

WOHNEN IST UNSER THEMA

AMT FÜR WOHNUNGSWESEN
FRANKFURT AM MAIN

Wohnungsmarkt Bericht 2015

Impressum

Herausgeber

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

© 2016

Vervielfältigungen und Veröffentlichungen mit Quellenangaben gestattet

Anschrift

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

Redaktion

*Wilhelm Müller – 64.S
☎ 069 / 212 – 40045
E-Mail: wilhelm.mueller@stadt-frankfurt.de*

*Katharina Wagner – 64.S
☎ 069 / 212 – 34703
E-Mail: katharina.wagner@stadt-frankfurt.de*

Druck

*Druckhaus Strobach GmbH
Gwinnerstraße 36
60388 Frankfurt am Main*

**Frankfurt am Main,
März 2016**

Inhaltsverzeichnis

GRUßWORT	5
AUSGEWÄHLTE DATEN ZUR WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG	6
0. ZUSAMMENFASSUNG	7
1. ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	10
1.1 Wirtschaftskraft	10
1.2 Beschäftigung	12
1.3 Arbeitslose	15
1.4 Einkommen	16
1.5 Lebenshaltung	18
2. WOHNUNGSNACHFRAGE	19
2.1 Bevölkerung	19
2.2 Haushalte	23
2.3 Unterstützungsbedürftige Haushalte	24
3. WOHNUNGSANGEBOT	26
3.1 Wohnungsbestand	26
3.2 Wohnungsbau	28
3.3 Entwicklung im Jahr 2015	32
4. GRUNDSTÜCKS-/ IMMOBILIENMARKT	33
4.1 Entwicklung der Wohnbauflächen	33
4.2 Preise für Wohnbauland	34
4.3 Eigenheime	34
4.4 Eigentumswohnungen	36
4.5 Geschosswohnungsbau	37
4.6 Wohnungsbaukredite	38
4.7 Entwicklung im Jahr 2015	39
5. WOHNUNGSVERSORGUNG	41
5.1 Wohnungsversorgungsquote	41
5.2 Wohnflächenversorgung	42
5.3 Eigentümerquote	43
5.4 Mieten	43
6. ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGSMARKT	46
6.1 Nachfrage nach Sozialwohnungen	46
6.1.1 Anzahl der Wohnungssuchenden	46
6.1.2 Struktur der Wohnungssuchenden	47
6.1.3 Dringlichkeit der Wohnungssuche	48
6.2 Angebot an Sozialwohnungen	48

6.2.1	Wohnraumförderung	48
6.2.2	Sozialwohnungsbestand	50
6.2.3	Wohnungsvermittlung	54
7.	KÜNFTIGE ENTWICKLUNG	55
7.1	Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland	55
7.2	Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten in Frankfurt am Main	56
7.3	Voraussichtlicher Wohnungsbedarf	58
7.4	Entwicklung im Marktsegment für Sozialwohnungen	59
7.5	Wohnungsbauförderung	60
8.	SOZIALRÄUMLICHE BETRACHTUNG	61
8.1	Entwicklung der sozialen und ethnischen Segregation	61
8.2	Sozialräumliche Entwicklung in Sozialwohnungsgebieten	63
8.3	Gebiete mit hoher Konzentration sozialer Gruppen und verdichteten Problemlagen	66
9.	ANHANG	74
10.	ABBILDUNGS-/TABELLENVERZEICHNIS	77
11.	STICHWORTVERZEICHNIS	79

Hinweis:

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

Grußwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

leider kann trotz erheblicher Anstrengungen der Stadtregierung auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt noch keine Entwarnung gegeben werden. Der seit mehr als 10 Jahren anhaltende Bevölkerungszuwachs hat auch 2014 nicht nachgelassen und lag in der Größenordnung vom Vorjahr bei ca. 15.000 Personen. Eine 2015 veröffentlichte Bevölkerungsvorausberechnung des städtischen Bürgeramtes, Statistik und Wahlen geht davon aus, dass das Bevölkerungswachstum anhält und die Stadt bis 2030 auf über 800.000 Einwohnerinnen und Einwohner anwächst.



Dies wird die Stadtpolitik weiter vor erhebliche Herausforderungen stellen. Die steigende Nachfrage nach Wohnungen muss befriedigt werden, wenn wir keine Verdrängungsprozesse hinnehmen wollen. Dabei werden wir alle – umweltverträglichen – Möglichkeiten für Wohnungsneubau ausschöpfen und auch die Zusammenarbeit mit der Region intensivieren. Auch bleiben weiter städtische Maßnahmen zum Bestandsschutz wichtig, damit können Wohnungen zurückgewonnen werden, die zu anderen als wohnlichen Zwecken genutzt wurden.

Der vorliegende, elfte Wohnungsmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main zeigt Veränderungen des Wohnungsmarktes auf und macht die Entwicklungen der letzten Jahre nachvollziehbar. Das Datenmaterial des vorliegenden Berichtes stammt überwiegend aus dem Jahr 2014, neuere Daten lagen zum Redaktionsschluss noch nicht vollständig vor. In einigen Kapiteln werden aber im Interesse der Aktualität verfügbare Daten aus 2015 dargestellt. Ich hoffe, dass dieser Bericht allen Interessierten nützliche Informationen vermittelt und den Entscheidungsträgern grundlegende Fakten zum Frankfurter Wohnungsmarkt liefert.

Bürgermeister Olaf Cunitz
Dezernent für Planen und Bauen

Ausgewählte Daten zur Wohnungsmarktbeobachtung

Daten	2013	2014	Entwicklung
Bevölkerungs- / Haushaltsentwicklung			
Jahresbevölkerung zum 31.12. (Melderegister - Haupt- und Nebenwohnung)	725.993	740.889	↗
davon Ausländeranteil	25,9%	26,8%	↗
Personen über 60 Jahre	152.078	153.857	↗
Haushalte (Haushaltsgenerierung) insgesamt	393.972	401.421	↗
Anteil 1-Personenhaushalte	54,2%	54,2%	→
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,83	1,83	→
Wirtschaftliche Rahmendaten			
Bruttowertschöpfung insgesamt in Mio. € (2012/2013)	52.759 €	54.970 €	↗
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Arbeitsort) insgesamt	524.204	537.731	↗
davon Einpendler	335.769	341.865	↗
in Frankfurt am Main wohnhaft	256.159	265.261	↗
davon Auspendler	76.847	80.396	↗
geringfügig entlohnte Beschäftigte (450 € Jobs)	48.283	48.838	↗
Verbraucher-Insolvenzen	1.055	1.183	↑
Arbeitslose	25.190	25.429	→
Arbeitslosenquote	7,0%	6,9%	↘
Lebenshaltungsindex aller privaten Haushalte in Hessen (2010 = 100)	105,3	106,1	→
Wohnungsangebot / vorgelagerte Einflusfaktoren			
Verkäufe unbebaute Wohnbaugrundstücke	118	148	↑
Geldumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke in Mio. €	173,3 €	259,5 €	↑
Flächenumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke (in ha)	23,2	27,0	↑
Preise für baureifes Land je qm (Mittelwerte)			
Eigenheim	480 €	610 €	↑
Mehrfamilienhäuser	810 €	760 €	↘
Hypothekenzinsen (Zinsbindung 5 Jahre / 1 % Tilgung)	2,46%	2,24%	↘
Wohnungsbestand			
insgesamt	368.993	371.794	→
davon öffentlich gefördert (1. Förderweg)	27.963	27.535	↘
Flächenkonsum in qm/Wohnfläche (Haupt- u. Nebenwohnung)			
je Wohnung	70,83	71,10	→
je Einwohner	35,99	35,67	→
Einwohner je Wohnung	1,97	1,99	→
Bauanträge (Anzahl betroffener Wohnungen)	2.213	1.997	↘
Baugenehmigungen			
Gebäude mit Wohnungen	699	603	↘
Wohnungen	5.310	4.612	↘
Baufertigstellungen (Wohnungen in Gebäuden mit Wohnungen)	2.938	2.968	→
Bauüberhang (Wohnungen)	10.034	10.581	↗
Abgeschlossenheitsbescheinigungen zur Bildung von Eigentumswohnungen (genehmigte Wohnungen)	3.887	4.118	↗
Bevolligungen öffentlich geförderter Wohnungsbau	198	311	↑
Mietenentwicklung Hessischer Mietenindex - Jahresdurchschnitt (2010 = 100)			
Wohnungs-Nettomieten	104,2	105,9	↗
Nebenkosten	100,6	101,0	→
Haushaltsenergie	119,9	119,1	→
Nachfrage / Wohnungsbedarf			
Verfügbares Einkommen (Einwohner/Jahr) 2012/2013	20.249	20.312	→
Wohnungssuchende Haushalte (§9 WoFG)	8.230	9.273	↑
Versorgte Haushalte (§9 WoFG)	2.115	2.051	↘
Leistungsempfänger Arbeitslose SGB III (u. a. Alg I)	7.041	7.007	→
Leistungsempfänger Arbeitslose SGB II (Alg II/Hartz IV)	18.149	18.422	↗
Empfänger bedarfsorientierter Sozialleistungen zum Lebensunterhalt	88.593	92.399	↗
Wohngeld (Tabellenwohngeld)			
Wohngeld-Empfänger (Haushalte) insgesamt	3.888	3.690	↘
durchschnittlicher Wohngeldanspruch (Mietzuschuss) in €	147	155	↗
Miet-/Wohnbelastung vor Wohngeld	38,5%	38,7%	→
Miet-/Wohnbelastung nach Wohngeld	27,3%	27,0%	→
Entlastungsquote (Prozentpunkte)	11,2%	11,6%	↗
Wohnungsdefizit (einfacher Wohnungsfehlbestand)	24.979	29.672	↑
Versorgungsgrad (Wohnungen je 100 Haushalte Haushaltsgenerierung)	93,7	92,6	↘
Marktgeschehen			
Wohnungswechsel			
Zuzüge	63.326	67.108	↗
Wegzüge	52.685	56.229	↗
Umzüge innerhalb Frankfurts	50.485	51.705	↗
Fluktuationsrate insgesamt	14,2%	14,6%	↗
Fluktuation im öffentlich geförderten Wohnungsbau	6,4%	6,3%	↘

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

0. Zusammenfassung

Rahmenbedingungen Frankfurt am Main ist nach wie vor eine der wirtschaftsstärksten Städte Deutschlands – allerdings lag die Steigerungsrate des Bruttoinlandsprodukts je Erwerbstätigen in den letzten Jahren vergleichsweise niedrig.

Die Arbeitsmarktlage blieb stabil, die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nahm weiterhin zu. Die Inflationsrate ist nochmals gesunken. Die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte in Frankfurt am Main liegen aber weiterhin unter dem Niveau vieler anderer Großstädte und auch unter dem hessischen und deutschen Vergleichswert.

Bevölkerung/Haushalte Ein Geburtenüberschuss und eine positive Wanderungsbilanz sorgten auch 2014 wieder für einen deutlichen Bevölkerungszuwachs. Infolgedessen war ein deutlicher Anstieg der Haushalte – in der Größenordnung des Vorjahrs - zu verzeichnen. Weiterhin dominierten die Einpersonenhaushalte mit einem unveränderten Anteil von 54,2 %, während nur ein Anteil von 17,6 % auf Haushalte mit Kindern entfiel.

Die Altersstruktur der Bevölkerung entsprach etwa der aus dem Jahr 2000.

Frankfurt am Main wird nach einer neuen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose weiter deutlich wachsen.

Grundstücksmarkt Der Frankfurter Immobilienmarkt zeigte im Vergleich zu 2013 erhebliche Preis- und Umsatzsteigerungen. Die Nachfrage blieb ungebrochen.

Die Preise für neue Eigentumswohnungen lagen 2014 bei ca. 3.900 €/m², (2015 bei ca. 4.400 €/m²). Auch die Preise für Wohnungen aus dem Bestand sind weiter angestiegen. Die

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nahmen in den innerstädtischen Bezirken im Vergleich zu den Vorjahren ab.

Die Zinsen für Wohnungsbaukredite bewegten sich weiter auf niedrigem Niveau.

Bautätigkeit

Die Anzahl der genehmigten Wohnungen belief sich 2014 auf 4.612. Wie schon im Vorjahr stieg auch die Anzahl der genehmigten Einraumwohnungen.

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 2.968 Wohneinheiten fertig gestellt – dies entspricht etwa dem Vorjahreswert. Die durchschnittliche Größe der neuen Wohnungen ist wieder leicht angestiegen, von 101,6 m² auf 107,5 m². Mehr als die Hälfte der fertiggestellten Wohnungen wiesen 4 oder mehr Wohnräume (hierzu zählt auch die Küche) auf.

Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

Die Anzahl der Wohnungen, die für eine Belegung mit registrierten Wohnungssuchenden im Stadtgebiet zur Verfügung stehen, ist im Berichtsjahr um 244 gesunken. Es konnten 2.051 Haushalte vermittelt werden.

Wohnungsversorgung

Der durch Anstieg von Bevölkerung und Haushalten bedingte Wohnraumbedarf konnte auch durch gesteigerte Baufertigstellungen und weitere Zunahme des Wohnungsbestands nicht kompensiert werden. Die Wohnungsversorgungsquote sank weiter und liegt derzeit bei 92,6 %. Insbesondere einkommensschwache Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, sind von der zunehmenden Wohnungsknappheit betroffen.

Segregation

Während in den Vorjahren die ethnische Segregation leicht gesunken war, hat sie 2014 etwas zugenommen. Dagegen hat sich der Trend zur (leichten) Abnahme der sozialen Segregation 2014 fortgesetzt.

Maßnahmen der Stadt

Für die Wohnungsbauförderung standen im Berichtsjahr 2014 ca. 45 Mio. € zur Verfügung. Die Mittel wurden für die Folgejahre verstetigt.

Neben der Förderung von neu zu errichtenden Wohnungen kauft die Stadt Belegrechte im Wohnungsbestand an. Hier gibt es ein eigenes städtisches Programm, zusätzlich beteiligt sie sich an Landesprogrammen zum Belegrechtsankauf bzw. zur Verlängerung bestehender Bindungen (Anschlussförderung).

1. Ökonomische Rahmenbedingungen

1.1 Wirtschaftskraft

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

Die Wirtschaftskraft¹ stieg 2013² sowohl in Deutschland als auch in Hessen und Frankfurt an. Im Vergleich der Großstädte bleibt Frankfurt am Main die wirtschaftsstärkste Großstadt in Deutschland – gemessen am BIP je Erwerbstätigen. Allerdings ist der Abstand in den letzten Jahren geschmolzen. So beträgt die Steigerungsrate gegenüber dem Jahr 2000 in Frankfurt 15,6 %, in München waren es 20,4 %, in Stuttgart sogar 26,4 %. Auch die Steigerungsrate in Deutschland insgesamt lag mit 25,5 % deutlich höher.³

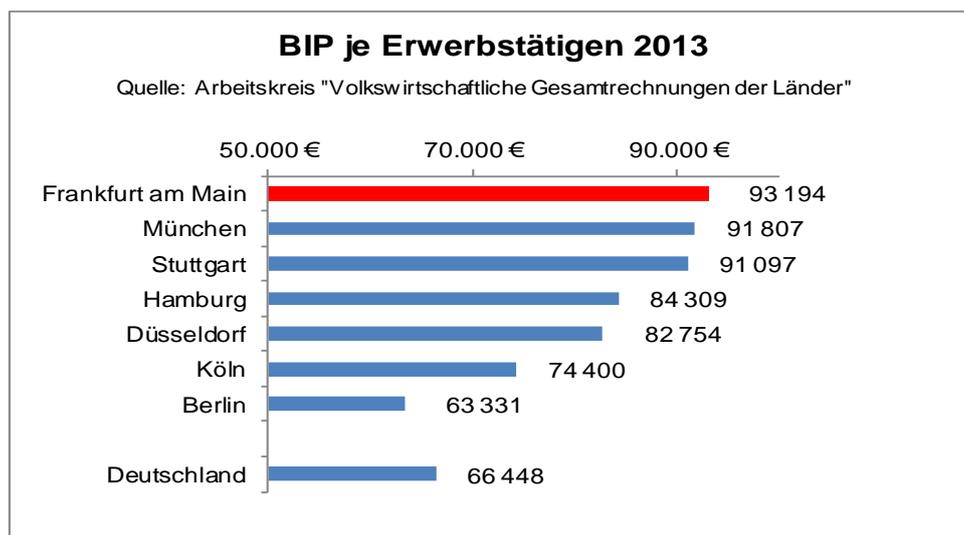


Abbildung 1: Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen in Großstädten 2013 in €

¹ gemessen am BIP in jeweiligen Preisen je Erwerbstätigen

² neuere (regionalisierte) Wirtschaftsdaten liegen nicht vor

³ Aufgrund einer Revision (Generalrevision 2014) liegen die Zahlen deutlich über den früher veröffentlichten.

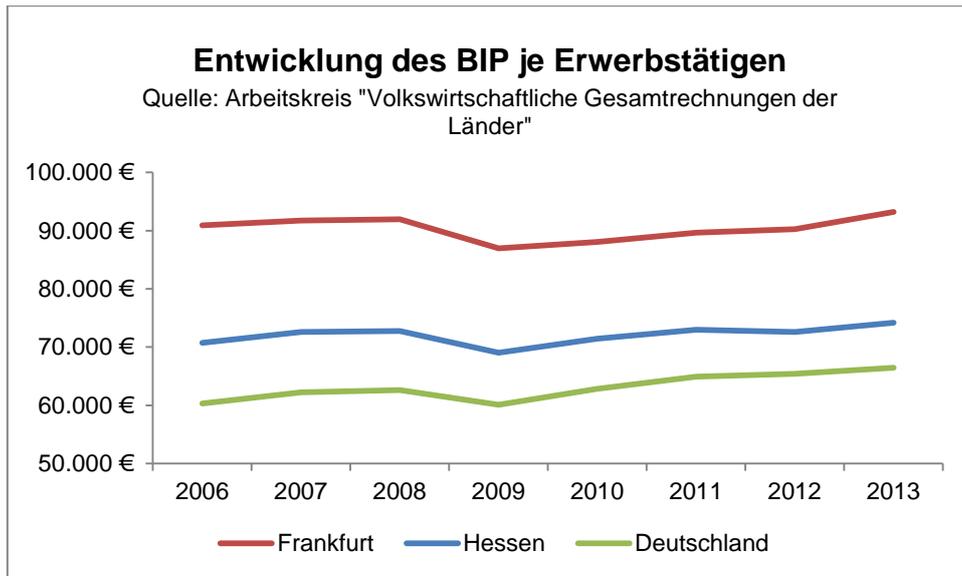


Abbildung 2: Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) je Erwerbstätigen

Mit 54,97 Milliarden € betrug der Anteil Frankfurts an der BWS des Landes Hessen im Jahr 2013 25,2 %. Frankfurt am Main verdankt diese enorme Wirtschaftskraft seiner Stellung als Messestadt und überregionales Finanz- und Dienstleistungszentrum. 81,4 % der BWS entfielen auf den Dienstleistungssektor. Erneut war der Anteil etwas geringer als im Vorjahr.

Die Anzahl der Insolvenzen⁴ stellt ein weiteres Kriterium zur Beurteilung der Konjunkturlage dar. Erstmals seit 2010 ist die Zahl der Insolvenzverfahren insgesamt wieder angestiegen. Ursache hierfür ist ein deutlicher Anstieg (12,1 %) der Verbraucherinsolvenzen. Dem gegenüber nahmen die Unternehmensinsolvenzen um 10,3 % ab.

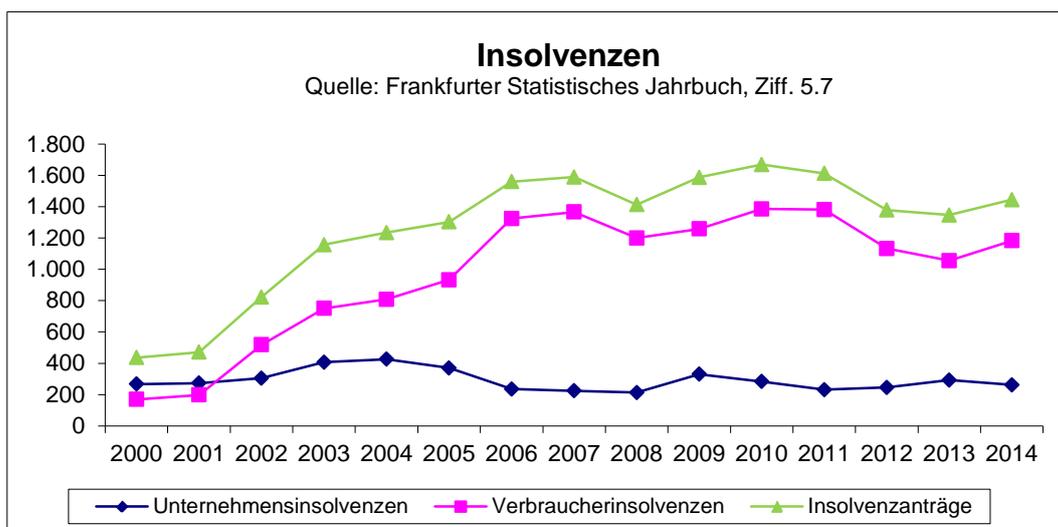


Abbildung 3: Insolvenzen

⁴ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 5.7

Die deutsche Volkswirtschaft war nach einem starken Jahresauftakt 2014 im Sommerhalbjahr nicht so kräftig gewachsen, wie ursprünglich erwartet. Noch vor dem Jahreswechsel hatte die Konjunktur aber wieder deutlich Fahrt aufgenommen. Gründe hierfür waren zum einen die Abwertung des Euro und der Ölpreisverfall ab Mitte 2014. Ein besonders kräftiger Impuls kam auch aus der Binnenwirtschaft. Der Energiepreistrückgang führte zu einem erheblichen Kaufkraftzuwachs. Der private Verbrauch wurde zudem durch die spürbaren Entgeltzuwächse und die geringe Arbeitslosigkeit angeschoben. Die Beschäftigung markierte einen neuen Höchststand.⁵ 2014 ist das deutsche BIP je Erwerbstätigem um 2,5 % gestiegen. In Hessen lag der Anstieg im Jahr 2014 bei 2,1 %.⁶

1.2 Beschäftigung

Die Erwerbstätigkeit in Deutschland stieg im Jahr 2014 weiter an, wobei sich auch die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung deutlich erhöhte. Der Anstieg bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gegenüber dem Vorjahr betrug 1,7 % (jeweils Jahresende).⁷

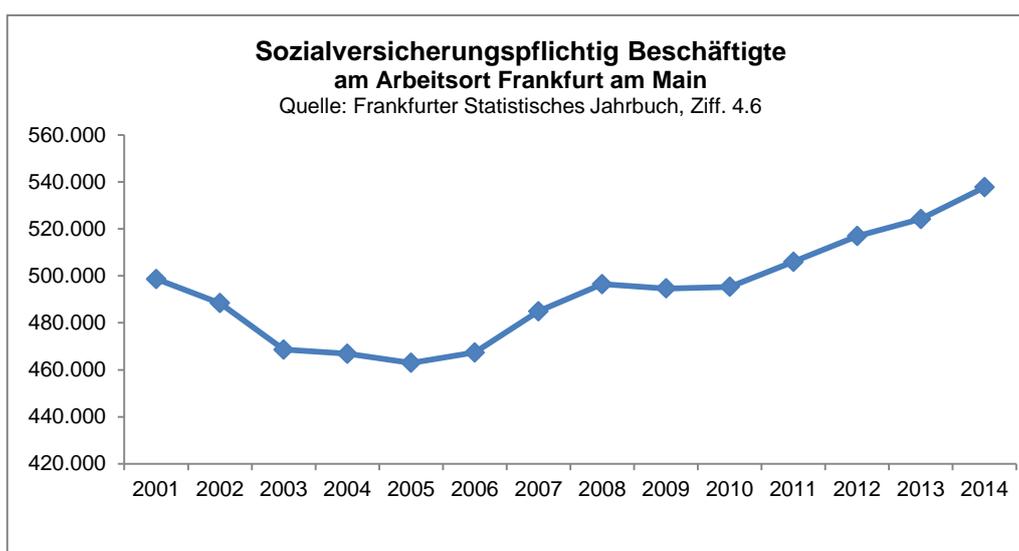


Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Frankfurt

Im Jahr 2014 erhöhte sich die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten⁸ am Arbeitsort Frankfurt am Main um 2,6 % auf 537.731 (Vorjahr 524.204). Damit hat sich der Anstieg gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt. Der Anteil der Einpendler ist leicht auf 64,8 % abgesunken (Vorjahr: 65,0 %). Einen Anstieg verzeichnete auch die Zahl der in Frankfurt

⁵ Deutsche Bundesbank – Monatsberichte / Geschäftsbericht 2014

⁶ Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, 2014/2015

⁷ Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen 8/2015

⁸ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.6; Angabe zum Jahresende

wohnhaften und arbeitenden Bevölkerung. Mit 186.075 Beschäftigten betrug ihr Anteil 35,2 % an allen Beschäftigten in Frankfurt am Main. Die Zahl der Auspendler hat sich von 76.847 auf 80.396 Beschäftigte weiter erhöht.⁹ Der Anteil der Auspendler an den in Frankfurt wohnhaften sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist kontinuierlich angestiegen.

Auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort¹⁰ Frankfurt am Main ist deutlich gestiegen. Hier lag der Anstieg bei 3,55 %.

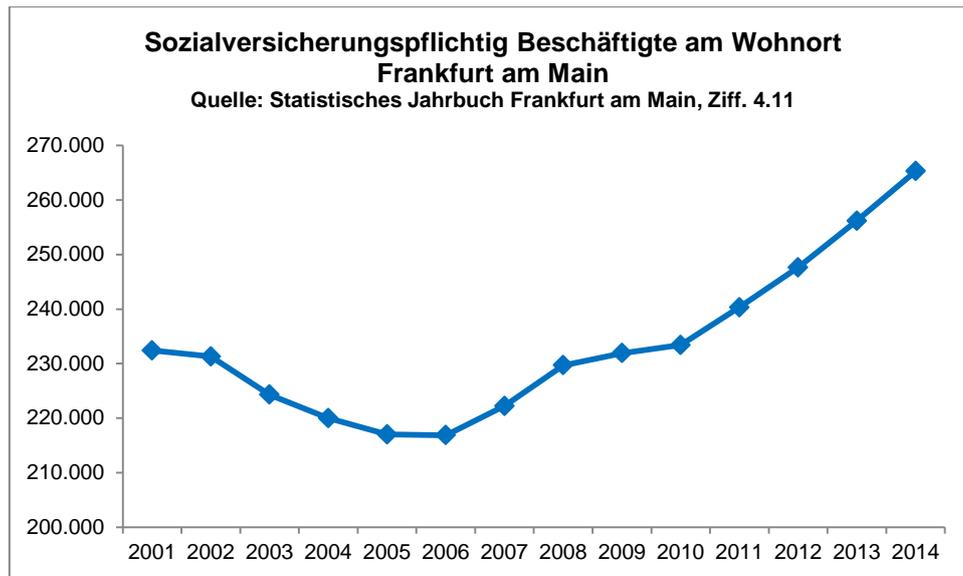


Abbildung 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Frankfurt

Die Beschäftigungszahlen (am Arbeitsort) im Produzierenden Gewerbe haben 2014 mit 3,4 % deutlich zugenommen. Ein Zuwachs ergab sich auch im Handel, Gewerbe und Verkehr (+ 2,8 %). Auch die Beschäftigungsentwicklung im dominierenden Dienstleistungssektor (ohne Handel, Gewerbe und Verkehr) lag mit 2,3 % deutlich im Plus; innerhalb des Dienstleistungsbereichs bei den Banken und Versicherungen ergab sich ein leichter Zuwachs von 0,5 %.¹¹ Die Verteilung der Beschäftigten auf die einzelnen Wirtschaftszweige änderte sich auch 2014 nur geringfügig. Ein Vergleich mit der Verteilung im Jahr 2008 zeigt ein leichtes prozentuales Wachstum des sonstigen Dienstleistungsbereichs und einen Rückgang bei Banken und Versicherungen.

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

¹⁰ Die Zahlen geben den Stand zum 30.6. des Jahres wieder, bei den Zahlen zum Arbeitsort werden die Jahresendzahlen verwendet.

¹¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.6

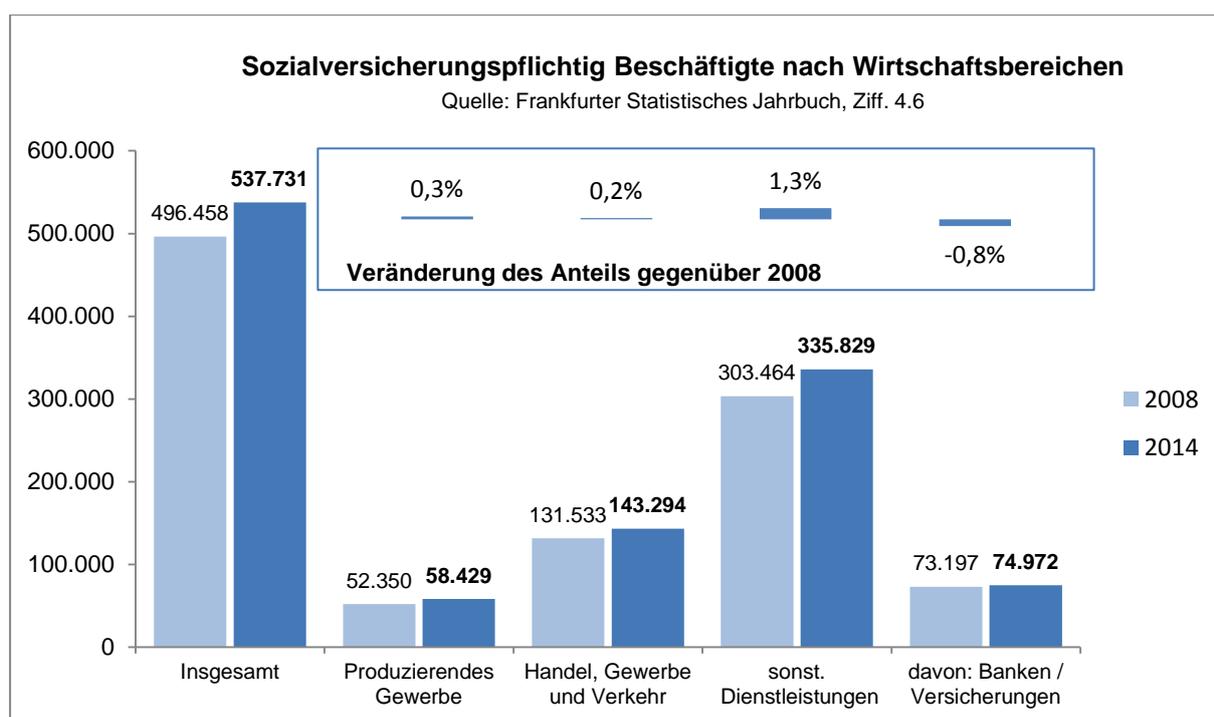


Abbildung 6: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Wirtschaftsbereiche) – 2008 / 2014

Alle Dienstleistungsbereiche haben einen Anteil von 89,1 % (89,2 % im Vorjahr). Der sonstige Dienstleistungsbereich (ohne Handel, Gastgewerbe und Verkehr aber mit den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen) verfügte über 62,5 % der Beschäftigten. Die Banken und Versicherungen stellten allein 13,9 % aller Beschäftigten. Das Produzierende Gewerbe hatte einen Anteil von 10,9 %.

Die Zahl der Personen mit einer geringfügigen Beschäftigung (Jobs bis max. 450 €/Monat, bis 2012 lag die Grenze bei 400 €/Monat) stieg 2014 nochmals auf 48.838 Personen (+ 1,1 %) leicht an - allerdings deutlich geringer wie die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten insgesamt. Der Frauenanteil an den geringfügig Beschäftigten dominierte weiter mit 60,6 %, ist aber seit 2011 (62,0 %) leicht zurückgegangen. Nochmals zugenommen hat der Anteil der Altersgruppe zwischen 15 und 25 Jahren mit einem Anteil von 25,0 % (im Vorjahr 24,6 %). 2009 lag der Anteil noch bei 22,6 %. Eine Erklärung hierfür könnte sein, dass immer mehr Studierende auf einen Nebenjob angewiesen sind. Ebenfalls zugenommen hat der Anteil der geringfügig Beschäftigten über 55 Jahre mit 29,4 % (von 28,8 %).¹²

¹² Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.15

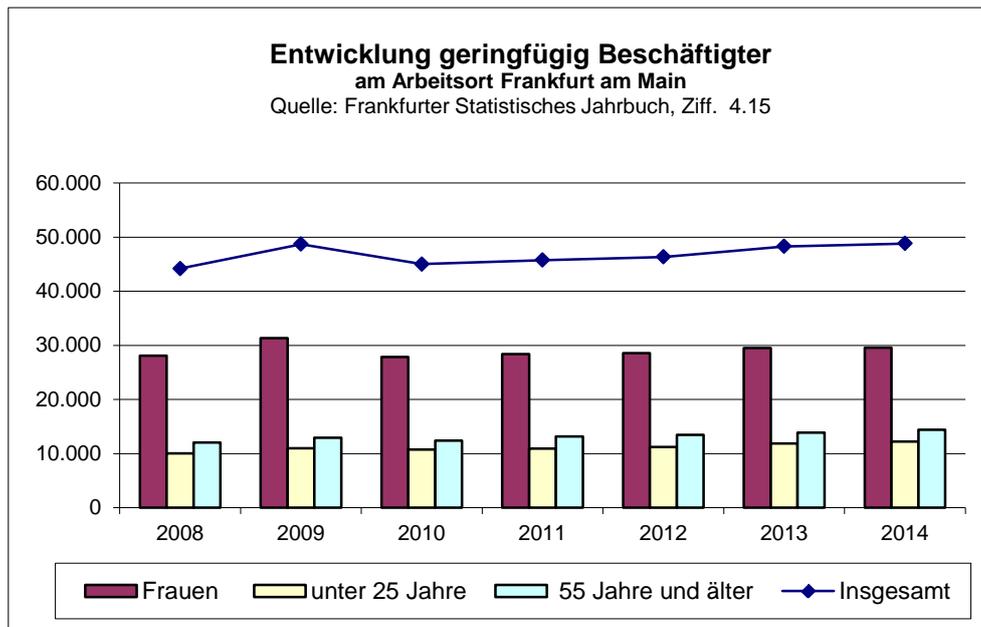


Abbildung 7: Geringfügig Beschäftigte

1.3 Arbeitslose

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag Ende 2014 bei 6,4 %, um 0,3 Prozentpunkte geringer als im Vergleichsmonat des Vorjahres. Auch die absolute Anzahl der Arbeitslosen sank leicht – um 110.285 gegenüber dem Vorjahresmonat.¹³

In Frankfurt am Main stieg die Zahl der arbeitslos gemeldeten Personen zwar auf 25.429 (+ 0,1 %), die Arbeitslosenquote sank allerdings auf 6,9 % im Vergleich zum Vorjahr mit 7,0 %. Im Großstadtvergleich schneidet Frankfurt am Main bei der Arbeitslosenquote nach wie vor gut ab. 2013 lag die Arbeitslosenquote im Durchschnitt der 15 größten Städte bei 9,1 % - um 2,1 % höher als der Frankfurter Vergleichswert - nur 2 Städte hatten eine geringere Arbeitslosenquote. Das gleiche Bild zeigte sich für das Jahr 2014, auch hier hatten nur zwei Städte eine geringere Arbeitslosenquote, die Zahl für Frankfurt am Main lag um 2 % unter dem Vergleichswert der 15 Großstädte.¹⁴

Bei den Arbeitslosenzahlen nach Personengruppen ergab sich folgendes Bild: Der Anteil der Empfänger von Alg I (SGB III) sank auf 27,6 %, entsprechend stieg der Anteil der Alg II/Hartz IV - Empfänger (SGB II). Nochmals etwas angestiegen war der Frauenanteil auf 45,0 %. Der

¹³ Statistik der Bundesagentur für Arbeit – Quote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

¹⁴ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zur Stadtbeobachtung 18 / Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistik nach Regionen

Ausländeranteil erhöhte sich ebenfalls recht deutlich - auf 44,0 %. Die Zahl der Langzeitarbeitslosen stieg nochmals etwas auf einen Anteil von 36,9 %. Arbeitslose im Alter zwischen 15 bis 25 Jahren waren mit einem geringfügig höheren Anteil von 7,5 % vertreten. Dagegen sank der Anteil der Arbeitslosen im Alter von 55 und älter auf 16,8 %.¹⁵

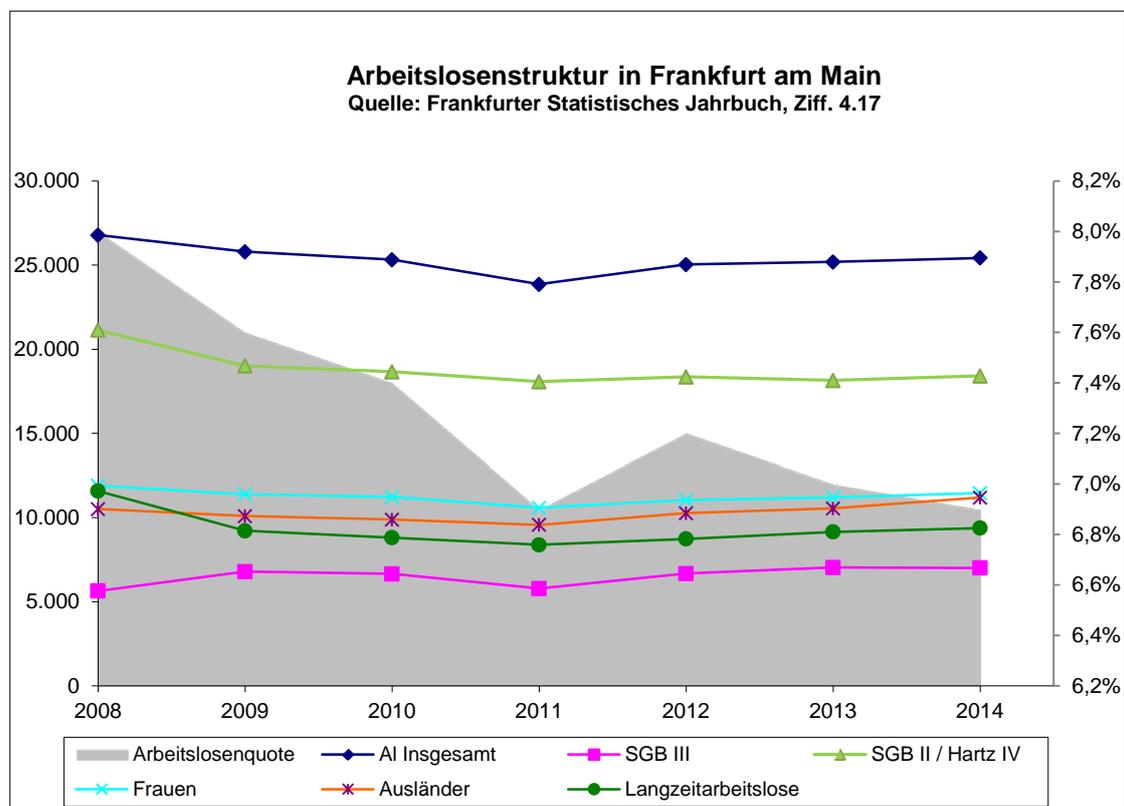


Abbildung 8: Arbeitslosenstruktur

Die höchste Anzahl von Arbeitslosen war in den Ortsteilen Gallus, Fechenheim, Griesheim, Bockenheim, Ostend und Bornheim zu finden. Die höchste Arbeitslosendichte (Verhältnis der Arbeitslosen zur jeweiligen erwerbsfähigen Bevölkerung) wiesen – wie schon im Vorjahr, lediglich die Reihenfolge hat sich verändert – die Ortsteile Fechenheim, Riederwald, Sossenheim, Höchst, Innenstadt, Zeilsheim und Bahnhofsviertel auf.¹⁶

1.4 Einkommen

Die Entwicklung und Verteilung der Einkommen beeinflusst maßgeblich Art und Qualität der nachgefragten Wohnungen. Die verfügbaren Einkommen aller privaten Haushalte in Deutschland haben im Jahr 2014 um insgesamt 2,3 % zugenommen, je Einwohner waren es

¹⁵ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.17

¹⁶ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

2,0 %.¹⁷ Regionalisierte Daten lagen bei Redaktionsschluss nur bis zum Jahr 2013 vor. Die folgende Grafik zeigt, dass die verfügbaren Einkommen je Einwohner – trotz hoher Wirtschaftskraft (vgl. Kapt. 1.1) – in Frankfurt im Großstadtvergleich nach wie vor relativ gering sind und auch unter den Werten für Deutschland insgesamt und Hessen liegen.

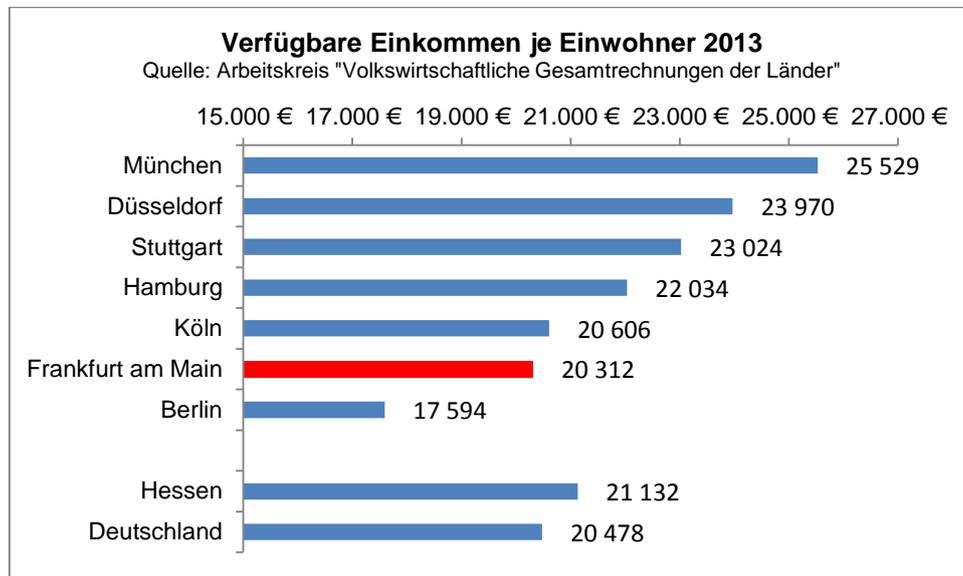


Abbildung 9: Verfügbares Einkommen

Über die Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen geben die Ergebnisse der Mikrozensus-Erhebungen Auskunft.

Danach verfügten 22,1 % der Frankfurter Haushalte über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen unter 1.300 €. Bei 28,1 % der Haushalte lag es bei 3.200 € und mehr. Knapp 45 % der Haushalte bezogen ein Nettoeinkommen von unter 2.000 € im Monat.¹⁸

¹⁷ Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, Fachserie 18, Reihe 1.2, 2.Vj 2015

¹⁸ Hessisches Statistisches Landesamt – Mikrozensus 2014, Tabelle REG-HH 5

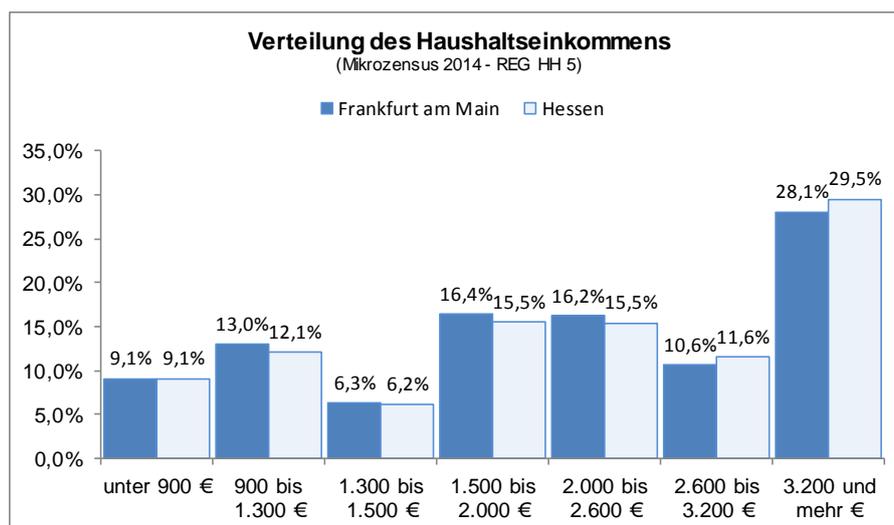


Abbildung 10: Haushalts-Nettoeinkommen (Verteilung)

1.5 Lebenshaltung

In Hessen sind die Preise für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte nach den Preisindizes im Jahr 2014 um 0,8 % gestiegen, damit nochmals geringer wie im Vorjahr (1,3 %). Auch für 2015 zeichnet sich eine nochmals geringere Inflation ab. Die Wohnungsbruttomieten sind um 0,9 % gestiegen, die Nettomieten um 1,6 %.¹⁹ Auf Bundesebene stiegen die Wohnungsbrutto- und Nettomieten in der gleichen Größenordnung.²⁰

Die hessischen Preise für Haushaltsenergie waren 2014 um 0,7 % gesunken. Für 2015 ist eine deutlich kräftigere Absenkung zu erwarten.

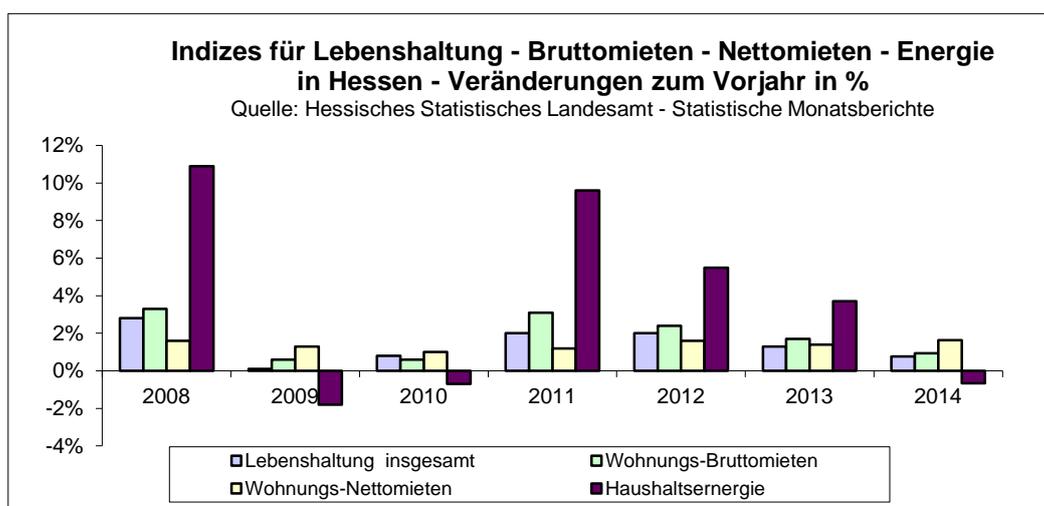


Abbildung 11: Lebenshaltung, Mieten, Energie

¹⁹ Hessisches Statistisches Landesamt - Monatsberichte

²⁰ Statistisches Bundesamt, Tabelle 61111-0003

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 nach Frankfurt am Main hält unvermindert an. 2014 lag die Steigerungsrate allerdings „nur“ noch sehr knapp über der des Vorjahres. Die Einwohnerzahl²¹ stieg insgesamt von 725.993 im Jahr 2013 auf 740.889 im Jahr 2014. Davon waren 708.543 Personen mit Hauptwohnung und 32.651 Personen mit Nebenwohnung gemeldet. Dieser Bevölkerungszuwachs war sowohl auf eine positive Wanderungsbilanz – insbesondere aus dem Ausland – als auch auf einen Geburtenüberschuss zurückzuführen. Erhöht hat sich der Ausländeranteil – um 0,7 Prozentpunkte auf 26,8 % (27,7 % bezogen auf den Hauptwohnsitz). Der Zustrom von Menschen aus den neuen EU-Staaten im Südosten und dem Balkan war etwas stärker als im Vorjahr. Aber auch zahlreiche Personen aus Polen, Spanien, Italien oder Frankreich zogen 2014 nach Frankfurt am Main. Aus dem asiatischen Raum kamen ebenfalls mehr Menschen. EU-Bürgerinnen und Bürger stellen einen Anteil von 13,5 % aller Frankfurter Einwohnerinnen und Einwohner.²² Eingebürgert wurden insgesamt 2.750 Personen – erneut weniger als im Vorjahr.²³

50,3 % der Frankfurter Bevölkerung ist weiblich, ihr Anteil ist in den letzten Jahren leicht gesunken.²⁴

²¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Basis Melderegister (Personen mit Haupt- oder Nebenwohnung)

²² Bürgeramt, Statistik und Wahlen, statistik.aktuell 06/2015 – Bezug: Hauptwohnung

²³ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.52

²⁴ Personen mit Haupt- oder Nebenwohnung

Die Bevölkerungsdichte in Frankfurt am Main beträgt 2.853 Einwohner je km².²⁵ Sie liegt damit deutlich über der durchschnittlichen Bevölkerungsdichte deutscher Großstädte – aber auch sehr deutlich unter der von München (4.531) und Berlin (3.838).²⁶ Die Stadtteile mit der höchsten Bevölkerungsdichte waren Nordend-Ost (136,4 Einwohner/innen je ha²⁷), Bornheim (113,3), Nordend-West (97,0) und Dornbusch (93,9).²⁸

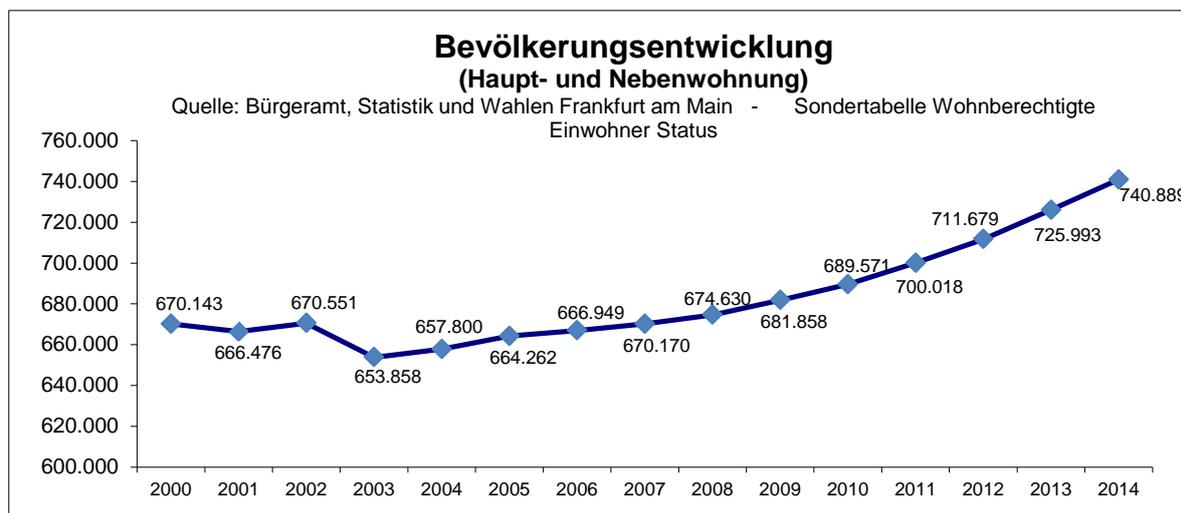


Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung und die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Bevölkerungsgruppen werden zunehmend beim Wohnungsangebot berücksichtigt werden müssen. Somit kommt der Altersstruktur der Bevölkerung besondere Bedeutung zu. Wie schon in den Vorjahren sind die Veränderungen der Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen²⁹ relativ gering. Bemerkenswert ist, dass der Anteil der unter 18-Jährigen auf 16,2 % gestiegen ist. Der Anteil der Frankfurter/innen über 60 Jahre ist dagegen seit 2001 (22,7 %) kontinuierlich auf 21,1 % gesunken.

²⁵ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.4

²⁶ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Materialien zur Stadtbeobachtung 18 (Zahlen aus 2013)

²⁷ 1 ha = 0,01 km²

²⁸ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.5

²⁹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.11; nur Hauptwohnung

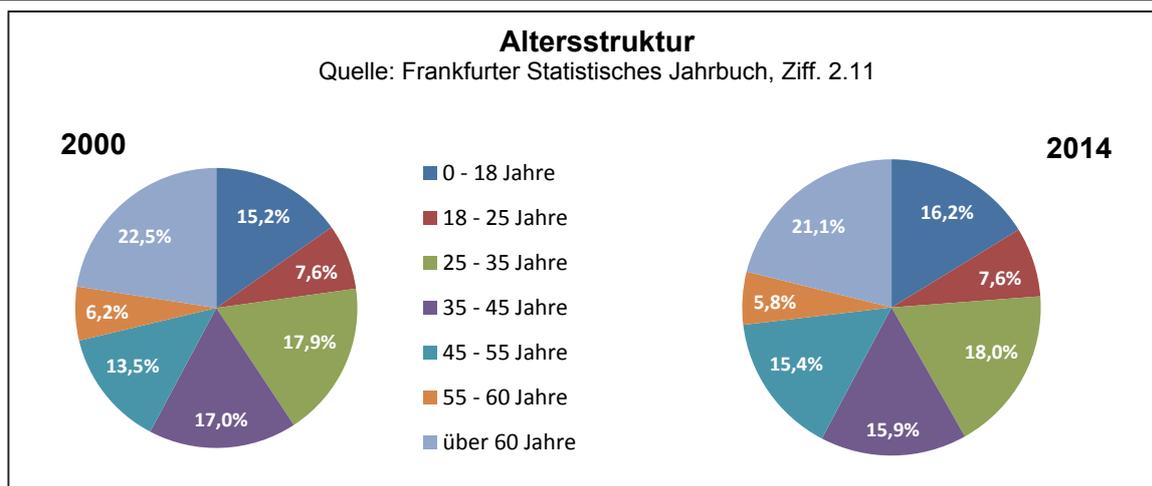


Abbildung 13: Vergleich Altersstruktur 2000 – 2014

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung³⁰ weist seit dem Jahr 2004 Geburtenüberschüsse auf. Im Jahr 2014 war die Bilanz zwischen lebend Geborenen und Sterbefällen mit 2.647 nochmals deutlich positiver ausgefallen wie in den Vorjahren. Die höchsten Geburtenzahlen gab es in den Stadtteilen Bockenheim, Gallus, Sachsenhausen, Nordend-West und Bornheim.³¹

Der Bevölkerungsanstieg war aber vor allem den erheblichen Wanderungsgewinnen geschuldet. Mehr Zu- als Wegzüge ergaben einen Bevölkerungszuwachs von 10.879 Personen. Die Wanderungsgewinne basierten hauptsächlich auf Zuzügen aus dem Ausland und dem übrigen Bundesgebiet. Der Austausch mit dem Umland ist dagegen für Frankfurt weiter negativ. 2014 waren die Wanderungsverluste mit 3.295 Personen nochmals höher als im Vorjahr (2.964) – sie erreichen damit wieder Werte wie zu Beginn der 2000er Jahre.³² Ursächlich für die relativ hohe Zahl dürfte unter anderem sein, dass zahlreiche Haushalte zunehmend Schwierigkeiten haben, in Frankfurt am Main eine adäquate und bezahlbare Wohnung zu finden. Ein Großteil der ins Umland Gezogenen kommt jedoch wieder als Pendler zurück in die Stadt. Deren Anteil macht knapp 2/3 aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Frankfurt am Main aus.

³⁰ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.44

³¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Materialien zur Stadtbeobachtung, Ziff. 2.17

³² Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.29 und 2.44

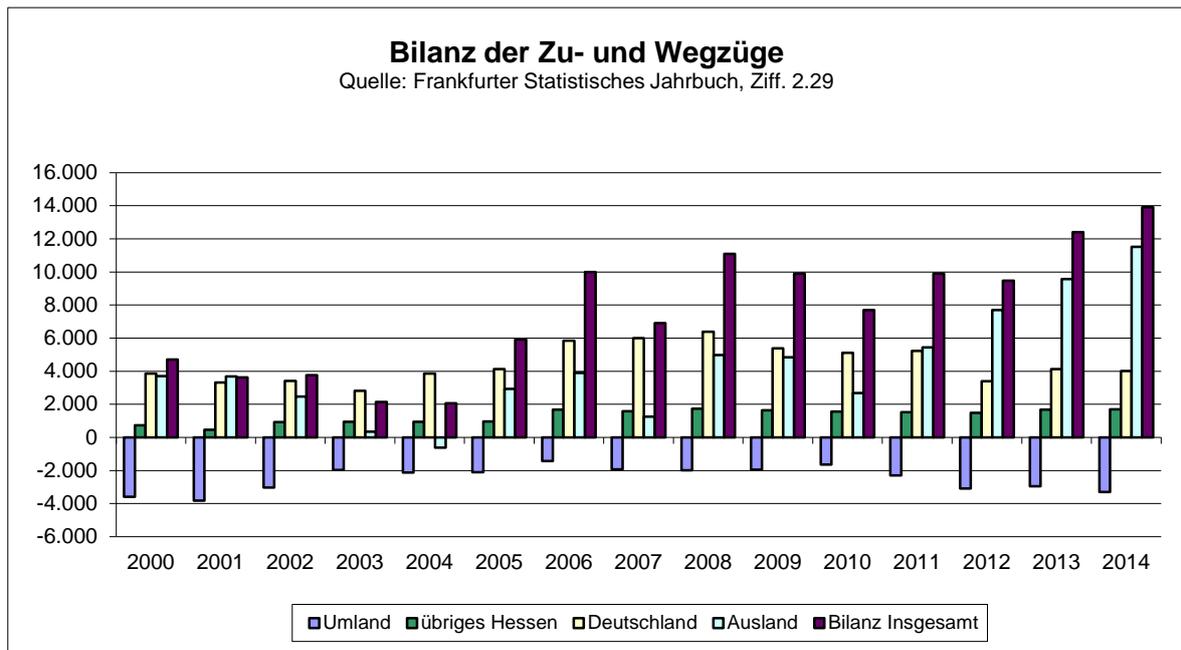


Abbildung 14: Zu- und Wegzüge (insgesamt)

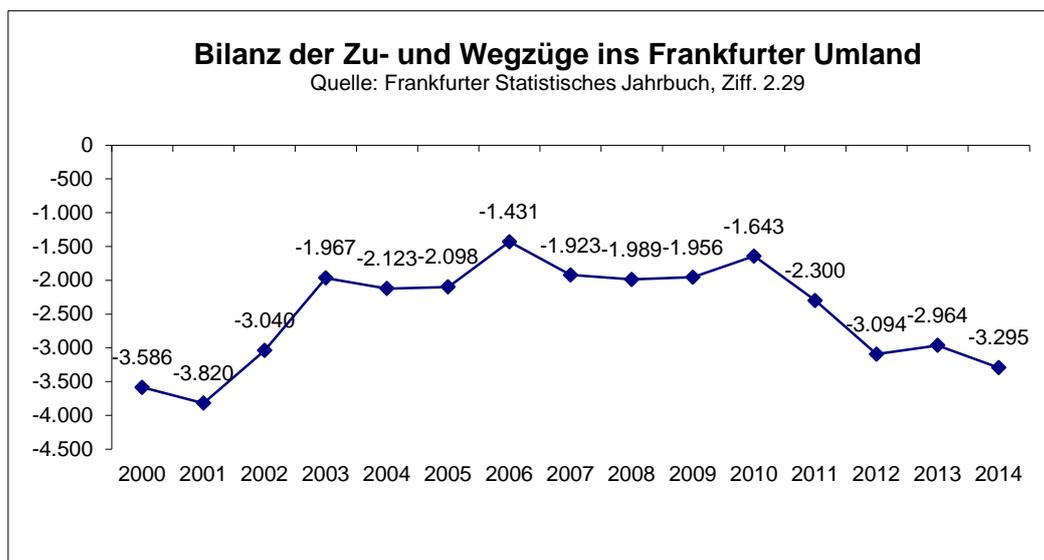


Abbildung 15: Zu- und Wegzüge (Umland)

Eine Prognose zur Bevölkerungsentwicklung wird in Kapitel 7.4 dargestellt.

2.2 Haushalte³³

Der Bevölkerungszuwachs führte natürlich auch zu einer wachsenden Zahl von Haushalten. 2014 steigerte sich die Zahl der Haushalte³⁴ um 1,9 % (Vorjahr: 2,0 %) auf 401.421 gegenüber 393.972 im Vorjahr. Die ausländischen Haushalte verzeichneten eine deutlich stärkere Zunahme (6,6 %). Mit 109.280 Haushalten stellten sie 27,2 % aller Frankfurter Haushalte.

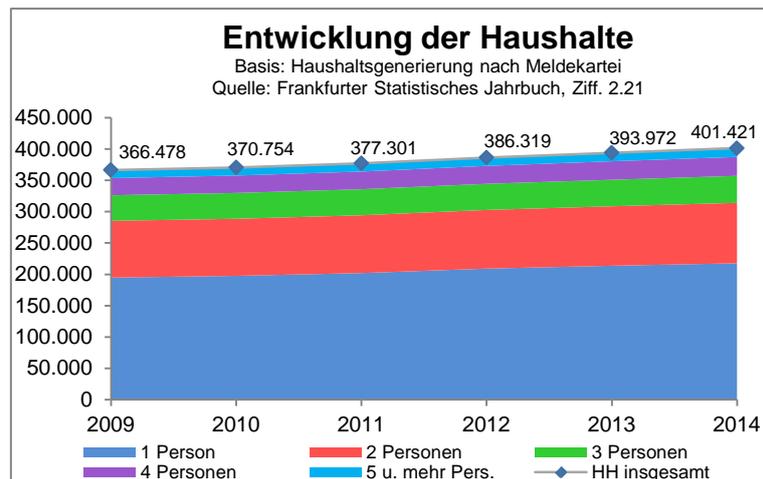


Abbildung 16: Anzahl der Haushalte

Die mit Abstand größte Gruppe bilden die Einpersonenhaushalte mit unverändert 54,2 %. Die Altersgruppe unter 35 Jahren stellte mit einem Drittel den größten Anteil aller Einpersonenhaushalte. Knapp die Hälfte der Einpersonenhaushalte (49,2 %) bildeten Frauen. Ein Siebtel (14,1 %) der Einpersonenhaushalte waren Frauen ab 65 Jahren, die Männer sind hier lediglich mit 6,5 % vertreten.

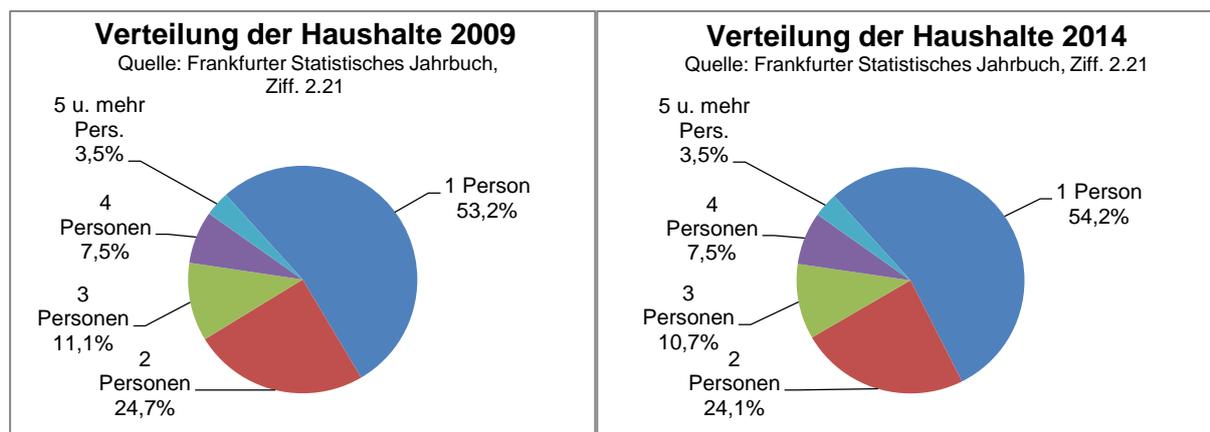


Abbildung 17: Haushaltsstruktur im Vergleich

³³ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Haushaltsgenerierung nach Melderegister (s. a. Frankfurter Statistische Berichte, Heft 2/3 2007)

³⁴ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.21 – 2.24

Familien mit Kindern stellten einen Anteil von 17,6 % aller Haushalte. Alleinerziehende bildeten 4,0 % aller Haushalte. Den Hauptteil der Alleinerziehenden stellten weiterhin Frauen. Ihr Anteil an allen Alleinerziehenden belief sich auf 91,5 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug wie in den beiden Vorjahren 1,83 Personen.

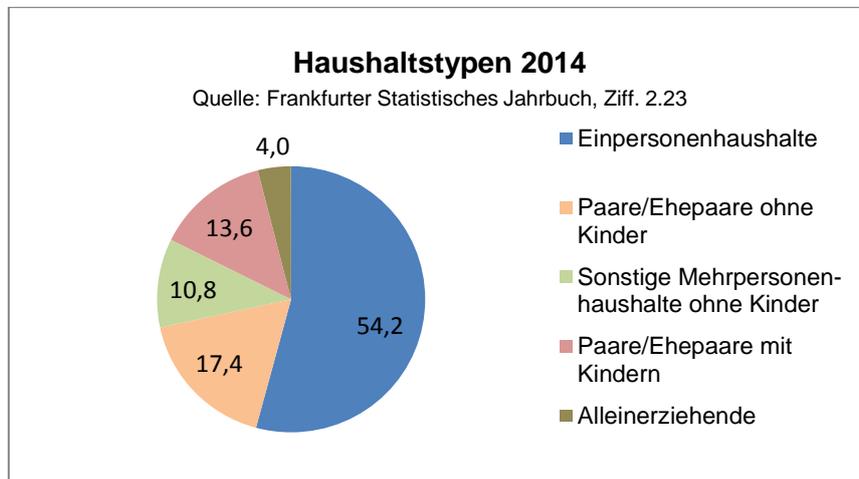


Abbildung 18: Haushaltstypen

2.3 Unterstützungsbedürftige Haushalte

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.

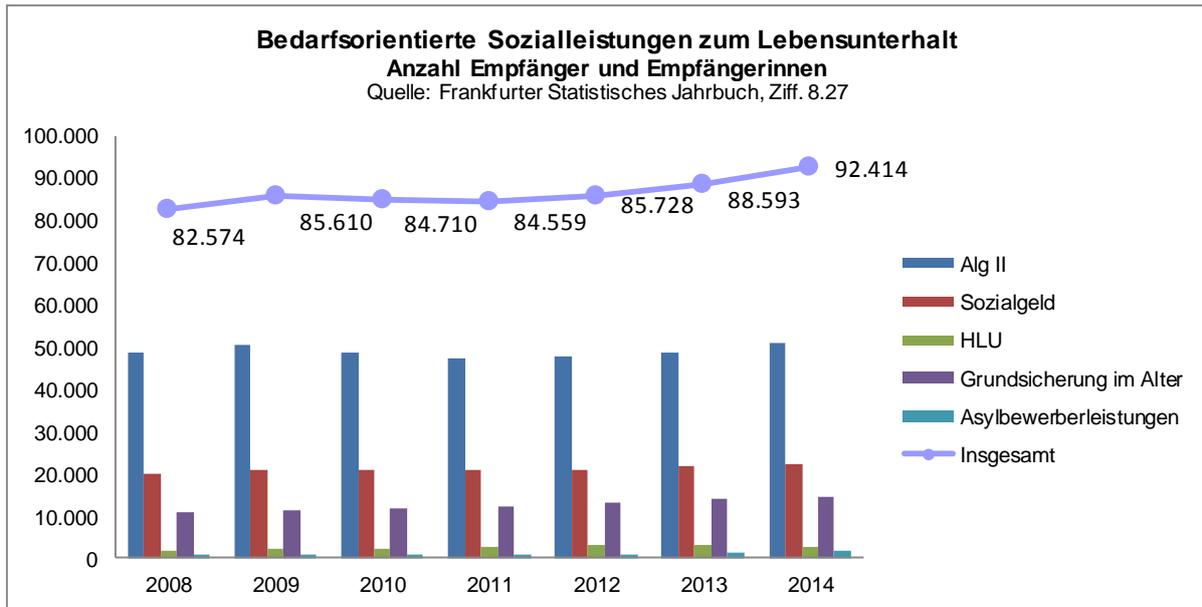


Abbildung 19: Hilfeempfänger/innen von bedarfsorientierten Sozialleistungen

Im Jahr 2014 stieg die Zahl der Leistungsempfänger deutlich auf 92.414 an. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung stieg auf 12,5 % (von 12,2 % im Vorjahr). Im Einzelnen erhielten 48.863 Personen Alg II, 21.631 Sozialgeld, 3.010 Hilfe zum Lebensunterhalt und 13.956 Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Der Frauenanteil an den Empfängern bedarfsorientierter Sozialleistungen betrug wie im Vorjahr 50,2 %.³⁵

³⁵ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 8.27

3. Wohnungsangebot

Bis zum Jahr 2030 wird Frankfurt am Main voraussichtlich zu einer Stadt mit mehr als 800.000 Einwohnern heranwachsen. Dies zeigt zum einen, wie hoch die Attraktivität der Stadt nach wie vor ist. Zum anderen wird die Stadt aber auch vor die Herausforderung gestellt, für alle ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Sowohl die Neubautätigkeit muss deshalb auf einem hohen Niveau bleiben und weiter gesteigert werden, als auch das Potenzial ungenutzter (Gewerbe-)Immobilien und Standorte aktiviert werden. Der Wohnungsmarktbericht stellt zur Einschätzung der Entwicklung des Wohnungsangebots Zahlen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes und Indikatoren zur Bautätigkeit zusammen.

3.1 Wohnungsbestand

Der Anstieg des Wohnungsbestandes lag 2014 mit 0,76 % am oberen Rand des durchschnittlichen Anstiegs der letzten 10 Jahre. Ende 2014 betrug der Wohnungsbestand 371.794 Wohneinheiten und war somit um 2.801 Wohnungen höher als noch im Jahr 2013. Seit 2005 ergibt sich eine Erhöhung des Wohnungsbestandes um mehr als 20.000 Wohneinheiten.

Der Schwerpunkt lag auch in diesem Jahr bei Wohnungen mit mehr als 3 Räumen (Küchen zählen als Raum), somit blieb die Verteilung auf die unterschiedlichen Wohnungstypen weitgehend konstant. Weiterhin ist eine leichte, aber stetige Zunahme der Wohnungen ab 5 Räumen zu verzeichnen – ein Trend der bereits seit 2005 anhält. Im Bestand überwiegen Wohnungen mit 3 und 4 Räumen. Im Jahr 2014 kamen 2.328 Wohnungen mit 3 und mehr Räumen hinzu.

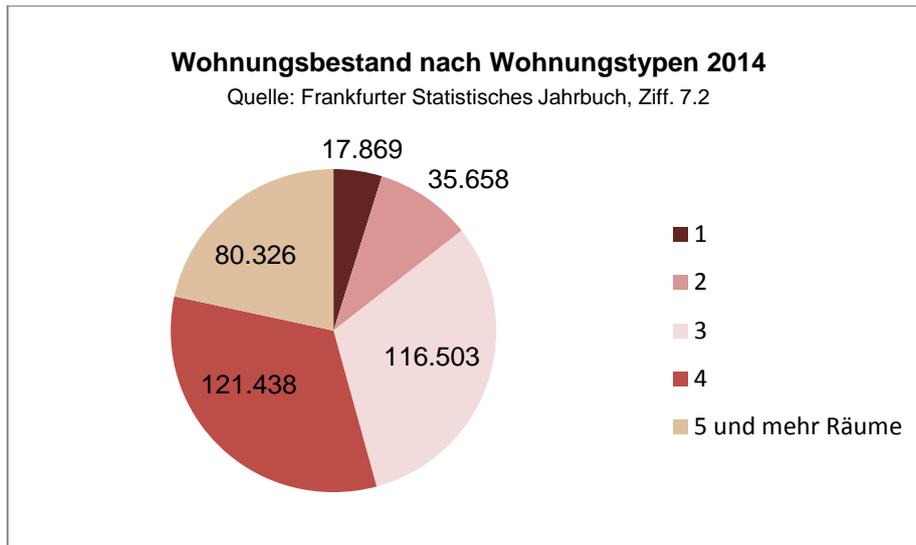


Abbildung 20: Wohnungsbestand nach Wohnungstypen

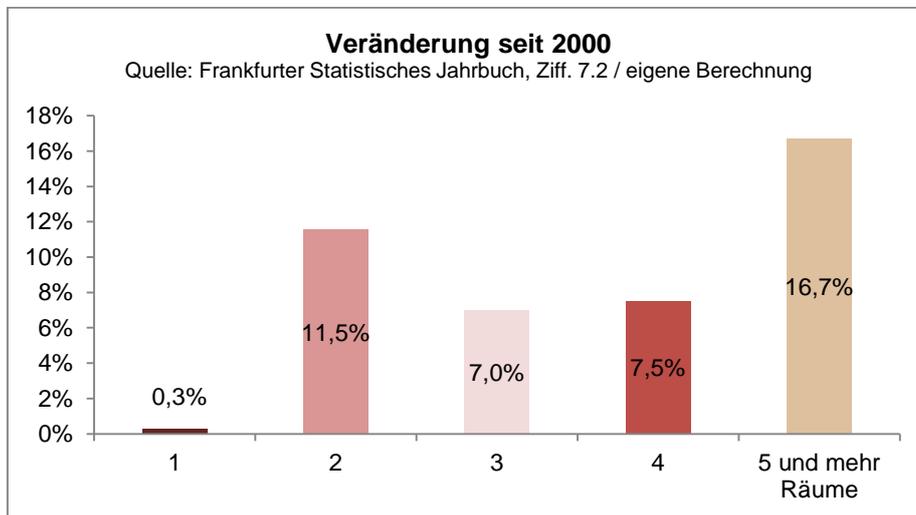


Abbildung 21: Veränderung des Wohnungsbestandes seit dem Jahr 2000

Den Einwohnern der Stadt Frankfurt standen 2014 im Durchschnitt 37,3 m² Wohnfläche zur Verfügung. Weiterhin bestehen im Stadtgebiet jedoch große Unterschiede, so hatten beispielsweise die Einwohner von Griesheim mit im Schnitt 28,3 m² am wenigsten Wohnfläche zu Verfügung, wohingegen in Sachsenhausen-Süd jeder Einwohner 47,0 m² bewohnt.³⁶ Insgesamt lässt sich aber seit 2005 ein rückläufiger Flächenverbrauch beobachten. Verglichen mit dem bundesdeutschen Durchschnitt von 44,8 m² ist die durchschnittliche Wohnfläche in Frankfurt relativ gering. Dies gilt auch im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten, hier lag 2013 (neuere Zahlen liegen noch nicht vor) die durchschnittliche Wohnfläche bei 39,2 m² je Einwohner/in.³⁷

³⁶ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.5

³⁷ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Materialien zur Stadtbeobachtung 18, Ziff. 3.16

Verteilung nach Einwohner, Flächen und Wohnungen								
Jahr 1)	nur Hauptwohnungen					Haupt- und Nebenwohnungen		
	Einwohner	Wohnungen	Einwohner	m ² -Wohnfläche		Einwohner	Einwohner	m ² -Wohnfläche
			je Wohnung	je Einwohner	je Wohnung		je Wohnung	je Wohnung
2000	624.980	340.462	1,84	35,60	68,04	670.143		
2001	619.443	342.250	1,81	36,12	68,20	666.476		
2002	622.460	344.086	1,81	36,17	68,33	670.551		
2003	623.350	347.169	1,80	36,45	68,47	653.858		
2004	625.206	348.714	1,79	36,55	68,64	657.800		
2005	630.423	351.024	1,80	38,33	68,84	664.262		
2006	632.206	353.464	1,78	38,22	67,98	666.949		
2007	636.746	355.638	1,79	38,72	69,32	670.170		
2008	641.153	357.699	1,79	38,81	69,57	674.630		
2009	648.451	360.234	1,80	38,81	69,86	681.858		
2010	656.427	362.525	1,81	38,71	70,10	689.571		
2011	667.075	364.273	1,83	38,40	70,32	700.018		
2012	678.691	366.140	1,85	38,08	70,59	711.679	1,94	36,32
2013	693.342	368.989	1,88	37,70	70,83	725.993	1,97	36,00
2014	708.543	371.794	1,91	37,30	71,10	740.889	1,99	35,67

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 22: Wohnflächenverbrauch

Trotz gesunkenem Wohnflächenverbrauch lässt sich ein Trend zu größeren Wohnungen ablesen. Seit 2000 stieg die durchschnittliche Größe einer Wohnung von 68,04 m² auf 71,10 m² im Jahr 2014.

3.2 Wohnungsbau

Wohnungsneubau ist ein zentrales Thema im gesellschaftlichen Diskurs Frankfurts. Die Bautätigkeit gilt als wichtiger Indikator und zeigt, ob der Markt angemessen auf die Nachfrage reagiert. Zwar lässt sich seit 2010 eine deutliche Zunahme der Dynamik erkennen, jedoch stieg in diesem Zeitraum auch das Bevölkerungswachstum so rasant, dass die Effekte nivelliert wurden. Auch wenn die Zahl der Baugenehmigungen nicht den Rekordwert von 2013 (5.310 WE) erreicht, liegt der Wert mit 4.612 Wohneinheiten in 2014 immer noch sehr hoch.

Im Berichtsjahr 2014 wurden 603 Wohngebäude genehmigt. Dies sind zwar weniger als im letzten Jahr, dennoch hält der Trend zur großen urbanen Dichte an, bei der in weniger Wohngebäuden mehr Wohneinheiten realisiert werden. Zudem hat die Zahl der genehmigten Einfamilienhäuser erneut abgenommen und liegt nun bei 216.³⁸

³⁸ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 7.7

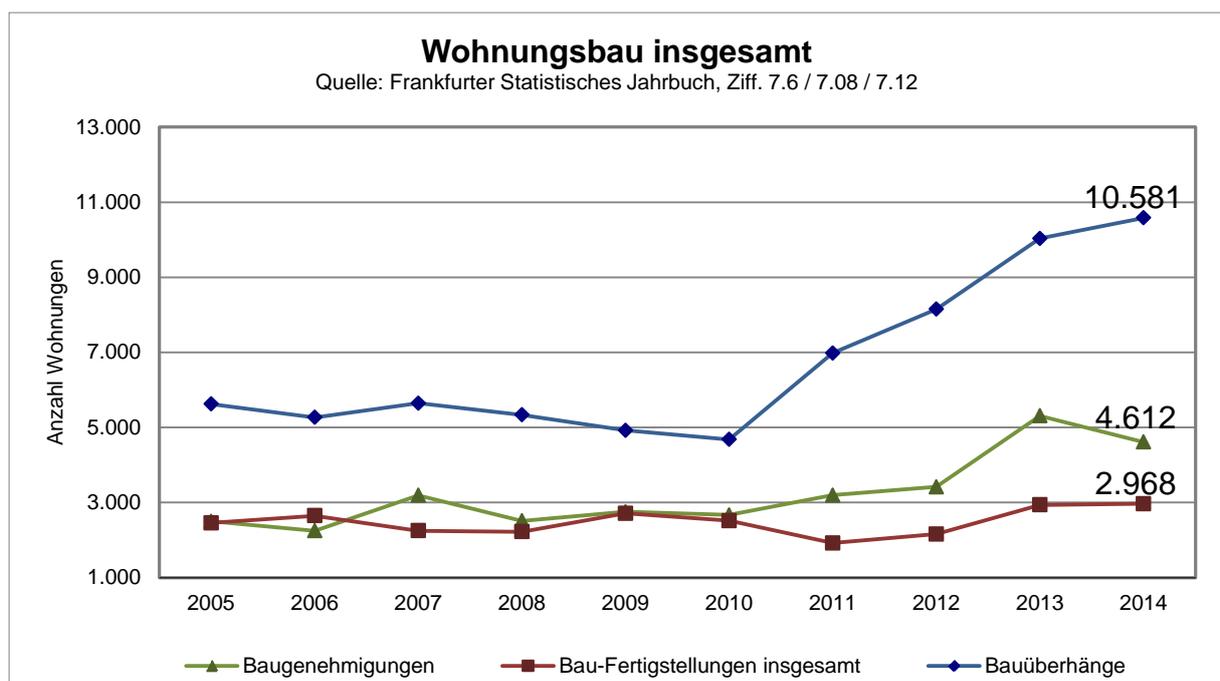


Abbildung 23: Wohnungsbau insgesamt

Angestiegen ist im Jahr 2014 die Anzahl der genehmigten Ein-Raum-Wohnungen auf einen Wert von 427, wohingegen die Zahl der genehmigten Wohneinheiten mit 2 Räumen und mehr rückläufig war. Der Zuwachs an kleinen Wohnungen ist durchaus positiv zu bewerten, da seit 2000 im Schnitt mehr Ein-Raum-Wohnungen z.B. durch Wohnungszusammenlegungen wegfielen als hinzukamen. Die Zahl der Bauüberhänge nahm auch 2014 weiter zu und liegt nun bei 10.581 Wohneinheiten.

Trotz rückläufiger Genehmigungszahlen blieben die Baufertigstellungen im Vergleich zum Vorjahr mit 2.968 weitgehend konstant. 2.415 Einheiten entfielen auf Baufertigstellungen von Neubauten. Durch Um- und Neubau entstanden 409 2-Raum-Wohnungen, 635 3-Raum-Wohnungen – rund 300 weniger als im Vorjahr – und 1.873 Wohnungen mit 4 und mehr Räumen. Die durchschnittliche Wohnfläche der neu gebauten Wohnungen lag bei 107,5 m² mit einer durchschnittlichen Anzahl von 4,2 Räumen.³⁹ Zum Wohnungsbestand kommen in Frankfurt also überwiegend große Wohnungen mit vielen Räumen hinzu. Dadurch, dass Städte für immer mehr Bevölkerungsschichten und insbesondere auch Familien attraktiver werden⁴⁰, besteht am Immobilienmarkt ein Anpassungsbedarf.

³⁹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 7.11

⁴⁰ FAZ, Stadt, Land, Glück, 11.12.2014

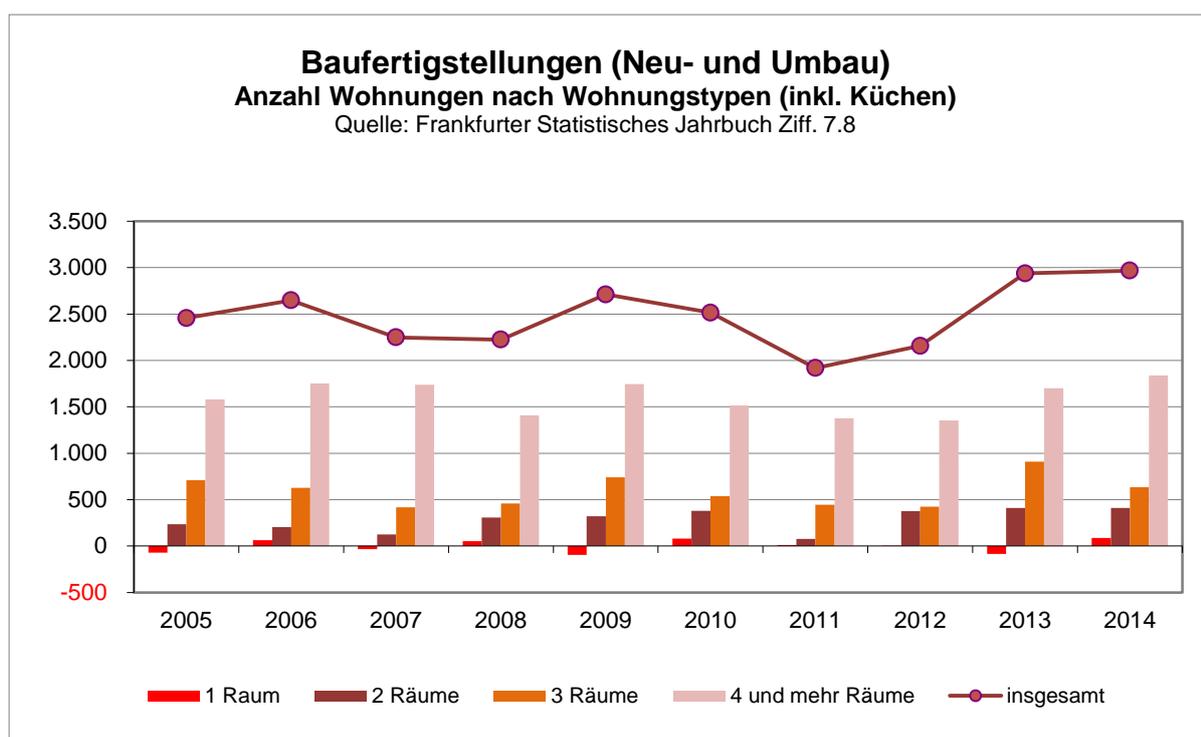


Abbildung 24: Baufertigstellungen nach Wohnungstypen

Im Berichtsjahr 2014 wurden in Frankfurt insgesamt 508 Wohngebäude (Neubauten) fertiggestellt. Davon entfielen 336 auf Ein- und 10 auf Zweifamilienhäuser, der überwiegende Anteil der neu geschaffenen Wohnungen wurde in 162 Mehrfamilienhäusern realisiert. Zwar wurden in diesem Jahr geringfügig mehr Einfamilienhäuser fertiggestellt, die Stadt Frankfurt am Main setzt bei der Baulandentwicklung aber verstärkt auf Mehrfamilienhausbau, um die große Nachfrage nach Wohnraum bewältigen zu können.

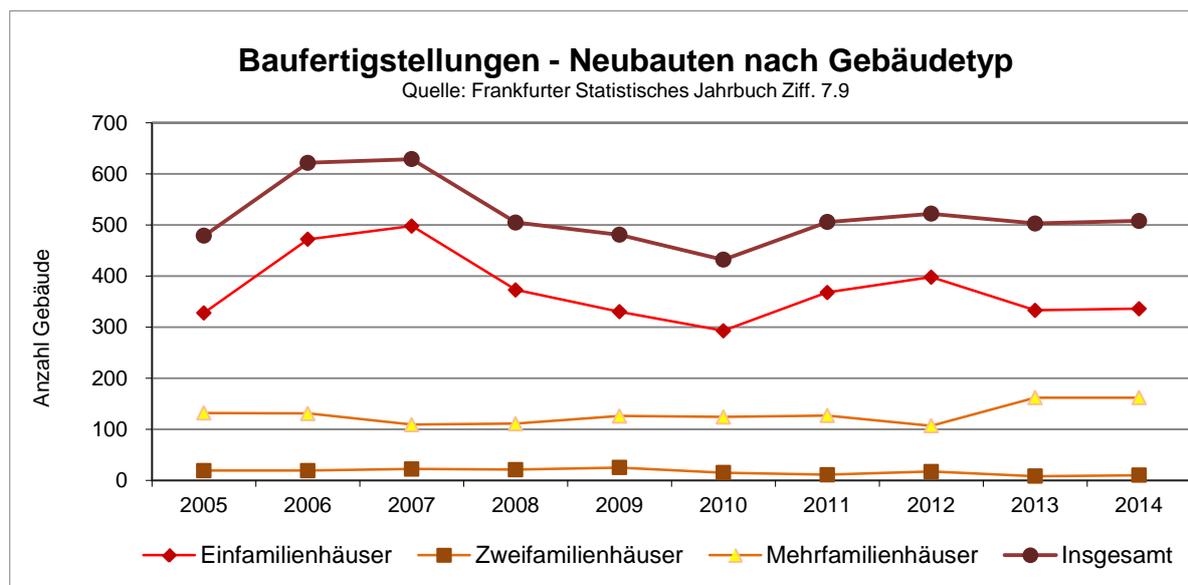


Abbildung 25: Neubaufertigstellungen nach Gebäudetypen

Die meisten Neubau-Wohnungen entstanden, wie in den letzten Jahren, in den Stadtteilen Gallus (inkl. Europaviertel; 752 WE, 37 Gebäude) und Kalbach-Riedberg (408, 106). Wie in den Vorjahren stieg die Anzahl der für Mehrfamilienhäuser erteilten Baugenehmigungen im Stadtteil Kalbach-Riedberg an. Im Gallus war die Zahl der genehmigten Wohngebäude deutlich rückläufig – waren 2013 noch 56 Mehrfamilienhäuser mit 1.964 WE genehmigt worden, so waren es im Berichtsjahr noch 30 Häuser mit 660 Wohnungen.⁴¹

Abgeschlossenheitsbescheinigungen sind Voraussetzung für die Aufteilung eines Gebäudes in Wohnungseigentum. Sie sind also erforderlich, wenn der Neubau von Eigentumswohnungen oder die Aufteilung eines Mietshauses in (separat verkäufliche) Eigentumswohnungen geplant ist. Die Zahlen der genehmigten Abgeschlossenheitsbescheinigungen nahmen in den letzten Jahren kontinuierlich zu. Im Jahr 2014 wurden 4.118 Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungen genehmigt, womit der Wert nochmals deutlich über dem des Vorjahres (3.887 WE) liegt. Allerdings werden Abgeschlossenheitsbescheinigungen vor allem bei Neubauten oft auch vorsorglich beantragt, ohne dass die Wohnung dann tatsächlich in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird.

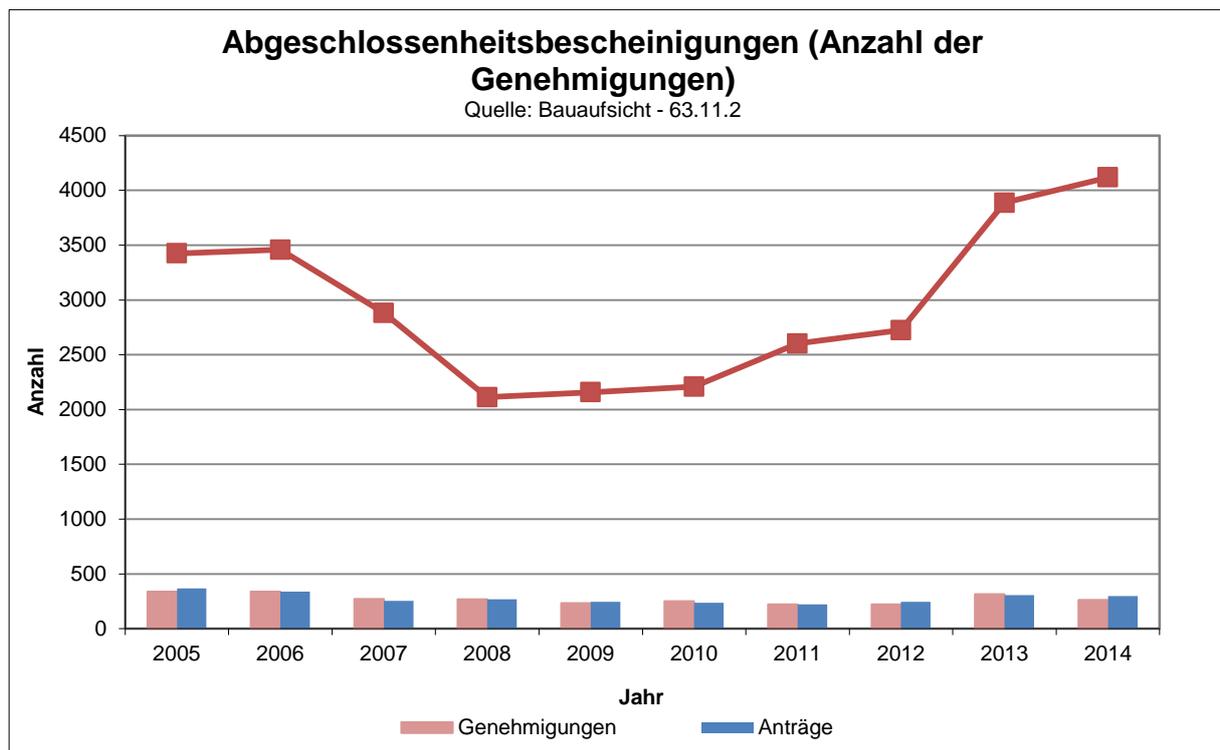


Abbildung 26: Abgeschlossenheitsbescheinigungen

⁴¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Materialien zur Stadtbeobachtung, Stadtteildaten, Tab. 6.7 und 6.9

Die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum ist in einer Stadt mit begrenzten Flächenreserven ein wichtiger und nachhaltiger Punkt in der Wohnraumversorgung. Von den insgesamt 4.612 genehmigten Wohneinheiten im Jahr 2014 konnten 978 Wohneinheiten durch Umwandlungen hinzugewonnen werden. Dies ist der bisher höchste Wert für Wohnungen aus Umwandlungen in Frankfurt.⁴² Zwar sind die Zahlen aus Umwandlungen größeren Schwankungen unterlegen, aber insgesamt ist der Trend zur Revitalisierung ungenutzter Flächen in Frankfurt ungebrochen.

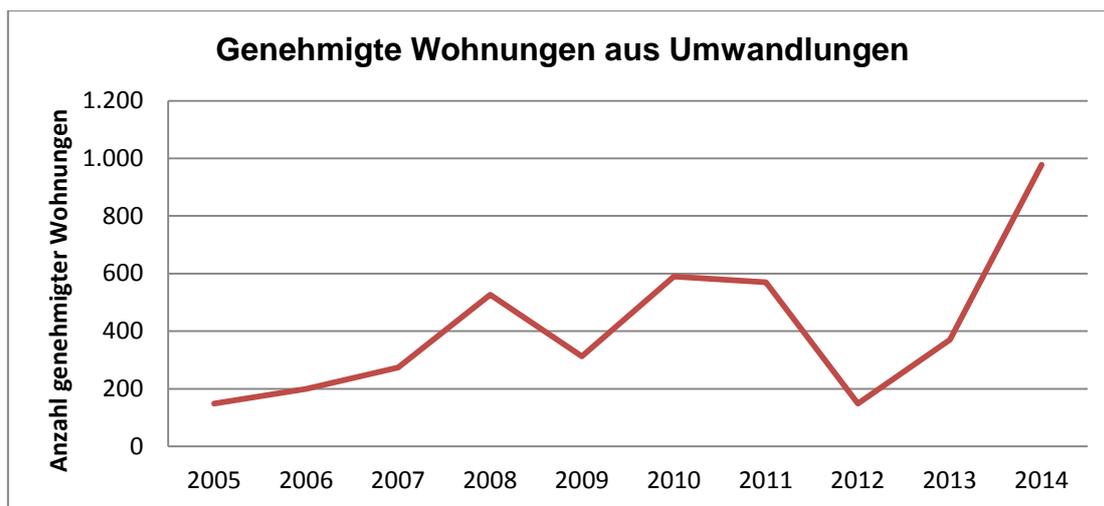


Abbildung 27: Entwicklung genehmigte Wohnungen aus Umwandlungen

Durch die Bauaufsicht konnten im Jahr 2014 zudem 432 zweckentfremdete Wohnungen rückgewonnen werden. Davon waren 364 Wohnungen illegal als Ferienwohnung genutzt. Das konsequente Vorgehen der Frankfurter Behörden führt dazu, dass zwischenzeitlich Internetaanbieter darauf verzichten, im Frankfurter Stadtgebiet illegale Ferienwohnungen anzubieten.

3.3 Entwicklung im Jahr 2015⁴³

Die Zahl der genehmigten Wohnungen stieg auf 5.196 – nur einmal (im Jahr 2013) wurde in den letzten 50 Jahren ein höherer Wert erreicht. 850 Wohneinheiten entstehen durch die Umwandlung von Büro- und Gewerbebauten in Wohnungen. Zudem konnten insgesamt 259 zweckentfremdete Wohnungen durch die Bauaufsicht rückgewonnen werden. Davon waren 218 Wohnungen illegal als Ferienwohnung genutzt. Abgeschlossenheitsbescheinigungen wurden für 4.229 Wohneinheiten erteilt, 2.666 betrafen Neubauwohnungen.

⁴² Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main, Pressekonferenz der Bauaufsicht am 15.02.2015

⁴³ Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main, Pressekonferenz der Bauaufsicht am 10.02.2016

4. Grundstücks-/ Immobilienmarkt

Der Frankfurter Immobilienmarkt zeigt im Vergleich zum Jahr 2013 erhebliche Preis- und Umsatzsteigerungen. Aufgrund der extrem niedrigen Finanzierungskosten und der fehlenden lohnenden alternativen Anlageformen ist die Nachfrage nach Frankfurter Immobilien ungebrochen. Da auch in den kommenden Jahren in Frankfurt mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen ist, dürfte die Nachfrage weiterhin das Angebot übertreffen und es somit zu weiteren Preissteigerungen kommen.

Der hohe Druck zeigt sich zudem in der Planung mehrerer Wohnhochhäuser – deren Realisierung früher noch als sehr risikoreich angesehen wurde. Die Wohnungsnachfrage und die damit einhergehende Preissteigerung beziehen sich vor allem auf innenstadtnahe Wohnlagen und auf nicht vermehrbare Lagen wie „Wohnen am Fluss“. Im Jahr 2014 verzeichneten insbesondere mittlere innenstadtnahe Wohnlagen sehr hohe Preissteigerungen.⁴⁴

Die Stadt Frankfurt am Main hat Instrumente eingeführt, um der Mietverdrängung entgegenzuwirken. Zusätzlich bemüht sich die Stadt bei der Landesregierung um die Einführung eines Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Dies führte vermutlich zu vielen vorsorglich beantragten Abgeschlossenheitsbescheinigungen.⁴⁵

4.1 Entwicklung der Wohnbauflächen

Mit dem Wohnbauland-Entwicklungsprogramm (WEP) verfolgt die Stadt Frankfurt am Main das Ziel, potenzielle Wohnbauflächen planerisch vorzubereiten und die Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau zu koordinieren. Das WEP beinhaltet Wohnbaupotenziale, die mehr als 50 Wohneinheiten aufweisen und zu deren Realisierung Planungsrecht geschaffen werden muss. Gleichzeitig prognostiziert es den zeitlichen Ablauf der Baulandbereitstellung, da sich die Potenziale in unterschiedlichen Phasen der Umsetzung befinden.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss im Juli 2015 das aktuelle Wohnbauland-Entwicklungsprogramm (§ 6172 vom 16.07.2015). Es enthält Flächen, die entweder bereits durch Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) vorbereitet wurden oder

⁴⁴ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2015

⁴⁵ vgl. Kapitel 3.2

auf Grund ihrer Größe, ihrer Lage und/ oder ihrer vorhandenen Nutzung als Wohnbaufläche geeignet und somit im Rahmen eines Planverfahrens entwickelbar sind.

Insgesamt umfasst das WEP 2015 44 Wohnbauflächenpotenziale, die Raum für 22.780 Wohneinheiten bieten. 14 Gebiete mit einem Gesamtvolumen von 5.460 Wohneinheiten wurden neu aufgenommen. Darüber hinaus hat sich für einige Gebiete die Anzahl der Wohnungen konkretisiert, daraus ergeben sich weitere 3.740 Wohneinheiten. In der Gesamtanzahl nicht erfasst sind Gebiete, die unter dem Vorbehalt der Seveso III Problematik stehen. Sobald die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen sind, könnten in diesen Gebieten etwa 3.180 Wohnungen errichtet werden.

Weitere Wohnungen können in Quartieren mit bestehendem Planungsrecht errichtet werden. Dazu zählen bspw. Gebiete in älteren Planungsgebieten oder solche, die als Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt werden. Durch den neu eingerichteten kommunalen Liegenschaftsfonds können in diesem Bereich weitere Potenziale der Innenentwicklung erschlossen werden. Der Fonds wurde mit dem Ziel gegründet nicht-marktgängige Immobilien aufzukaufen und so vorzubereiten, dass sie nach dem Konzeptverfahren⁴⁶ vorrangig an gemeinschaftliche oder genossenschaftliche Wohngruppen weitergegeben werden können.

Die zukünftige Wohnbaulandentwicklung mit der Perspektive 2030 wird auf den Erkenntnissen des in Arbeit befindlichen integrierten Stadtentwicklungskonzepts aufbauen.

4.2 Preise für Wohnbauland

Die Entwicklung des Bodenpreisindex für Wohnbauflächen (ertragswertorientiert – Stand jeweils 01. Januar) wird nur alle 2 Jahre aktualisiert. Der bereits im letzten Wohnungsmarktbericht genannte Indexwert für 2014 betrug 115,7 (Basisjahr: 1996).⁴⁷

4.3 Eigenheime

Freistehende Einfamilienhäuser in sehr guten Lagen wurden 2014 für durchschnittlich rd. 810.000 € verkauft. Die Höchstpreise lagen bei rd. 1,4 Mio. €. In sehr einfachen bis gehobe-

⁴⁶ Das Konzeptverfahren sieht vor, dass bei einem Bewerbungsverfahren nicht der den Zuschlag bekommt, der den höchsten Preis aufruft, sondern das beste Konzept/ die beste Idee anbietet.

⁴⁷ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2015, Ziff. 3.8.1

nen Lagen gab es hohe Preisschwankungen zwischen 95.000 € bis 927.000 €. Der durchschnittliche Preis lag bei rd. 453.000 €

Bei neu gebauten Reihenmittelhäusern in sehr einfachen bis gehobenen Lagen lag der durchschnittliche Preis bei 353.900 € und damit unter dem von 2013. Es gab allerdings lediglich 9 Verkaufsfälle. Der mittlere Kaufpreis von Reihenmittelhäusern aller Baujahre belief sich auf 324.200 € (106 Verkaufsfälle). Es wurden 5 Reihenmittelhäuser in sehr guten Lagen in Sachsenhausen für durchschnittlich rd. 435.000 € verkauft. Die übrigen 6 Verkäufe wiesen einen mittleren Verkaufspreis von rd. 600.000 € auf.

Reihenendhäuser in sehr guten Lagen wurden 2014 für durchschnittlich rd. 550.000 € verkauft (5 Verkaufsfälle). In sehr einfachen bis gehobenen Lagen wurden für Neubauten Preise zwischen 374.900 € und 426.500 € mit einem mittleren Preis von 394.600 € aufgerufen. Dies entspricht einem Preisrückgang um 22,2 %. Allerdings ist hierin kein Preisverfall zu sehen – rd. 60 % der Objekte befanden sich 2014 in einfachen Lagen, während im Vorjahr keine Verkäufe dieser Lage registriert wurden. Bei Objekten aller Baujahre betrug der mittlere Kaufpreis 360.300 €⁴⁸

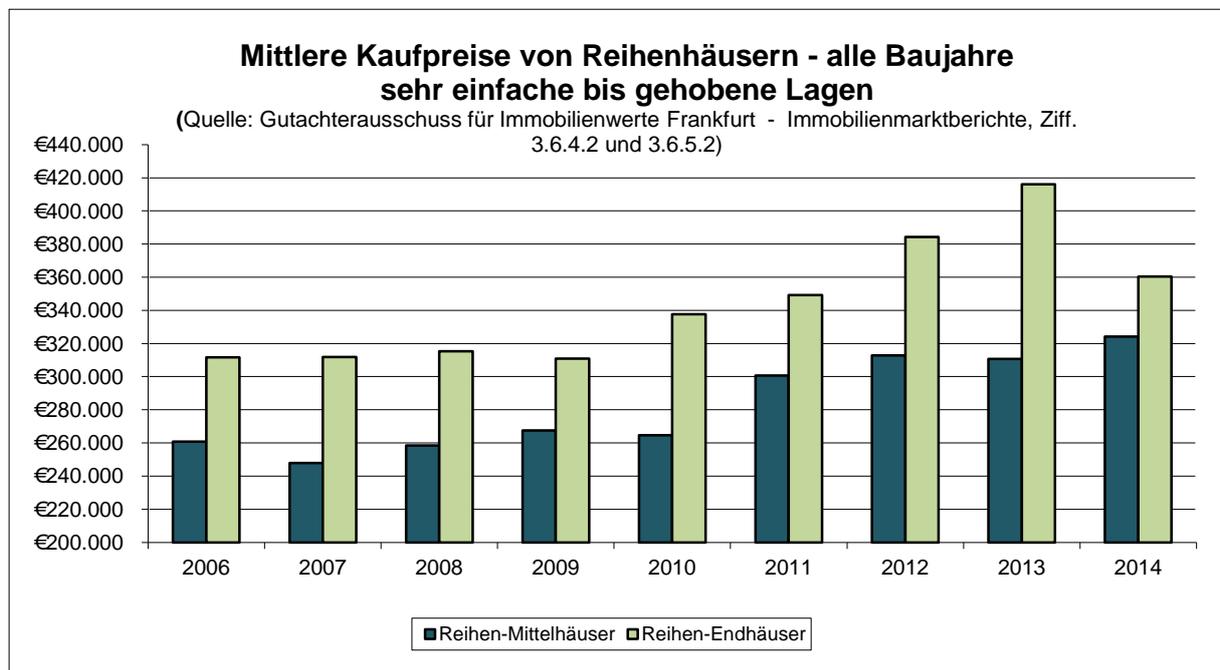


Abbildung 28: Mittlere Kaufpreise für Reihenhäuser (90% Stichprobe)

⁴⁸ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2015, Ziff. 3.6.3 – 3.6.5

4.4 Eigentumswohnungen⁴⁹

Im Vergleich zu 2013 sind die Verkaufszahlen von neu gebauten Eigentumswohnungen 2014 wieder gestiegen, im Bestand wurde etwa das Vorjahresniveau erreicht. Der Frankfurter Wohnungsmarkt weist nach wie vor die Besonderheit auf, dass große Wohnungen (über 130 m²) die höchsten Quadratmeterpreise erzielen. Üblicherweise sinken die Preise pro Quadratmeter mit zunehmender Wohnungsgröße. Der Einfluss der Wohnungsgröße wird allerdings von der Lage und der Wohnungsausstattung überlagert, denn die größten Wohnungen verfügen meist über besonders hochwertige Ausstattungsmerkmale.

Je nach Lage, Ausstattung und Größe waren erhebliche Preisdifferenzen feststellbar. Wie auch im Vorjahr lagen die teuersten Neubau-Eigentumswohnungen 2014 mit einem durchschnittlichen Preis von rund 7.000 €/m² im Westend. Zwar sank das Preisniveau auf das Niveau von 2012 – im Jahr 2013 waren allerdings auch nur 5 Neubauwohnungen verkauft worden. Auch das Nordend und Ostend weisen mit rd. 5.090 €/m² ein hohes Preisniveau auf. Relativ günstige Neubauwohnungen gab es in den westlichen Vororten mit durchschnittlichen Preisen von knapp unter 3.000 €/m² und in Griesheim / Nied mit 3.130 €/m².

Bei Erstverkäufen werden Neubauwohnungen mit einer Wohnungsgröße von 91 – 110 m² weiterhin am häufigsten nachgefragt. Hier wurden 2014 Preise zwischen 2.790 €/m² und 5.200 €/m² aufgerufen. Der Durchschnittspreis lag bei 3.900 €/m² und somit um 6 % über dem des vergangenen Jahres. Erheblich gestiegene Verkaufszahlen finden sich auch bei Wohnungen zwischen 51 – 70 m². Insgesamt betrug der Durchschnittspreis je m² bei Neubaueigentumswohnungen 3.920 €⁵⁰ in 2014 und lag somit um 220 € je m² höher als noch 2013.

Für Wohnungen der Baualtersklassen 1950 – 1974 und 1975 – 1999 wurden am Markt auch 2014 mit durchschnittlich 2.220 €/m² und 2.680 €/m² die niedrigsten Preise bezahlt. Sie verzeichneten allerdings mit rd. 12 % mit die stärksten Preissteigerungen.

Die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nahmen 2014 im Vergleich zu den Vorjahren in den innerstädtischen Bezirken ab (2013: 329; 2014: 193). Die meisten Umwandlungen wurden im Nordend mit 96 Wohnungen verzeichnet und im Westend mit 37

⁴⁹ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2015, Ziff. 3.7

⁵⁰ aus 90 %-Stichprobe, inkl. Sondertypen

Wohnungen.⁵¹ Das Interesse an Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen bezieht sich überwiegend auf innenstadtnahe Lagen. Die Investoren gehen hier davon aus, dass Bestandswohnungen mit Gewinn umgewandelt und weiterveräußert werden können. Leerstehende Wohnungen erzielen wegen der Umwandlungsüberlegungen meist höhere Verkaufspreise als vermietete. Als besonders beliebt gelten Objekte mit 8 bis 12 Wohneinheiten. Die von den Investoren z.T. durchgeführten vollständigen Modernisierungen führen aber auch zu Mieterverdrängungen und einer Segregation der Bevölkerung. Im gesamten Stadtgebiet wurden 457 Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt.⁵²

4.5 Geschosswohnungsbau

Im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) stiegen die Transaktionen 2014 wieder um rd. 23 %. Insgesamt gab es 384 Veräußerungen. Die meisten Verkäufe bezogen sich, wie auch in den Vorjahren auf Objekte aus der Gründerzeit (Baujahr bis 1925). Investitionen in Frankfurt am Main werden aufgrund der positiven demographischen Entwicklung weiterhin als stabil und risikoarm angesehen. Rund 43 % der Ankäufe wurden in der Innenstadtlage getätigt. Aufgrund der zunehmenden Nachfrage nach hochwertigen Innenstadtwohnungen entsteht für Investoren ein finanzieller Anreiz für Umwandlungen.⁵³

Der Ertragsfaktor⁵⁴ betrug im Durchschnitt das 23,2-fache der Jahresrohmiete, bei einer Bandbreite des 18-fachen bis 30,2-fachen. Betrachtet wurden rein zu Wohnzwecken genutzte Mehrfamilienhäuser (MFH). Die Nettoanfangsrendite⁵⁵ liegt seit 2 Jahren bei reinen Wohngebäuden noch knapp über 3 %, ein gewerblicher Anteil erhöht die Nettoanfangsrendite um über 0,5 %.

⁵¹ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2015, Ziff. 3.7.5

⁵² Sonderauswertung Gutachterausschuss Frankfurt

⁵³ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2015, Ziff. 3.6.6

⁵⁴ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2015, Ziff. 3.9.5

⁵⁵ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2015, Ziff. 3.9.9

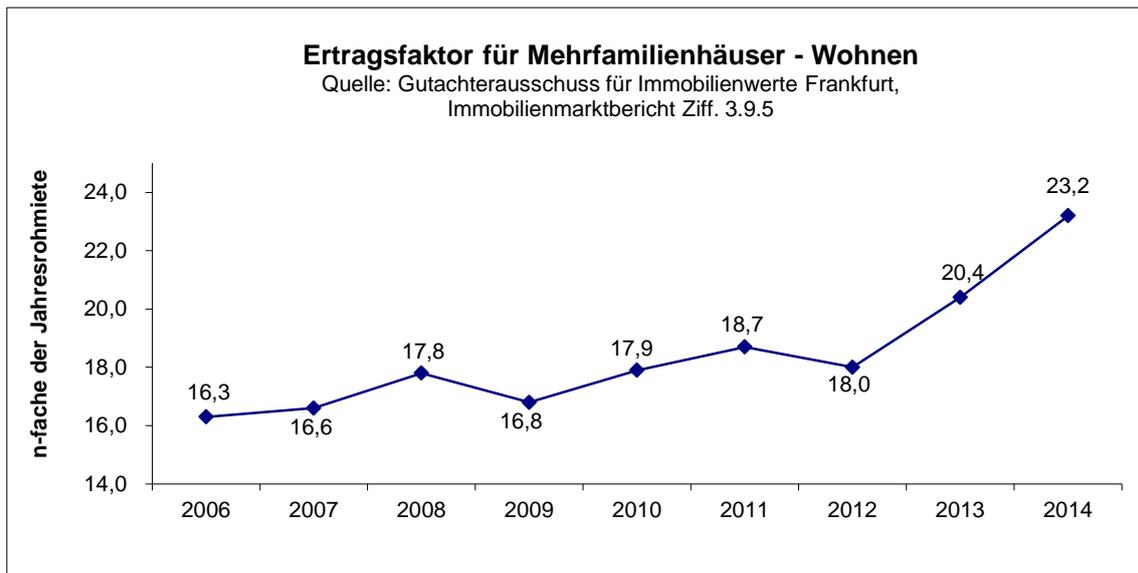


Abbildung 29: Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

4.6 Wohnungsbaukredite

Die Zinsen für Wohnungsbaukredite waren nach der Hochzinsphase Anfang der 90er Jahre stetig gesunken. Dieser Trend hielt trotz der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 an. Im Jahr 2014 erreichten sie das historisch niedrigste Niveau von 2,24 % (Jahresdurchschnitt).⁵⁶

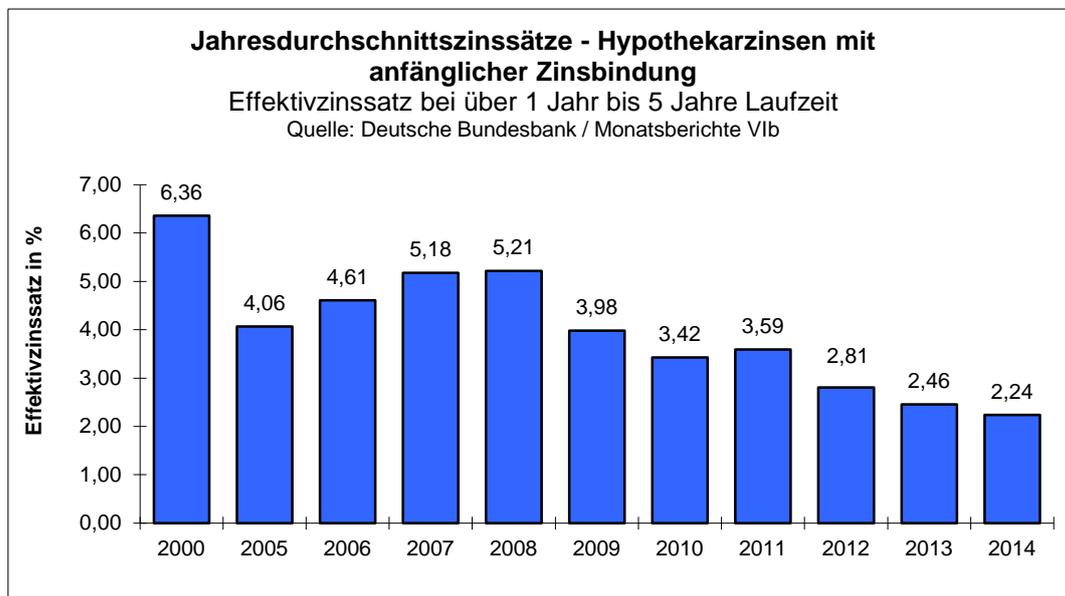


Abbildung 30: Hypothekenzinssätze

⁵⁶ Deutsche Bundesbank / Monatsberichte VI b – Jahresdurchschnittszinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über 1 Jahr bis 5 Jahre

4.7 Entwicklung im Jahr 2015⁵⁷

Der Umsatz mit Wohnimmobilien hat 2015 mit 2,8 Mrd. Euro⁵⁸ einen neuen Höchstwert erreicht. Der Teilmarkt Wohnungseigentum trug mit einem ebenfalls erzielten Rekordumsatz von 1,6 Mrd. Euro wesentlich zu diesem Ergebnis bei.

Die Preise von Eigentumswohnungen⁵⁹ stiegen in allen Lagen und bei jeder Baualterstufe. Vor allem Wohnungseigentum in Hochhäusern erfreut sich seit 2013 wachsender Beliebtheit (2013 50 Verkäufe, 2014 und 2015 jeweils knapp 200 Verkäufe). Insgesamt erzielten Neubau-Eigentumswohnungen einen Kaufpreis von rund 4.390 €/m² Wohnfläche und damit rund 11 % mehr als im Vorjahr. In den Innenstadtlagen lagen die Kaufpreise für Neubauwohnungen durchschnittlich je nach Lage zwischen 4.600 € und 5.000 €/m². Die Kaufpreise für Wohnungen mit Baualter vor 1949 lagen im Durchschnitt bei 3.720 €/m², in den übrigen Baualterklassen zwischen 2.270 €/m² bis 4.280 €/m².

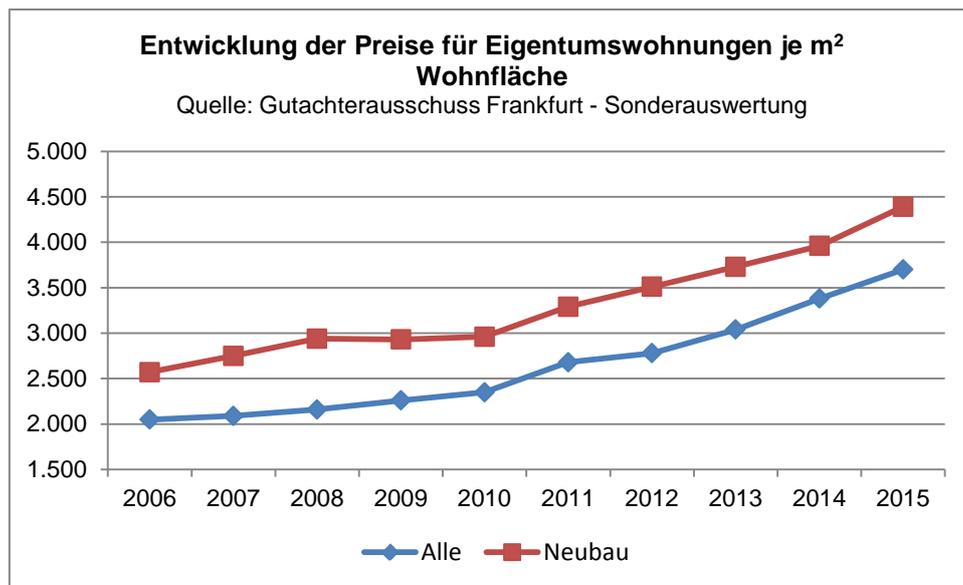


Abbildung 31: Durchschnittliche m²-Preise für Eigentumswohnungen

2015 stieg der Umsatz beim Verkauf von Mehrfamilienhäusern um 17 %, obwohl ca. 5 % weniger Häuser (356 Verkaufsfälle) zum Verkauf kamen – ein Beleg für deutliche Preissteigerungen auch in diesem Marktsegment.

⁵⁷ Gutachterausschuss – Pressekonferenz „Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2015“ vom 18.01.2016

⁵⁸ Prognostizierter Wert

⁵⁹ Vorläufige Zahlen – es sind noch nicht alle Verkaufsfälle aus 2015 erfasst und ausgewertet.

Der früher dominante Eigenheimtyp „Reihenmittelhaus“ verliert an Bedeutung. Verstärkt werden individuellere Wohnformen nachgefragt. Reihenmittelhäuser wurden je nach Lage und Alter durchschnittlich zwischen 240.000 € und 630.000 € gehandelt, im Mittel sind es 365.000 €. Der Vergleichswert für Reihenendhäuser lag bei 402.000 €. Die durchschnittlichen Preise für freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften waren mit 655.000 € bzw. 540.000 € z.T. doppelt so hoch wie in Südhessen und viermal so hoch wie in Nordhessen. Hier macht sich der Wunsch nach kurzen Arbeitswegen und einer guten Kapitalanlage bemerkbar. Allerdings ist der Abstand bei Reihenhäusern deutlich geringer – zumindest im Vergleich mit Südhessen. Auch hier ist die Zahl der Transaktionen - alle Eigenheime - zurückgegangen (517 im Jahr 2015, 598 im Vorjahr).

Mehrfamilienhausgrundstücke kosteten im Durchschnitt 880 €/m² (GFZ 1,0) bei einer Spanne von 170 €/m² bis 2.360 €/m². Bei Einfamilienhausgrundstücken lagen die Preise bei 600 €/m² im Durchschnitt, hier betrug die Spanne 420 €/m² bis 900 €/m².

5. Wohnungsversorgung

5.1 Wohnungsversorgungsquote

Die Wohnungsversorgungsquote beschreibt das zahlenmäßige Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten und ist ein zentraler Indikator zur Beurteilung der Wohnungsversorgung. Ziel der Wohnungspolitik ist die Versorgung aller Haushalte mit einer angemessenen Wohnung. Allerdings reicht dafür ein numerischer Ausgleich zwischen der Zahl der Wohnungen und der Zahl der Haushalte nicht aus. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt, der einen Wechsel und somit ein Anpassen der Wohnungssituation an die tatsächlichen Erfordernisse erlaubt, aber auch Modernisierungen und umfassende Sanierungen ermöglicht, ist eine bestimmte Leerwohnungs- bzw. Fluktuationsreserve notwendig. Ein Anteil von rund drei Prozent leerstehender Wohnungen gilt als eine angemessene Leerstandsreserve.⁶⁰ Sie ist abhängig von der Umzugshäufigkeit innerhalb der Gemeinde und dem Zuzug sowie dem modernisierungs- und sanierungsbedingten Leerstand.

2014 nahm die Zahl der Haushalte weiterhin deutlich stärker zu als die der Wohnungen. Die Wohnungsversorgungsquote sank weiter ab auf 92,6 %. Kurzfristig ist keine Verbesserung zu erwarten. Das prognostizierte weitere Bevölkerungswachstum dürfte durch den Zuzug anerkannter Asylbewerber eher noch zunehmen.

Zwar stiegen die Zahlen der Baufertigstellungen 2014 an, dennoch können diese mit der Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen nicht Schritt halten. Die Wohnungsversorgungsquote zeigt deshalb erneut eine Verschlechterung. Insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen wird es zunehmend schwieriger, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen.

⁶⁰ vgl. Bucher, H., Regionale Unterschiede in der Wohnungsversorgung, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Heft 7, Bonn 1987, S. 11 und Statistisches Bundesamt 2000: 61

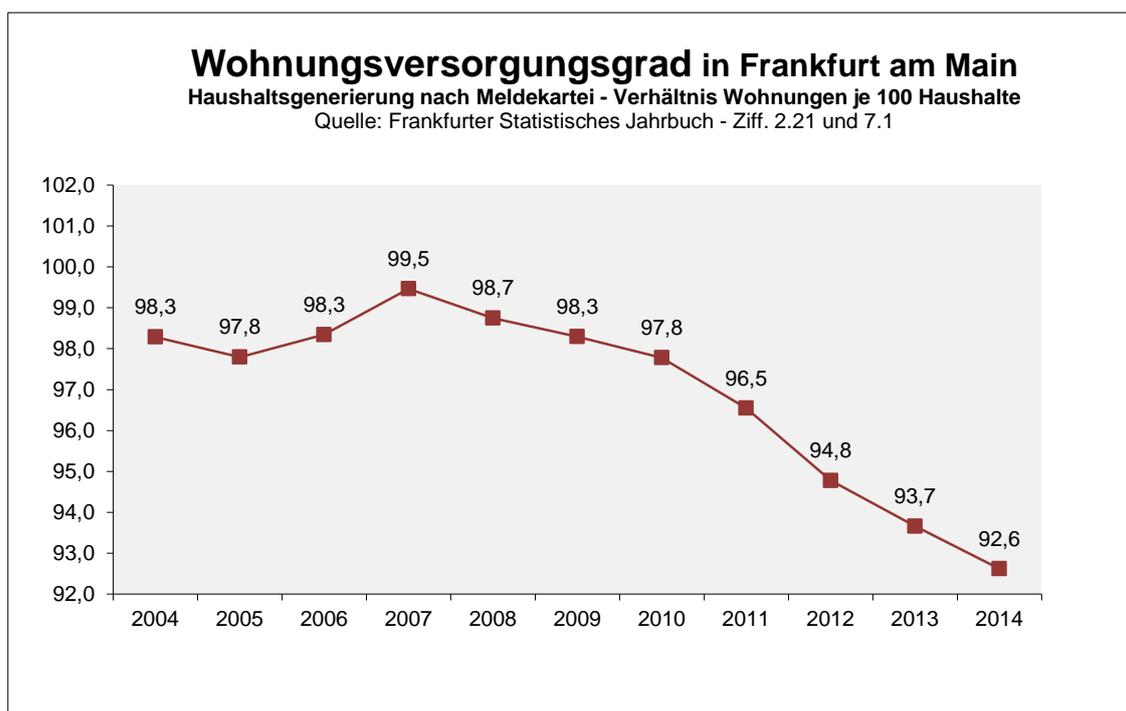


Abbildung 32: Wohnungsversorgungsgrad

5.2 Wohnflächenversorgung

Der Wohnflächenverbrauch je Einwohner ist 2014 weiter zurückgegangen. Auf Basis von nur mit Hauptwohnung gemeldeten Personen (Werte für Haupt- und Nebenwohnungen in Klammern) betrug im Jahr 2014 die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner 37,30 m² (35,66 m²). Gleichzeitig teilten sich mehr Personen eine Wohnung. Die Wohnungen sind durchschnittlich mit 1,91 Einwohner (1,99) belegt. Im Vorjahr lagen die Werte bei 1,88 (1,97). Allerdings hielt der Trend zu Wohnungen mit einer größeren Wohnfläche an. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung betrug 71,07 m² (70,83 m² im Vorjahr).⁶¹

Die Anzahl der Haushalte ist 2014 um 7.449 Haushalte auf 401.421 angestiegen. Von den Steigerungen waren alle Haushaltsgrößen betroffen. Besonders stark hat 2014 die Zahl der 5- und mehr-Personen-Haushalte zugenommen. Der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert und lag bei 54,2 %.⁶²

⁶¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.4 und Sonderauswertungen

⁶² Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.21

5.3 Eigentümerquote

Nach der – alle 4 Jahre durchgeführten - Mikrozensus-Zusatzerhebung aus 2010 waren die Wohnungen in Frankfurt am Main zu 18,1 % vom Eigentümer bewohnt. Die Eigentümerwohneinheiten verfügten durchschnittlich über 105,8 qm Wohnfläche und wurden von 2,1 Personen genutzt. Im Vergleich hierzu waren die Mietwohnungen 64,7 qm groß und wurden von 1,8 Personen bewohnt.⁶³ Die Auswertung der Zusatzerhebung von 2014 lag zum Redaktionsschluss noch nicht vor.

5.4 Mieten

Bei den Mieten wird zwischen Erstbezugs- und Wiedervermietungsmieten und Bestandsmieten unterschieden. Erstere geben die aktuellen am Markt erzielten Mietpreise für Wohnungen wieder, während bei letztem die durchschnittlich gezahlten Mieten gemeint sind.

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

Vergleicht man die Mietpreisübersichten der großen Maklerverbände und die Marktberichte der Immobilienbörse, fallen deutliche Mietpreisunterschiede auf. Ursachen hierfür sind unterschiedliche Grundlagen. Die Maklerverbände haben 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 70 m² als Standard im Fokus. Die Frankfurter Immobilienbörse der IHK bezieht sich auf alle Wohnungen mit durchschnittlicher (mittlerer/guter) Ausstattung.

Für 2014 ergaben sich nach den Veröffentlichungen der Immobilienbörse in Frankfurt Mieten von 7,00 €/m² bis 20,00 €/m², in Einzelfällen auch deutlich mehr. Der Bericht differenziert nach Stadtgebieten. Der Schwerpunkt der Mieten lag in den westlichen Vororten und Griesheim/Nied sowie im Riederwald und in Fechenheim mit 8,50 bzw. 8,00 €/m² am niedrigsten. Der höchste Wert wurde weiterhin im Westend ermittelt, dort lag die mittlere Miete bei 15,00 €/m² mit einer Preisspanne von 10,00 €/m² bis 20,00 €/m². Der Wohnungsmarktbericht der IHK konstatiert eine sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen; wie schon in den Vor-

⁶³ Hessisches Statistisches Landesamt – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010, Tabelle 6 und 7

jahren stehe der hohen Nachfrage im unteren Preissegment häufig kein ausreichendes Angebot gegenüber.⁶⁴

Der IVD nennt eine Preisspanne von 7,00 €/m² bis 16,00 €/m², als Spitzenwert in Toplagen bei Neubau-Erstvermietung 19,50 €/m². Als meistgenannte Werte für Wohnungen (Vorjahreswerte in Klammern) - Fertigstellung ab 1949 - mit einfachem Wohnwert werden 7,80 €/m² (7,60 €/m²), mittlerem Wohnwert 9,00 €/m² (8,80 €/m²), für guten Wohnwert 10,50 €/m² (unverändert) und sehr guten Wohnwert 13,00 €/m² (13,80 €/m²) angegeben; beim Neubau-Erstbezug liegen die Werte bei 11,00 €/m² (unverändert) mittlerer Wohnwert, 12,50 €/m² (12,80 €/m²) für guten und 13,50 €/m² (14,00 €/m²) für sehr guten Wohnwert.⁶⁵

Einen weiteren Anhaltspunkt für die Höhe der Mieten in Frankfurt ergibt die Auswertung von Wohnungsanzeigen in Tageszeitungen und Internetplattformen. Allerdings ist hier zu beachten, dass es sich um Angebotsmieten handelt, also der tatsächliche Abschluss nicht dem angebotenen Mietpreis entsprechen muss. Hinzu kommt, dass nicht alle Wohnungen über Anzeigen vermittelt werden, etwa Genossenschaftswohnungen oder Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaften. Die tatsächliche Höhe aller Neu- und Wiedervermietungs-mieten dürfte also etwas geringer ausfallen, als die dargestellten durchschnittlichen (Netto)Mieten im Jahresdurchschnitt. Die durchschnittliche Angebotsmiete lag 2014 bei 11,71 €/m². Im dritten Quartal 2015 betrug der Wert 11,90 €/m².⁶⁶ Damit dürfte sich der Anstieg der Angebotsmieten etwas abgeschwächt haben.

Angebotsmieten (Nettokalt)		
Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)		
Bezugsjahr	Durchschnittsmiete	Steigerungsrate
2002	9,60 €	
2003	9,39 €	-2,19%
2004	9,32 €	-0,75%
2005	9,16 €	-1,72%
2006	9,02 €	-1,53%
2007	9,17 €	1,66%
2008	9,38 €	2,29%
2009	9,68 €	3,20%
2010	10,01 €	3,41%
2011	10,32 €	3,10%
2012	10,79 €	4,55%
2013	11,27 €	4,45%
2014	11,71 €	3,90%

Abbildung 33: Entwicklung der Angebots(netto)mieten⁶⁷

⁶⁴ Wohnungsmarktbericht 2014 der Frankfurter Immobilienbörse bei der Industrie- u. Handelskammer Frankfurt am Main

⁶⁵ Immobilienverband Deutschland – IVD Mitte – Preisspiegel Hessen für Wohn- u. Gewerbeimmobilien 2015 (Erhebungszeitraum: 1. Quartal 2015)

⁶⁶ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR); Beschränkung auf nicht-möblierte Wohnungen mit einer Größe von 40 bis 130 m².

⁶⁷ Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH. Für die Jahre 2002 und 2003 beziehen sich die Daten auf das IV. Quartal des Jahres, für die übrigen Jahre auf den Jahresdurchschnitt.

Für das Gebiet der Stadt Frankfurt am Main erfolgt i.d.R alle 4 Jahre eine repräsentative Marktuntersuchung zur Ermittlung der ortsüblichen Wohnraumvergleichsmiete im Sinne des § 558 BGB. Diese bezieht sich ausschließlich auf den sogenannten freifinanzierten Wohnungsbestand (öffentlich geförderte Wohnungen werden nicht berücksichtigt).⁶⁸

Für den Mietspiegel 2014 wurde zum Stichmonat April 2013 eine repräsentative Erhebung durchgeführt. Die durchschnittliche Nettomiete lag zu diesem Zeitpunkt bei 8,66 €/m².⁶⁹

Die alle 4 Jahre durchgeführte Mikrozensus-Zusatzerhebung bietet weitere Anhaltspunkte. Nach der Zusatzerhebung aus dem Jahr 2010 ergab sich eine durchschnittliche Bruttokaltmiete in Höhe von 8,87 €/m² und eine durchschnittliche Mietbelastung von 23,3 %.⁷⁰

Der Wohnungsmarktbericht der Immobilienbörse der IHK für 2015/2016 (Stand Oktober 2015) liegt bereits vor. Danach gab es in einigen Stadtteilen leichte Mietsteigerungen, in vielen Stadtteilen seien die Mietpreise jedoch stabil geblieben. Leichte Anstiege in der Spitze wurden in den Bereichen Altstadt, Innenstadt, Bahnhofsviertel, Bockenheim, Rebstock, Bornheim, Europaviertel, Gutleutviertel, Gallus und Ostend festgestellt. Höhere Schwerpunktmieten wurden in den Stadtteilen Bornheim, Westend und Westhafen sowie in einigen Stadtteilen des Frankfurter Westens und Ostens registriert. Die weiter oben genannten Mietpreise für 2014 haben sich wie folgt geändert: Der Schwerpunkt der Mieten in den Stadtteilen Riederwald und Fechenheim lag bei 8,50 €/m² (nach 8,00 €/m² im Jahr 2014), in Griesheim/Nied bei 9,00 €/m² (8,50 €/m²) und im Westend bei 15,50 €/m² (Vorjahr: 15,00 €/m²).⁷¹

⁶⁸ Berücksichtigt werden zudem nur Mietverhältnisse, die innerhalb der letzten 4 Jahre neu abgeschlossen wurden oder bei denen in diesem Zeitraum eine Mieterhöhung stattgefunden hat.

⁶⁹ Stadt Frankfurt am Main – Amt für Wohnungswesen / Mietspiegelerhebung 2014

⁷⁰ Hessisches Statistisches Landesamt – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010, Tabellen 14.1 und 34.1

⁷¹ Wohnungsmarktbericht 2015/2016 der Frankfurter Immobilienbörse bei der Industrie- u. Handelskammer Frankfurt am Main

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 sich aus unterschiedlichen Gründen nicht auf dem freien Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum versorgen können⁷². Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand sind Haushalte wohnberechtigt, deren Einkommen eine bestimmte, nach der Größe der Haushalte gestaffelte Einkommensgrenze nicht überschreiten. Außerdem muss eine Bindung an Frankfurt bestehen und der Haushalt muss unzureichend untergebracht sein.

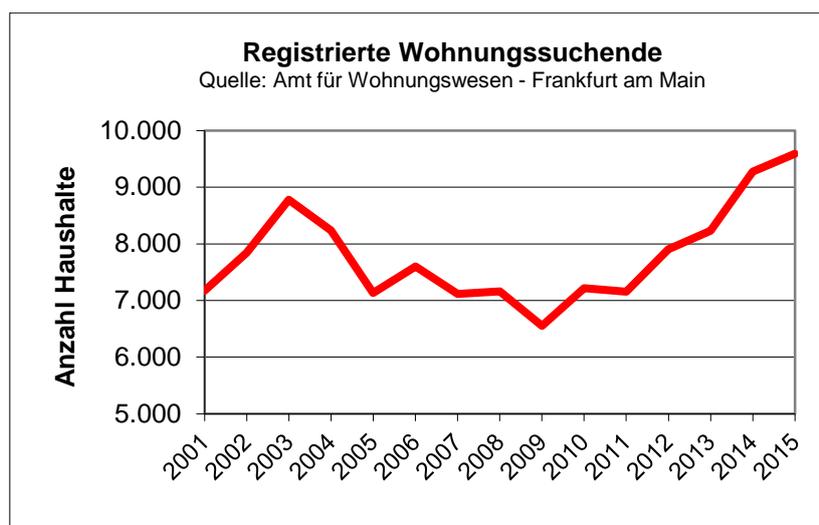


Abbildung 34: Registrierte Wohnungssuchende

Seit dem Jahr 2011 stieg die Zahl der als wohnungssuchend registrierten Haushalte kontinuierlich an. Ende 2014 waren 9.273 wohnungssuchende Haushalte registriert. Im Jahr 2015 stieg die Zahl auf 9.592⁷³ an.

⁷² Vgl. § 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)

⁷³ Vorläufige Zahl, weitere bzw. gesicherte Zahlen aus der Fachabteilung lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

6.1.2 Struktur der Wohnungssuchenden

Eine deutliche Mehrheit der registrierten Wohnungssuchenden stellen Haushalte, deren Einkommen mehr als 20 % unter der maßgeblichen Einkommensgrenze liegt (sog. Minderverdiener). 2013 war ihre Zahl erstmals seit 2008 leicht auf 90 % gesunken, im Jahr 2014 stieg die Zahl wieder auf 91,2 %.

23,3 % aller Bewerber sind Bezieher von Transfereinkommen. Der Anteil der ausländischen Haushalte⁷⁴ liegt bei 46,3 %. Er hatte deutlich abgenommen (56,3 % im Jahr 2002), nimmt seit 2009 aber wieder zu.

Einpersonenhaushalte stellen im Berichtsjahr 49,4 % (48,9 % im Vorjahr) der Antragsteller. Große Haushalte mit fünf oder mehr Personen sind mit 12,8 % (12,9 % im Vorjahr) weiterhin deutlich überrepräsentiert – unter allen Frankfurter Haushalten stellen sie einen Anteil von lediglich 3,5 %. Mit 12,2 % der Wohnungssuchenden ist der Anteil der Alleinerziehenden im Vergleich zum Vorjahr – 11,9 % – gestiegen.

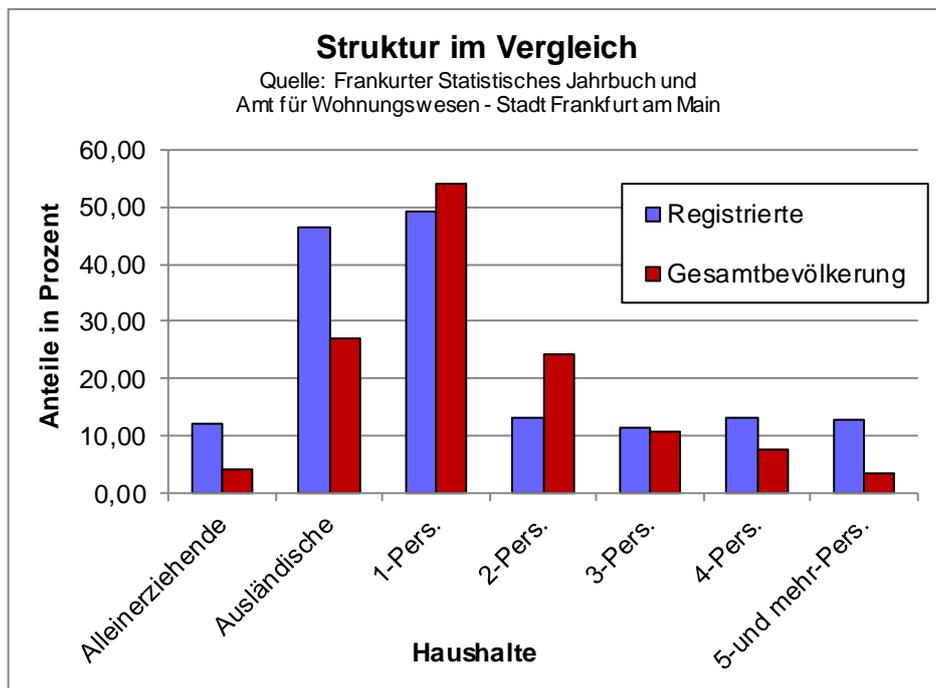


Abbildung 35: Haushaltsstrukturen im Vergleich Registrierte/Gesamtbevölkerung 2014

⁷⁴ Zu „ausländischen Haushalten“ werden auch binationale Haushalte gezählt.

6.1.3 Dringlichkeit der Wohnungssuche

Wohnungssuchende, die ihre Wohnung verloren haben, zur Räumung verpflichtet sind, in Heimen untergebracht oder Antragsteller, die aufgrund ihrer Wartezeit aus anderen Stufen aufgerückt sind, werden der Dringlichkeitsstufe 1 zugeordnet. Im Berichtsjahr waren dies 40,4 % der Wohnungssuchenden. Seit 2012 ist der Anteil um 3,5 % angestiegen.

27,7 % der Antragsteller werden in der Dringlichkeitsstufe 2 geführt. Bei ihnen handelt es sich unter anderem um Familien, die besonders beengt wohnen und Antragsteller, deren Mietverhältnis gekündigt wurde.

29,7 % der Bewerber sind der Dringlichkeitsstufe 3 zugeordnet. Hierzu zählen etwa Haushalte in zu kleinen Wohnungen oder junge Erwachsene, die aus der elterlichen Wohnung ausziehen wollen.

6.2 Angebot an Sozialwohnungen

Unter „Sozialwohnungen“ werden üblicherweise die öffentlich geförderten Wohnungen des 1. Förderweges verstanden. Sie stellen die weit überwiegende Zahl der Wohnungen, die dem Amt für Wohnungswesen zur Belegung zur Verfügung stehen. Hinzu kommen weitere Wohnungen, für die die Stadt Frankfurt am Main Belegrechte ausübt. Zu den öffentlich geförderten Wohnungen zählen auch Wohnungen, die nach unterschiedlichen Programmen - Mittelstandsprogramme - gefördert werden. Für diese Wohnungen hat das Amt für Wohnungswesen keine Belegrechte.

6.2.1 Wohnraumförderung

Im Jahr 2014 wurden für 96 Wohnungen öffentliche Bundes- und Landesmittel bewilligt, mit städtischen Mitteln (zusätzlich können auch Bundes- und Landesmittel gewährt worden sein) wurden 311 Wohnungen gefördert.⁷⁵ Damit wurden 8,3 Wohnungen pro 10.000 Wohnungen des Bestandes in Frankfurt gefördert. In diesen Zahlen sind alle Förderarten im Neubau enthalten, also auch die Eigentums-Förderung. Die Frankfurter Umlandkreise förderten lediglich 1,5 Wohnungen pro 10.000 Bestandswohnungen. Bei der Förderung von Mietwohnungen

⁷⁵ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Statistisches Jahrbuch Frankfurt 2015, Ziff. 7.13

ergibt sich eine Quote von 7,9 Wohnungen pro 10.000 Bestandwohnungen für Frankfurt (296 geförderte Mietwohnungen) und 0,6 für das Umland.⁷⁶

Seit 2007 werden Belegungsrechte angekauft. Im Berichtsjahr waren es Belegungsrechte an 199 Wohnungen, 2015 an 292 Wohnungen. Diese Wohnungen stehen dem Amt für Wohnungswesen unmittelbar für die Versorgung der registrierten Wohnungssuchenden zur Verfügung.

Neu hinzu gekommen im Berichtsjahr ist ein Pilot-Landesprogramm zum Erwerb von Belegungsrechten. Hier geht es um die Verlängerung auslaufender Bindungen. 2014 wurden auf diese Art für 364 Wohnungen der ABG FRANKFURT HOLDING und der Nassauischen Heimstätte die Bindungen um 10 Jahre verlängert. Da die Landesförderung die Mietpreise bei diesem Programm lediglich auf die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 1,00 €/m² begrenzt, beteiligt sich die Stadt zusätzlich finanziell an der Förderung, um bei Wiedervermietung Mieten von 5,00 €/m² zu erreichen. Die Wohnungen dieses Programms stehen nach Auszug des Mieters für eine Neubelegung durch das Amt für Wohnungswesen zur Verfügung. 2015 startete ein neues Förderprogramm des Landes mit ähnlichen Konditionen wie oben beschrieben. Hiermit wurden Belegrechte für 130 Wohnungen angekauft. Auch hier beteiligt sich die Stadt finanziell.

Im Jahr 2015 sind achtzehn Anträge zur Förderung von Mietwohnungsneubau eingereicht worden. Damit können ca. 380 Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 27.000 Quadratmetern errichtet werden. Die Vorhaben verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Sie werden im Rahmen des "Frankfurter Programms zur sozialen Mietwohnungsbauförderung" und mit Schwerpunkt im "Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbauförderung" gefördert. Letzteres wird ausschließlich aus kommunalen Mitteln finanziert. Die Bauvorhaben werden alle einen hohen energetischen Standard haben und somit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

In der sozialen Wohnraumförderung (1. Förderweg) wurden 48 Wohneinheiten bewilligt. Fertiggestellt und damit bezugsfertig wurden insgesamt 360 Mietwohnungen. Darüber hinaus wurden auch wieder Projekte im „Frankfurter Programm zur Förderung von neuem Wohnraum für selbstgenutztes Wohneigentum“ gefördert. Im diesem Bereich der Eigentumsförderung wurden 16 Vorhaben bewilligt.

⁷⁶ Förderzahlen nach Angaben der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, für Frankfurt Stadtplanungsamt; Wohnungsbestandszahlen nach der Hessischen Gemeindestatistik 2015

6.2.2 Sozialwohnungsbestand

Im Jahr 2014 belief sich der Wohnungsbestand im 1. Förderweg auf insgesamt 27.535 Wohnungen (einschließlich Wohnungen im Umland).

Hinzu kamen weitere 3.160 Wohnungen (z.B. ehemalige US-Wohnungen, angekaufte Belegrechte), so dass dem Amt für Wohnungswesen insgesamt 30.695 Wohnungen zur Belegung zur Verfügung standen. Dies entspricht einer Sozialwohnungsquote von 8,3 %. Gegenüber dem Vorjahr war die Quote erneut leicht abgesunken (8,4 % - und insgesamt 30.939 Wohnungen zur Belegung). Darüber hinaus gab es weitere 4.377 Wohnungen aus anderen Förderprogrammen (mit höheren Einkommensgrenzen).

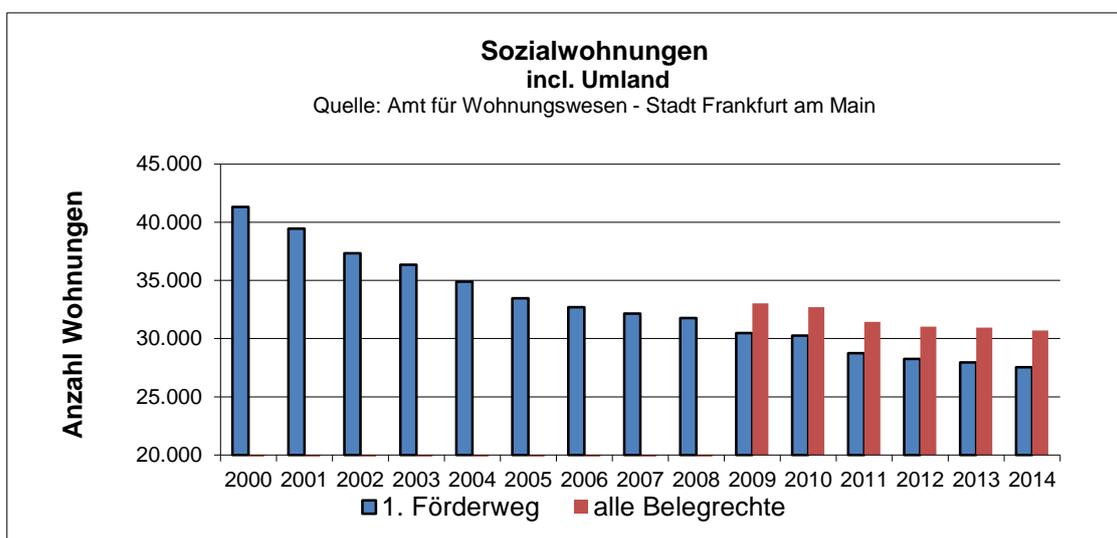


Abbildung 36: Entwicklung Sozialwohnungsbestand

Geförderte Wohnungen und Wohnungen mit Belegungsrecht Amt für Wohnungswesen 2014	
Quelle: Stadt Frankfurt am Main - Amt für Wohnungswesen	
1. Förderweg	27.535
davon:	
- Seniorenwohnungen	5.514
- WE im Umland	1.267
Andere Belegrechte	3.160
Insgesamt:	30.695
davon:	
- im Stadtgebiet	29.428
andere Förderarten	4.377
davon:	
- Seniorenwohnungen	491
- WE im Umland	94

Abbildung 37: Geförderter Wohnungsbestand

Von den belegungs- und preisgebunden Mietwohnungen⁷⁷ in Frankfurt befindet sich fast die Hälfte im Eigentum der ABG Frankfurt Holding, ca. 24 % gehören den übrigen ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, der Rest ist breit gestreut.

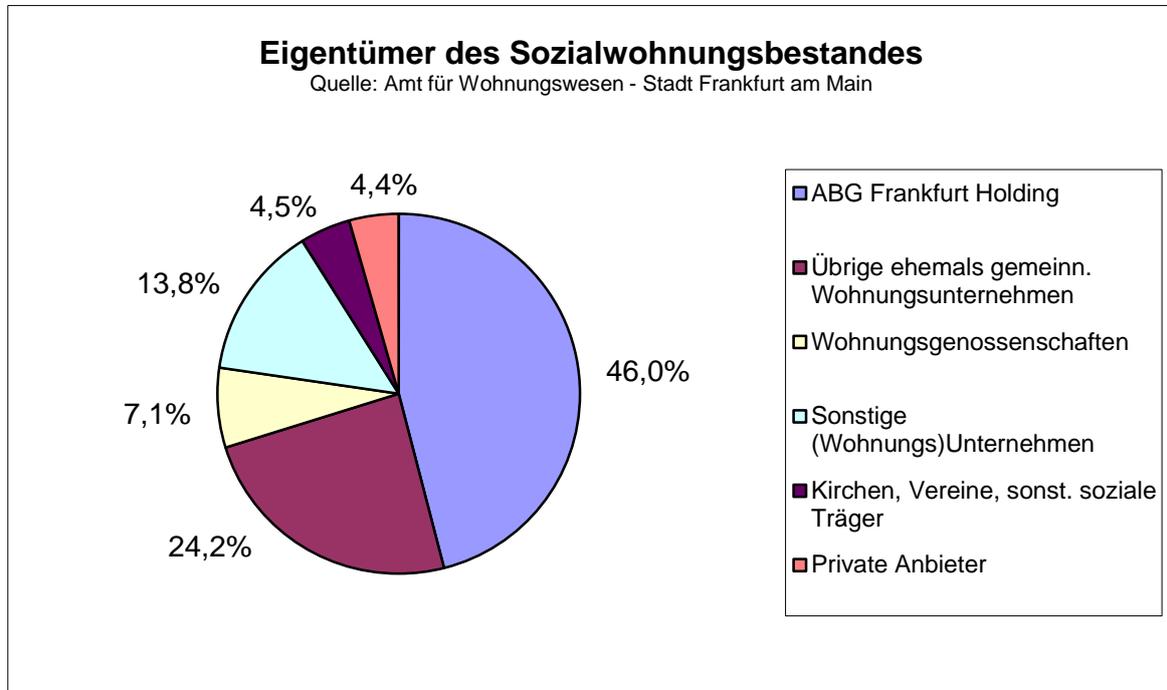


Abbildung 38: Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes

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 28,5 %. Viele Stadtbezirke, insbesondere im innerstädtischen Bereich, weisen nur einen geringen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen auf. In einigen Stadtbezirken verfügt das Amt über keinerlei Belegrechte.

⁷⁷ 1. Förderweg, sonstige Belegrechte incl. Belegungsrechtsankauf

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	Unterwald	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	Bornheim	441	Ginnheim	650	Kalbach
251	Ostend	442	Dornbusch-West	651	Riedberg
252	Ostend	451	Eschersheim-Nord	660	Harheim
261	Osthafen	452	Eschersheim-Süd	670	Nieder-Eschbach
262	Riederwald	461	Eckenheim	680	Bergen-Enkheim
271	Bornheim	462	Dornbusch-Ost		
272	Bornheim	463	Dornbusch-Ost		

6.2.3 Wohnungsvermittlung

Die Anzahl der Vermittlungen ist in den letzten Jahren deutlich gesunken. Lag sie zu Beginn der 2000er Jahre relativ stabil zwischen ca. 2.400 und 2.700 pro Jahr, so ist die Tendenz seit 2011 negativ. Im Berichtsjahr 2014 konnten 2.051 Wohnungen vermittelt werden. Die Vermittlungsquote (vermittelte Haushalte zu registrierten Wohnungssuchenden am Jahresende) ist weiter auf 22,1 % abgesunken.

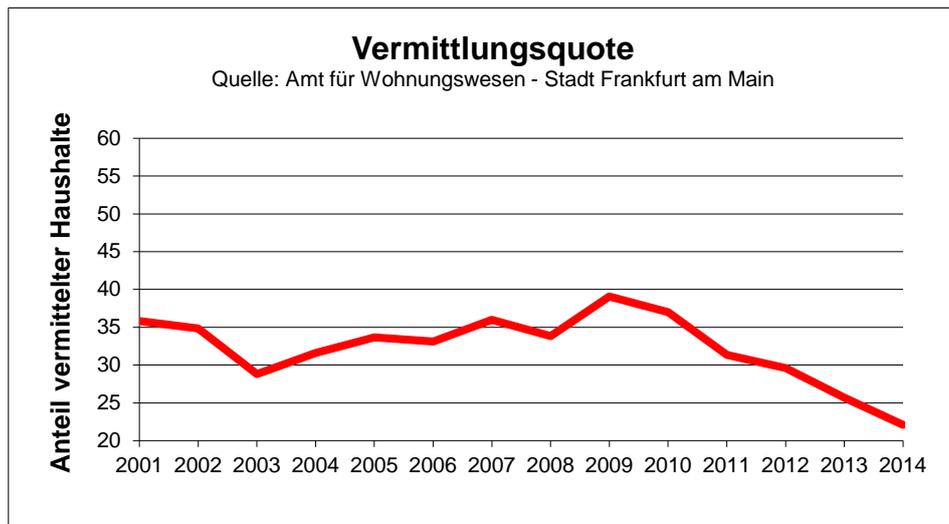


Abbildung 40: Vermittlungsquote von Sozialwohnungssuchenden

Nach wie vor können nicht alle Haushalte gleich gut vermittelt werden. So liegt die Vermittlungsquote bei den ausländischen Haushalten bei 19,7 %. Die besten Chancen auf eine schnelle Vermittlung haben 2-Personenhaushalte mit einer Vermittlungsquote von 41,9 %. Weit unter Durchschnitt ist die Versorgungsquote bei größeren Haushalten; sie beträgt 14,9 % bei 4-Personenhaushalten und 11,2 % bei Haushalten mit 5 oder mehr Personen. Bei den 4-Personenhaushalten ist sie allerdings gegenüber dem Vorjahr (12,8 %) erfreulicherweise deutlich gestiegen.

7. Künftige Entwicklung

7.1 Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist 2015 auf einen gleichermaßen von der Binnen- und Außennachfrage gestützten Wachstumspfad zurückgekehrt. Die Binnenwirtschaft profitiert vor allem von der guten Arbeitsmarktlage und den kräftigen Einkommenszuwächsen. Hinzu kommen Kaufkraftgewinne aufgrund niedrigerer Rohölnotierungen. Dies schlägt sich beim privaten Verbrauch und auch beim Wohnungsbau nieder. Außerdem ist die Finanzpolitik expansiv ausgerichtet. Das Auslandsgeschäft wird zwar gegenwärtig durch dämpfende Effekte aus der Weltwirtschaft beeinträchtigt, dem steht aber die Euro-Abwertung und die sich festigende wirtschaftliche Erholung des Euro-Raums gegenüber.

Mit der erwarteten Erholung der Absatzmärkte außerhalb des Euro-Raums und dem sich noch etwas verstärkenden Wirtschaftswachstum im Euro-Raum sollte die gute Grundkonstitution der deutschen Wirtschaft in den nächsten beiden Jahren noch stärker zum Tragen kommen.

Unter diesen Bedingungen könnte die deutsche Wirtschaft – nach einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 1,7 % im Jahr 2015 – in den beiden folgenden Jahren um 1,8 % bzw. 1,7 % expandieren. Risiken für das Wirtschaftswachstum bestehen, falls sich die gegenwärtige Schwäche in einigen Schwellenländern verstärken sollte. Hohe Unsicherheiten bestehen zudem über die Höhe der zu erwartenden Flüchtlingszuwanderung und ihre gesamtwirtschaftlichen und fiskalischen Auswirkungen.

Die Aufwärtstendenz auf dem Arbeitsmarkt hielt auch 2015 an. Die Arbeitslosenquote ist bis Ende des dritten Quartals auf 6,4 % abgesunken. Zu erwarten ist eine weitere kräftige Zunahme der Beschäftigung. Die Arbeitslosenquote könnte 2016 weiter auf 6,3 % sinken. Dabei kommt es am Arbeitsmarkt trotz des durch die Zuwanderung vergrößerten Angebots verstärkt zu Engpässen und in der Folge zu höheren Lohnzuwächsen. Statt eines leichten Rückgangs der Arbeitslosigkeit könnte die zunächst zu erwartende Arbeitslosigkeit vieler anerkannter Flüchtlinge – durch noch fehlende Sprachkenntnisse und nicht passender Qualifikationen – allerdings auch zu einem Anstieg führen.

Der Anstieg der Tarifverdienste betrug 2015 2,4 %. 2016 ist ein Anstieg der Tarifverdienste in gleicher Höhe zu erwarten, für das Jahr 2017 ein Anstieg von 2,7 %. Die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte dürften 2017 mit 1,5% etwas schwächer zunehmen als 2015 und 2016.⁷⁸

7.2 Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten in Frankfurt am Main

Das Bürgeramt, Statistik und Wahlen hat 2015 eine neue Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2040 vorgelegt.⁷⁹ Auf dessen Basis wurde Ende 2015 eine Haushaltsvorausberechnung erstellt. Danach ist bis 2030 mit einer Bevölkerungszahl (Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz) von 810.000 und bis zum Jahr 2040 mit voraussichtlich 830.000 Einwohnerinnen und Einwohner zu rechnen. Dies würde ein Bevölkerungswachstum von rund 121.000 Personen (+17 %) bedeuten.

⁷⁸ Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

⁷⁹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Frankfurter Statistische Berichte 2015, 150 Jahre Frankfurter Statistik, S. 62 ff.

Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040

Bevölkerungs- gruppe	Bevölkerung am	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31. 12.				
	31. 12. 2014	2017	2020	2025	2030	2040
Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt	708.543	742.859	764.091	793.644	810.085	829.773
Deutsche	511.966	525.551	534.907	549.841	558.226	568.642
Ausländer/innen	196.577	217.310	229.184	243.802	251.858	261.132
Ausländer/innen in %	27,7	29,3	30,0	30,7	31,1	31,5
Männer	350.223	366.611	375.864	388.467	394.547	400.835
Frauen	358.320	376.250	388.228	405.176	415.537	428.938
Frauen in %	50,6	50,6	50,8	51,1	51,3	51,7
Jugendquotient	26,9	27,7	28,3	29,1	29,5	29,6
Altenquotient	24,2	23,8	23,7	24,1	25,7	28,2
Durchschnittsalter	41,09	40,91	40,91	41,00	41,24	41,86
Altersgruppen						
0 bis unter 3 Jahre	22.617	23.967	24.673	25.255	25.275	25.295
3 bis unter 6 Jahre	20.988	22.038	22.771	23.631	23.721	23.651
6 bis unter 10 Jahre	25.529	27.470	28.543	29.858	30.350	30.230
10 bis unter 15 Jahre	28.600	31.321	33.402	35.605	36.805	37.144
15 bis unter 18 Jahre	16.759	17.844	19.237	21.093	21.888	22.663
18 bis unter 25 Jahre	53.819	57.412	59.244	62.636	64.824	66.674
25 bis unter 35 Jahre	127.881	132.238	133.511	134.818	134.931	136.014
35 bis unter 50 Jahre	171.067	176.286	178.776	186.192	187.452	185.648
50 bis unter 67 Jahre	141.205	150.532	158.281	164.703	167.898	170.424
67 bis unter 75 Jahre	45.779	45.591	46.716	48.705	54.058	59.089
75 bis unter 85 Jahre	39.265	42.626	42.363	41.277	42.404	50.297
85 Jahre und älter	15.034	15.535	16.574	19.872	20.479	22.644
Veränderung						
0 bis unter 3 Jahre	100	106,0	109,1	111,7	111,8	111,8
3 bis unter 6 Jahre	100	105,0	108,5	112,6	113,0	112,7
6 bis unter 10 Jahre	100	107,6	111,8	117,0	118,9	118,4
10 bis unter 15 Jahre	100	109,5	116,8	124,5	128,7	129,9
15 bis unter 18 Jahre	100	106,5	114,8	125,9	130,6	135,2
18 bis unter 25 Jahre	100	106,7	110,1	116,4	120,4	123,9
25 bis unter 35 Jahre	100	103,4	104,4	105,4	105,5	106,4
35 bis unter 50 Jahre	100	103,1	104,5	108,8	109,6	108,5
50 bis unter 67 Jahre	100	106,6	112,1	116,6	118,9	120,7
67 bis unter 75 Jahre	100	99,6	102,0	106,4	118,1	129,1
75 bis unter 85 Jahre	100	108,6	107,9	105,1	108,0	128,1
85 Jahre und älter	100	103,3	110,2	132,2	136,2	150,6

Abbildung 41: Bevölkerungsvorausberechnung Bürgeramt, Statistik und Wahlen

Die wachsende Bevölkerung Frankfurts wird begleitet von einer sich insgesamt nur wenig verändernden Altersstruktur. Durch den stetigen Zustrom in den mittleren und jüngeren Altersgruppen werden die im Zeitablauf in die höheren Jahrgänge durchwandernden Altersgruppen weitestgehend wieder aufgefüllt. Allerdings wird voraussichtlich die Zahl der 75-jährigen und Älteren bis 2040 um 34 % zunehmen.

Die Zahl der Privathaushalte wird ebenfalls deutlich ansteigen, und zwar auf ca. 460.000 bis 2040. Die Vorausberechnung berücksichtigt Haushalte in Haupt- und Nebenwohnungen.⁸⁰

⁸⁰ Bislang unveröffentlichte Vorausberechnung des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung.

Auch hier ergeben sich keine erheblichen Strukturveränderungen. Überraschend ist, dass der (bislang stetig steigende) Anteil der 1-Personen-Haushalte in der Vorausberechnung leicht zurückgeht.

Vorausberechnung der Haushalte in Frankfurt am Main bis 2040

	2014		2020		2025		2030		2035		2040	
	absolut	in %										
Haushalte	401.421	100	431.918	100	446.491	100	455.361	100	461.830	100	467.459	100
davon												
1-Personen-Haushalte	217.606	54,2	231.650	53,6	237.307	53,1	240.818	52,9	243.596	52,7	246.345	52,7
2-Personen-Haushalte	96.566	24,1	104.578	24,2	109.481	24,5	113.356	24,9	116.493	25,2	119.156	25,5
3-Personen-Haushalte	43.051	10,7	47.117	10,9	49.062	11,0	49.741	10,9	49.970	10,8	50.092	10,7
4- und mehr-Personen-Haushalte	44.198	11,0	48.574	11,2	50.641	11,3	51.446	11,3	51.771	11,2	51.867	11,1

Abbildung 42: Haushaltsvorausberechnung Bürgeramt, Statistik und Wahlen

7.3 Voraussichtlicher Wohnungsbedarf

Das Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt, wurde beauftragt, auf Basis der Haushaltsvorausberechnung des Bürgeramtes eine Wohnungsbedarfsprognose zu erstellen. Berücksichtigt wurde hierbei der bereits bestehende Nachholbedarf, der Bedarf aufgrund des Anstiegs der Haushaltszahlen und der Ersatzbedarf aufgrund laufender Bestandsverluste durch Abbruch, Zusammenlegung oder Nutzungsänderung von Wohnungen.

Danach ergibt sich bis 2040 ein zusätzlicher Bedarf von 106.438 Wohnungen. Im Zeitraum von 2014 bis 2020 müssten jährlich ca. 6.700 neue Wohnungen gebaut werden. Die nachfolgenden Tabellen stellen den Wohnungsbedarf differenziert nach Perioden und Raumzahl der benötigten Wohnungen dar. Unterstellt wurden hierbei die Belegungsstrukturen, wie sie aus der Zensuserhebung von 2011 resultierten.

Wohnungsbedarf in Frankfurt am Main nach Perioden						
Wohnungsbedarf nach der Raumzahl differenziert (Belegungsstruktur 2011)						
Raumzahl	2014 - 2020	2014 - 2025	2014 - 2030	2014 - 2035	2014 - 2040	
1	2.785	4.290	5.476	6.542	7.589	
2	6.627	10.360	13.330	15.991	18.576	
3	13.108	20.654	26.560	31.769	36.748	
4	10.653	16.629	20.903	24.432	27.669	
5	3.840	5.885	7.173	8.139	8.971	
6+	2.969	4.561	5.550	6.285	6.912	
Summe	39.982	62.379	78.992	93.158	106.465	
Wohnungsbedarf nach der Raumzahl differenziert (Belegungsstruktur 2011) pro Jahr						
Raumzahl	2014 - 2020	2020 - 2025	2025 - 2030	2030 - 2035	2035 - 2040	
1	464	301	237	213	209	
2	1.105	747	594	532	517	
3	2.185	1.509	1.181	1.042	996	
4	1.776	1.195	855	706	647	
5	640	409	258	193	166	
6+	495	318	198	147	125	
Summe	6.665	4.479	3.323	2.833	2.660	

Abbildung 43: Haushaltsvorausberechnung IWU Darmstadt

7.4 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 2023 kann der Bestand um ca. 5.000 Wohnungen abnehmen. Die Grafik zeigt die voraussichtliche Entwicklung auf Basis aller Wohnungen, für die das Amt für Wohnungswesen Belegrechte besitzt. Nicht berücksichtigt sind Wohnungen, die in den nächsten Jahren durch die Belegung neuer geförderter Wohnungen oder den Belegrechtsankauf hinzukommen.

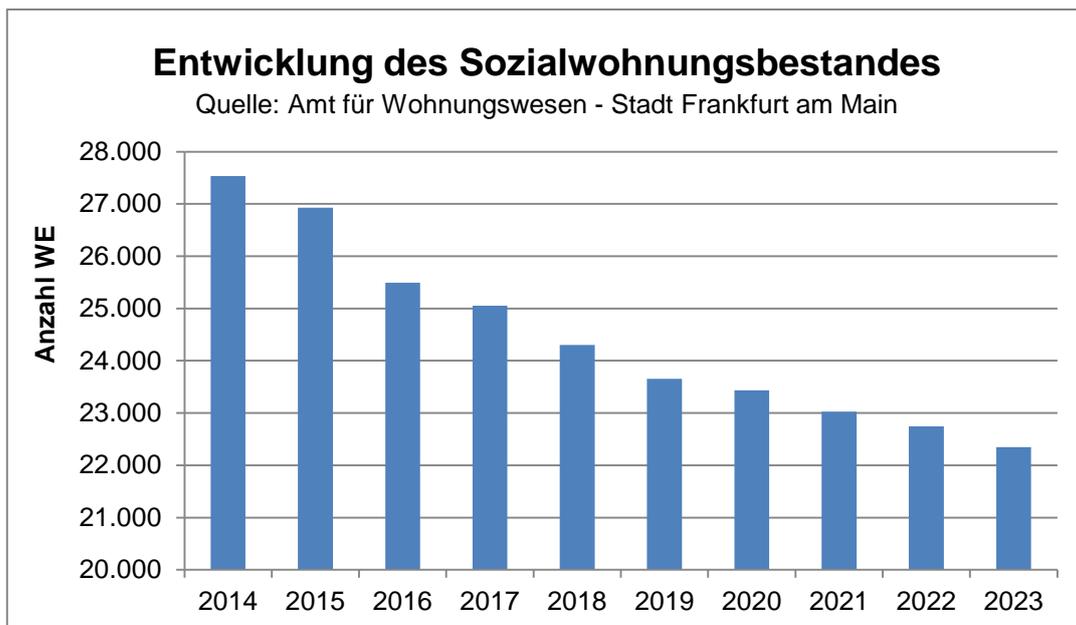


Abbildung 44: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes

Vor diesem Hintergrund investiert die Stadt in den sozialen Wohnungsneubau sowie den Ankauf von Belegrechten.⁸¹ Besonderes Gewicht liegt hier auf der Versorgung von Haushalten, deren Versorgungsquote niedrig ist. Neu hinzugekommen sind Maßnahmen zur Sicherung bestehender Belegrechte.

⁸¹ Vgl. Kapt. 6.2.1

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.

7.5 Wohnungsbauförderung

Für die Vergabe von Wohnungsbaumitteln standen im städtischen Haushalt 2014 und 2015 Investitionsmittel in Höhe von 45 Mio. Euro zur Verfügung. Für die Jahre 2016/17 stehen ebenfalls jährlich 45 Mio. Euro zur Verfügung.

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.⁸²

Die Messung der sozialräumlichen Segregation erfolgt zunächst anhand der Segregationsindices von DUNCAN und DUNCAN.⁸³ Die Untersuchung der innerstädtischen Verteilung der nichtdeutschen Bevölkerung (ethnische Segregation) im Vergleich zur deutschen Bevölkerung auf der räumlichen Basis der Stadtbezirke für das Jahr 2014 ergab, dass die Segregation – im Gegensatz zu den letzten Jahren – zugenommen hat.

⁸² Den Berechnungen liegt die Anzahl der Wohnberechtigten mit Haupt- und Nebenwohnsitz zugrunde.

⁸³ Der Index der Segregation IS misst das Ausmaß, zu dem eine Gruppe im Vergleich zu allen restlichen Bevölkerungsgruppen über die verschiedenen Teilgebiete der Stadt verteilt wohnt. Der Wert reicht von 0 (keine Segregation) bis 100 (vollständige Segregation). Sie lassen sich interpretieren als Prozentsatz derjenigen aus der Gruppe, die umziehen müssten, um eine gleiche Verteilung über die Teilgebiete der Stadt zu erreichen.

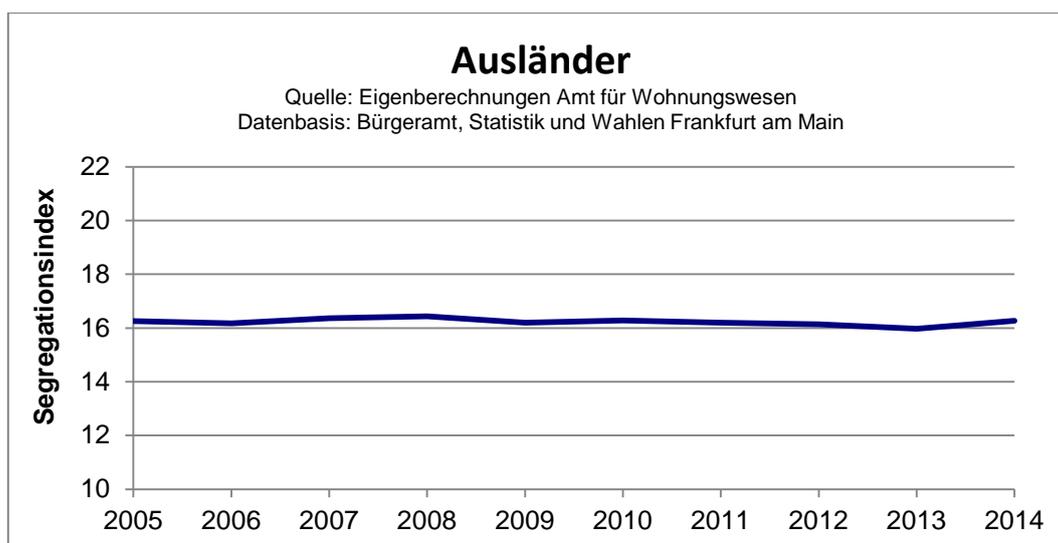


Abbildung 45: Segregationsindex (Ausländer)

Frankfurt weist allerdings nach wie vor eine sehr niedrige ethnische Segregation auf. Im Vergleich zu anderen deutschen Städten nimmt Frankfurt hier eine Spitzenposition ein.⁸⁴

Als Indikatoren für die soziale Segregation wurde die Anzahl der Empfänger von SGB II⁸⁵ und der Arbeitslosen verwendet. Deren Verteilung auf die Stadtbezirke wurde die räumliche Verteilung der übrigen Bevölkerung gegenübergestellt. Die aktuelle Entwicklung zeigt folgende Grafik:

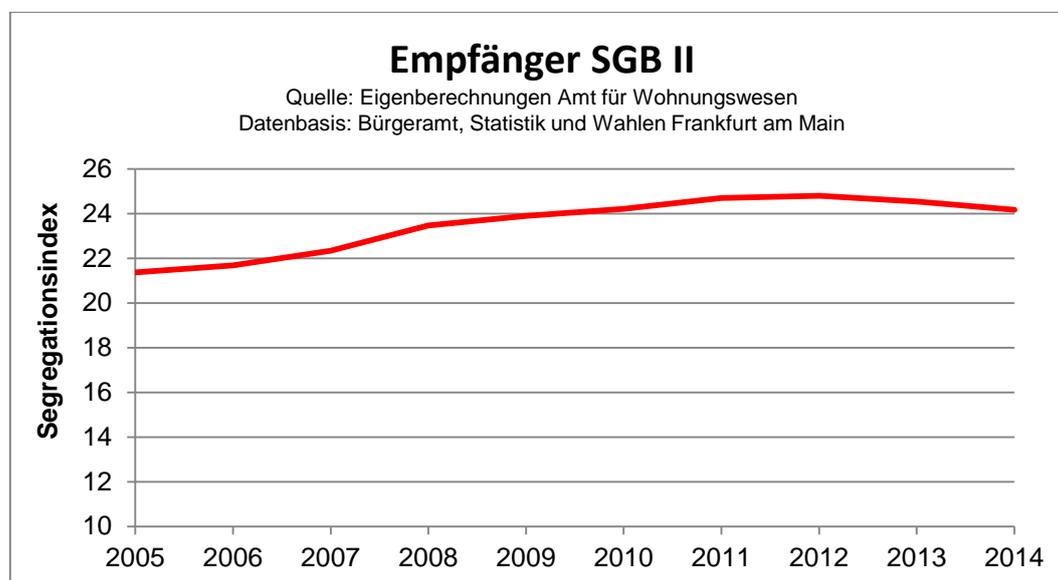


Abbildung 46: Segregationsindex (Empfänger SGB II)

⁸⁴ 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.

⁸⁵ SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) umfasst Arbeitslosengeld II und Sozialgeld.

Erfreulicherweise hat sich die Entwicklung verstetigt, der Wert ist wie bereits im Jahr zuvor weiter gesunken.

Auch die Verteilung der Arbeitslosen hat sich positiv entwickelt – der Segregationswert ist allerdings nur noch geringfügig zurückgegangen.

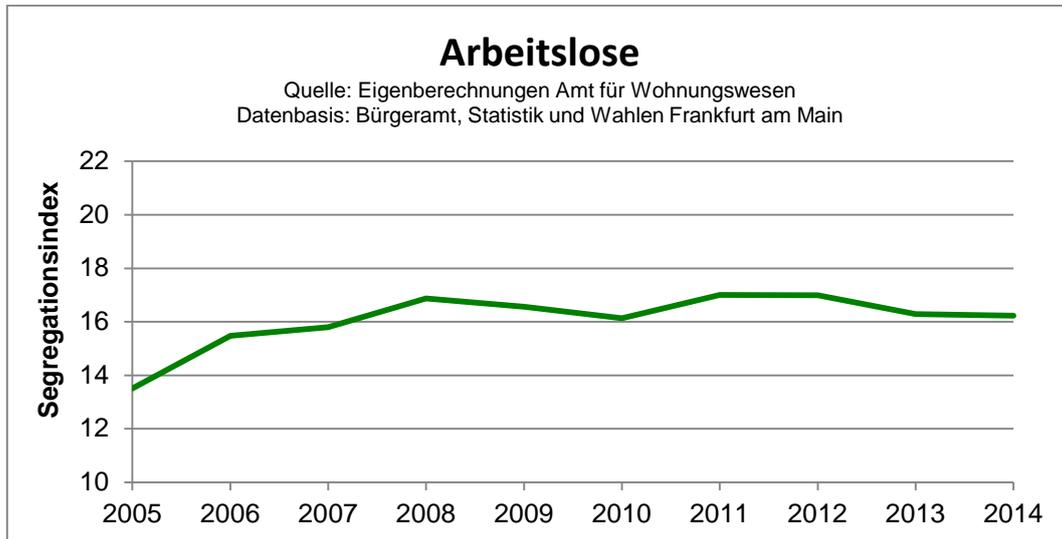


Abbildung 47: Segregationsindex (Arbeitslose)

Somit zeigt sich für das Berichtsjahr 2014 eine unterschiedliche Entwicklung. Dem Rückgang bei den sozialen Indikatoren steht ein Anstieg der ethnischen Segregation gegenüber. Letzteres dürfte im Zusammenhang mit der deutlich gestiegenen Anzahl der ausländischen Bevölkerung stehen.

8.2 Sozialräumliche Entwicklung in Sozialwohnungsgebieten

Neben der Analyse der sozialräumlichen Entwicklung in der Gesamtstadt, wurde eine an Teilräumen – unterschiedliche Höhe des Sozialwohnungsanteils⁸⁶ – orientierte Untersuchung durchgeführt. Die Berechnung bezieht sich auf den Bestand der vom Amt für Wohnungswesen zu belegenden Wohnungen des Jahres 2009. 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

⁸⁶ Zahl der vom AfW zu belegenden Wohnungen im Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen insgesamt.

auf eine Überrepräsentanz (Konzentration), Werte unter 1 dagegen auf eine Unterrepräsentanz hin.

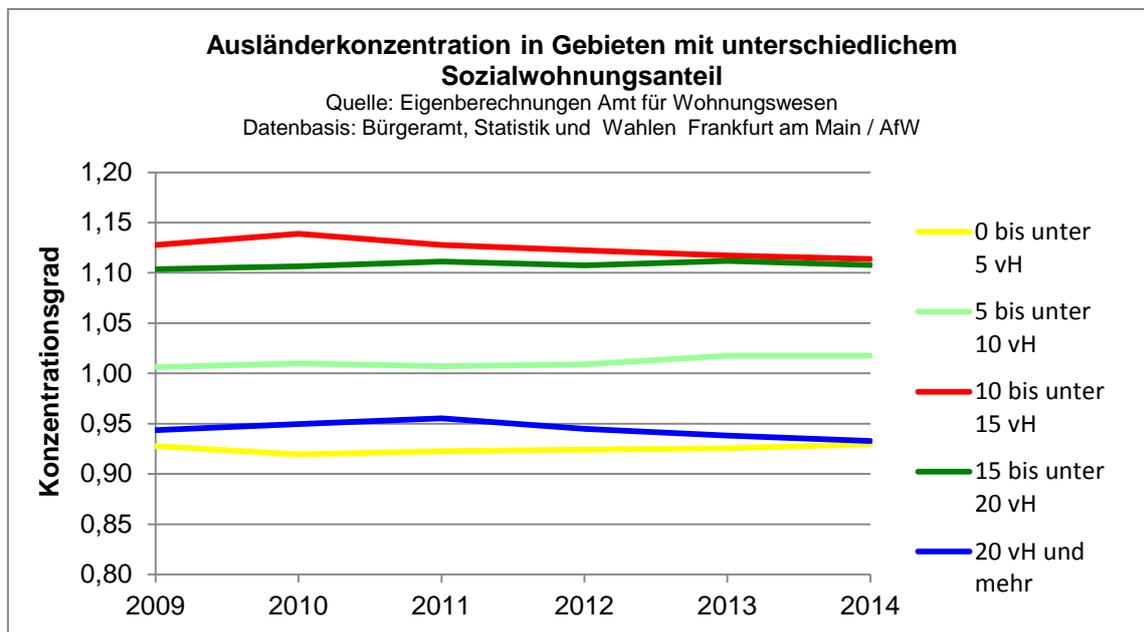


Abbildung 48: Grad der Ausländerkonzentration

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 etwas weniger stark als im Gebietstyp mit einem Anteil von 10 bis 15 % - hier haben sich die Werte aber fast angeglichen.

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 2014 – wie in den Vorjahren – in dem Gebietstyp mit dem zweithöchsten Anteil (15 bis unter 20 %) zu verzeichnen.

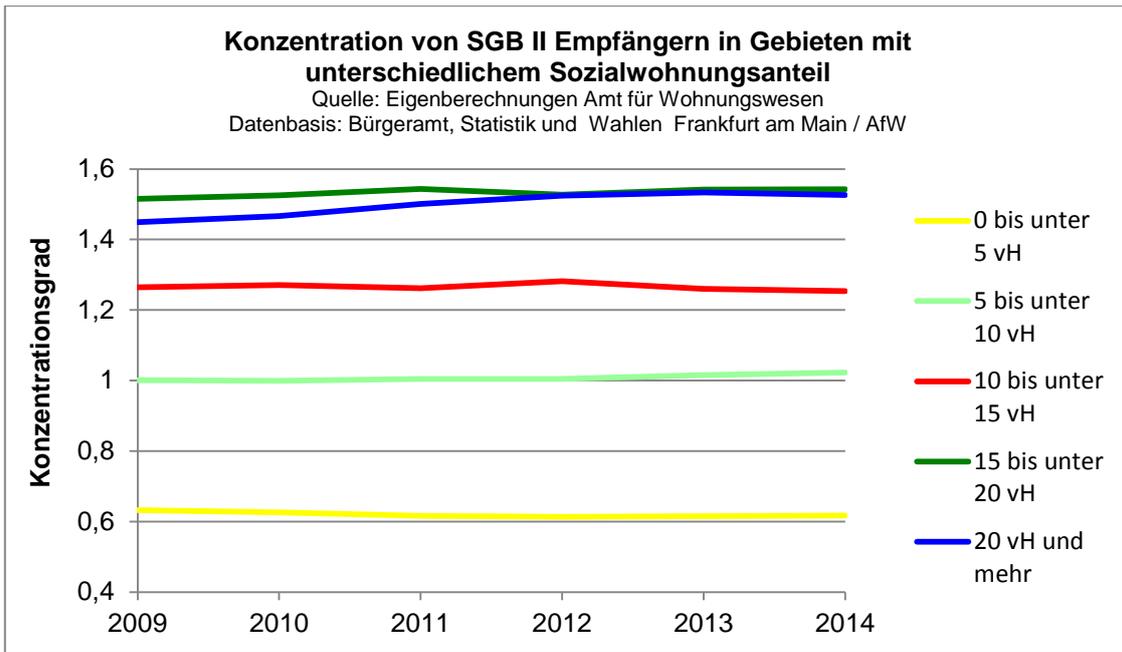


Abbildung 49: Grad der Konzentration von Empfängern von SGB II

Die höchste Konzentration von Arbeitslosen ist in Gebieten mit dem zweithöchsten Sozialwohnungsanteil (15 bis unter 20 %) zu verzeichnen. In den Gebieten mit dem höchsten und dem dritthöchsten Anteil liegt die Konzentration fast gleichauf. Im Gebietstyp mit einem geringen oder keinem Sozialwohnungsanteil sind Arbeitslose klar unterrepräsentiert.

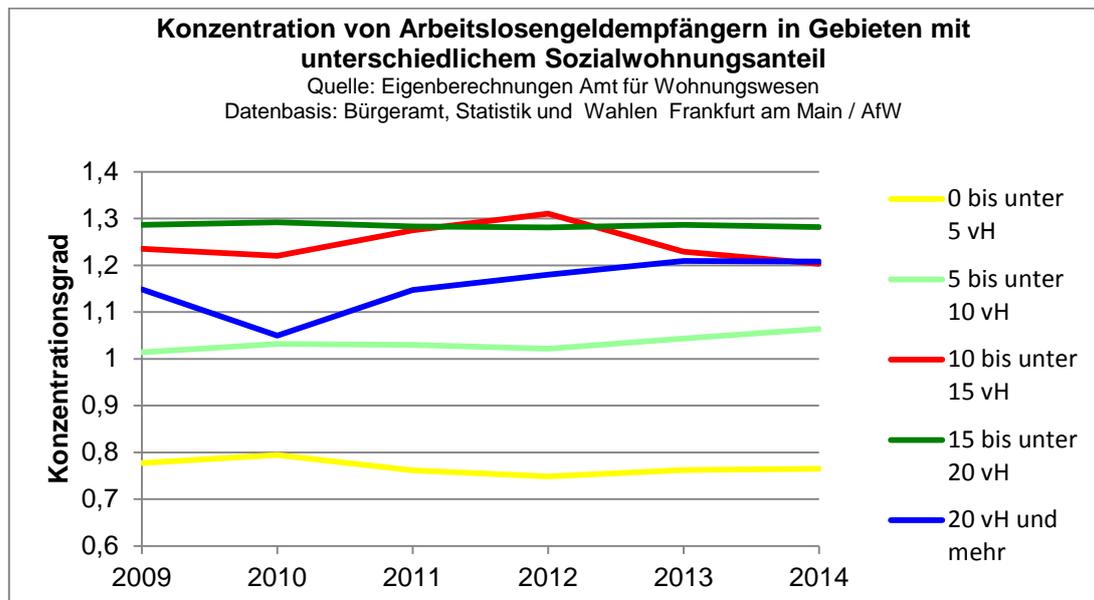


Abbildung 50: Konzentration von Arbeitslosengeldempfängern

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 Standardabweichung⁸⁷ und mehr über dem Mittelwert für die Gesamtstadt) aufweisen. Bei der Interpretation der Zahlen ist zu beachten, dass es bei den Empfängern von SGB II und den Arbeitslosen Überschneidungen gibt.

In der Tabelle werden die Gebiete danach unterschieden, ob sich der hohe Anteil auf eine, zwei oder auf alle drei Bevölkerungsgruppen bezieht. Die Stadtbezirke mit doppelter oder dreifacher Konzentration stellen die besonders problematischen Gebiete dar. Sie sind am ehesten in ihrer Stabilität gefährdet. Die Anzahl der Gebiete insgesamt hat gegenüber dem Vorjahr um ein Gebiet zugenommen, und zwar bei den Bezirken mit zweifacher Konzentration. Gleich geblieben ist die Anzahl der Bezirke mit dreifacher Konzentration.

Die Analyse der Verteilung sozialer Gruppen auf die Stadtbezirke ist nur bedingt in der Lage, Gebiete mit einer gefährdeten sozialen Stabilität zu identifizieren, da viele Stadtbezirke heterogen sind. Trotz unauffälliger Kennziffern für den Bezirk können sich in einzelnen Quartieren dennoch hohe Konzentrationen von sozial und wirtschaftlich benachteiligten Bevölkerungsgruppen verbergen. Zudem garantiert eine ausgewogene Bewohnerstruktur nicht zwangsläufig die soziale Stabilität eines Stadtbezirks. Das Jugend- und Sozialamt hat ein ausführliches Monitoring zur sozialen Segregation und Benachteiligung in der Stadt vorgelegt.⁸⁸

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 (2,00) wie in Frankfurt insgesamt.

⁸⁷ Die Standardabweichung ist ein Streuungsmaß. Sie gibt an, wie stark die Werte einzelner Stadtbezirke im Durchschnitt um den Mittelwert für die Gesamtstadt streuen.

⁸⁸ Monitoring 2013 zur sozialen Segregation und Benachteiligung in Frankfurt am Main; Materialienreihe Jugend und Soziales, Band 7; Hrsg. Die Dezernentin für Soziales, Senioren, Jugend und Recht, Stadt Frankfurt am Main, 2014

Stadtbezirke mit hohem Anteil an Ausländern, Arbeitslosen
und Leistungsempfängern nach SGB II in 2014

Nr.	Name des Bezirks	Ausländer		Arbeitslose		SGB II	
		Anteil vH	Konzentrationsfaktor ¹⁾	Anteil vH	Konzentrationsfaktor	Anteil vH	Konzentrationsfaktor
Gesamtstadt		26,84%	1,00	3,41%	1,00	9,84%	1,00
Bezirke mit hohem²⁾ Anteil einer Gruppe							
50	Innenstadt	39,74%	1,48				
151	Gutleutviertel	38,61%	1,44				
161	Gallus	38,66%	1,44				
162	Gallus	42,85%	1,60				
164	Gallus	37,52%	1,40				
426	Praunheim-Nord					14,90%	1,51
432	Heddernheim-West					15,31%	1,56
482	Niederursel-West					17,51%	1,78
532	Goldstein-West					16,41%	1,67
533	Goldstein-Ost	38,24%	1,42				
541	Griesheim-Ost	38,00%	1,42				
551	Griesheim-West	37,78%	1,41				
601	Sindlingen-Süd			5,10%	1,49		
Bezirke mit hohem Anteil von zwei Gruppen							
60	Innenstadt	39,69%	1,48	4,96%	1,45		
70	Innenstadt	53,25%	1,98	5,20%	1,52		
90	Bahnhofsviertel	56,40%	2,10	6,35%	1,86		
152	Gallus	46,45%	1,73	5,79%	1,70		
261	Osthafen	42,82%	1,60	4,87%	1,43		
262	Riederwald			5,70%	1,67	17,51%	1,78
520	Fechenheim-Süd			7,05%	2,07	22,17%	2,25
552	Griesheim West	37,84%	1,41			15,43%	1,57
570	Höchst-West			5,35%	1,57	16,58%	1,69
612	Zeilsheim-Nord			7,36%	2,16	24,70%	2,51
622	Unterriederbach-Ost			5,85%	1,71	18,52%	1,88
632	Sossenheim-Ost			6,14%	1,80	22,66%	2,30
Bezirke mit hohem Anteil von drei Gruppen							
80	Innenstadt	42,58%	1,59	7,87%	2,31	16,00%	1,63
153	Gallus	48,72%	1,82	4,94%	1,45	19,10%	1,94
154	Gallus	39,26%	1,46	5,56%	1,63	19,58%	1,99
165	Gallus	38,95%	1,45	5,03%	1,48	17,80%	1,81
510	Fechenheim-Nord	41,12%	1,53	6,55%	1,92	20,35%	2,07
542	Griesheim-Ost	41,42%	1,54	5,24%	1,53	19,51%	1,98
561	Nied-Süd	39,69%	1,48	5,60%	1,64	16,91%	1,72
580	Höchst-Ost	43,97%	1,64	6,15%	1,80	18,84%	1,92
591	Höchst-Süd	42,24%	1,57	5,83%	1,71	17,15%	1,74
¹⁾ Anteil der Gruppe an der Bevölkerung im Bezirk durch Anteil der Gruppe an der Bevölkerung in der Stadt insgesamt. ²⁾ Anteil der Gruppe liegt 1 Standardabweichung oder mehr über dem Mittelwert (Durchschnitt der Stadt).							
Quelle: Berechnet auf der Grundlage von Daten des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen, Stadt Frankfurt am Main.							

Abbildung 51: Konzentration Ausländer, Arbeitslose und SGB II-Empfänger

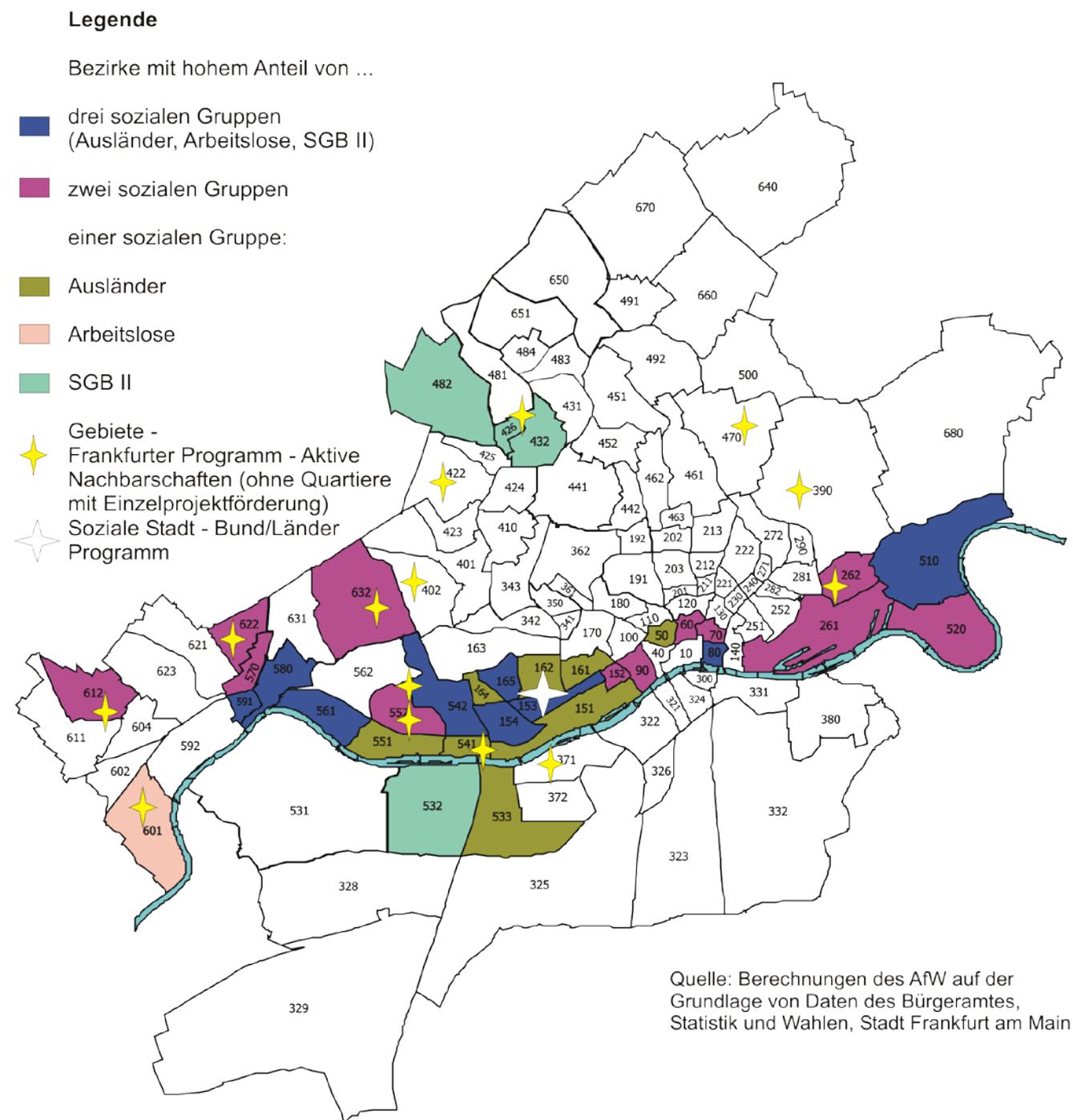


Abbildung 52: Konzentration Ausländer, SGB II-Empfänger und Arbeitslose

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

In der Tabelle auf den folgenden Seiten sind die Werte der letzten drei Jahre für den Konzentrationsfaktor SGB II–Empfänger für alle Stadtbezirke dargestellt. Die Tabelle beginnt mit den Stadtbezirken, die den geringsten Konzentrationsfaktor aufweisen. Alle Stadtbezirke mit einem Konzentrationsfaktor unter 1 haben einen unterdurchschnittlichen Anteil an SGB II-Empfängern.

Im Anschluss sind die Werte zusätzlich chronologisch nach Stadtbezirken dargestellt.

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

	2014	2013	2012	2011
484 Campus Niederursel	0,00	ist in Stb. 483 (Riedwiese-M.) enthalten		
100 Westend-Süd	0,10	0,09	0,10	0,10
651 Riedberg	0,11	0,09	0,10	0,11
325 Sachsenhausen-Süd	0,15	0,16	0,08	0,11
180 Westend-Süd	0,16	0,16	0,13	0,12
170 Westend-Süd	0,16	0,18	0,19	0,18
533 Goldstein-Ost	0,17	0,21	0,12	in Stb. 532
203 Nordend-West	0,18	0,19	0,21	0,22
191 Westend-Nord	0,19	0,21	0,21	0,21
424 Praunheim-Süd	0,19	0,21	0,31	0,28
110 Westend-Süd	0,21	0,18	0,17	0,18
321 Sachsenhausen-Nord	0,22	0,21	0,21	0,20
463 Dornbusch-Ost	0,25	0,22	0,23	0,33
050 Innenstadt	0,26	0,25	0,25	0,34
201 Nordend-West	0,27	0,28	0,22	0,23
040 Innenstadt	0,27	0,37	0,56	in Stb. 050
640 Nieder-Erlenbach	0,28	0,25	0,23	0,20
120 Nordend-West	0,29	0,29	0,27	0,27
361 Bockenheim	0,30	0,37	0,33	0,39
211 Nordend-West	0,31	0,36	0,37	0,38
660 Harheim	0,32	0,33	0,30	0,30
332 Sachsenhausen-Süd	0,35	0,29	0,31	0,34
324 Sachsenhausen-Nord	0,35	0,33	0,32	0,31
221 Nordend-Ost	0,37	0,38	0,41	0,43
271 Bornheim	0,41	0,39	0,44	0,45
130 Nordend-Ost	0,42	0,41	0,44	0,47
362 Bockenheim	0,42	0,39	0,38	0,35
252 Ostend	0,42	0,47	0,45	0,44
483 Riedwiese-Mertonviertel	0,43	0,44	0,46	0,50
323 Sachsenhausen-Süd (1)	0,44	0,40	0,43	0,42
213 Nordend-West	0,45	0,41	0,74	0,99
212 Nordend-West	0,45	0,37	0,37	0,38
442 Dornbusch-West	0,45	0,40	0,45	0,46
240 Bornheim	0,47	0,52	0,56	0,55
202 Nordend-West	0,50	0,44	0,49	0,42
611 Zeilsheim-Süd	0,51	0,49	0,42	0,43
343 Bockenheim	0,52	0,48	0,50	0,41
680 Bergen-Enkheim	0,54	0,52	0,51	0,49
230 Nordend-Ost	0,56	0,57	0,57	0,58
282 Bornheim	0,57	0,64	0,66	0,67
650 Kalbach	0,62	0,59	0,56	0,54
481 Niederursel-Ost	0,67	0,71	0,68	0,70
425 Alt-Praunheim	0,68	0,67	0,71	0,78
451 Eschersheim-Nord	0,68	0,68	0,61	0,60
331 Sachsenhausen-Nord	0,73	0,73	0,73	0,75
452 Eschersheim-Süd	0,75	0,72	0,70	0,67
300 Sachsenhausen-Nord	0,76	0,70	0,72	0,84
372 Niederrad-Süd	0,77	0,75	0,73	0,69
462 Dornbusch-Ost	0,77	0,78	0,73	0,70
431 Hedderheim-Ost	0,77	0,80	0,79	0,85
290 Bornheim	0,78	0,78	0,83	0,81
326 Sachsenhausen-Fr.-Kissel-Sdlg.	0,81	0,82	0,80	0,81
621 Unterliederbach-Mitte	0,83	0,80	0,76	0,75
140 Ostend	0,84	0,83	0,83	0,80
163 Bockenheim	0,84	0,86	0,88	0,97
342 Bockenheim	0,84	0,88	0,91	0,80
531 Schwanheim	0,85	0,80	0,77	0,79
222 Nordend-Ost	0,85	0,87	0,84	0,85
341 Bockenheim	0,89	0,85	0,86	0,91
623 Unterliederbach-West	0,90	1,10	1,80	1,85
060 Innenstadt	0,93	0,91	0,90	0,98

Abbildung 53: Konzentration SGB II-Empfänger - Teil 1

	2014	2013	2012	2011
251 Ostend	0,94	0,95	0,96	0,90
350 Bockenheim	0,96	0,91	0,88	0,91
281 Bornheim	0,99	0,98	0,95	0,97
010 Altstadt	1,00	1,08	1,01	0,92
272 Bornheim	1,01	1,08	1,05	1,03
422 Sdlg. Praunheim	1,02	1,03	1,00	0,98
164 Gallus	1,04	1,10	1,23	1,36
470 Preungesheim	1,04	1,03	1,12	1,08
541 Griesheim-Ost	1,04	1,07	0,95	0,92
322 Sachsenhausen-Nord	1,06	1,10	1,05	1,07
390 Seckbach	1,07	1,02	0,96	0,91
151 Gutleutviertel	1,07	0,99	1,02	1,15
162 Gallus	1,07	1,24	1,29	1,29
410 Hausen	1,08	1,13	1,18	1,24
500 Berkersheim	1,10	1,18	1,22	1,17
551 Griesheim-West	1,11	1,07	1,02	1,09
161 Gallus	1,12	0,93	1,03	1,20
402 Rödelheim-West	1,13	1,14	1,12	1,11
401 Rödelheim-Ost	1,15	1,16	1,20	1,15
562 Nied-Nord	1,15	1,13	1,14	1,11
192 Westend-Nord	1,16	1,17	1,19	1,16
261 Osthafen	1,17	1,29	1,36	1,38
371 Niederrad-Nord	1,19	1,13	1,13	1,12
492 Sdlg. Frankfurter Berg	1,20	1,24	1,25	1,24
441 Ginnheim	1,21	1,21	1,20	1,33
670 Nieder-Eschbach	1,22	1,22	1,22	1,17
380 Oberrad	1,23	1,25	1,23	1,20
604 Zeilsheim-Ost	1,32	1,21	1,17	0,95
090 Bahnhofsviertel	1,33	1,44	1,51	1,49
491 Bonames	1,38	1,34	1,33	1,36
631 Sossenheim-West	1,41	1,34	1,43	1,43
152 Gallus	1,42	1,28	1,24	1,27
070 Innenstadt	1,42	1,24	1,30	1,26
423 Sdlg. Praunheim-Westhausen	1,45	1,39	1,38	1,21
461 Eckenheim	1,45	1,41	1,40	1,39
602 Sindlingen-Nord	1,46	1,45	1,32	1,28
601 Sindlingen-Süd	1,48	1,56	1,51	1,53
426 Praunheim-Nord	1,51	1,40	1,41	1,39
432 Hedderheim-West	1,56	1,54	1,59	1,51
552 Griesheim-West	1,57	1,54	1,57	1,67
080 Innenstadt	1,63	1,75	1,91	2,12
532 Goldstein-West	1,67	1,66	1,67	1,61
570 Höchst-West	1,69	1,68	1,70	1,64
561 Nied-Süd	1,72	1,75	1,76	1,70
591 Höchst-Süd	1,74	1,69	1,76	1,67
262 Riederwald	1,78	1,85	1,98	1,93
482 Niederursel-West	1,78	1,75	1,77	1,71
165 Gallus	1,81	2,03	1,97	1,98
622 Unterliederbach-Ost	1,88	1,88	1,89	1,77
580 Höchst-Ost	1,92	1,83	1,93	1,92
153 Gallus	1,94	2,09	2,08	2,00
542 Griesheim-Ost	1,98	1,99	1,90	1,94
154 Gallus	1,99	1,97	1,93	2,00
510 Fechenheim-Nord	2,07	2,13	2,16	2,12
520 Fechenheim-Süd	2,25	2,33	2,17	2,20
632 Sossenheim-Ost	2,30	2,30	2,32	2,38
612 Zeilsheim-Nord	2,51	2,58	2,44	2,51
328 Unterwald	(Sachsenhausen-Süd) enthalten			
329 Flughafen	(Sachsenhausen-Süd) enthalten			
592 Höchst-Süd	91 (Höchst-Süd) enthalten			

Abbildung 54: Konzentration SGB II-Empfänger - Teil 2

Konzentrationsfaktor SGB II Empfänger nach Stadtbezirken

	2014	2013	2012	2011
010 Altstadt	1,00	1,08	1,01	0,92
040 Innenstadt	0,27	0,37	0,56	in Stb. 050
050 Innenstadt	0,26	0,25	0,25	0,34
060 Innenstadt	0,93	0,91	0,90	0,98
070 Innenstadt	1,42	1,24	1,30	1,26
080 Innenstadt	1,63	1,75	1,91	2,12
090 Bahnhofsviertel	1,33	1,44	1,51	1,49
100 Westend-Süd	0,10	0,09	0,10	0,10
110 Westend-Süd	0,21	0,18	0,17	0,18
120 Nordend-West	0,29	0,29	0,27	0,27
130 Nordend-Ost	0,42	0,41	0,44	0,47
140 Ostend	0,84	0,83	0,83	0,80
151 Gutleutviertel	1,07	0,99	1,02	1,15
152 Gallus	1,42	1,28	1,24	1,27
153 Gallus	1,94	2,09	2,08	2,00
154 Gallus	1,99	1,97	1,93	2,00
161 Gallus	1,12	0,93	1,03	1,20
162 Gallus	1,07	1,24	1,29	1,29
163 Bockenheim	0,84	0,86	0,88	0,97
164 Gallus	1,04	1,10	1,23	1,36
165 Gallus	1,81	2,03	1,97	1,98
170 Westend-Süd	0,16	0,18	0,19	0,18
180 Westend-Süd	0,16	0,16	0,13	0,12
191 Westend-Nord	0,19	0,21	0,21	0,21
192 Westend-Nord	1,16	1,17	1,19	1,16
201 Nordend-West	0,27	0,28	0,22	0,23
202 Nordend-West	0,50	0,44	0,49	0,42
203 Nordend-West	0,18	0,19	0,21	0,22
211 Nordend-West	0,31	0,36	0,37	0,38
212 Nordend-West	0,45	0,37	0,37	0,38
213 Nordend-West	0,45	0,41	0,74	0,99
221 Nordend-Ost	0,37	0,38	0,41	0,43
222 Nordend-Ost	0,85	0,87	0,84	0,85
230 Nordend-Ost	0,56	0,57	0,57	0,58
240 Bornheim	0,47	0,52	0,56	0,55
251 Ostend	0,94	0,95	0,96	0,90
252 Ostend	0,42	0,47	0,45	0,44
261 Osthafen	1,17	1,29	1,36	1,38
262 Riederwald	1,78	1,85	1,98	1,93
271 Bornheim	0,41	0,39	0,44	0,45
272 Bornheim	1,01	1,08	1,05	1,03
281 Bornheim	0,99	0,98	0,95	0,97
282 Bornheim	0,57	0,64	0,66	0,67
290 Bornheim	0,78	0,78	0,83	0,81
300 Sachsenhausen-Nord	0,76	0,70	0,72	0,84
321 Sachsenhausen-Nord	0,22	0,21	0,21	0,20
322 Sachsenhausen-Nord	1,06	1,10	1,05	1,07
323 Sachsenhausen-Süd (1)	0,44	0,40	0,43	0,42
324 Sachsenhausen-Nord	0,35	0,33	0,32	0,31
325 Sachsenhausen-Süd	0,15	0,16	0,08	0,11
326 Sachsenhausen-Fr.-Kissel-Sdlg.	0,81	0,82	0,80	0,81
328 Unterwald	ist in Stb. 325 (Sachsenhausen-Süd) enthalten			
329 Flughafen	ist in Stb. 325 (Sachsenhausen-Süd) enthalten			
331 Sachsenhausen-Nord	0,73	0,73	0,73	0,75
332 Sachsenhausen-Süd	0,35	0,29	0,31	0,34
341 Bockenheim	0,89	0,85	0,86	0,91
342 Bockenheim	0,84	0,88	0,91	0,80
343 Bockenheim	0,52	0,48	0,50	0,41
350 Bockenheim	0,96	0,91	0,88	0,91
361 Bockenheim	0,30	0,37	0,33	0,39
362 Bockenheim	0,42	0,39	0,38	0,35

Abbildung 55: Konzentrationsfaktor SGB II-Empfänger nach Stadtbezirken – Teil 1

	2014	2013	2012	2011
371 Niederrad-Nord	1,19	1,13	1,13	1,12
372 Niederrad-Süd	0,77	0,75	0,73	0,69
380 Oberrad	1,23	1,25	1,23	1,20
390 Seckbach	1,07	1,02	0,96	0,91
401 Rödelheim-Ost	1,15	1,16	1,20	1,15
402 Rödelheim-West	1,13	1,14	1,12	1,11
410 Hausen	1,08	1,13	1,18	1,24
422 Sdlg. Praunheim	1,02	1,03	1,00	0,98
423 Sdlg. Praunheim-Westhausen	1,45	1,39	1,38	1,21
424 Praunheim-Süd	0,19	0,21	0,31	0,28
425 Alt-Praunheim	0,68	0,67	0,71	0,78
426 Praunheim-Nord	1,51	1,40	1,41	1,39
431 Heddernheim-Ost	0,77	0,80	0,79	0,85
432 Heddernheim-West	1,56	1,54	1,59	1,51
441 Ginnheim	1,21	1,21	1,20	1,33
442 Dornbusch-West	0,45	0,40	0,45	0,46
451 Eschersheim-Nord	0,68	0,68	0,61	0,60
452 Eschersheim-Süd	0,75	0,72	0,70	0,67
461 Eckenheim	1,45	1,41	1,40	1,39
462 Dornbusch-Ost	0,77	0,78	0,73	0,70
463 Dornbusch-Ost	0,25	0,22	0,23	0,33
470 Preungesheim	1,04	1,03	1,12	1,08
481 Niederursel-Ost	0,67	0,71	0,68	0,70
482 Niederursel-West	1,78	1,75	1,77	1,71
483 Riedwiese-Mertonviertel	0,43	0,44	0,46	0,50
484 Campus Niederursel	0,00	ist in Stb. 483 (Riedwiese-M.) enthalten		
491 Bonames	1,38	1,34	1,33	1,36
492 Sdlg. Frankfurter Berg	1,20	1,24	1,25	1,24
500 Berkersheim	1,10	1,18	1,22	1,17
510 Fechenheim-Nord	2,07	2,13	2,16	2,12
520 Fechenheim-Süd	2,25	2,33	2,17	2,20
531 Schwanheim	0,85	0,80	0,77	0,79
532 Goldstein-West	1,67	1,66	1,67	1,61
533 Goldstein-Ost	0,17	0,21	0,12 in Stb. 532	
541 Griesheim-Ost	1,04	1,07	0,95	0,92
542 Griesheim-Ost	1,98	1,99	1,90	1,94
551 Griesheim-West	1,11	1,07	1,02	1,09
552 Griesheim-West	1,57	1,54	1,57	1,67
561 Nied-Süd	1,72	1,75	1,76	1,70
562 Nied-Nord	1,15	1,13	1,14	1,11
570 Höchst-West	1,69	1,68	1,70	1,64
580 Höchst-Ost	1,92	1,83	1,93	1,92
591 Höchst-Süd	1,74	1,69	1,76	1,67
592 Höchst-Süd	ist in Stb. 591 (Höchst-Süd) enthalten			
601 Sindlingen-Süd	1,48	1,56	1,51	1,53
602 Sindlingen-Nord	1,46	1,45	1,32	1,28
604 Zeilsheim-Ost	1,32	1,21	1,17	0,95
611 Zeilsheim-Süd	0,51	0,49	0,42	0,43
612 Zeilsheim-Nord	2,51	2,58	2,44	2,51
621 Unterliederbach-Mitte	0,83	0,80	0,76	0,75
622 Unterliederbach-Ost	1,88	1,88	1,89	1,77
623 Unterliederbach-West	0,90	1,10	1,80	1,85
631 Sossenheim-West	1,41	1,34	1,43	1,43
632 Sossenheim-Ost	2,30	2,30	2,32	2,38
640 Nieder-Erlenbach	0,28	0,25	0,23	0,20
650 Kalbach	0,62	0,59	0,56	0,54
651 Riedberg	0,11	0,09	0,10	0,11
660 Harheim	0,32	0,33	0,30	0,30
670 Nieder-Eschbach	1,22	1,22	1,22	1,17
680 Bergen-Enkheim	0,54	0,52	0,51	0,49

Abbildung 56: Konzentration SGB II-Empfänger nach Stadtbezirken - Teil 2

9. Anhang

Wohnberechtigte Einwohner nach Haupt-/Nebenwohnung														
(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	5,0%	
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%	
2013	725.993	538.176	74,1%	187.817	25,9%	693.342	95,5%	507.797	73,2%	185.545	26,8%	32.651	4,5%	
2014	740.889	542.049	73,2%	198.840	26,8%	708.543	95,6%	511.966	72,3%	196.577	27,7%	32.346	4,4%	

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

Abbildung 57: Bevölkerung – nach Melderegister

Bevölkerungsbewegung ¹⁾									
Jahr	natürliche			räumliche			Bilanz insgesamt	Register-bereinigt	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
2013	7.832	5.664	2.168	63.326	52.685	10.641	12.809	0	12.809
2014	8.090	5.443	2.647	67.108	56.229	10.879	13.526	0	13.526

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

Abbildung 58: Bevölkerungsbewegung – Wanderungsbilanzen

Berichte des Hessischen Statistischen Landesamtes - M I 2								
Preisindex für die Verbraucherpreise aller privaten Haushalte in Hessen								
(Wohnungsmieten und Nebenkosten)								
(Bezugsjahr 2010 = 100)								
Jahresdurchschnittswerte								
Indexgruppe	Wägungsanteil in %	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nettomieten (ohne Nebenkosten) insgesamt	209,93	99,0	100,0	101,2	102,8	104,2	105,9	107,8
Altbauwohnungen insgesamt	49,27	98,3	100,0	101,5	103,8	105,1	106,7	110,1
Altbauwohnungen - bis 70 qm	/	98,4	100,0	101,7	103,7	105,1	107,3	110,6
Altbauwohnungen - mehr als 70 qm	/	97,8	100,0	101,3	103,8	105,2	106,0	109,5
Neubauwohnungen insgesamt	160,66	99,1	100,0	101,1	102,5	103,9	105,6	107,2
öffentl. gefördert - bis 70 qm	/	98,0	100,0	102,7	104,0	106,3	109,1	110,8
öffentl. gefördert - mehr als 70 qm	/	98,4	100,0	102,4	104,5	106,7	110,5	112,6
freifinanziert mehr als 70 qm	/	99,3	100,0	100,9	102,3	103,9	105,5	107,2
freifinanziert bis 70 qm	/	99,1	100,0	101,3	102,7	104,2	106,0	107,6
Einfamilienhaus - mehr als 100 qm	/	99,9	100,0	100,1	101,2	101,4	102,2	103,1
Wohnungs-Nebenkosten insgesamt	31,07	98,6	100,0	100,8	101,6	100,6	101,0	102,7
Wasser	7,92	99,3	100,0	99,9	98,3	98,3	96,1	96,2
Abwasser	9,79	97,8	100,0	101,3	102,9	100,9	99,4	101,1
Müllabfuhr	6,87	96,7	100,0	100,8	102,0	98,8	99,0	98,9
Straßenreinigung	/	101,0	100,0	100,3	99,7	99,9	99,9	101,8
Schornsteinfeger	/	101,5	100,0	100,0	100,0	103,3	108,9	111,2
Grundsteuer B - Hebesatz	/	100,0	100,0	102,4	106,4	108,3	119,7	128,7
Haushaltsenergie insgesamt	68,19	101,0	100,0	109,6	115,6	119,9	119,1	112,2
Strom	26,21	98,6	100,0	107,0	109,8	122,8	125,5	124,1
Gas	14,46	109,7	100,0	104,7	108,8	108,1	108,5	107,0
Heizöl	11,11	81,7	100,0	125,1	135,3	127,2	117,6	90,8
Feste Brennstoffe	1,05	98,6	100,0	105,5	106,9	108,5	107,1	110,6
Zentralheizungskosten	/	110,5	100,0	106,8	116,4	119,6	118,0	110,9
Fernwärme (Mehrfamilienhaus)	/	120,1	100,0	113,3	131,0	136,6	133,7	127,4
Instandhaltung/Reparatur der Wohnung	8,10	98,4	100,0	102,8	105,8	107,3	108,6	110,4
Garagenmiete insgesamt	3,02	99,2	100,0	100,3	101,2	102,7	103,8	104,6
Garage/Stellplätze der Mieter	/	99,6	100,0	100,6	101,3	104,1	105,3	106,2
Wohnkosten insgesamt	317,29	99,4	100,0	103,0	105,5	107,3	108,3	108,3

/ = keine Angabe, da Zahlenwert nicht sicher genug

Abbildung 59: Preisindizes für Wohnungsmieten und Nebenkosten

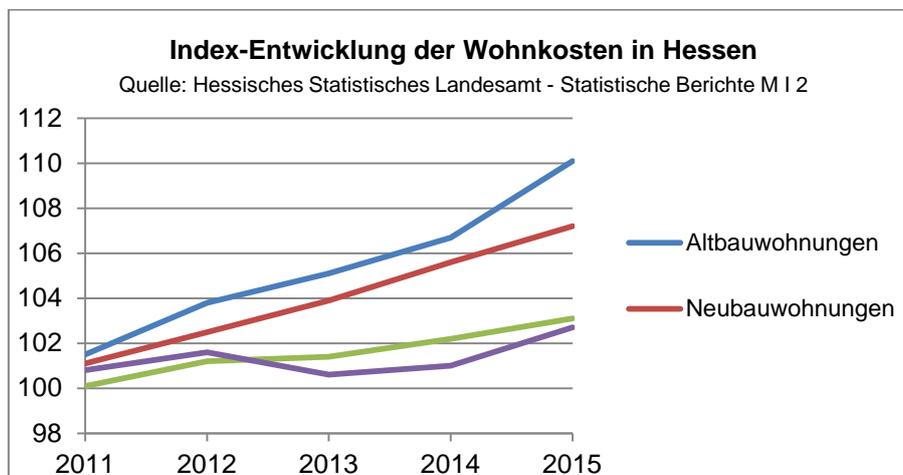


Abbildung 60: Index-Entwicklung - Wohnungsmieten und Nebenkosten

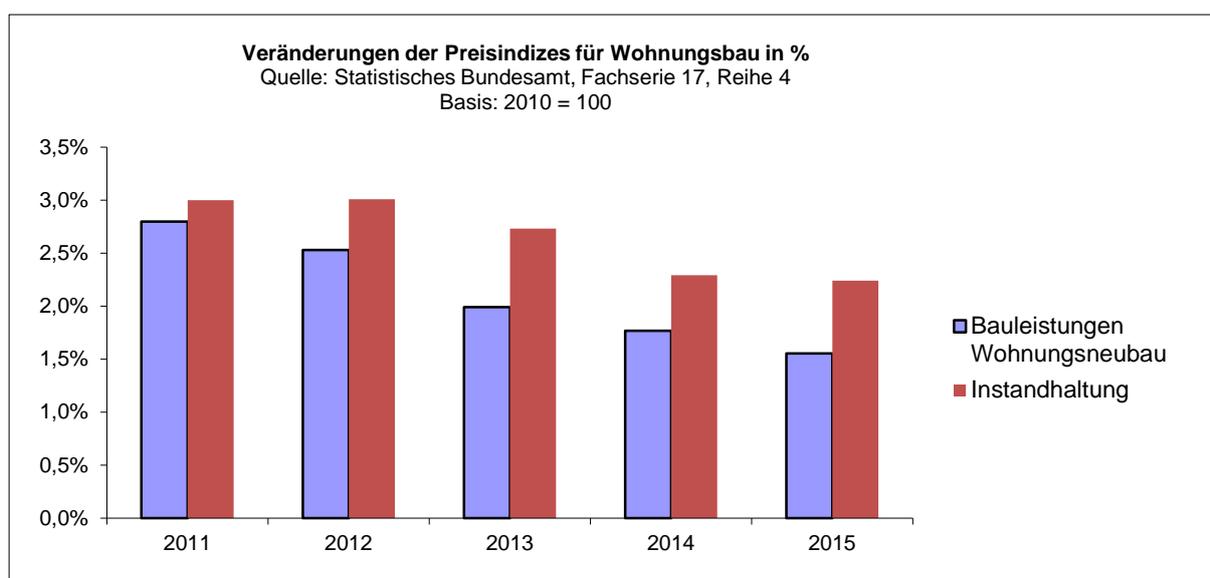


Abbildung 61: Preisindizes für Wohnungsbau

Entwicklung des Wohnungsbestands seit 1987				
Jahr	Bestand insgesamt ¹⁾		öffentlich gefördert ²⁾	
1987	311.238	Änderung %	66.203	Änderung %
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%
2013	368.993	18,6%	27.963	-16,5%
2014	371.794	19,5%	27.535	-17,8%

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

Abbildung 62: Wohnungsbestand

Abbildungs-/Tabellenverzeichnis

Abbildung 1:	Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen in Großstädten 2013 in €	10
Abbildung 2:	Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) je Erwerbstätigen	11
Abbildung 3:	Insolvenzen	11
Abbildung 4:	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Frankfurt	12
Abbildung 5:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Frankfurt	13
Abbildung 6:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Wirtschaftsbereiche) 2008/2014	14
Abbildung 7:	Geringfügig Beschäftigte	15
Abbildung 8:	Arbeitslosenstruktur	16
Abbildung 9:	Verfügbare Einkommen	17
Abbildung 10:	Haushalts-Nettoeinkommen (Verteilung)	18
Abbildung 11:	Lebenshaltung, Mieten, Energie	18
Abbildung 12:	Bevölkerungsentwicklung	20
Abbildung 13:	Vergleich Altersstruktur 2000 – 2014	21
Abbildung 14:	Zu- und Wegzüge (insgesamt)	22
Abbildung 15:	Zu- und Wegzüge (Umland)	22
Abbildung 16:	Anzahl der Haushalte	23
Abbildung 17:	Haushaltsstruktur im Vergleich	23
Abbildung 18:	Haushaltstypen	24
Abbildung 19:	Hilfeempfänger/innen von bedarfsorientierten Sozialleistungen	25
Abbildung 20:	Wohnungsbestand nach Wohnungstypen	27
Abbildung 21:	Veränderung des Wohnungsbestandes seit dem Jahr 2000	27
Abbildung 22:	Wohnflächenverbrauch	28
Abbildung 23:	Wohnungsbau insgesamt	29
Abbildung 24:	Baufertigstellungen nach Wohnungstypen	30
Abbildung 25:	Neubaufertigstellungen nach Gebäudetypen	30
Abbildung 26:	Abgeschlossenheitsbescheinigungen	31
Abbildung 27:	Entwicklung genehmigte Wohnungen aus Umwandlungen	32
Abbildung 28:	Mittlere Kaufpreise für Reihenhäuser (90% Stichprobe)	35
Abbildung 29:	Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser	38
Abbildung 30:	Hypothekenzinssätze	38
Abbildung 31:	Durchschnittliche m ² -Preise für Eigentumswohnungen	39
Abbildung 32:	Wohnungsversorgungsgrad	42
Abbildung 33:	Entwicklung der Angebots(netto)mieten	44
Abbildung 34:	Registrierte Wohnungssuchende	46
Abbildung 35:	Haushaltsstrukturen im Vergleich Registrierte/Gesamtbevölkerung 2014	47
Abbildung 36:	Entwicklung Sozialwohnungsbestand	50
Abbildung 37:	Geförderter Wohnungsbestand	50
Abbildung 38:	Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes	51
Abbildung 39:	Verteilung des Sozialwohnungsbestandes im Stadtgebiet	53
Abbildung 40:	Vermittlungsquote von Sozialwohnungssuchenden	54
Abbildung 41:	Bevölkerungsvorausberechnung Bürgeramt, Statistik und Wahlen	57
Abbildung 42:	Haushaltsvorausberechnung Bürgeramt, Statistik und Wahlen	58
Abbildung 43:	Haushaltsvorausberechnung IWU Darmstadt	58
Abbildung 44:	Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes	59
Abbildung 45:	Segregationsindex (Ausländer)	62
Abbildung 46:	Segregationsindex (Empfänger SGB II)	62
Abbildung 47:	Segregationsindex (Arbeitslose)	63
Abbildung 48:	Grad der Ausländerkonzentration	64
Abbildung 49:	Grad der Konzentration von Empfängern von SGB II	65

Abbildung 50:	Konzentration von Arbeitslosengeldempfängern	65
Abbildung 51:	Konzentration Ausländer, Arbeitslose und SGB II-Empfänger	67
Abbildung 52:	Konzentration Ausländer, SGB II-Empfänger und Arbeitslose	68
Abbildung 53:	Konzentration SGB II-Empfänger - Teil 1	70
Abbildung 54:	Konzentration SGB II-Empfänger - Teil 2	71
Abbildung 55:	Konzentrationsfaktor SGB II-Empfänger nach Stadtbezirken – Teil 1	72
Abbildung 56:	Konzentration SGB II-Empfänger nach Stadtbezirken - Teil 2	73
Abbildung 57:	Bevölkerung – nach Melderegister	74
Abbildung 58:	Bevölkerungsbewegung – Wanderungsbilanzen	74
Abbildung 59:	Preisindizes für Wohnungsmieten und Nebenkosten.....	75
Abbildung 60:	Index- Entwicklung - Wohnungsmieten und Nebenkosten	75
Abbildung 61:	Preisindizes für Wohnungsbau	76
Abbildung 62:	Wohnungsbestand	76

10. Stichwortverzeichnis

A	I
Abbildungs-/Tabellenverzeichnis 77	Impressum 2
Abgeschlossenheitsbescheinigung 31	Insolvenzen 11
Alleinerziehende 47	
Altersstruktur 20	K
Angebot an Sozialwohnungen 48	Künftige Entwicklung 55
Anhang 74	
Arbeitslose 15	L
Arbeitslosenquote 15	Lebenshaltung 18
Ausländeranteil 19	Leerstandsreserve 41
B	M
Baufertigstellungen 29	Mehrfamilienhäuser 37
Baugenehmigungen 28	Mietbelastung 45
Bauüberhänge 29	Mieten 43
Belegungsrechte 49	
Beschäftigung 12	O
Bevölkerung 19	Öffentlich geförderte Wohnungen 48, 51
Bruttoinlandsprodukt 10	Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt 46
Bruttowertschöpfung 10	Ökonomische Rahmenbedingungen 10
D	P
Dringlichkeit der Wohnungssuche 48	Preise für Wohnbauland 34
E	R
Eigenheime 34	Reihenhäuser 35
Eigentümerquote 43	
Eigentumswohnungen 36	S
Einfamilienhäuser 34	Segregation 61
Einkommen 16	Sozialräumliche Betrachtung 61
Entwicklung der Wohnbauflächen 33	Sozialräumliche Entwicklung 63
Entwicklung im Marktsegment Sozialwohnungen 59	sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten 12
Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten 56, 58	Sozialwohnungen 46, 51
Ertragsfaktor 37	Sozialwohnungsbestand 63
	Sozialwohnungsquote 50
F	Struktur der Wohnungssuchenden 47
Fluktuationsreserve 41	
	U
G	Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum 32
Gebiete mit hoher Konzentration von sozialen Gruppen und mit verdichteten Problemlagen 66	Umwandlungen 36
Geschosswohnungsbau 37	Unterstützungsbedürftige Haushalte 24
Grußwort 5	
	V
H	Vermittlungsquote 54
Haushalte 23	
Haushaltsnettoeinkommen 17	

W

Wegzüge 21
Wirtschaftskraft 10
Wirtschaftswachstum 55
Wohnbauland-Entwicklungsprogramm (WEP) 33
Wohnflächenverbrauch 42
Wohnflächenversorgung 42
Wohnraumförderung 48
Wohnungsangebot 26
Wohnungsbau 28
Wohnungsbauförderung 60

Wohnungsbestand 26
Wohnungsnachfrage 19
Wohnungssuchende 46
Wohnungsvermittlung 54
Wohnungsversorgung 41
Wohnungsversorgungsquote 41

Z

Zinsen für Wohnungsbaukredite 38
Zusammenfassung 7
Zuzüge 21

Notizen

Aktion: Schlauvermieter.de

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

Jürgen K., Wohnungseigentümer

**BESSER
VERMIETEN
für Frankfurt.**

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

www.schlauvermieter.de

Telefon: 069 212 70700

E-Mail: info@schlauvermieter.de

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

Gemeinschaftliches Wohnen –
Wohnprojekte aus Frankfurt und der Region stellen sich vor

INFO BÖRSE



10. Frankfurter Informationsbörse für
gemeinschaftliches
und genossenschaftliches Wohnen

24. September 2016

Römerhallen | Eintritt frei

10:00 –11:30 Uhr

Eröffnung und Vortragsprogramm im Haus am Dom

11:45 –17:00 Uhr

Ausstellung in den Römerhallen

STADT  FRANKFURT AM MAIN
Amt für Wohnungswesen 

netzwerk
frankfurt für
gemeinschaftliches
wohnen



WOHNEN IST UNSER THEMA

