondere für Mehrpersonenhaushalte - schließen. Singlehaushalten steht jedoch meist nur ein beschränktes Wohnungsangebot zur Verfügung.

### 5.3 Eigentümerquote

Nach der Gebäude- und Wohnungszählung von 2011 werden 19,5 % aller Wohnungen vom Eigentümer bewohnt<sup>37</sup>. Diese Zahl liegt etwas über der aus der Mikrozensus-Zusatzerhebung von 2010 (18,1 %).

---

<sup>35</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.4 und Sonderauswertungen

<sup>36</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.21

<sup>37</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Statistik aktuell, 11/2013

---

## **5.4 Mieten**

Die Mietentwicklung – soweit neue Daten vorliegen - für 2012 wurde bereits im letzten Bericht dargestellt.

## 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 können<sup>38</sup>. 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.

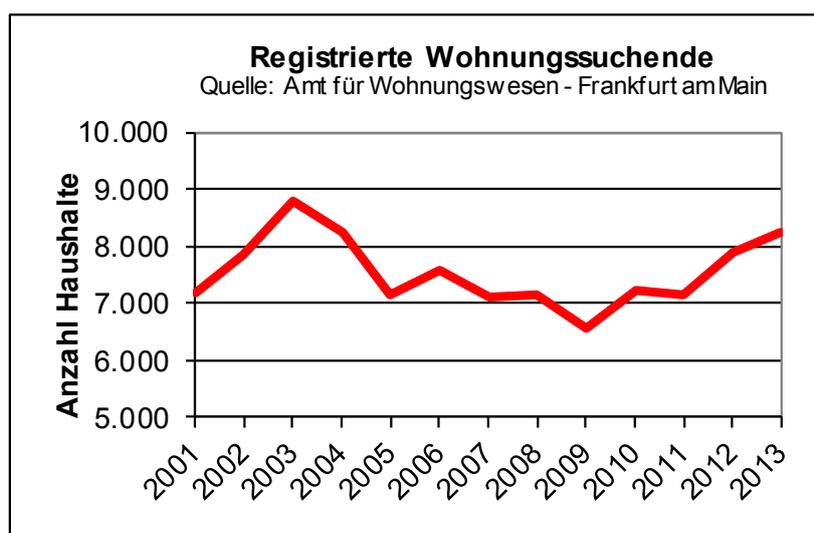


Abbildung 14: Registrierte Wohnungssuchende (Entwicklung 2000 – 2013)

Ende 2012 waren beim Amt für Wohnungswesen 7.906 wohnungssuchende Haushalte registriert. Nachdem sich die Zahl der Registrierten in den vergangenen Jahren um die 7.000 Haushalte eingependelt hatte, ist seit Ende 2011 wieder ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen, der sich auch 2013 fortsetzte. Ende 2013 waren 8.230 wohnungssuchende Haushalte registriert.

<sup>38</sup> Vgl. § 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)

## 6.1.2 Struktur der Wohnungssuchenden

Eine deutliche Mehrheit der registrierten Wohnungssuchenden sind sog. Minderverdiener, deren Einkommen mehr als 20 % unter der maßgeblichen Einkommensgrenze liegt. Wie bereits 2011 stellten sie auch im Jahr 2012 90,4 % der Registrierten. Im Jahr 2003 lag der Anteil noch bei 75,4 %.

Ein ständig steigender Anteil (62,6 %) aller Bewerber sind Bezieher von Transfereinkommen. Der Anteil der ausländischen Haushalte liegt bei 41,8 %. Er hatte deutlich abgenommen (56,3 % im Jahr 2002), nimmt seit 2009 aber wieder leicht zu.

Einpersonenhaushalte stellen 49,4 % (48,7 % im Vorjahr) der Antragsteller. Ihr Anteil ist seit 2009 ständig gestiegen. Große Haushalte mit fünf oder mehr Personen sind mit 13,1 % (13,7 % im Vorjahr) stark überrepräsentiert – unter allen Frankfurter Haushalten stellen sie einen Anteil von lediglich 3,4 %. 12,0 % der Wohnungssuchenden sind Alleinerziehende.

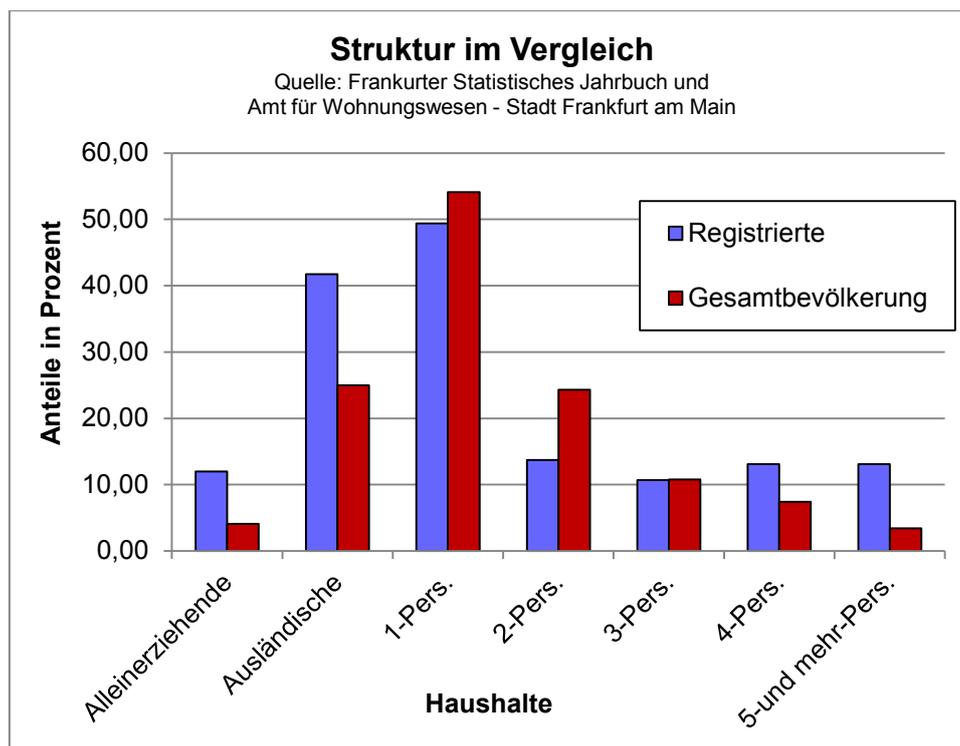


Abbildung 15: Haushaltsstrukturen im Vergleich Registrierte/Gesamtbevölkerung 2012

### **6.1.3 Dringlichkeit der Wohnungssuche**

36,9 % 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.

27,5 % 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.). Bei der Verteilung der Dringlichkeit gab es in den vergangenen Jahren zwar Schwankungen, insgesamt haben sich jedoch nur geringe Änderungen ergeben.

## **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.

### **6.2.1 Wohnraumförderung**

Im Jahr 2012 wurden für 759 Wohnungen öffentliche Bundes- und Landesmittel bewilligt, mit städtischen Mitteln (die auch Bundes- und Landesmittel beinhalten können) wurden 615 Wohnungen gefördert<sup>39</sup>. Damit wurden 20,7 Wohnungen pro 10.000 Wohnungen des Bestandes in Frankfurt gefördert - mehr als doppelt soviel wie im Vorjahr. In diesen Zahlen sind alle Förderarten im Neubau enthalten, also auch die Eigentums-Förderung. Im Frankfurter Umland wurden ca. 2,3 Wohnungen<sup>40</sup> pro 10.000 Wohnungen gefördert.

---

<sup>39</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.13

<sup>40</sup> Zahlen über den Wohnungsbestand im Umland für 2012 lagen zum Redaktionsschluss noch nicht vor

---

Seit 2007 werden Belegungsrechte angekauft. Im Berichtsjahr waren es Belegungsrechte für 176, 2013 für 204 Wohnungen. Diese Wohnungen stehen dem Amt für Wohnungswesen unmittelbar für die Versorgung der registrierten Wohnungssuchenden zur Verfügung<sup>41</sup>.

### 6.2.2 Sozialwohnungsbestand

Im Jahr 2012 belief sich der Wohnungsbestand im 1. Förderweg auf insgesamt 28.252 Wohnungen (einschließlich Wohnungen im Umland). 2013 waren es noch 27.964 Wohnungen.

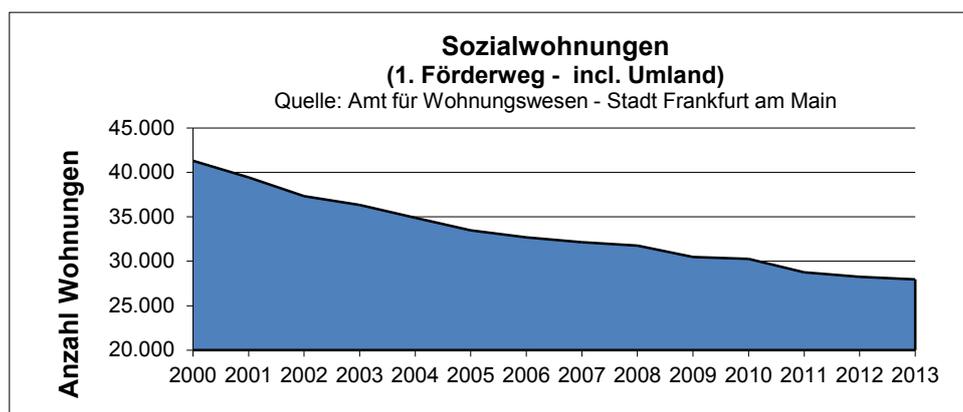


Abbildung 16: Entwicklung Sozialwohnungsbestand 1. Förderweg

Hinzu kommen weitere 2.772 Wohnungen (z.B. ehemalige US-Wohnungen), so dass dem Amt für Wohnungswesen insgesamt 31.024 Wohnungen (2013: 30.939) zur Belegung zur Verfügung stehen. Dies entspricht einer Sozialwohnungsquote von 8,5 %. Darüber hinaus gibt es weitere 4.070 Wohnungen aus anderen Förderprogrammen (mit höheren Einkommensgrenzen).

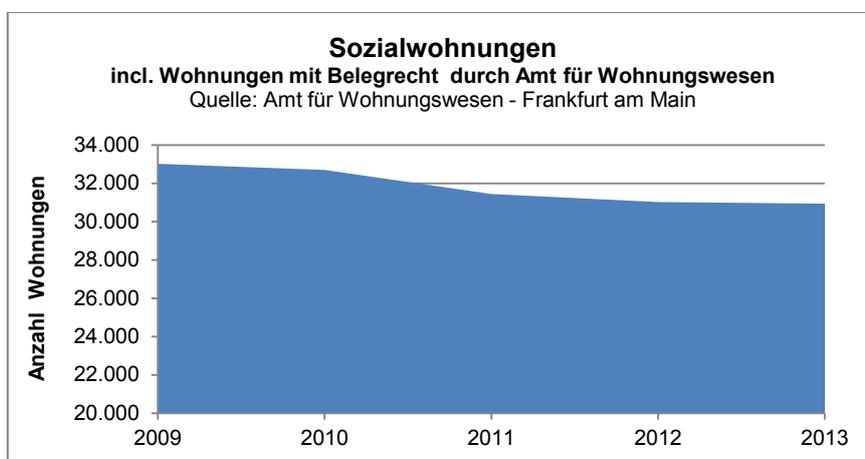


Abbildung 17: Entwicklung Sozialwohnungsbestand mit Belegrecht

<sup>41</sup> Amt für Wohnungswesen

Geförderte Wohnungen und Wohnungen mit Belegungsrecht Amt für Wohnungswesen 2012	
<b>1. Förderweg</b>	<b>28.252</b>
davon:	
- Seniorenwohnungen	5.526
- WE im Umland	1.389
<b>Andere Belegrechte</b>	<b>2.772</b>
<b>Insgesamt:</b>	<b>31.024</b>
davon:	
- im Stadtgebiet	29.635
<b>andere Förderarten</b>	<b>4.335</b>
davon:	
- Seniorenwohnungen	491
- WE im Umland	94
Quelle: Stadt Frankfurt am Main - Amt für Wohnungswesen	

Abbildung 18: Geförderter Wohnungsbestand

Von den belegungs- und preisgebunden Mietwohnungen<sup>42</sup> 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.

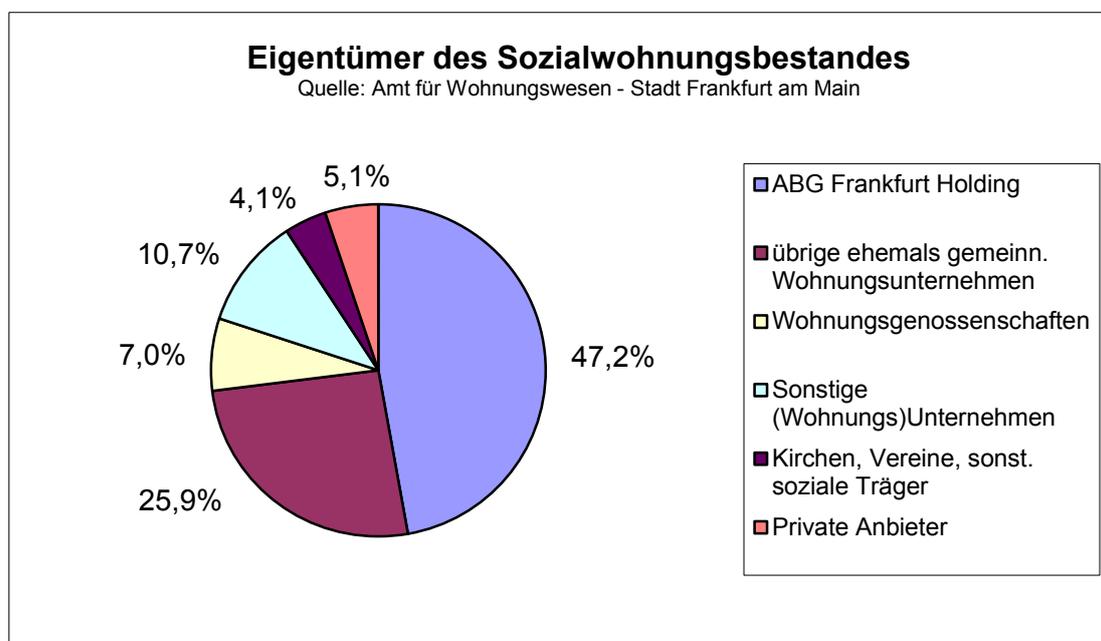


Abbildung 19: Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes

<sup>42</sup> 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 34,9 % 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
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	Unterswald	531	Schwanheim
140	Ostend	329	Flughafen	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
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		

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

Quelle: Amt für Wohnungswesen - Stadt Frankfurt am Main

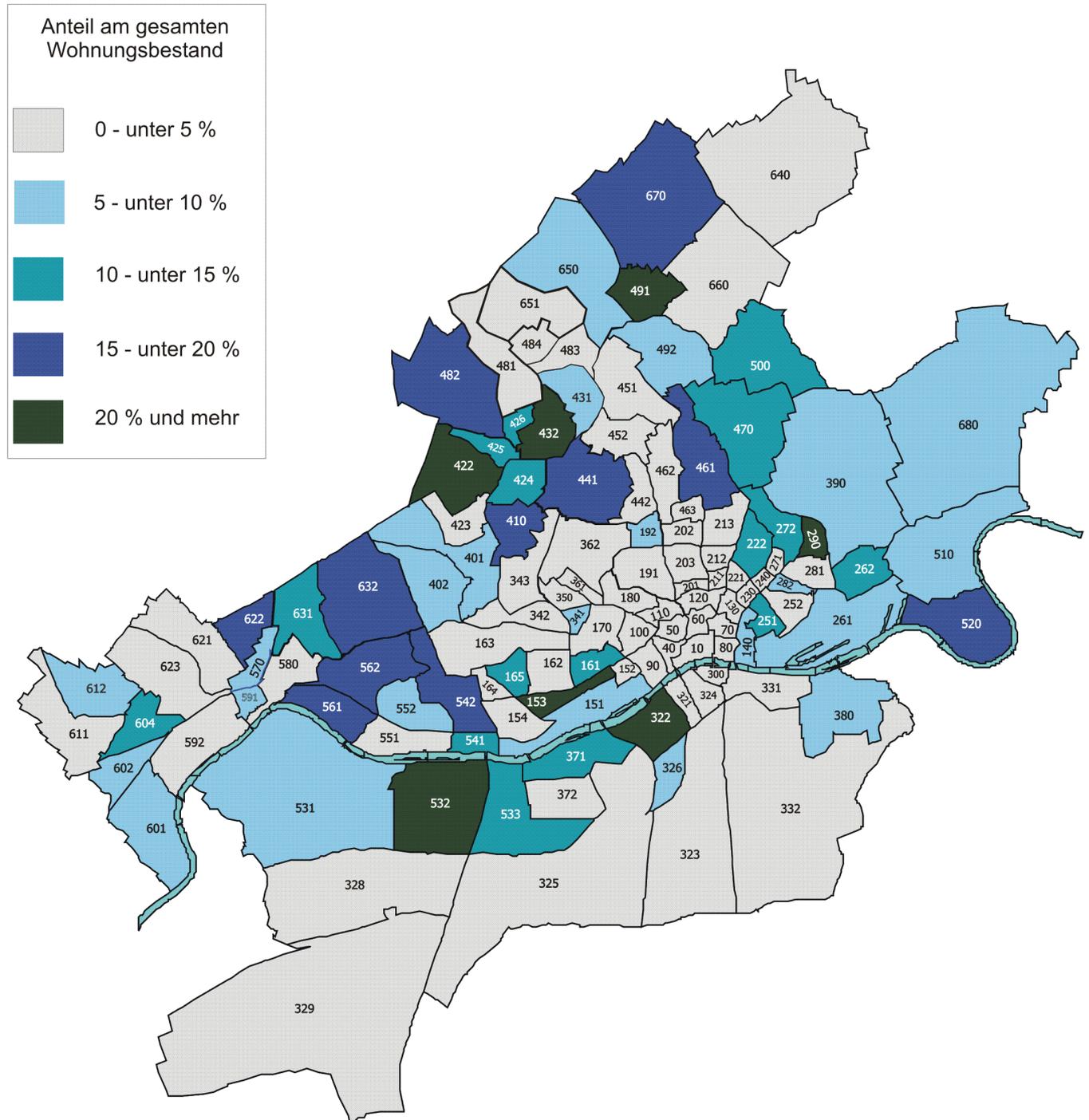


Abbildung 20: Verteilung des Sozialwohnungsbestandes im Stadtgebiet

### 6.2.3 Wohnungsvermittlung

Die Anzahl der Vermittlungen hatte sich seit dem Jahr 2001 recht stabil entwickelt und lag zwischen ca. 2.400 und 2.700 pro Jahr. Bereits 2011 war sie aber deutlich gesunken (2.242). Obwohl es im Jahr 2012 wieder einen leichten Anstieg der Anzahl der Vermittlungen gab – 2.342 Haushalte –, ist die Vermittlungsquote (vermittelte Haushalte zu registrierten Wohnungssuchenden am Jahresende) aufgrund des Anstiegs der Registrierten auf 29,6 % weiter abgesunken. 2013 konnten lediglich 2.115 Haushalte vermittelt werden, die Vermittlungsquote sinkt weiter.

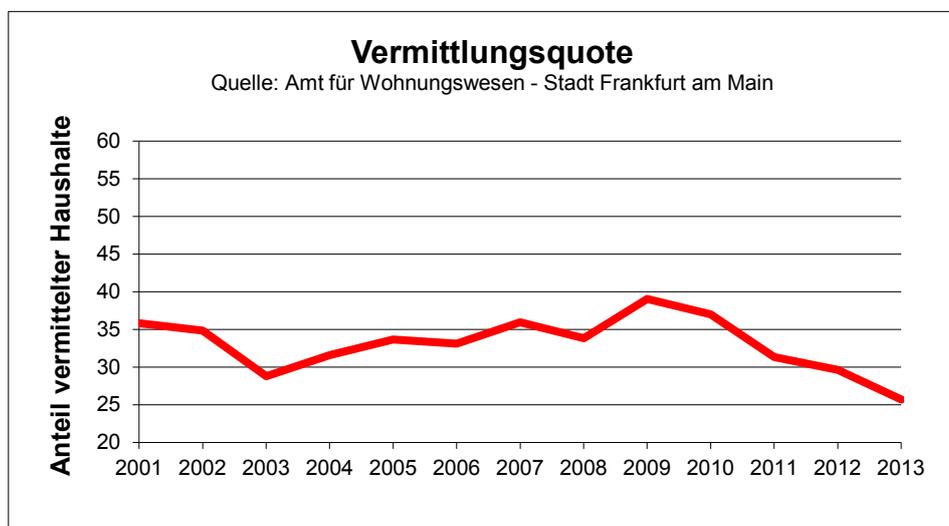


Abbildung 21: Vermittlungsquote von Sozialwohnungssuchenden

Nach wie vor können bestimmte Haushalte deutlich schwieriger untergebracht werden. So liegt die Vermittlungsquote bei den nichtdeutschen Haushalten bei 26,0 %. Die besten Chancen auf eine schnelle Vermittlung haben 2-Personenhaushalte mit einer Vermittlungsquote von 48,7 %. Weit unter Durchschnitt ist die Versorgungsquote bei größeren Haushalten; sie beträgt 19,1 % bei 4-Personenhaushalten und 13,3 % bei Haushalten mit 5 oder mehr Personen.

## **7. Künftige Entwicklung**

### **7.1 Wirtschaftliches Wachstum**

Nach einer vorübergehenden Schwächephase zum Jahreswechsel 2012/2013 nahm die Konjunktur im Jahresverlauf wieder Fahrt auf. Obwohl die Probleme im Euroraum und die Staatsschuldenkrise ihre Spuren hinterlassen haben, behielt der gute Zustand der deutschen Wirtschaft die Oberhand. Im Wesentlichen trugen hierzu der hohe Beschäftigungsgrad und Einkommensverbesserungen bei, was auch die Attraktivität Deutschlands für Zuwanderer verstärkte. Für das erste Vierteljahr 2014 zeichnet sich eine erhebliche Verstärkung des gesamtwirtschaftlichen Expansionstempos ab. Die Erwartungen der gewerblichen Wirtschaft für das zweite Vierteljahr 2014 haben sich dagegen etwas ermäßigt. Bei den Verbraucherpreisen gaben die Energiepreise (Gas, Heizöl) zunächst moderat nach, Anfang 2014 zogen sie im Gefolge der Rohölnotierungen leicht an. Steigerungen waren dagegen bei Nahrungsmitteln – auch hier gaben die Preise zu Beginn des Jahres 2014 etwas nach -, Mieten und Dienstleistungen spürbar, was die Lebenshaltung weiter verteuern dürfte.<sup>43</sup>

### **7.2 Beschäftigungsentwicklung**

Aufgrund einer stabilen Wirtschaftslage blieb die Erwerbstätigkeit weiter auf Expansionskurs. Nach einer Zunahme der Erwerbstätigkeit in 2013, setzte sich dieser Trend auch Anfang 2014 (saisonbereinigt) fort. Auch bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen gab es eine aufwärtsgerichtete Tendenz. Positive Entwicklungen zeichneten sich im Dienstleistungsbereich sowie im Gesundheits- und Sozialwesen ab. Auch im Bereich der Leiharbeit ist wieder eine Zunahme zu erwarten. Die Arbeitslosigkeit stieg 2013 leicht an, bedingt durch die außerordentlich starke Zuwanderung. Die Einstellungsbereitschaft von Unternehmen hat sich laut ifo Beschäftigtenbarometer deutlich erhöht. Dem IAB Arbeitsmarktbarometer zufolge ist mit einer Abnahme der Arbeitslosigkeit 2014 zu rechnen.<sup>44</sup>

### **7.3 Einkommensentwicklung**

Die konjunkturelle Erholung hat zu zum Teil deutlichen Einkommensverbesserungen geführt. So haben sich die Tarifparteien in der Lohnrunde 2012 auf kräftige Entgeltsteigerungen ge-

---

<sup>43</sup> Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

<sup>44</sup> Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

---

einigt, die teilweise bis ins Jahr 2014 hineinreichen. Auch für 2014 ist mit einer Steigerung der realen Einkommen der privaten Haushalte zu rechnen.<sup>45</sup>

## 7.4 Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen bis zum Jahr 2030 wurde 2010 erstellt. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung<sup>46</sup> liegt klar über der Vorhersage: Zum 30.06.2013 lag die Einwohnerzahl bei 717.912 (685.172 Personen mit Hauptwohnung, 32.740 mit Nebenwohnung)<sup>47</sup>. Diese Einwohnerzahl wird in der Prognose erst für 2015 erwartet.

Auch die tatsächliche Entwicklung der Haushalte liegt deutlich über der Vorhersage: Die für Ende 2012 prognostizierte Anzahl von 378.476 Haushalten wurde bereits Ende 2011 fast erreicht (377.301 Haushalte). Tatsächlich lag die Haushaltszahl Ende 2012 bei 386.319. Dies liegt vor allem an einer deutlichen Zunahme der Einpersonenhaushalte. Bis Ende 2012 waren sie auf einen Anteil von 54,1 % angestiegen<sup>48</sup>. Der prognostizierte Rückgang des Anteils der Einpersonenhaushalte hat sich damit bislang nicht bestätigt.

Da bislang keine neue Bevölkerungsprognose vorliegt, konnte auch die Wohnungsbedarfsprognose nicht aktualisiert werden.

## 7.5 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 wird sich durch auslaufende Bindungen weiter verringern. Bis zum Jahr 2020 kann der Bestand um ca. 5.700 Wohnungen abnehmen.

---

<sup>45</sup> Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

<sup>46</sup> Auch hier ist der Methodenwechsel in der Bevölkerungsstatistik zu beachten.

<sup>47</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Frankfurt Statistik aktuell, Heft 26/2012

<sup>48</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main, Statistisches Jahrbuch 2013

---

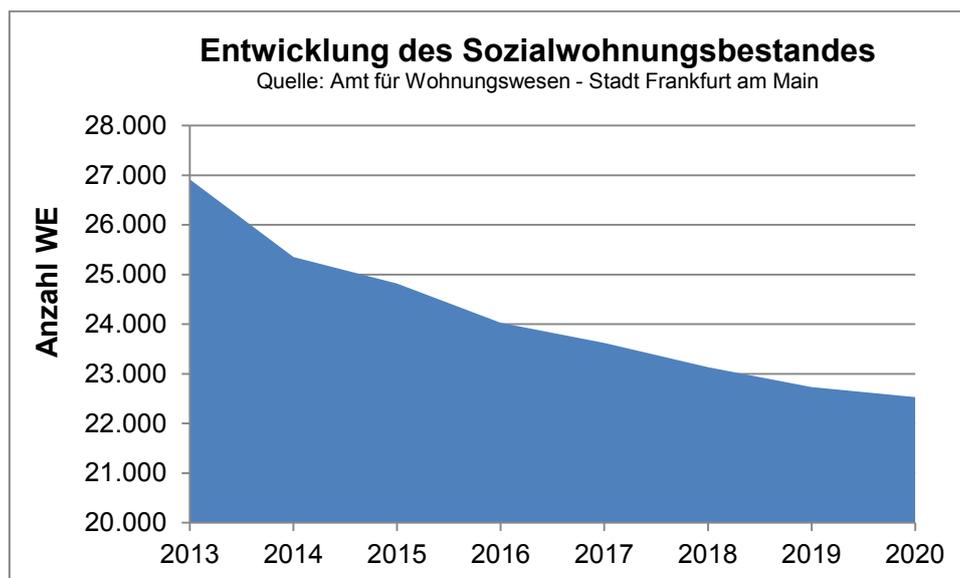


Abbildung 22: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes

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

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

## **7.6 Wohnungsbauförderung<sup>49</sup>**

Für die Vergabe von Wohnungsbaumitteln standen im städtischen Haushalt 2013 Investitionsmittel in Höhe von 39,5 Mio. Euro zur Verfügung. Dieser Ansatz wurde im Jahr 2014 auf 45 Mio. Euro angehoben. Für 2015 ist beabsichtigt, den Haushaltsansatz zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele auf 45 Mio. Euro zu verstetigen.

Im Rahmen eines Förderprogramms für studentisches Wohnen wurde im Jahr 2013 darüber hinaus ein Projekt mit 99 Studentenappartements bewilligt.

---

<sup>49</sup> Stadtplanungsamt

## 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.

Aufgrund der Umstellung der Bevölkerungsstatistik des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen – die bisher von uns verwendete fortgeschriebene Einwohnerzahl wurde ab 2012 eingestellt – ergaben sich Probleme für die Fortführung der Zeitreihen. Die Verwendung der neuen Einwohnerzahl ausschließlich auf Basis der melderechtlich mit Hauptwohnung gemeldeten Einwohner erscheint uns für unsere Zwecke nicht sinnvoll, wir verwenden daher in diesem Kapitel die Anzahl der Wohnberechtigten mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Diese Zahl kommt der bisher verwendeten recht nahe. Allerdings sind diese Angaben nicht im Statistischen Jahrbuch Frankfurt enthalten. Die für die Vorjahre ermittelten Werte weichen nur marginal von Werten auf Basis der „neuen“ Einwohnerzahl ab. Dennoch wurden für die weiter unten dargestellten Zeitreihen die Werte bis 2005 neu berechnet (das Bürgeramt hat uns dankenswerter Weise die Zahlen der Wohnberechtigten mit Haupt- und Nebenwohnsitz bis zurück zum Jahre 2005 zur Verfügung gestellt).

Die Messung der sozialräumlichen Segregation erfolgte wie bisher anhand der Segregationsindizes von DUNCAN und DUNCAN<sup>50</sup>. Die Untersuchung der innerstädtischen Verteilung der nichtdeutschen Bevölkerung (ethnische Segregation) im Vergleich zur deutschen Bevölkerung auf der räumlichen Basis der Stadtbezirke für das Jahr 2012 ergab, dass die Segregation wie bereits in den beiden Vorjahren leicht abgenommen hat.

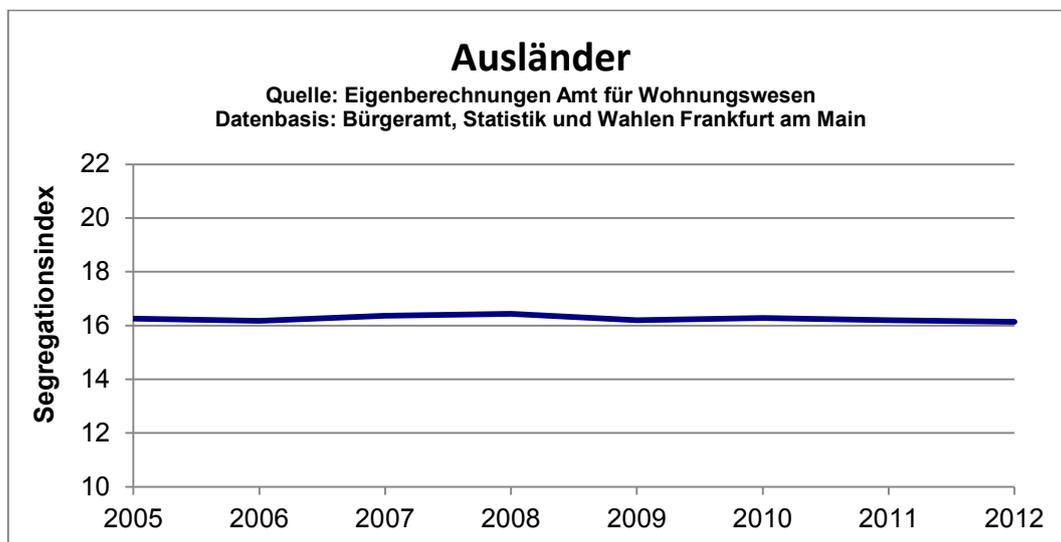


Abbildung 23: Segregationsindex (Ausländer)

Frankfurt weist eine sehr niedrige ethnische Segregation auf. Im Vergleich zu anderen deutschen Städten nimmt Frankfurt hier eine Spitzenposition ein<sup>51</sup>.

Als Indikatoren für die soziale Segregation wurde die Anzahl der Empfänger von SGB II<sup>52</sup> und der Arbeitslosen verwendet. Deren Verteilung auf die Stadtbezirke wurde die räumliche Verteilung der übrigen Bevölkerung gegenübergestellt. Die aktuelle Entwicklung zeigt folgende Grafik:

<sup>50</sup> Der Index der Segregation IS misst das Ausmaß, zu dem eine Gruppe im Vergleich zu allen restlichen Bevölkerungsgruppen über die verschiedenen Teilgebiete der Stadt verteilt wohnt. Der Wert reicht von 0 (keine Segregation) bis 100 (vollständige Segregation). Sie lassen sich interpretieren als Prozentsatz derjenigen aus der Gruppe, die umziehen müssten, um eine gleiche Verteilung über die Teilgebiete der Stadt zu erreichen.

<sup>51</sup> Vgl. ExWoSt- Informationen 34/1 – Migration/Integration und Stadtteilpolitik, 2008: Nach Heidelberg weist Frankfurt am Main die geringste Segregation von insgesamt 45 untersuchten Städten auf.

<sup>52</sup> SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) umfasst Arbeitslosengeld II und Sozialgeld.

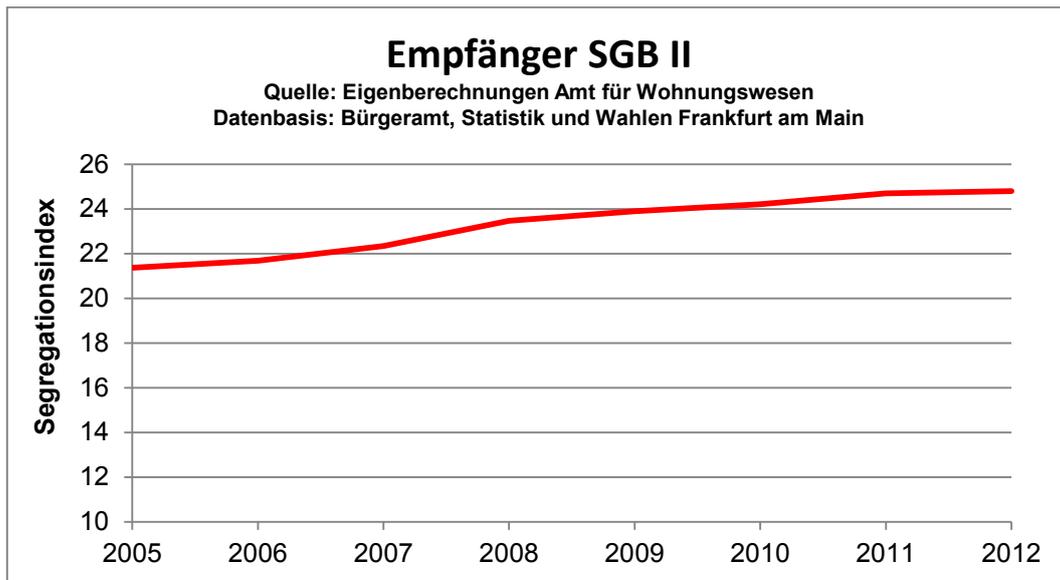


Abbildung 24: Segregationsindex (Empfänger SGB II)

Der Wert ist erneut – allerdings nur geringfügig - angestiegen und hat sich zudem kontinuierlich verschlechtert.

Die Verteilung der Arbeitslosen hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

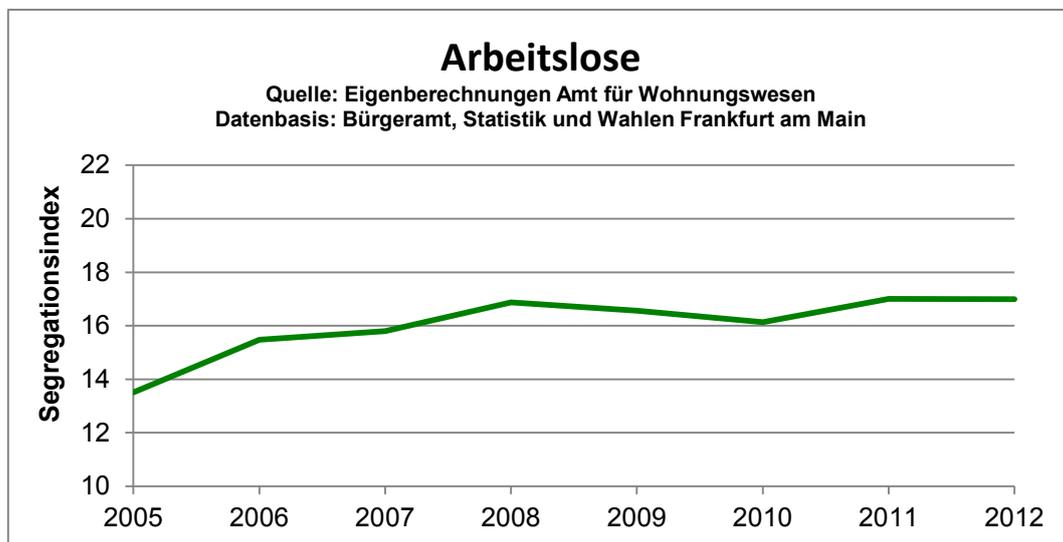


Abbildung 25: Segregationsindex (Arbeitslose)

## 8.2 Sozialräumliche Entwicklung in Sozialwohnungsgebieten

Neben der Analyse der sozialräumlichen Entwicklung in der Gesamtstadt, wurde eine an Teilräumen – unterschiedliche Höhe des Sozialwohnungsanteils<sup>53</sup> - orientierte Untersuchung durchgeführt. Die Berechnung bezieht sich auf den Bestand der vom Amt für Wohnungswesen zu belegenden Wohnungen des Jahres 2009<sup>54</sup>. Es wurden fünf Gebietstypen gebildet.

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.

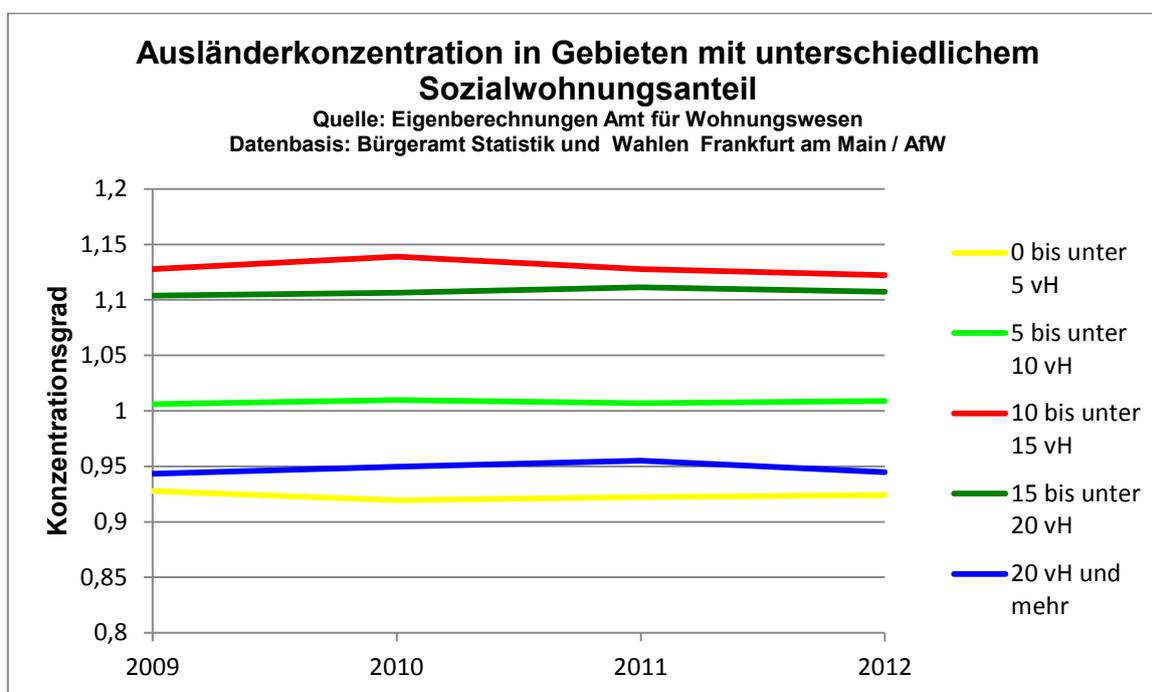


Abbildung 26: Grad der Ausländerkonzentration

Im Gebietstyp mit dem höchsten Sozialwohnungsanteil sind – entgegen der Erwartung – Ausländer deutlich unterrepräsentiert, wie auch im Gebietstyp mit den wenigsten Sozialwohnungen. Im Gebietstyp mit dem zweithöchsten Sozialwohnungsanteil sind Ausländer zwar überrepräsentiert, allerdings weniger stark als im Gebietstyp mit einem Anteil von 10 bis

<sup>53</sup> Zahl der vom AfW zu belegenden Wohnungen im Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen insgesamt.

<sup>54</sup> Die bislang vorgenommene Berechnung anhand eines Gebietszuschnitts in 8 vH – Schritten wird nicht fortgesetzt, da die Gebiete mit hohem Sozialwohnungsanteil nur sehr wenige Stadtbezirke umfassen.

15 %. Im Gebietstyp mit einem Sozialwohnungsanteil zwischen 5 und 10 % entspricht der Anteil der Ausländer fast der des gesamten Stadtgebiets.

Bei der Konzentration von SGB II - Empfängern zeigt sich eine deutliche Überrepräsentation in allen Gebieten mit einem überdurchschnittlichen Sozialwohnungsanteil. Der höchste Wert ist im Jahr 2012 – wie in den Vorjahren - in dem Gebietstyp mit dem zweithöchsten Anteil (15 bis unter 20 %), wobei die Gebiete mit dem höchsten und dem zweithöchsten Anteil fast gleichauf liegen.

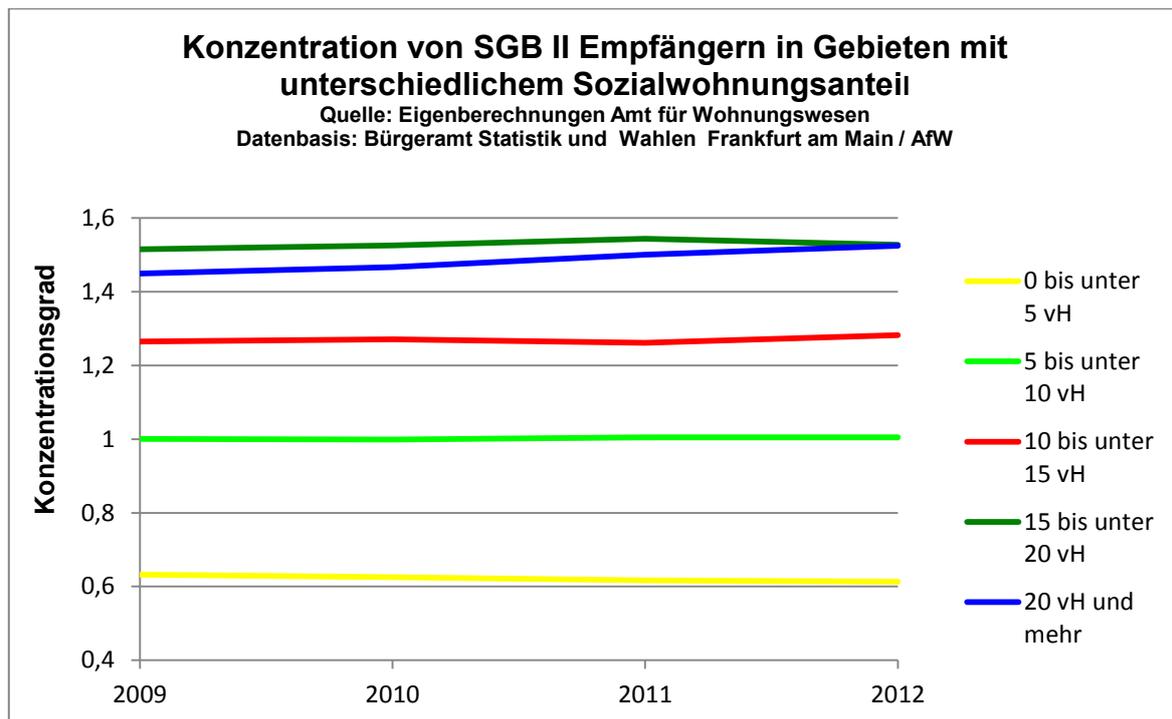


Abbildung 27: Grad der Konzentration von Empfängern von SGB II

Die höchste Konzentration von Arbeitslosen ist in Gebieten mit einem mittleren Sozialwohnungsanteil (10 bis unter 15 %) zu verzeichnen. In den Gebieten mit dem höchsten Anteil liegt die Konzentration lediglich an dritter Stelle. Im Gebietstyp mit einem geringen oder keinem Sozialwohnungsanteil sind Arbeitslose klar unterrepräsentiert – mit zunehmender Tendenz.

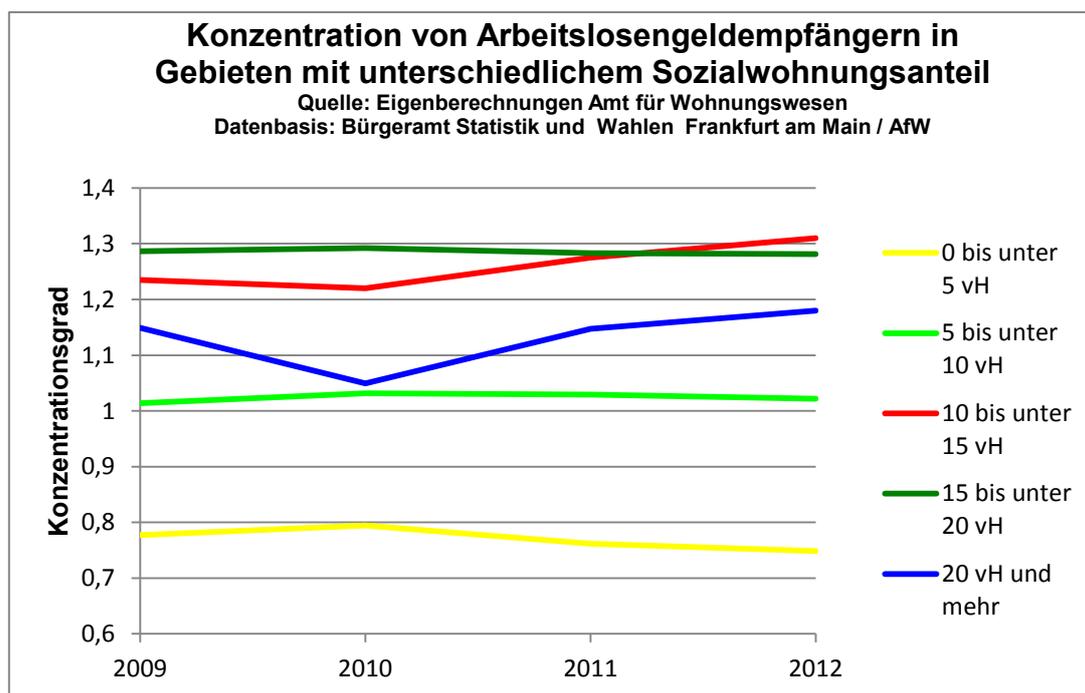


Abbildung 28: Konzentration von Arbeitslosengeldempfängern

### 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 Standardabweichung<sup>55</sup> und mehr über dem Mittelwert für die Gesamtstadt) aufweisen. Bei der Interpretation der Zahlen ist zu beachten, dass es bei den Empfängern von SGB II und den Arbeitslosen Überschneidungen gibt.

In der Tabelle werden die Gebiete danach unterschieden, ob sich der hohe Anteil auf eine, zwei oder auf alle drei Bevölkerungsgruppen bezieht. Die Stadtbezirke mit doppelter oder

<sup>55</sup> Die Standardabweichung ist ein Streuungsmaß. Sie gibt an, wie stark die Werte einzelner Stadtbezirke im Durchschnitt um den Mittelwert für die Gesamtstadt streuen.

dreifacher Konzentration stellen die besonders problematischen Gebiete dar. Sie sind am ehesten in ihrer Stabilität gefährdet.

Ein Vergleich mit den Vorjahren ist wegen der Umstellung der Einwohnerzahl nur bedingt möglich. In der Tendenz ist die Anzahl der Stadtbezirke mit erhöhter Belastung angestiegen.

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.

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 Ausländer im Bahnhofsviertel doppelt so hoch (1,99) wie in Frankfurt insgesamt.

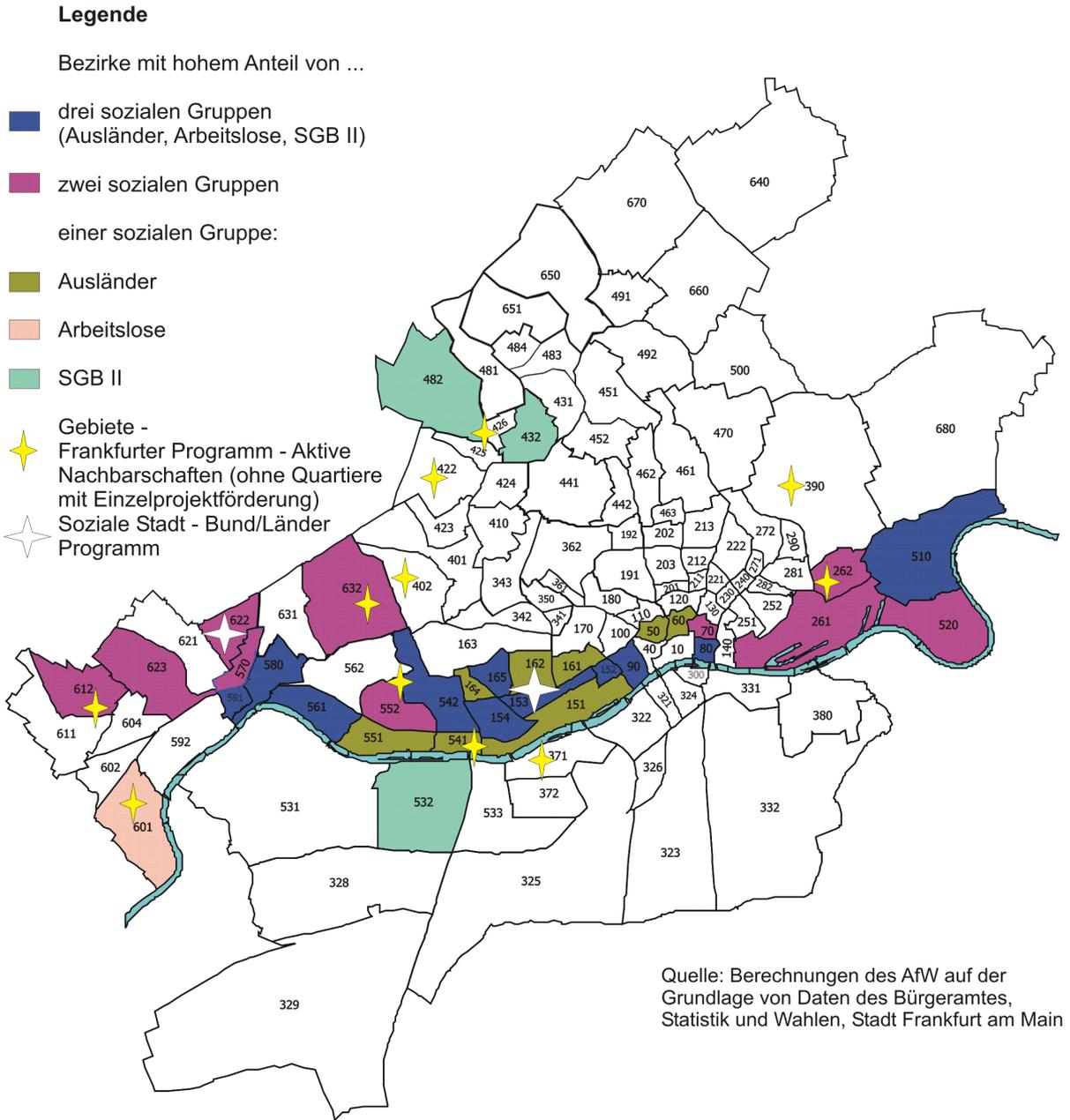
Stadtbezirke mit hohem Anteil an Ausländern, Arbeitslosen  
und Leistungsempfängern nach SGB II in 2012

Nr.	Name des Bezirks	Ausländer		Arbeitslose		SGB II	
		Anteil vH	Konzentrationsfaktor <sup>1)</sup>	Anteil vH	Konzentrationsfaktor	Anteil vH	Konzentrationsfaktor
<b>Gesamtstadt</b>		<b>25,19%</b>	<b>1,00</b>	<b>3,49%</b>	<b>1,00</b>	<b>9,61%</b>	<b>1,00</b>
<b>Bezirke mit hohem<sup>2)</sup> Anteil einer Gruppe</b>							
50	Innenstadt	35,39%	1,40				
60	Innenstadt	38,04%	1,51				
151	Gutleutviertel	35,44%	1,41				
161	Gallus	36,32%	1,44				
162	Gallus	43,88%	1,74				
164	Gallus	36,07%	1,43				
432	Heddernheim-West					15,25%	1,59
482	Niederursel-West					17,04%	1,77
532	Goldstein-West					16,03%	1,67
541	Griesheim-Ost	40,50%	1,61				
551	Griesheim-West	36,10%	1,43				
601	Sindlingen-Süd			5,25%	1,50		
<b>Bezirke mit hohem Anteil von zwei Gruppen</b>							
70	Innenstadt	47,09%	1,87	5,17%	1,48		
261	Osthafen	40,09%	1,59	5,61%	1,61		
262	Riederwald			7,45%	2,13	19,07%	1,98
520	Fechenheim-Süd			7,41%	2,12	20,85%	2,17
552	Griesheim West	35,05%	1,39			15,13%	1,57
570	Höchst-West			5,51%	1,58	16,37%	1,70
612	Zeilsheim-Nord			7,31%	2,09	23,43%	2,44
622	Unterliederbach-Ost			5,64%	1,61	18,14%	1,89
623	Unterliederbach-West			5,41%	1,55	17,27%	1,80
632	Sossenheim-Ost			5,87%	1,68	22,28%	2,32
<b>Bezirke mit hohem Anteil von drei Gruppen</b>							
80	Innenstadt	39,76%	1,58	8,09%	2,32	18,33%	1,91
90	Bahnhofsviertel	50,23%	1,99	5,92%	1,69	17,74%	1,82
152	Gallus	43,86%	1,74	6,03%	1,73	16,75%	1,72
153	Gallus	47,03%	1,87	5,52%	1,58	20,01%	2,08
154	Gallus	37,82%	1,50	5,38%	1,54	18,58%	1,93
165	Gallus	38,80%	1,54	5,92%	1,69	18,96%	1,97
510	Fechenheim-Nord	39,03%	1,55	7,33%	2,10	20,73%	2,16
542	Griesheim-Ost	41,05%	1,63	5,58%	1,60	18,25%	1,90
561	Nied-Süd	36,70%	1,46	5,99%	1,72	16,89%	1,76
580	Höchst-Ost	42,24%	1,68	6,08%	1,74	18,58%	1,93
591	Höchst-Süd	40,55%	1,61	5,56%	1,59	16,91%	1,76

<sup>1)</sup> Anteil der Gruppe an der Bevölkerung im Bezirk durch Anteil der Gruppe an der Bevölkerung in der Stadt insgesamt.  
<sup>2)</sup> Anteil der Gruppe liegt 1 Standardabweichung oder mehr über dem Mittelwert (Durchschnitt der Stadt).

Quelle: Berechnet auf der Grundlage von Daten des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen, Stadt Frankfurt am Main.

Abbildung 29: Konzentration Ausländer, Arbeitslose und SGB II-Empfänger



**Abbildung 30: 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.

In der Tabelle auf den folgenden Seiten sind die Werte der letzten beiden Jahre für den Konzentrationsfaktor SGB II – Empfänger für alle Stadtbezirke dargestellt. Zum Vergleich wurden in der letzten Spalte die Werte für die Berechnung auf Basis der fortgeschriebenen Einwoh-

nerzahlen (2011 F) – wie sie im vorherigen Wohnungsmarktbericht verwendet wurden - aufgenommen. Auch wenn bei der weit überwiegenden Anzahl der Bezirke sich nur marginale Unterschiede zeigen, so weicht doch der Konzentrationswert einiger Stadtbezirke deutlich ab. Daher wurden die Werte für das Jahr 2011 neu berechnet und auf die Darstellung früherer Jahre verzichtet.

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.

Im Anschluss sind die Werte zusätzlich chronologisch nach Stadtbezirken dargestellt.

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

	2012	2011	2011 (F)
325 Sachsenhausen-Süd	0,08	0,11	0,09
651 Riedberg	0,10	0,11	0,11
100 Westend-Süd	0,10	0,10	0,11
533 Goldstein-Ost	0,12	ist in Stb. 532 (Goldstein-West) enthalten	
180 Westend-Süd	0,13	0,12	0,13
110 Westend-Süd	0,17	0,18	0,18
170 Westend-Süd	0,19	0,18	0,19
203 Nordend-West	0,21	0,22	0,22
191 Westend-Nord	0,21	0,21	0,21
321 Sachsenhausen-Nord	0,21	0,20	0,20
201 Nordend-West	0,22	0,23	0,23
640 Nieder-Erlenbach	0,23	0,20	0,20
463 Dornbusch-Ost	0,23	0,33	0,32
050 Innenstadt	0,25	0,34	0,34
120 Nordend-West	0,27	0,27	0,28
660 Harheim	0,30	0,30	0,30
424 Praunheim-Süd	0,31	0,28	0,27
332 Sachsenhausen-Süd	0,31	0,34	0,34
324 Sachsenhausen-Nord	0,32	0,31	0,31
361 Bockenheim	0,33	0,39	0,39
211 Nordend-West	0,37	0,38	0,39
212 Nordend-West	0,37	0,38	0,37
362 Bockenheim	0,38	0,35	0,35
221 Nordend-Ost	0,41	0,43	0,42
611 Zeilsheim-Süd	0,42	0,43	0,43
323 Sachsenhausen-Süd (1)	0,43	0,42	0,43
130 Nordend-Ost	0,44	0,47	0,48
271 Bornheim	0,44	0,45	0,44
252 Ostend	0,45	0,44	0,44
442 Dornbusch-West	0,45	0,46	0,45
483 Riedwiese-Mertonviertel	0,46	0,50	0,47
202 Nordend-West	0,49	0,42	0,42
343 Bockenheim	0,50	0,41	0,41
680 Bergen-Enkheim	0,51	0,49	0,49
650 Kalbach	0,56	0,54	0,54
240 Nordend-Ost	0,56	0,55	0,54
040 Innenstadt	0,56	ist in Stadtbezirk 050 (Innenstadt) enthalten	
230 Nordend-Ost	0,57	0,58	0,58
451 Eschersheim-Nord	0,61	0,60	0,59
282 Bornheim	0,66	0,67	0,66
481 Niederursel-Ost	0,68	0,70	0,63
452 Eschersheim-Süd	0,70	0,67	0,66
425 Alt-Praunheim	0,71	0,78	0,74
300 Sachsenhausen-Nord	0,72	0,84	0,84
372 Niederrad-Süd	0,73	0,69	0,67
331 Sachsenhausen-Nord	0,73	0,75	0,76
462 Dornbusch-Ost	0,73	0,70	0,69
213 Nordend-West	0,74	0,99	1,01
621 Unterliederbach-Mitte	0,76	0,75	0,75
531 Schwanheim	0,77	0,79	0,78
431 Heddernheim-Ost	0,79	0,85	0,95
326 Sachsenhausen-Fr.-Kissel-Sdlg.	0,80	0,81	0,80
140 Ostend	0,83	0,80	0,84
290 Bornheim	0,83	0,81	0,82
222 Nordend-Ost	0,84	0,85	0,82
341 Bockenheim	0,86	0,91	0,92
350 Bockenheim	0,88	0,91	0,94
163 Bockenheim	0,88	0,97	1,00
060 Innenstadt	0,90	0,98	0,99
342 Bockenheim	0,91	0,80	0,84
281 Bornheim	0,95	0,97	0,96

**Abbildung 31: Konzentration SGB II Empfänger - Teil 1**

	2012	2011	2011 (F)
541 Griesheim-Ost	0,95	0,92	0,94
390 Seckbach	0,96	0,91	0,88
251 Ostend	0,96	0,90	0,90
422 Sdlg. Praunheim	1,00	0,98	0,99
010 Altstadt	1,01	0,92	0,96
151 Gutleutviertel	1,02	1,15	1,23
551 Griesheim-West	1,02	1,09	1,10
161 Gallus	1,03	1,20	1,17
272 Bornheim	1,05	1,03	1,00
322 Sachsenhausen-Nord	1,05	1,07	1,05
470 Preungesheim	1,12	1,08	1,04
402 Rödelheim-West	1,12	1,11	1,11
371 Niederrad-Nord	1,13	1,12	1,18
562 Nied-Nord	1,14	1,11	1,16
604 Zeilsheim-Ost	1,17	0,95	0,94
410 Hausen	1,18	1,24	1,24
192 Westend-Nord	1,19	1,16	1,20
401 Rödelheim-Ost	1,20	1,15	1,11
441 Ginnheim	1,20	1,33	1,32
670 Nieder-Eschbach	1,22	1,17	1,18
500 Berkersheim	1,22	1,17	1,15
164 Gallus	1,23	1,36	1,37
380 Oberrad	1,23	1,20	1,18
152 Gallus	1,24	1,27	1,72
492 Sdlg. Frankfurter Berg	1,25	1,24	1,26
162 Gallus	1,29	1,29	1,29
070 Innenstadt	1,30	1,26	1,32
602 Sindlingen-Nord	1,32	1,28	1,28
491 Bonames	1,33	1,36	1,33
261 Osthafen	1,36	1,38	1,30
423 Sdlg. Praunheim-Westhausen	1,38	1,21	1,29
461 Eckenheim	1,40	1,39	1,39
426 Praunheim-Nord	1,41	1,39	1,36
631 Sossenheim-West	1,43	1,43	1,43
601 Sindlingen-Süd	1,51	1,53	1,51
090 Bahnhofsviertel	1,51	1,49	1,82
552 Griesheim-West	1,57	1,67	1,71
432 Heddernheim-West	1,59	1,51	1,47
532 Goldstein-West	1,67	1,61	1,71
570 Höchst-West	1,70	1,64	1,62
561 Nied-Süd	1,76	1,70	1,67
591 Höchst-Süd	1,76	1,67	1,71
482 Niederursel-West	1,77	1,71	1,65
623 Unterliederbach-West	1,80	1,85	1,93
622 Unterliederbach-Ost	1,89	1,77	1,76
542 Griesheim-Ost	1,90	1,94	1,82
080 Innenstadt	1,91	2,12	2,06
580 Höchst-Ost	1,93	1,92	1,95
154 Gallus	1,93	2,00	1,99
165 Gallus	1,97	1,98	1,94
262 Riederwald	1,98	1,93	1,88
153 Gallus	2,08	2,00	1,94
510 Fechenheim-Nord	2,16	2,12	2,09
520 Fechenheim-Süd	2,17	2,20	2,16
632 Sossenheim-Ost	2,32	2,38	2,35
612 Zeilsheim-Nord	2,44	2,51	2,50
328 Unterwald	ist in Stb. 323 (Sachsenhausen-Süd) enthalten		
329 Flughafen	ist in Stb. 483 (Riedwiese-Mertonviertel) enthalten		
484 Campus Niederursel	ist in Stb. 483 (Riedwiese-Mertonviertel) enthalten		
592 Höchst-Süd	ist in Stb. 591 (Höchst-Süd) enthalten		

Abbildung 32: Konzentration SGB II Empfänger - Teil 2

**Konzentrationsfaktor SGB II Empfänger  
nach Stadtbezirken**

	2012	2011	2011 (F)
010 Altstadt	1,01	0,92	0,96
040 Innenstadt	0,56	ist in Stadtbezirk 050 (Innenstadt) enthalten	
050 Innenstadt	0,25	0,34	0,34
060 Innenstadt	0,90	0,98	0,99
070 Innenstadt	1,30	1,26	1,32
080 Innenstadt	1,91	2,12	2,06
090 Bahnhofsviertel	1,51	1,49	1,82
100 Westend-Süd	0,10	0,10	0,11
110 Westend-Süd	0,17	0,18	0,18
120 Nordend-West	0,27	0,27	0,28
130 Nordend-Ost	0,44	0,47	0,48
140 Ostend	0,83	0,80	0,84
151 Gutleutviertel	1,02	1,15	1,23
152 Gallus	1,24	1,27	1,72
153 Gallus	2,08	2,00	1,94
154 Gallus	1,93	2,00	1,99
161 Gallus	1,03	1,20	1,17
162 Gallus	1,29	1,29	1,29
163 Bockenheim	0,88	0,97	1,00
164 Gallus	1,23	1,36	1,37
165 Gallus	1,97	1,98	1,94
170 Westend-Süd	0,19	0,18	0,19
180 Westend-Süd	0,13	0,12	0,13
191 Westend-Nord	0,21	0,21	0,21
192 Westend-Nord	1,19	1,16	1,20
201 Nordend-West	0,22	0,23	0,23
202 Nordend-West	0,49	0,42	0,42
203 Nordend-West	0,21	0,22	0,22
211 Nordend-West	0,37	0,38	0,39
212 Nordend-West	0,37	0,38	0,37
213 Nordend-West	0,74	0,99	1,01
221 Nordend-Ost	0,41	0,43	0,42
222 Nordend-Ost	0,84	0,85	0,82
230 Nordend-Ost	0,57	0,58	0,58
240 Nordend-Ost	0,56	0,55	0,54
251 Ostend	0,96	0,90	0,90
252 Ostend	0,45	0,44	0,44
261 Osthafen	1,36	1,38	1,30
262 Riederwald	1,98	1,93	1,88
271 Bornheim	0,44	0,45	0,44
272 Bornheim	1,05	1,03	1,00
281 Bornheim	0,95	0,97	0,96
282 Bornheim	0,66	0,67	0,66
290 Bornheim	0,83	0,81	0,82
300 Sachsenhausen-Nord	0,72	0,84	0,84
321 Sachsenhausen-Nord	0,21	0,20	0,20
322 Sachsenhausen-Nord	1,05	1,07	1,05
323 Sachsenhausen-Süd (1)	0,43	0,42	0,43
324 Sachsenhausen-Nord	0,32	0,31	0,31
325 Sachsenhausen-Süd	0,08	0,11	0,09
326 Sachsenhausen-Fr.-Kissel-Sdlg.	0,80	0,81	0,80
328 Unterwald	ist in Stb. 323 (Sachsenhausen-Süd) enthalten		
329 Flughafen	ist in Stb. 323 (Sachsenhausen-Süd) enthalten		
331 Sachsenhausen-Nord	0,73	0,75	0,76
332 Sachsenhausen-Süd	0,31	0,34	0,34
341 Bockenheim	0,86	0,91	0,92
342 Bockenheim	0,91	0,80	0,84
343 Bockenheim	0,50	0,41	0,41
350 Bockenheim	0,88	0,91	0,94
361 Bockenheim	0,33	0,39	0,39
362 Bockenheim	0,38	0,35	0,35

**Abbildung 33: Konzentrationsfaktor SGB II Empfänger nach Stadtbezirken – Teil 1**

	2012	2011	2011 (F)
371 Niederrad-Nord	1,13	1,12	1,18
372 Niederrad-Süd	0,73	0,69	0,67
380 Oberrad	1,23	1,20	1,18
390 Seckbach	0,96	0,91	0,88
401 Rödelheim-Ost	1,20	1,15	1,11
402 Rödelheim-West	1,12	1,11	1,11
410 Hausen	1,18	1,24	1,24
422 Sdlg. Praunheim	1,00	0,98	0,99
423 Sdlg. Praunheim-Westhausen	1,38	1,21	1,29
424 Praunheim-Süd	0,31	0,28	0,27
425 Alt-Praunheim	0,71	0,78	0,74
426 Praunheim-Nord	1,41	1,39	1,36
431 Heddernheim-Ost	0,79	0,85	0,95
432 Heddernheim-West	1,59	1,51	1,47
441 Ginnheim	1,20	1,33	1,32
442 Dornbusch-West	0,45	0,46	0,45
451 Eschersheim-Nord	0,61	0,60	0,59
452 Eschersheim-Süd	0,70	0,67	0,66
461 Eckenheim	1,40	1,39	1,39
462 Dornbusch-Ost	0,73	0,70	0,69
463 Dornbusch-Ost	0,23	0,33	0,32
470 Preungesheim	1,12	1,08	1,04
481 Niederursel-Ost	0,68	0,70	0,63
482 Niederursel-West	1,77	1,71	1,65
483 Riedwiese-Mertonviertel	0,46	0,50	0,47
484 Campus Niederursel	ist in Stb. 483 (Riedwiese-Mertonviertel) enthalten		
491 Bonames	1,33	1,36	1,33
492 Sdlg. Frankfurter Berg	1,25	1,24	1,26
500 Berkersheim	1,22	1,17	1,15
510 Fechenheim-Nord	2,16	2,12	2,09
520 Fechenheim-Süd	2,17	2,20	2,16
531 Schwanheim	0,77	0,79	0,78
532 Goldstein-West	1,67	1,61	1,71
533 Goldstein-Ost	0,12	ist in Stb. 532 (Goldstein-West) enthalten	
541 Griesheim-Ost	0,95	0,92	0,94
542 Griesheim-Ost	1,90	1,94	1,82
551 Griesheim-West	1,02	1,09	1,10
552 Griesheim-West	1,57	1,67	1,71
561 Nied-Süd	1,76	1,70	1,67
562 Nied-Nord	1,14	1,11	1,16
570 Höchst-West	1,70	1,64	1,62
580 Höchst-Ost	1,93	1,92	1,95
591 Höchst-Süd	1,76	1,67	1,71
592 Höchst-Süd	ist in Stb. 591 (Höchst-Süd) enthalten		
601 Sindlingen-Süd	1,51	1,53	1,51
602 Sindlingen-Nord	1,32	1,28	1,28
604 Zeilsheim-Ost	1,17	0,95	0,94
611 Zeilsheim-Süd	0,42	0,43	0,43
612 Zeilsheim-Nord	2,44	2,51	2,50
621 Unterliederbach-Mitte	0,76	0,75	0,75
622 Unterliederbach-Ost	1,89	1,77	1,76
623 Unterliederbach-West	1,80	1,85	1,93
631 Sossenheim-West	1,43	1,43	1,43
632 Sossenheim-Ost	2,32	2,38	2,35
640 Nieder-Erlenbach	0,23	0,20	0,20
650 Kalbach	0,56	0,54	0,54
651 Riedberg	0,10	0,11	0,11
660 Harheim	0,30	0,30	0,30
670 Nieder-Eschbach	1,22	1,17	1,18
680 Bergen-Enkheim	0,51	0,49	0,49

Abbildung 34: Konzentration SGB II Empfänger nach Stadtbezirken - Teil 2

## 9. Anhang

Ausgewählte Daten zur Wohnungsmarktbeobachtung			
Daten	2011	2012	Entwicklung
<b>Bevölkerungs- / Haushaltsentwicklung</b>			
Jahresbevölkerung zum 31.12. (Melderegister - Haupt- und Nebenwohnung)	700.018	711.679	↗
davon Ausländeranteil	24,7%	25,2%	↗
Personen über 60 Jahre mit Hauptwohnung (Melderegister)	144.899	146.160	→
Haushalte (Haushaltsgenerierung) insgesamt	377.301	386.319	↗
Anteil 1-Personenhaushalte	53,5%	54%	↗
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,84	1,83	→
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>			
Bruttowertschöpfung insgesamt in Mio. € (2010/2011)	47.513 €	49.138 €	↗
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Arbeitsort) insgesamt	497.202	508.321	↗
davon Einpendler	327.970	334.448	↗
in Frankfurt am Main wohnhaft	240.320	247.640	↗
davon Auspendler	71.088	73.807	↗
geringfügig entlohnte Beschäftigte (400 € Jobs)	43.784	44.467	↗
Verbraucher-Insolvenzen	1.382	1.133	↓
Arbeitslose	23.863	25.035	↗
Arbeitslosenquote	6,9%	7,2%	↗
Lebenshaltungindex aller privaten Haushalte in Hessen (2010 = 100)	101,9	103,9	↗
<b>Wohnungsangebot / vorgelagerte Einflußfaktoren</b>			
Verkäufe unbebaute Wohnbaugrundstücke	185	218	↑
Geldumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke in Mio. €	160,9 €	189,0 €	↑
Flächenumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke (in ha)	38,9	42,5	↗
Preise für baureifes Land je qm (jeweils mittlere bis gute/gehobene Lagen)			
Eigenheimbau von	460 €	460 €	→
bis	500 €	580 €	↑
Geschoßwohnungsbau von	590 €	590 €	→
bis	1.200 €	1.300 €	↗
Hypothekenzinsen (Zinsbindung 5 Jahre / 1 % Tilgung)	3,59%	2,8%	↓
Wohnungsbestand			
insgesamt	364.273	366.140	→
davon öffentlich gefördert	28.760	28.252	↓
Flächenkonsum in qm/Wohnfläche (Haupt- u. Nebenwohnung)			
je Wohnung	70,32	70,59	→
je Einwohner	36,68	36,32	→
Einwohner je Wohnung	andere Datenbasis	1,94	
Bauanträge (Anzahl betroffener Wohnungen)	2.287	2.249	↓
Baugenehmigungen			
Gebäude mit Wohnungen	717	813	↑
Wohnungen	3.195	3.418	↗
Baufertigstellungen (Wohnungen in Gebäuden mit Wohnungen)	1.919	2.158	↑
Bauüberhang (Wohnungen)	6.980	8.151	↑
Umwandlung in Eigentumswohnungen (genehmigte Wohnungen)	2.601	2.724	↗
Bewilligungen öffentlich geförderter Wohnungsbau	339	759	↑
Mietenentwicklung Hessischer Mietenindex - Jahresdurchschnitt (2010 = 100)			
Wohnungs-Nettomieten	101,2	102,8	↗
Nebenkosten	100,8	101,6	→
Haushaltsenergie	109,6	115,6	↗
<b>Nachfrage / Wohnungsbedarf</b>			
Verfügbares Einkommen (Einwohner/Jahr)	Zahlen nicht bekannt	Zahlen nicht bekannt	
Wohnungssuchende Haushalte (§ 9 WoFG)	7.154	7.906	↑
Versorgte Haushalte (§ 9 WoFG)	2.242	2.342	↗
Leistungsempfänger Arbeitslose SGB III (u. a. ALG I) zum 15.06.	5.787	6.676	↑
Leistungsempfänger Arbeitslose SGB II (ALG II/Hartz IV) zum 15.06.	18.076	18.359	↗
Empfänger bedarfsorientierter Sozialleistungen zum Lebensunterhalt	84.559	85.728	↗
Wohngeld (Tabellenwohngeld)			
Wohngeld-Empfänger insgesamt	4.319	4.128	↓
durchschnittlicher Wohngeldanspruch (Mietzuschuß) in €	137	140	↗
Miet-/Wohnbelastung vor Wohngeld	39,1%	38,6%	↓
Miet-/Wohnbelastung nach Wohngeld	27,9%	27,6%	↓
Entlastungsquote (Prozentpunkte)	11,2%	11,0%	↓
Wohnungsdefizit (einfacher Wohnungsfehlbestand)	13.028	20.179	↑
Versorgungsgrad (Wohnungen je 100 Haushalte Haushaltsgenerierung)	96,5	94,8	↓
<b>Marktgeschehen</b>			
Wohnungswechsel			
Zuzüge	58.466	57.014	↓
Wegzüge	50.109	48.814	↓
Umzüge innerhalb Frankfurts	48.555	48.113	→
Fluktuationsrate in Frankfurt	14,1%	13,6%	↓
Fluktuation im öffentlich geförderten Wohnungsbau	2011 nicht ermittelt	2012 nicht ermittelt	
			<b>Veränderungen um</b>
			↑ mehr als +10,1 %
			↗ +1,1 % bis +10 %
			→ -1 % bis +1 %
			↓ -1,1 % bis -10 %
			↓ mehr als -10,1 %

Abbildung 35: ausgewählte Daten zur Wohnungsmarktbeobachtung

<b>Wohnberechtigte Einwohner nach Haupt-/Nebenwohnung</b> (Einwohner nach Melderegister)													
Jahr am 31.12.	Haupt- und Nebenwohnung insgesamt 1)					nur mit Hauptwohnung 2)						nur mit Nebenwohnung insgesamt	
	absolut	Deutsche		Ausländer		Insgesamt		Deutsche		Ausländer		absolut	%Anteil
		absolut	%Anteil	absolut	%Anteil	absolut	%Anteil	absolut	%Anteil	absolut	%Anteil		
1990	674.619	516.254	76,5%	158.365	23,5%	622.776	92,3%	467.831	75,1%	154.945	24,9%	51.843	7,7%
1991	688.316	516.061	75,0%	172.255	25,0%	633.573	92,0%	465.196	73,4%	168.377	26,6%	54.743	8,0%
1992	693.212	504.726	72,8%	188.486	27,2%	646.031	93,2%	460.724	71,3%	185.307	28,7%	47.181	6,8%
1993	686.209	495.456	72,2%	190.753	27,8%	641.096	93,4%	453.839	70,8%	187.257	29,2%	45.113	6,6%
1994	676.311	486.693	72,0%	189.618	28,0%	632.922	93,6%	446.912	70,6%	186.010	29,4%	43.389	6,4%
1995	675.843	483.946	71,6%	191.897	28,4%	631.198	93,4%	443.141	70,2%	188.057	29,8%	44.645	6,6%
1996	675.979	485.152	71,8%	190.827	28,2%	630.165	93,2%	443.188	70,3%	186.977	29,7%	45.814	6,8%
1997	673.875	485.187	72,0%	188.688	28,0%	626.380	93,0%	441.675	70,5%	184.705	29,5%	47.495	7,0%
1998	672.587	486.425	72,3%	186.162	27,7%	624.447	92,8%	442.335	70,8%	182.112	29,2%	48.140	7,2%
1999	669.600	485.538	72,5%	184.062	27,5%	620.791	92,7%	440.830	71,0%	179.961	29,0%	48.809	7,3%
2000	670.143	485.808	72,5%	184.335	27,5%	624.980	93,3%	444.645	71,1%	180.335	28,9%	45.163	6,7%
2001	666.476	491.180	73,7%	175.296	26,3%	619.443	92,9%	448.269	72,4%	171.174	27,6%	47.033	7,1%
2002	670.551	495.836	73,9%	174.715	26,1%	622.460	92,8%	451.958	72,6%	170.502	27,4%	48.091	7,2%
2003	653.858	483.221	73,9%	170.637	26,1%	623.350	95,3%	455.082	73,0%	168.268	27,0%	30.508	4,7%
2004	657.800	489.608	74,4%	168.192	25,6%	625.206	95,0%	459.606	73,5%	165.600	26,5%	32.594	7,1,4%
2005	664.262	493.413	74,3%	170.849	25,7%	630.423	94,9%	462.277	73,3%	168.146	26,7%	33.839	5,1%
2006	666.949	501.606	75,2%	165.343	24,8%	632.206	94,8%	469.532	74,3%	162.674	25,7%	34.743	5,2%
2007	670.170	505.151	75,4%	165.019	24,6%	636.746	95,0%	474.221	74,5%	162.525	25,5%	33.424	5,0%
2008	674.630	510.778	75,7%	163.852	24,3%	641.153	95,0%	479.756	74,8%	161.397	25,2%	33.477	5,0%
2009	681.858	516.188	75,7%	165.670	24,3%	648.451	95,1%	485.195	74,8%	163.256	25,2%	33.407	4,9%
2010	689.571	522.310	75,7%	167.261	24,3%	656.427	95,2%	491.545	74,9%	164.882	25,1%	33.144	4,8%
2011	700.018	527.194	75,3%	172.824	24,7%	667.075	95,3%	496.564	74,4%	170.511	25,6%	32.943	4,7%
2012	711.679	532.412	74,8%	179.267	25,2%	678.691	95,4%	501.756	73,9%	176.935	26,1%	32.988	4,6%

1) Quelle: Melderegister - Sondertabelle Wohnberechtigte Einwohner Status  
2) Quelle: Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.2

Abbildung 36: Bevölkerung – nach Melderegister

<b>Bevölkerungsbewegung <sup>1)</sup></b>									
Jahr	natürliche			räumliche			Bilanz insgesamt	Register-bereinig.	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
2012	7.230	5.439	1.791	57.014	48.814	8.200	9.991	0	9.991

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

Abbildung 37: Bevölkerungsbewegung – Wanderungsbilanzen

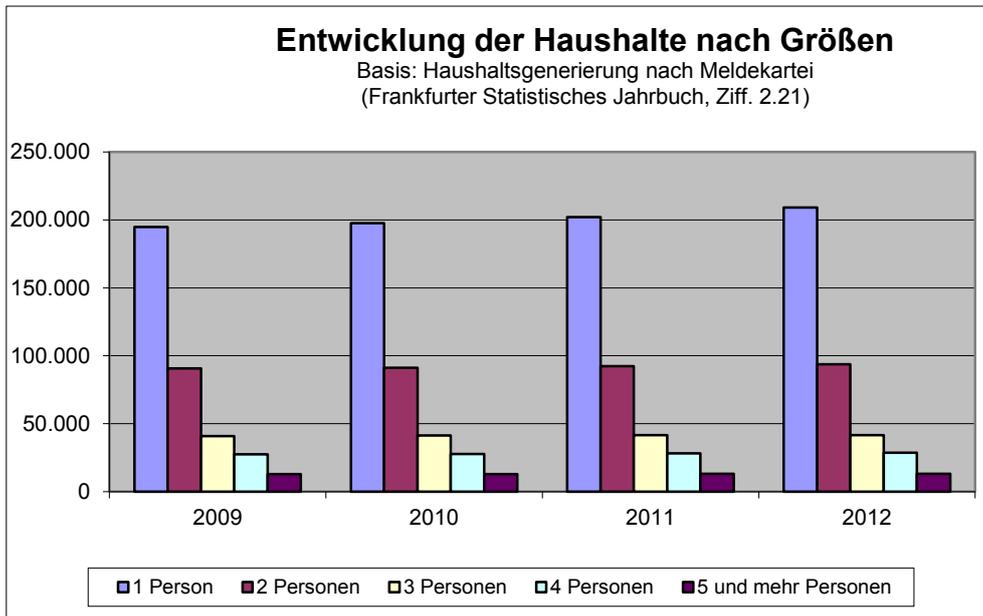


Abbildung 38: Entwicklung der Haushalte nach Größen

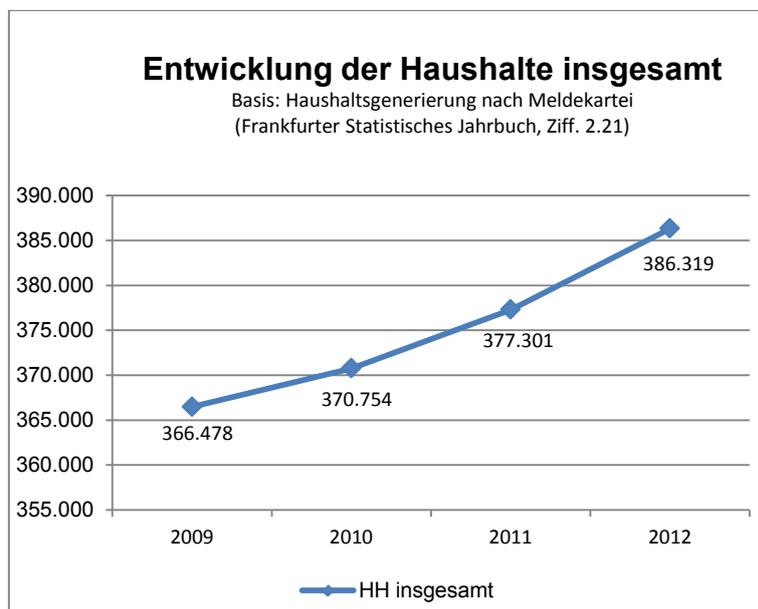


Abbildung 39: Entwicklung der Haushalte

<b>Berichte des Hessischen Statistischen Landesamtes - M I 2</b>								
<b>Preisindex für die Verbraucherpreise aller privaten Haushalte in Hessen</b>								
<b>(Wohnungsmieten und Nebenkosten)</b>								
<b>(Bezugsjahr 2010 = 100)</b>								
<b>Jahresdurchschnittswerte</b>								
<i>Indexgruppe</i>	<i>Wägungsanteil in %</i>	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Nettomieten (ohne Nebenkosten) insgesamt</b>	<b>209,93</b>	<b>99,0</b>	<b>100,0</b>	<b>101,2</b>	<b>102,8</b>	<b>104,2</b>		
<b>Altbauwohnungen insgesamt</b>	<b>49,27</b>	<b>98,3</b>	<b>100,0</b>	<b>101,5</b>	<b>103,8</b>	<b>105,1</b>		
Altbauwohnungen - bis 70 qm	*)	98,4	100,0	101,7	103,7	105,1		
Altbauwohnungen - mehr als 70 qm	*)	97,8	100,0	101,3	103,8	105,2		
<b>Neubauwohnungen insgesamt</b>	<b>160,66</b>	<b>99,1</b>	<b>100,0</b>	<b>101,1</b>	<b>102,5</b>	<b>103,9</b>		
öffentl. gefördert - bis 70 qm	*)	98,0	100,0	102,7	104,0	106,3		
öffentl. gefördert - mehr als 70 qm	*)	98,4	100,0	102,4	104,5	106,7		
freifinanziert mehr als 70 qm	*)	99,3	100,0	100,9	102,3	103,9		
freifinanziert bis 70 qm	*)	99,1	100,0	101,3	102,7	104,2		
<b>Einfamilienhaus - mehr als 100 qm</b>	<b>*)</b>	<b>99,9</b>	<b>100,0</b>	<b>100,1</b>	<b>101,2</b>	<b>101,4</b>		
<b>Wohnungs-Nebenkosten insgesamt</b>	<b>31,07</b>	<b>98,6</b>	<b>100,0</b>	<b>100,8</b>	<b>101,6</b>	<b>100,6</b>		
Wasser	7,92	99,3	100,0	99,9	98,3	98,3		
Abwasser	9,79	97,8	100,0	101,3	102,9	100,9		
Müllabfuhr	6,87	96,7	100,0	100,8	102,0	98,8		
Straßenreinigung	*)	101,0	100,0	100,3	99,7	99,9		
Schornsteinfeger	*)	101,5	100,0	100,0	100,0	103,3		
Grundsteuer B - Hebesatz	*)	100,0	100,0	102,4	106,4	108,3		
<b>Haushaltsenergie insgesamt</b>	<b>68,19</b>	<b>101,0</b>	<b>100,0</b>	<b>109,6</b>	<b>115,6</b>	<b>119,9</b>		
Strom	26,21	98,6	100,0	107,0	109,8	122,8		
Gas	14,46	109,7	100,0	104,7	108,8	108,1		
Heizöl	11,11	81,7	100,0	125,1	135,3	127,2		
Feste Brennstoffe	1,05	98,6	100,0	105,5	106,9	108,5		
Zentralheizungskosten	*)	110,5	100,0	106,8	116,4	119,6		
Fernwärme (Mehrfamilienhaus)	*)	120,1	100,0	113,3	131,0	136,6		
<b>Instandhaltung/Reparatur der Wohnung</b>	<b>8,10</b>	<b>98,4</b>	<b>100,0</b>	<b>102,8</b>	<b>105,8</b>	<b>107,3</b>		
<b>Garagenmiete insgesamt</b>	<b>3,02</b>	<b>99,2</b>	<b>100,0</b>	<b>100,3</b>	<b>101,2</b>	<b>102,7</b>		
Garage/Stellplätze der Mieter	*)	99,6	100,0	100,6	101,3	104,1		
<b>Wohnkosten insgesamt</b>	<b>317,29</b>	<b>99,4</b>	<b>100,0</b>	<b>103,0</b>	<b>105,5</b>	<b>107,3</b>		

\*) für diese Positionen und Zeiträume liegen keine Werte auf Basis 2010 = 100 vor

Abbildung 40: Preisindizes für Wohnungsmieten und Nebenkosten

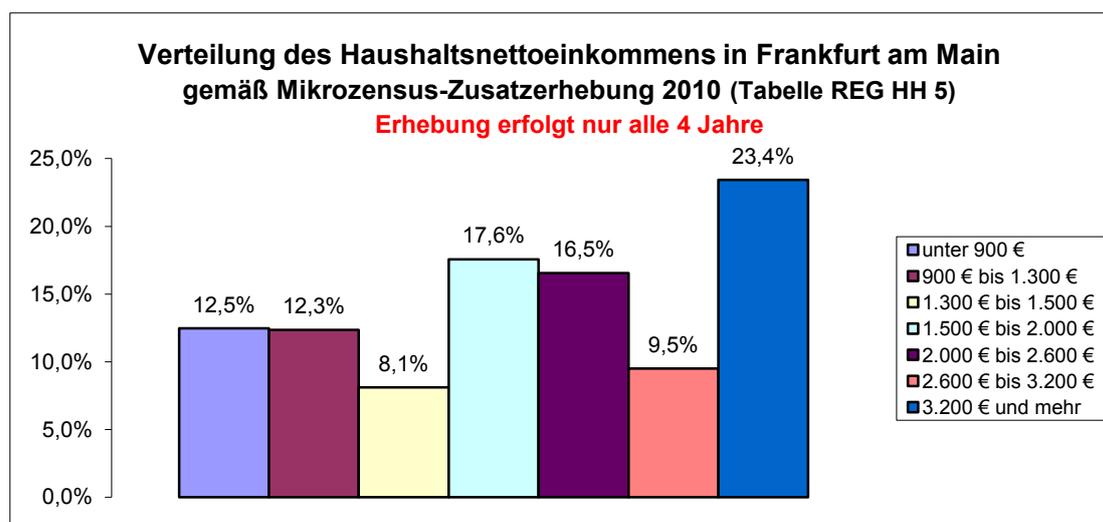


Abbildung 41: Haushaltsnettoeinkommen – Verteilung

<b>Entwicklung des Wohnungsbestands seit 1987</b>				
<b>Jahr</b>	<b>Bestand insgesamt 1)</b>		<b>öffentlich gefördert 2)</b>	
		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%	37.336	-43,6%
2003	347.169	11,5%	36.345	-45,1%
2004	348.714	12,0%	34.900	-47,3%
2005	351.024	12,8%	33.482	-49,4%
2005	351.024	12,8%	33.483	
2006	353.464	13,6%	32.694	-2,4%
2007	355.638	14,3%	32.149	-4,0%
2008	357.699	14,9%	31.714	-5,3%
2009	360.234	15,7%	30.484	-9,0%
2010	362.525	16,5%	30.271	-9,6%
2011	364.273	17,0%	28.760	-14,1%
2012	366.140	17,6%	28.252	-15,6%

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

**Abbildung 42: Wohnungsbestand**

## 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:	Lebenshaltung, Mieten, Energie .....	15
Abbildung 8:	Bevölkerungsentwicklung .....	17
Abbildung 9:	Haushaltsstruktur.....	18
Abbildung 10:	Hilfeempfänger von bedarfsorientierten Sozialleistungen .....	19
Abbildung 11:	Bauüberhänge.....	21
Abbildung 12:	Wohnungsbestand nach Wohnungstypen .....	22
Abbildung 13:	Wohnflächenverbrauch .....	22
Abbildung 14:	Registrierte Wohnungssuchende (Entwicklung 2000 – 2013).....	27
Abbildung 15:	Haushaltsstrukturen im Vergleich Registrierte/Gesamtbevölkerung 2012....	28
Abbildung 16:	Entwicklung Sozialwohnungsbestand 1. Förderweg.....	30
Abbildung 17:	Entwicklung Sozialwohnungsbestand mit Belegrecht .....	30
Abbildung 18:	Geförderter Wohnungsbestand .....	31
Abbildung 19:	Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes .....	31
Abbildung 20:	Verteilung des Sozialwohnungsbestandes im Stadtgebiet.....	33
Abbildung 21:	Vermittlungsquote von Sozialwohnungssuchenden.....	34
Abbildung 22:	Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes .....	37
Abbildung 23:	Segregationsindex (Ausländer) .....	40
Abbildung 24:	Segregationsindex (Empfänger SGB II).....	41
Abbildung 25:	Segregationsindex (Arbeitslose).....	41
Abbildung 26:	Grad der Ausländerkonzentration.....	42
Abbildung 27:	Grad der Konzentration von Empfängern von SGB II .....	43
Abbildung 28:	Konzentration von Arbeitslosengeldempfängern .....	44
Abbildung 29:	Konzentration Ausländer, Arbeitslose und SGB II-Empfänger .....	46
Abbildung 30:	Konzentration Ausländer, SGB II-Empfänger und Arbeitslose .....	47
Abbildung 31:	Konzentration SGB II Empfänger - Teil 1.....	49
Abbildung 32:	Konzentration SGB II Empfänger - Teil 2.....	50
Abbildung 33:	Konzentrationsfaktor SGB II Empfänger nach Stadtbezirken – Teil 1 .....	51
Abbildung 34:	Konzentration SGB II Empfänger nach Stadtbezirken - Teil 2 .....	52
Abbildung 35:	ausgewählte Daten zur Wohnungsmarktbeobachtung.....	53
Abbildung 36:	Bevölkerung – nach Melderegister .....	54
Abbildung 37:	Bevölkerungsbewegung – Wanderungsbilanzen .....	54
Abbildung 38:	Entwicklung der Haushalte nach Größen .....	55
Abbildung 39:	Entwicklung der Haushalte .....	55
Abbildung 40:	Preisindizes für Wohnungsmieten und Nebenkosten.....	56
Abbildung 41:	Haushaltsnettoeinkommen – Verteilung .....	56
Abbildung 42:	Wohnungsbestand .....	57

## 11. Stichwortverzeichnis

### A

Abbildungs-/Tabellenverzeichnis 58  
Alleinerziehende 28  
Anhang 53  
Arbeitslose / Arbeitslosenquote 13  
Ausländeranteil 17

### B

Baufertigstellungen 20  
Bauüberhänge 20  
Belegungsrechte 30, 37  
Beschäftigung / Beschäftigungsentwicklung 11, 35  
Bevölkerung 16  
Bruttoinlandsprodukt / Bruttowertschöpfung 9

### D

Dringlichkeit der Wohnungssuche 29

### E

Eigentümerquote 25  
Einkommen / Einkommensentwicklung 14, 35  
Entwicklung der Wohnbauflächen 23  
Entwicklung im Marktsegment Sozialwohnungen 36  
Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten 36

### F

Förderprogramme 30

### G

Gebiete mit hoher Konzentration von sozialen  
Gruppen und mit verdichteten Problemlagen 44  
Grußwort 5

### H

Haushalte 18

### I

Impressum 2  
Insolvenzen 10

### K

Künftige Entwicklung 35

### L

Lebenshaltung 15

### M

Mieten 26

### O

Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt 27, 29, 32  
Ökonomische Rahmenbedingungen 9

### P

Preise für Wohnbauland 23

### S

Segregation 39  
Sozialräumliche Betrachtung 39  
Sozialräumliche Entwicklung 42  
sozialversicherungspflichtigen Beschäftigte 11  
Sozialwohnungen 27, 29, 32  
Sozialwohnungsbestand 42  
Sterbefälle 18  
Stichwortverzeichnis 59  
Struktur der Wohnungssuchenden 28

### U

Unterstützungsbedürftige Haushalte 19

### V

Vermittlungsquote 34

### W

Wirtschaftskraft 9  
Wirtschaftswachstum 35  
Wohnflächenverbrauch 22, 25  
Wohnflächenversorgung 25  
Wohnraum- / Wohnungsbauförderung 30, 38  
Wohnungsangebot 20  
Wohnungsbau 20, 21  
Wohnungsbestand 7, 20  
Wohnungsnachfrage 16  
Wohnungssuchende 27  
Wohnungsvermittlung 34  
Wohnungsversorgung 25  
Wohnungsversorgungsquote 25

### Z

Zusammenfassung 6

## Notizen



## VORANKÜNDIGUNG

# 8. Frankfurter Informationsbörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen

am 27. September 2014

Informationen:  
Beratungsservice Wohnprojekte  
Christof Schrankel  
Tel.: 069 212 34709  
E-Mail: [christof.schrankel@stadt-frankfurt.de](mailto:christof.schrankel@stadt-frankfurt.de)

EINTRITT FREI



**Aktion: Schlauvermieter.de**

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

Jürgen K., Wohnungseigentümer

**BESSER  
VERMIETEN  
für Frankfurt.**

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

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

**Telefon: 069 212 70700**

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

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

