



WOHNEN IST UNSER THEMA

AMT FÜR WOHNUNGSWESEN  
FRANKFURT AM MAIN

# Wohnungsmarkt Bericht 2016

## Impressum

### Herausgeber

STADT FRANKFURT AM MAIN - DER MAGISTRAT  
Dezernat IV – Planen und Wohnen  
- Amt für Wohnungswesen -

© 2017

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](mailto:wilhelm.mueller@stadt-frankfurt.de)

Katharina Wagner – 64.S  
☎ 069 / 212 – 34703  
E-Mail: [katharina.wagner@stadt-frankfurt.de](mailto:katharina.wagner@stadt-frankfurt.de)

### Druck

Druckhaus Strobach GmbH  
Gwinnerstraße 36  
60388 Frankfurt am Main

Frankfurt am Main,  
März 2017

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>GRÜßWORT</b>	<b>5</b>
<b>AUSGEWÄHLTE DATEN ZUR WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG</b>	<b>6</b>
<b>0. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>7</b>
<b>1. ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>10</b>
1.1 Wirtschaftskraft	10
1.2 Beschäftigung	12
1.3 Arbeitslose	15
1.4 Einkommen	16
1.5 Lebenshaltung	18
<b>2. WOHNUNGSNACHFRAGE</b>	<b>19</b>
2.1 Bevölkerung	19
2.2 Haushalte	22
2.1 Unterstützungsbedürftige Haushalte	24
<b>3. WOHNUNGSANGEBOT</b>	<b>26</b>
3.1 Wohnungsbestand	26
3.2 Wohnungsbau	28
3.3 Entwicklung im Jahr 2016	32
<b>4. GRUNDSTÜCKS-/ IMMOBILIENMARKT</b>	<b>33</b>
4.1 Entwicklung der Wohnbauflächen	33
4.2 Preise für Wohnbauland	34
4.3 Eigenheime	35
4.4 Eigentumswohnungen	36
4.5 Geschosswohnungsbau	38
4.6 Wohnungsbaukredite	38
4.7 Entwicklung im Jahr 2016	39
<b>5. WOHNUNGSVERSORGUNG</b>	<b>41</b>
5.1 Wohnungsversorgungsquote	41
5.2 Wohnflächenversorgung	42
5.3 Eigentümerquote	42
5.4 Mieten	42
<b>6. ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGSMARKT</b>	<b>46</b>
<b>6.1 Nachfrage nach Sozialwohnungen</b>	<b>46</b>
6.1.1 Anzahl der Wohnungssuchenden	46
6.1.2 Struktur der Wohnungssuchenden	46
6.1.3 Dringlichkeit der Wohnungssuche	47
<b>6.2 Angebot an Sozialwohnungen</b>	<b>48</b>
6.2.1 Wohnraumförderung	48
6.2.2 Sozialwohnungsbestand	49
6.2.3 Wohnungsvermittlung	54

---

<b>7.</b>	<b>KÜNFTIGE ENTWICKLUNG</b>	<b>55</b>
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
<b>8.</b>	<b>SOZIALRÄUMLICHE BETRACHTUNG</b>	<b>61</b>
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
<b>9.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>74</b>
<b>10.</b>	<b>ABBILDUNGS-/TABELLENVERZEICHNIS</b>	<b>77</b>
<b>11.</b>	<b>STICHWORTVERZEICHNIS</b>	<b>79</b>

**Hinweis:**

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

## Grußwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist geprägt durch den anhaltenden Bevölkerungszuwachs. Wenn sich die 2015 veröffentlichte Bevölkerungsvorausberechnung des städtischen Bürgeramtes, Statistik und Wahlen bewahrheitet, könnte die Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt am Main bis 2030 auf über 800.000 ansteigen.



Die Herausforderungen an die städtische Politik sind immens. Wird die zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen nicht befriedigt, geraten die Mieten noch stärker unter Druck und es besteht die Gefahr, dass es zu weiteren Verdrängungsprozessen kommt. Nur mit einer Ausweitung des Wohnungsneubaus können wir dies verhindern. Dies wird nicht ohne qualitative Weiterentwicklung in bestehenden Quartieren und die Inanspruchnahme zusätzlicher, bisher nicht bebauter Flächen gehen.

Stärker als bisher müssen wir dafür sorgen, dass bezahlbarer Wohnraum in Frankfurt am Main entsteht. Zwar ist es in den letzten Jahren gelungen, den Rückgang des Bestandes an sozial gebundenen Wohnungen durch neue geförderte Wohnungen und durch den Belegrechtsankauf deutlich zu verringern. Doch unser Ziel muss es sein, den bisherigen Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtbestand mindestens zu halten, besser jedoch auszubauen.

Der vorliegende, zwölfte 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 2015, neuere Daten lagen zum Redaktionsschluss noch nicht vollständig vor. In einigen Kapiteln werden aber im Interesse der Aktualität verfügbare Daten aus 2016 dargestellt. Ich hoffe, dass dieser Bericht allen Interessierten nützliche Informationen vermittelt und den Entscheidungsträgern grundlegende Fakten zum Frankfurter Wohnungsmarkt liefert.

Stadtrat Mike Josef  
Dezernent für Planen und Wohnen

## Ausgewählte Daten zur Wohnungsmarktbeobachtung

Daten	2014	2015	Entwicklung
<b>Bevölkerungs- / Haushaltsentwicklung</b>			
Jahresbevölkerung zum 31.12. (Melderegister - Haupt- und Nebenwohnung)	740.889	756.988	↗
davon Ausländeranteil	26,8%	27,7%	↗
Personen über 60 Jahre	153.857	155.124	→
Haushalte (Haushaltsgenerierung) insgesamt	401.421	415.054	↗
Anteil 1-Personenhaushalte	54,2%	54,9%	↗
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,83	1,81	↓
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>			
Bruttowertschöpfung insgesamt in Mio. € (2013/2014)	55.922 €	58.957 €	↗
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Arbeitsort) insgesamt	537.807	549.586	↗
davon Einpendler	341.892	350.454	↗
in Frankfurt am Main wohnhaft	269.951	283.614	↗
davon Auspendler	80.404	84.722	↗
geringfügig entlohnte Beschäftigte (450 € Jobs)	48.876	47.941	↓
Verbraucher-Insolvenzen	1.183	1.172	→
Arbeitslose	25.429	24.382	↓
Arbeitslosenquote	6,9%	6,4%	↓
Lebenshaltungsindex aller privaten Haushalte in Hessen (2010 = 100)	106,1	106,3	→
<b>Wohnungsangebot / vorgelagerte Einflussfaktoren</b>			
Verkäufe unbebaute Wohnbaugrundstücke	148	141	↓
Geldumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke in Mio. €	264,5 €	373,5 €	↑
Flächenumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke (in ha)	26,8	34,5	↑
Preise für baureifes Land je qm (Mittelwerte)			
Eigenheim	600 €	600 €	→
Mehrfamilienhäuser	730 €	860 €	↑
Hypothekenzinsen (Zinsbindung 5 Jahre / 1 % Tilgung)	2,24%	1,90%	↓
Wohnungsbestand			
insgesamt	371.794	375.006	→
davon öffentlich gefördert (Belegrecht Amt für Wohnungswesen)	32.307	32.017	→
Flächenkonsum in qm/Wohnfläche (Haupt- u. Nebenwohnung)			
je Wohnung	71,10	71,33	→
je Einwohner	35,67	35,33	→
Einwohner je Wohnung	1,99	2,02	↗
Baugenehmigungen			
Gebäude mit Wohnungen	603	550	↓
Wohnungen	4.612	5.196	↑
Baufertigstellungen (Wohnungen in Gebäuden mit Wohnungen)	2.968	3.333	↑
Bauüberhang (Wohnungen)	10.581	10.747	↗
Abgeschlossenheitsbescheinigungen zur Bildung von Eigentumswohnungen (genehmigte Wohnungen)	4.118	4.229	↗
Bewilligungen öffentlich geförderter Wohnungsbau	311	50	↓
Mietenentwicklung Hessischer Mietenindex - Jahresdurchschnitt (2010 = 100)			
Wohnungs-Nettomieten	105,9	107,8	↗
Nebenkosten	101,0	102,7	↗
Haushaltsenergie	119,1	112,2	↓
<b>Nachfrage / Wohnungsbedarf</b>			
Verfügbares Einkommen (Einwohner/Jahr) 2013/2014	20.668	20.555	→
Wohnungssuchende Haushalte (§ 9 WoFG)	9.273	9.592	↗
Versorgte Haushalte (§ 9 WoFG)	2.051	2.110	↗
Leistungsempfänger Arbeitslose SGB III (u. a. Alg I)	7.007	5.843	↓
Leistungsempfänger Arbeitslose SGB II (Alg II/Hartz IV)	18.422	18.539	→
Empfänger bedarfsorientierter Sozialleistungen zum Lebensunterhalt	92.356	96.780	↗
Wohngeld (Tabellenwohngeld)			
Wohngeld-Empfänger (Haushalte) insgesamt	3.690	3.245	↓
durchschnittlicher Wohngeldanspruch (Mietzuschuss) in €	155	162	↗
Miet-/Wohnbelastung vor Wohngeld	38,7%	38,0%	↓
Miet-/Wohnbelastung nach Wohngeld	27,0%	26,5%	↓
Entlastungsquote (Prozentpunkte)	11,6%	11,5%	→
Wohnungsdefizit (einfacher Wohnungsfehlbestand)	29.672	40.048	↑
Versorgungsgrad (Wohnungen je 100 Haushalte Haushaltsgenerierung)	92,6	90,4	↓
<b>Marktgeschehen</b>			
Wohnungswechsel			
Zuzüge	67.108	75.039	↑
Wegzüge	56.229	67.163	↑
Umzüge innerhalb Frankfurts	51.705	55.094	↗
Fluktuationsrate insgesamt	14,6%	16,2%	↑
Fluktuation im öffentlich geförderten Wohnungsbau	6,4%	6,6%	↗

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 nochmals zu – mit einem deutlichen Anstieg bei den in Frankfurt am Main wohnenden Beschäftigten. Gesunken ist die Anzahl der Personen mit einer geringfügigen Beschäftigung. 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 2015 wieder für einen deutlichen Bevölkerungszuwachs. Der Anstieg der Haushalte lag sogar fast doppelt so hoch wie im Vorjahr. Weiterhin dominierten die Einpersonenhaushalte mit einem deutlich gestiegenen Anteil von 54,9 %, während nur ein Anteil von 17,4 % auf Haushalte mit Kindern entfiel.

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

**Grundstücksmarkt** Die Nachfrage nach Immobilien war auch im Jahr 2015 ungebrochen. Der Immobilienmarkt zeigte erhebliche Umsatz- und Preissteigerungen.

Die Preise für neue Eigentumswohnungen lagen 2015 bei ca. 4.390 €/m<sup>2</sup>, (2016 bei ca. 4.940 €/m<sup>2</sup>). Auch die Preise für Wohnungen aus dem Bestand sind weiter angestiegen. Die

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nahmen deutlich ab.

Die Zinsen für Wohnungsbaukredite bewegten sich weiter auf niedrigem Niveau.

### **Bautätigkeit**

Die Anzahl der genehmigten Wohnungen belief sich 2015 auf 5.196. Es wurden wieder deutlich mehr 1- und 2-Raum-Wohnungen genehmigt als in den früheren Jahren.

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 3.333 Wohneinheiten fertig gestellt – deutlich mehr als im Vorjahr. Die durchschnittliche Größe der neuen Wohnungen lag mit 101,0 m<sup>2</sup> unter der des Vorjahres (107,5 m<sup>2</sup>). Knapp 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 290 gesunken. Es konnten 2.110 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 90,4 %. Insbesondere einkommensschwache Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, sind von der Wohnungsknappheit betroffen.

**Segregation**

Wie schon im Vorjahr, hat die ethnische Segregation auch 2015 leicht zugenommen. Dagegen hat sich der Trend zur Abnahme der sozialen Segregation – gemessen am Anteil der Bezieher von SGB II - 2015 fortgesetzt. Bei den Arbeitslosen ist der Wert nahezu gleich geblieben.

# 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 Wirtschaftskraft<sup>1</sup> stieg 2014<sup>2</sup> 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 19,4 %, in Stuttgart dagegen 31,7 % und in München waren es 24,8 %. Auch die Steigerungsrate in Deutschland insgesamt lag mit 28,8 % deutlich höher.<sup>3</sup>

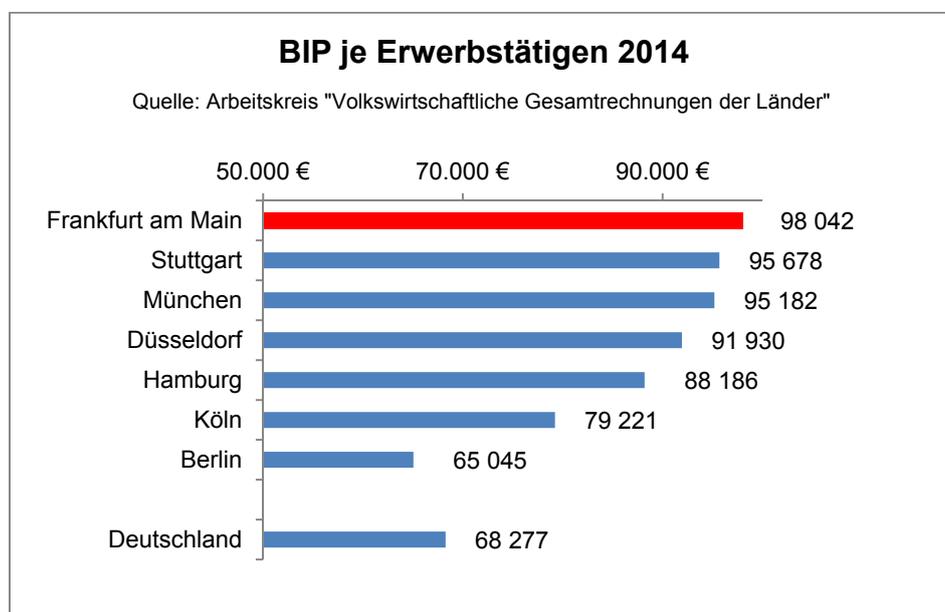


Abbildung 1: Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen in Großstädten 2014 in €

<sup>1</sup> gemessen am BIP in jeweiligen Preisen je Erwerbstätigen

<sup>2</sup> neuere (regionalisierte) Wirtschaftsdaten liegen nicht vor

<sup>3</sup> Für den Vergleich wurden revidierte Zahlen verwendet

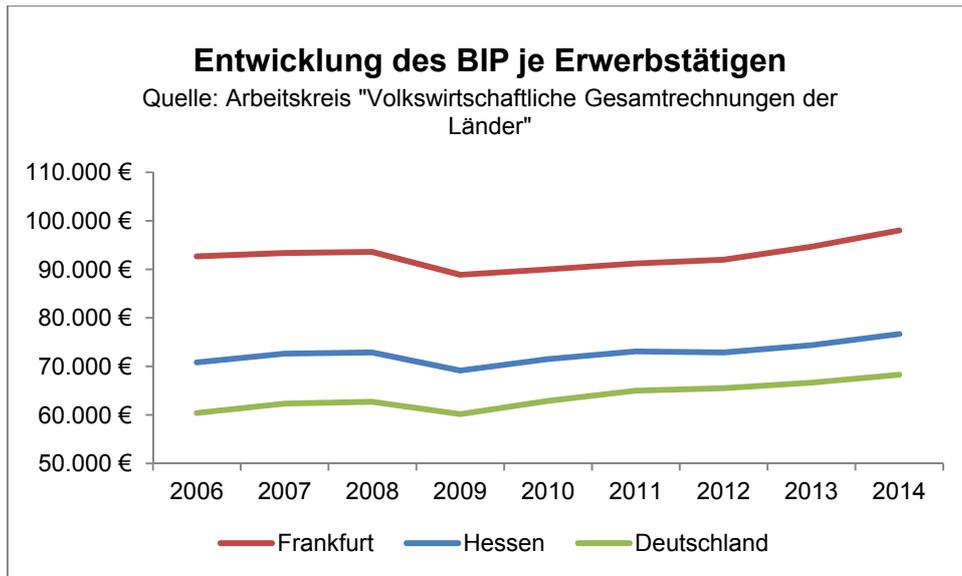


Abbildung 2: Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) je Erwerbstätigen

Mit 58,957 Milliarden € betrug der Anteil Frankfurts an der BWS des Landes Hessen im Jahr 2014 25,8 %. Frankfurt am Main verdankt diese enorme Wirtschaftskraft seiner Stellung als Messestadt und überregionales Finanz- und Dienstleistungszentrum. 81,9 % der BWS entfallen auf den Dienstleistungssektor.

Die Anzahl der Insolvenzen<sup>4</sup> stellt ein weiteres Kriterium zur Beurteilung der Konjunkturlage dar. Die Zahl der Insolvenzverfahren insgesamt ist konstant geblieben. Während die Unternehmensinsolvenzen zunahmen (4,2 %), sind die Verbraucherinsolvenzen um -0,9 % zurückgegangen.

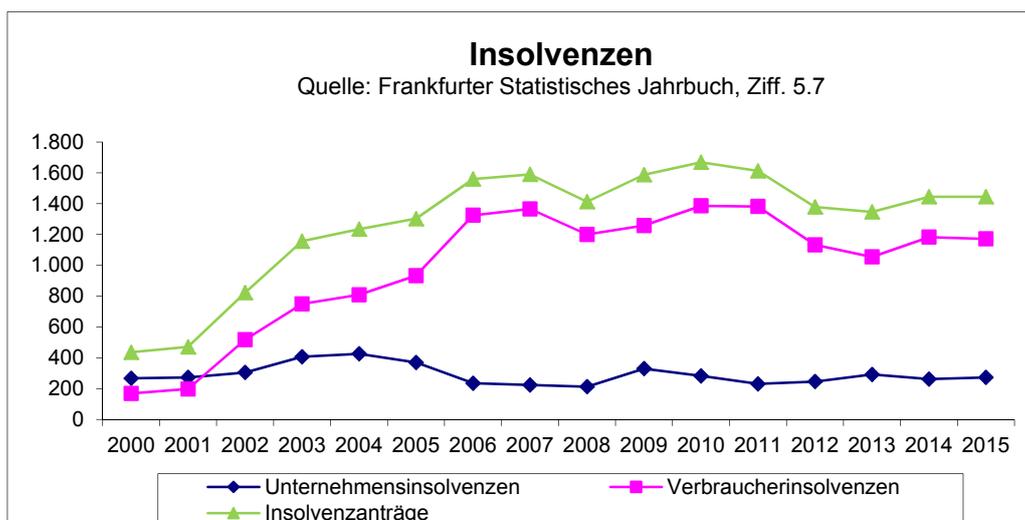


Abbildung 3: Insolvenzen

<sup>4</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 5.7

Die deutsche Volkswirtschaft war 2015 weiterhin in einer guten Verfassung. Die Beschäftigung hat einen neuen Höchststand erreicht, die Arbeitslosigkeit ist weiter zurückgegangen. Merklich gestiegenen Arbeitseinkommen standen zudem nur geringe Preissteigerungen gegenüber, so dass sich das reale verfügbare Einkommen spürbar um 2,2 % erhöhte.<sup>5</sup> 2015 ist das deutsche BIP je Erwerbstätigem um 3,0 % gestiegen. In Hessen lag der Anstieg im Jahr 2015 bei 2,7 %.<sup>6</sup>

## 1.2 Beschäftigung

Die Erwerbstätigkeit in Deutschland stieg im Jahr 2015 weiter an, wobei sich auch die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung deutlich erhöhte. Der Anstieg bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gegenüber dem Vorjahr betrug 2,5 % (jeweils Jahresende).<sup>7</sup>

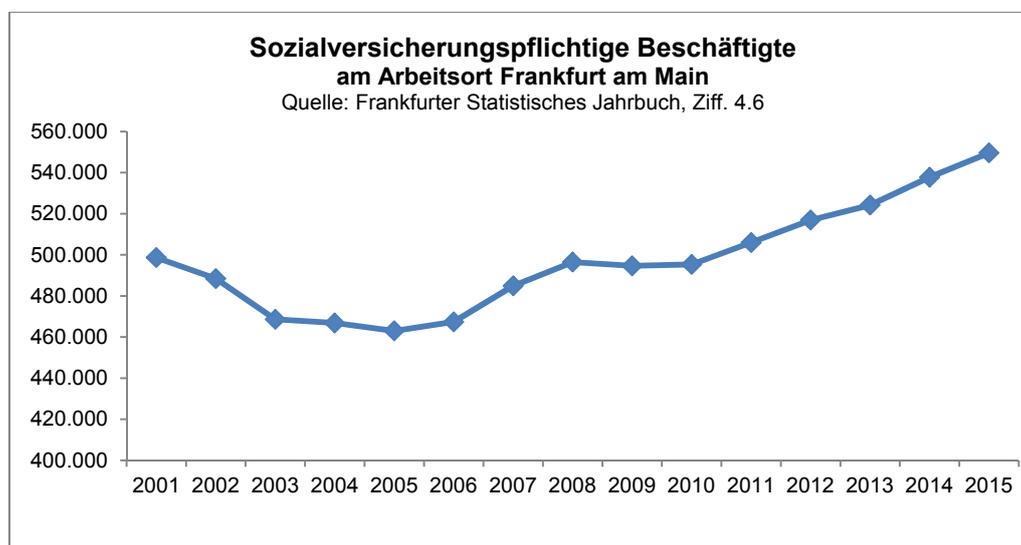


Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Frankfurt

Im Jahr 2015 erhöhte sich die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten<sup>8</sup> am Arbeitsort Frankfurt am Main um 2,2 % auf 549.586 (Vorjahr 537.807). Damit hat sich der Anstieg gegenüber dem Vorjahr leicht abgeschwächt. Der Anteil der Einpendler ist deutlich auf 63,8 % abgesunken (Vorjahr: 64,8 %). Einen Anstieg verzeichnete somit die Zahl der in Frankfurt wohnhaften und arbeitenden Bevölkerung (191.351 Beschäftigte). Die Zahl der Auspendler hat sich von 80.404 auf 84.722 Beschäftigte weiter erhöht.<sup>9</sup> Der Anteil der Aus-

<sup>5</sup> Deutsche Bundesbank – Monatsberichte / Geschäftsbericht 2015

<sup>6</sup> Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, 2015/2016

<sup>7</sup> Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen 10/2016

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

<sup>9</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.11

pendler an den in Frankfurt wohnhaften sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist kontinuierlich angestiegen.

Auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort<sup>10</sup> Frankfurt am Main ist deutlich gestiegen. Hier lag der Anstieg bei 3,96 %.

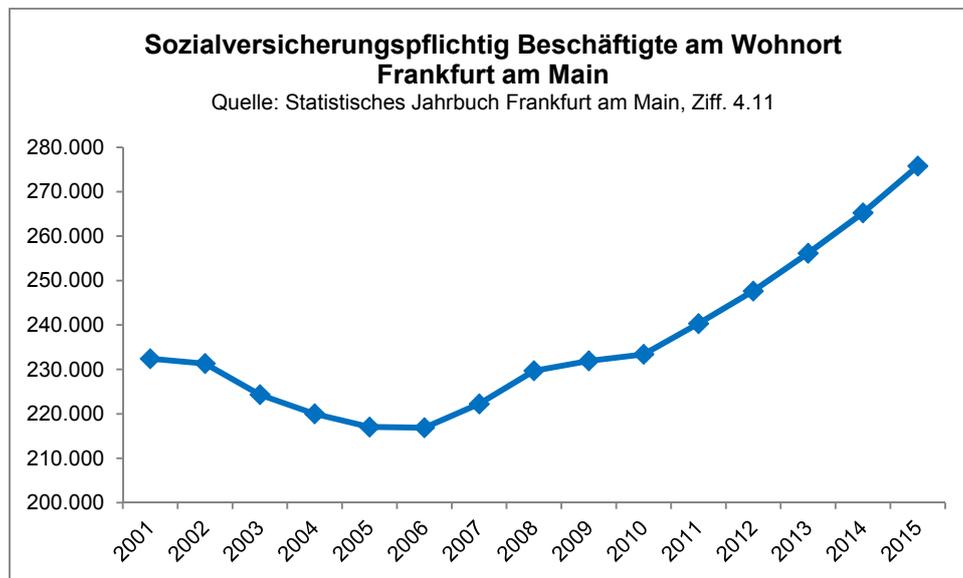


Abbildung 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Frankfurt

Die Beschäftigungszahlen (am Arbeitsort) im Produzierenden Gewerbe haben 2015 mit 0,6 % nur geringfügig zugenommen. Ein Zuwachs ergab sich auch im Handel, Gastgewerbe und Verkehr (+ 2,4 %). Auch die Beschäftigungsentwicklung im dominierenden Dienstleistungssektor (ohne Handel, Gewerbe und Verkehr) lag mit 2,4 % deutlich im Plus; innerhalb des Dienstleistungsbereichs bei den Banken und Versicherungen ergab sich dagegen ein leichter Rückgang von - 0,3 %.<sup>11</sup> Die Verteilung der Beschäftigten auf die einzelnen Wirtschaftszweige änderte sich auch 2015 nur geringfügig. Ein Vergleich mit der Verteilung im Jahr 2008 zeigt ein prozentuales Wachstum des sonstigen Dienstleistungsbereichs und einen Rückgang bei Banken und Versicherungen.

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

<sup>11</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.6

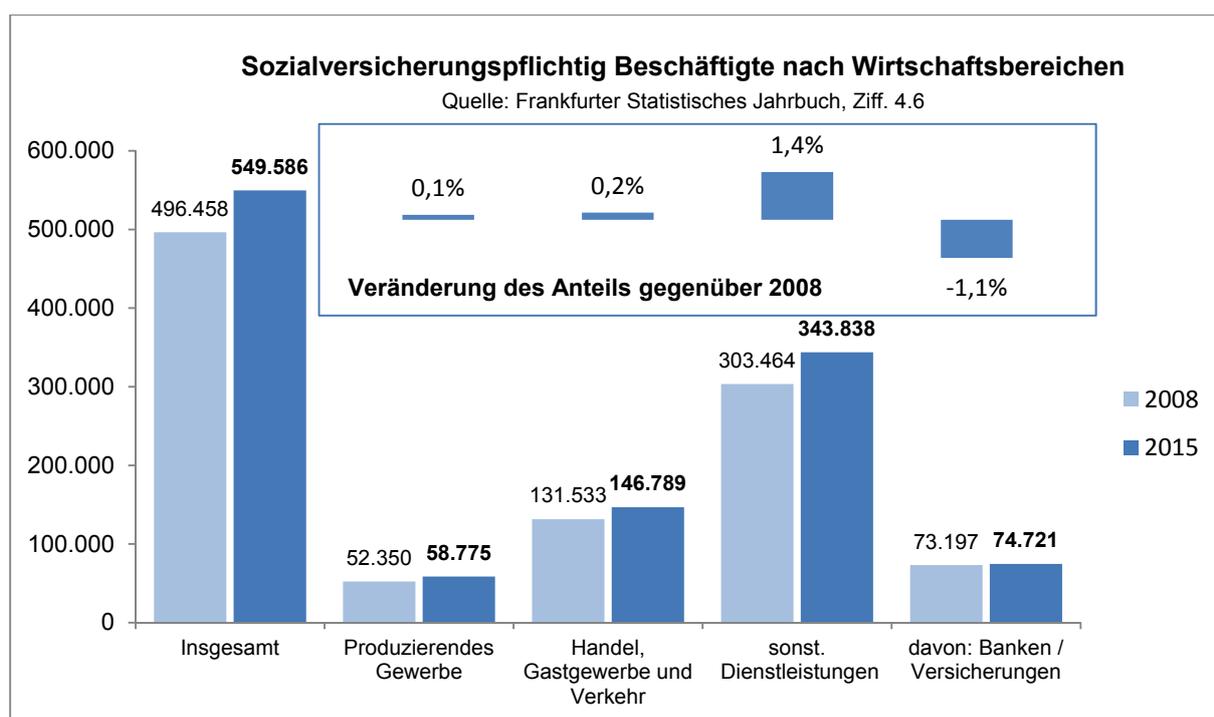


Abbildung 6: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Wirtschaftsbereiche) – 2008 / 2015

Alle Dienstleistungsbereiche haben einen Anteil von 89,3 % (89,1 % im Vorjahr). Der sonstige Dienstleistungsbereich (ohne Handel, Gastgewerbe und Verkehr, aber mit den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen) verfügte über 62,6 % der Beschäftigten. Die Banken und Versicherungen stellten allein 13,6 % aller Beschäftigten. Das Produzierende Gewerbe hatte einen Anteil von 10,7 %.

Die Zahl der Personen mit einer geringfügigen Beschäftigung (Jobs bis max. 450 €/Monat, bis 2012 lag die Grenze bei 400 €/Monat) sank 2015 erstmals seit 2010 auf 47.941 Personen (- 1,8 %). Der Frauenanteil an den geringfügig Beschäftigten dominierte weiter mit 60,5 %, ist aber seit 2003 (65,5 %) deutlich zurückgegangen. Nochmals zugenommen hat der Anteil der Altersgruppe zwischen 15 und 25 Jahren mit einem Anteil von 25,2 % (im Vorjahr 25,0 %). 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 30,4 % (von 29,4 %).<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.15

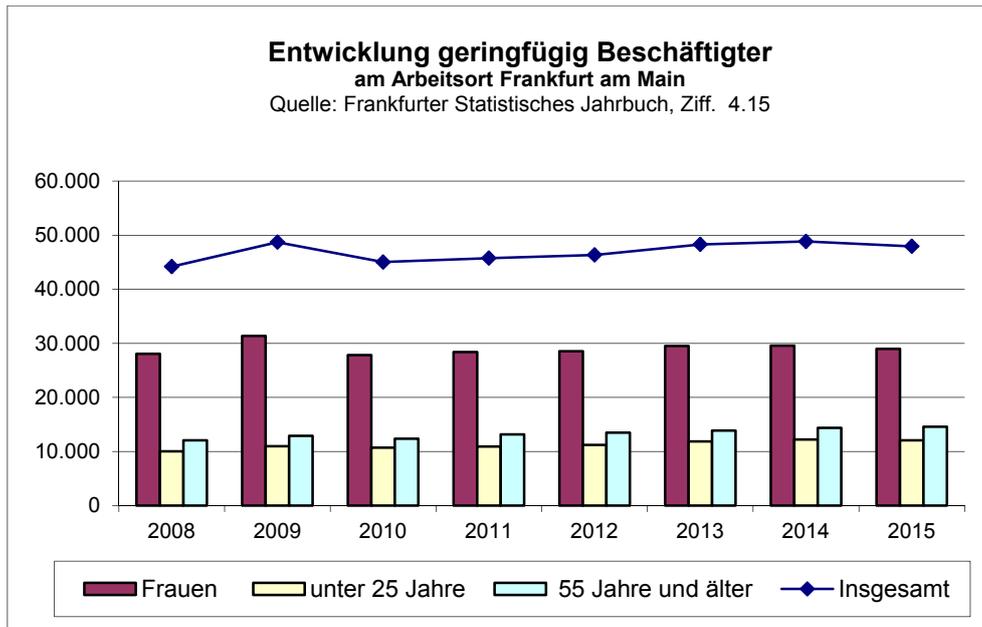


Abbildung 7: Geringfügig Beschäftigte

### 1.3 Arbeitslose

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag Ende 2015 bei 6,1 %, um 0,3 Prozentpunkte geringer als im Vergleichsmonat des Vorjahres. Auch die absolute Anzahl der Arbeitslosen sank leicht – um 82.106 gegenüber dem Vorjahresmonat.<sup>13</sup>

In Frankfurt am Main sank die Zahl der arbeitslos gemeldeten Personen deutlich auf 24.382 (- 4,1 %) und die Arbeitslosenquote auf 6,4 % (Vorjahr: 6,9 %).<sup>14</sup> Im Großstadtvergleich schneidet Frankfurt am Main bei der Arbeitslosenquote nach wie vor gut ab. 2015 lag die Arbeitslosenquote bezogen auf die 15 größten Städte bei 8,4 % - um 2,0 % höher als der Frankfurter Vergleichswert - nur 2 Städte hatten eine geringere Arbeitslosenquote.<sup>15</sup>

Bei den Arbeitslosenzahlen nach Personengruppen ergab sich folgendes Bild: Der Anteil der Empfänger von Alg I (SGB III) sank auf 24,0 %, entsprechend stieg der Anteil der Alg II/Hartz IV - Empfänger (SGB II). Nochmals etwas angestiegen war der Frauenanteil auf 45,1 % (bei leicht sinkender absoluter Zahl). Der Ausländeranteil erhöhte sich ebenfalls - auf 45,8 %. Die Zahl der Langzeitarbeitslosen sank auf einen Anteil von 36,4 %. Arbeitslose im Alter zwi-

<sup>13</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit – Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf, Okt. 2016; Quote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

<sup>14</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.17

<sup>15</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Bezugsgrößen zur Berechnung der Arbeitslosenquoten nach Kreisen, Nürnberg, Dezember 2015; Arbeitsmarktreports nach Ländern, Kreisen und kreisfreien Städten, Regionaldirektionen und Agenturen für Arbeit - Dezember 2015

schen 15 bis 25 Jahren waren mit einem geringfügig niedrigeren Anteil von 7,3 % vertreten. Ebenfalls sank der Anteil der Arbeitslosen im Alter von 55 und älter auf 16,7 %.<sup>16</sup>

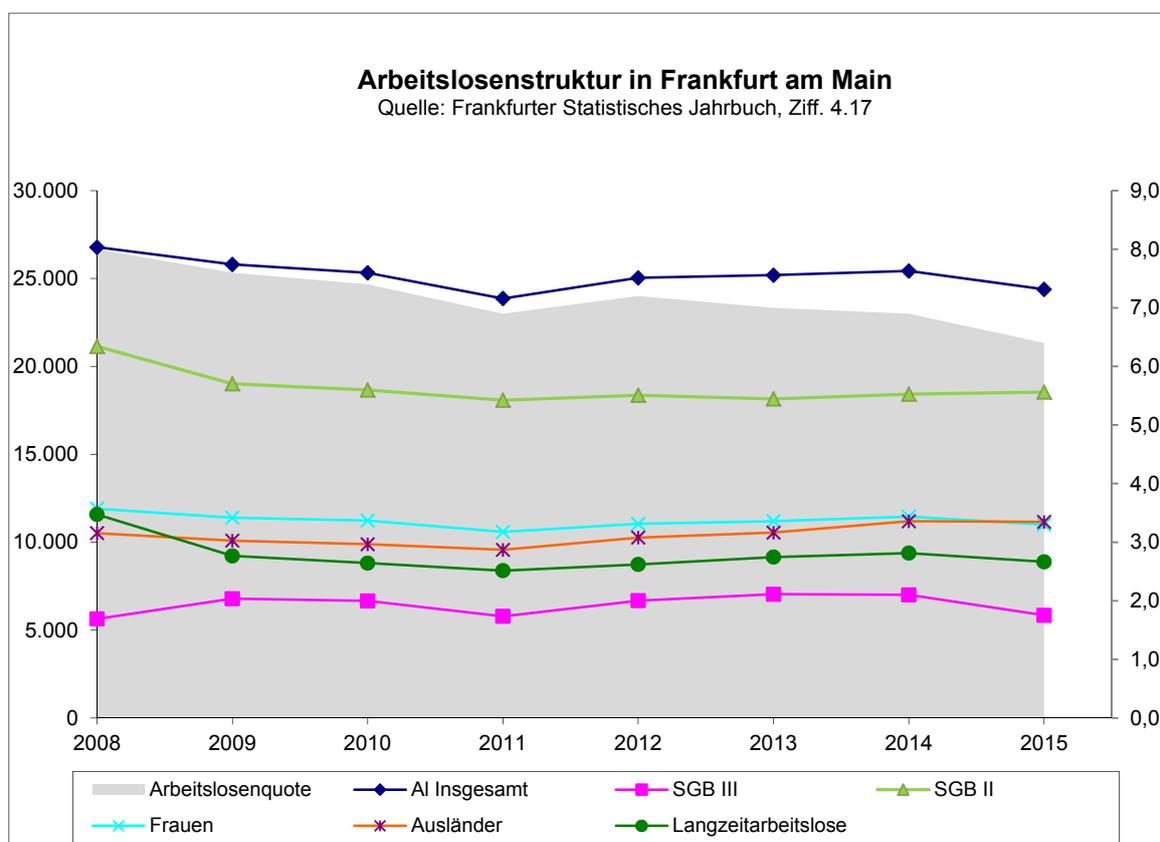


Abbildung 8: Arbeitslosenstruktur

Die höchste Anzahl von Arbeitslosen war in den Stadtteilen Gallus, Fechenheim, Bockenheim, Griesheim, Bornheim, Ostend und Nied zu finden. Die höchste Arbeitslosendichte (Verhältnis der Arbeitslosen zur jeweiligen erwerbsfähigen Bevölkerung) wiesen die Stadtteile Fechenheim, Riederwald, Höchst, Zeilsheim, Sossenheim, Nied, Sindlingen und das Bahnhofsviertel auf.<sup>17</sup>

## 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 2015 um insgesamt 3,1 % zugenommen, je Einwohner waren es 2,2 %.<sup>18</sup> Regionalisierte Daten lagen bei Redaktionsschluss nur bis zum Jahr 2014 vor. Die

<sup>16</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.17

<sup>17</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zur Stadtbeobachtung 22, Ziff. 4.9

<sup>18</sup> Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, Fachserie 18, Reihe 1.2, 3.Vj 2016

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.

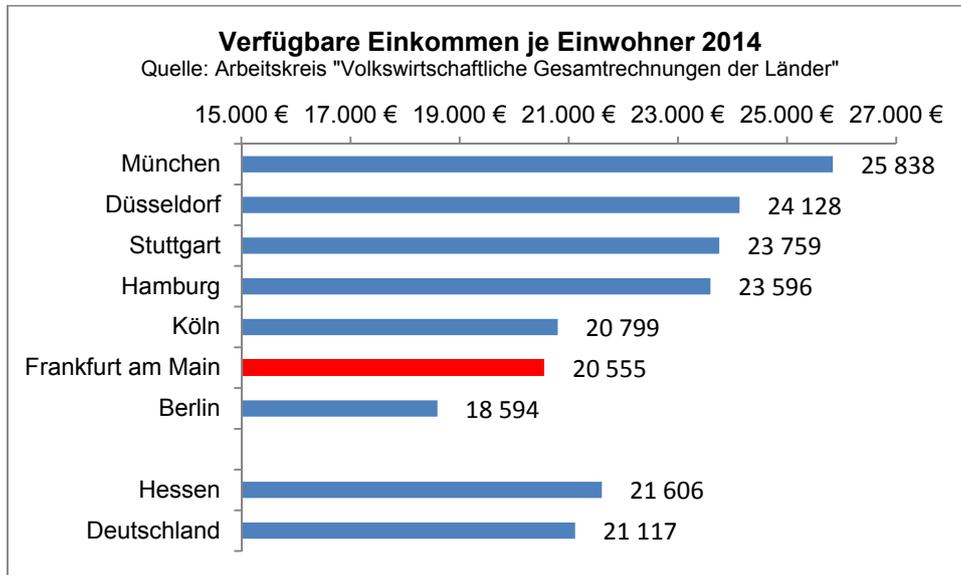


Abbildung 9: Verfügbare Einkommen

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

Danach verfügten 20,5 % der Frankfurter Haushalte über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen unter 1.300 €. Bei 29,9 % der Haushalte lag es bei 3.200 € und mehr. 43 % der Haushalte bezogen ein Nettoeinkommen von unter 2.000 € im Monat.<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Hessisches Statistisches Landesamt – Mikrozensus 2015, Tabelle REG-HH 5

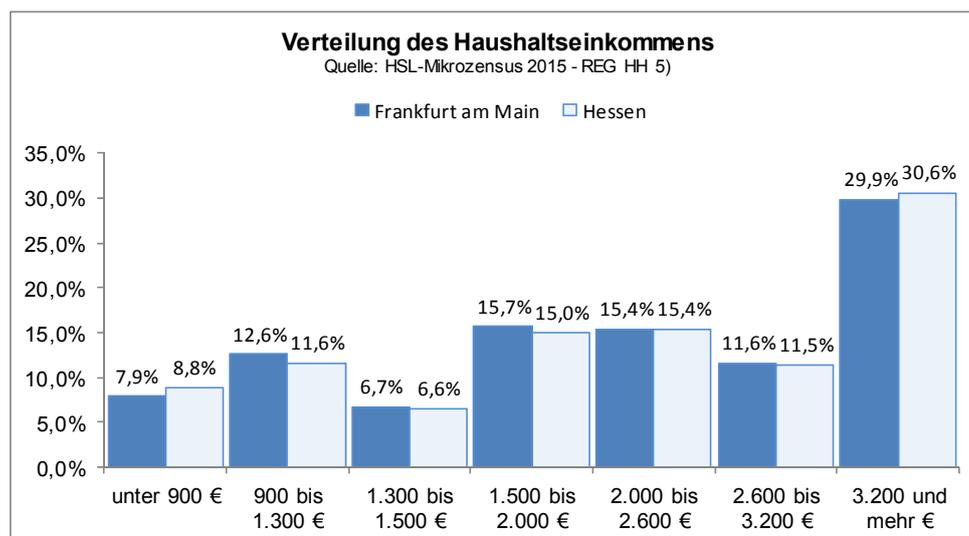


Abbildung 10: Haushalts-Nettoeinkommen (Verteilung)

## 1.5 Lebenshaltung

In Hessen sind die Preise für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte nach den Preisindizes im Jahr 2015 um 0,2 % gestiegen, damit nochmals geringer wie im Vorjahr (0,8 %). Für 2016 zeichnet sich allerdings ein deutlicher Anstieg der Inflation ab. Die Wohnungskosten insgesamt haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert, die Nettomieten sind dagegen um 1,8 % gestiegen.<sup>20</sup>

Die hessischen Preise für Haushaltsenergie waren 2015 um 5,8 % gesunken. Für 2016 ist ein weiterer Rückgang zu erwarten.

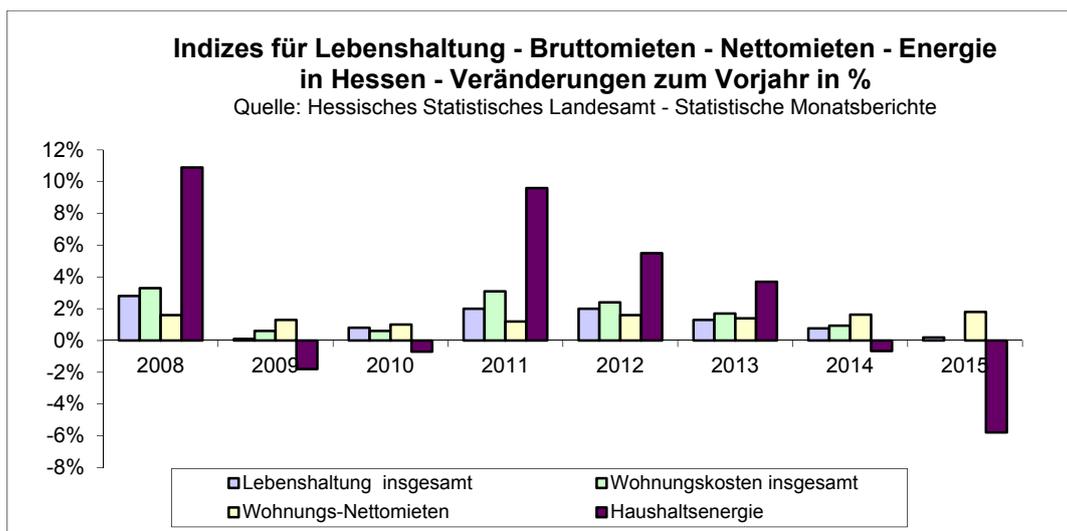


Abbildung 11: Lebenshaltung, Mieten, Energie

<sup>20</sup> Hessisches Statistisches Landesamt - Monatsberichte

## 2. Wohnungsnachfrage

### 2.1 Bevölkerung

Der Zustrom nach Frankfurt am Main hält unvermindert an. Die Steigerungsrate hat sich 2015 leicht erhöht. Die Einwohnerzahl<sup>21</sup> stieg insgesamt von 740.889 im Jahr 2014 auf 756.988 im Jahr 2015. Davon waren 724.486 Personen mit Hauptwohnung und 32.502 Personen mit Nebenwohnung gemeldet. Dieser Bevölkerungszuwachs war bislang sowohl auf eine positive Wanderungsbilanz – insbesondere aus dem Ausland – als auch auf einen Geburtenüberschuss zurückzuführen. 50,1 % der Frankfurter Bevölkerung ist weiblich, ihr Anteil ist seit 2005 um 0,7 % gesunken.

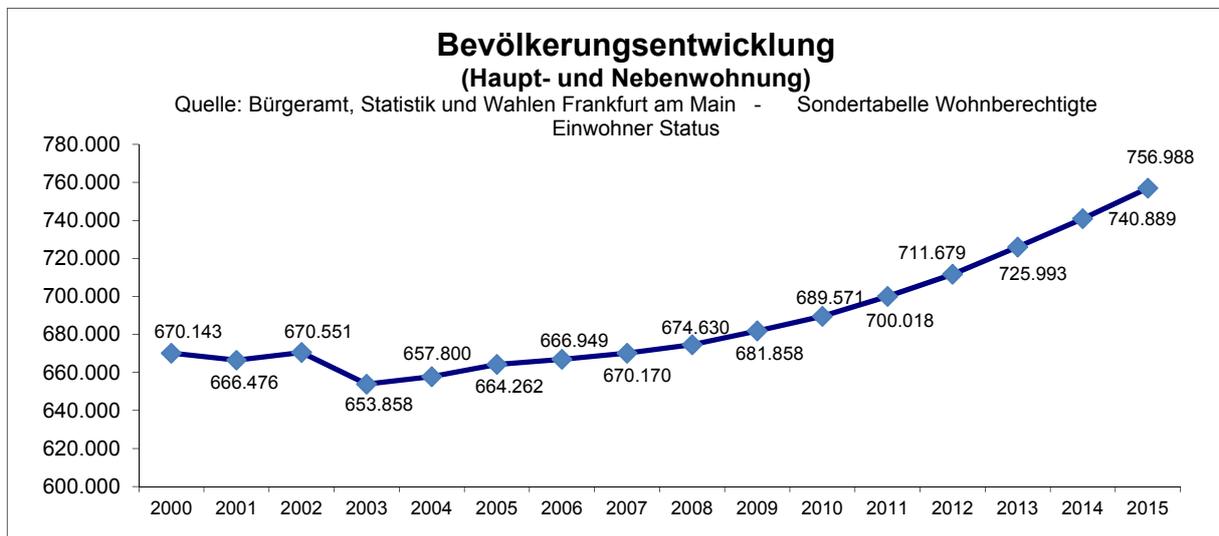


Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung

Erhöht hat sich der Ausländeranteil – um 0,9 Prozentpunkte auf 27,7 % (28,6 % bezogen auf den Hauptwohnsitz). Er hat damit wieder den Stand von 1998 erreicht. EU-Bürgerinnen und Bürger stellen einen Anteil von 13,7 % aller Frankfurter Einwohnerinnen und Einwohner.<sup>22</sup> Eingebürgert wurden insgesamt 2.564 Personen – erneut weniger als im Vorjahr.<sup>23</sup>

<sup>21</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Basis Melderegister (Personen mit Haupt- oder Nebenwohnung); da für die Wohnungsvorsorgung auch Personen mit Nebenwohnsitz bedeutsam sind, werden sie hier mit berücksichtigt. Im Statistischen Jahrbuch des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen beziehen sich alle Angaben auf Personen mit Hauptwohnung.

<sup>22</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen, - Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.5 – Bezug: Hauptwohnung

<sup>23</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen, - Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.52

Die Bevölkerungsdichte in Frankfurt am Main beträgt 2.918 Einwohner je km<sup>2</sup>.<sup>24</sup> Sie liegt damit deutlich über der durchschnittlichen Bevölkerungsdichte deutscher Großstädte – aber auch sehr deutlich unter der von München (4.789) und Berlin (3.995).<sup>25</sup> Die Stadtteile mit der höchsten Bevölkerungsdichte waren Nordend-Ost (13.621 Einwohner/innen je km<sup>2</sup>), Bornheim (11.397), Nordend-West (9.862) und Dornbusch (9.517) – der Stadtteil mit der geringsten Bevölkerungsdichte ist Nieder-Erlenbach (559).<sup>26</sup>

Unterschiedliche Bevölkerungsgruppen haben auch unterschiedliche Wohnbedürfnisse – somit kommt der Altersstruktur der Bevölkerung besondere Bedeutung zu. Wie schon in den Vorjahren sind die Veränderungen der Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen<sup>27</sup> relativ gering. Bemerkenswert ist, dass der Anteil der unter 18-Jährigen auf 16,4 % gestiegen ist. Der Anteil der Frankfurter/innen über 60 Jahre ist dagegen seit 2000 kontinuierlich auf 20,8 % gesunken.

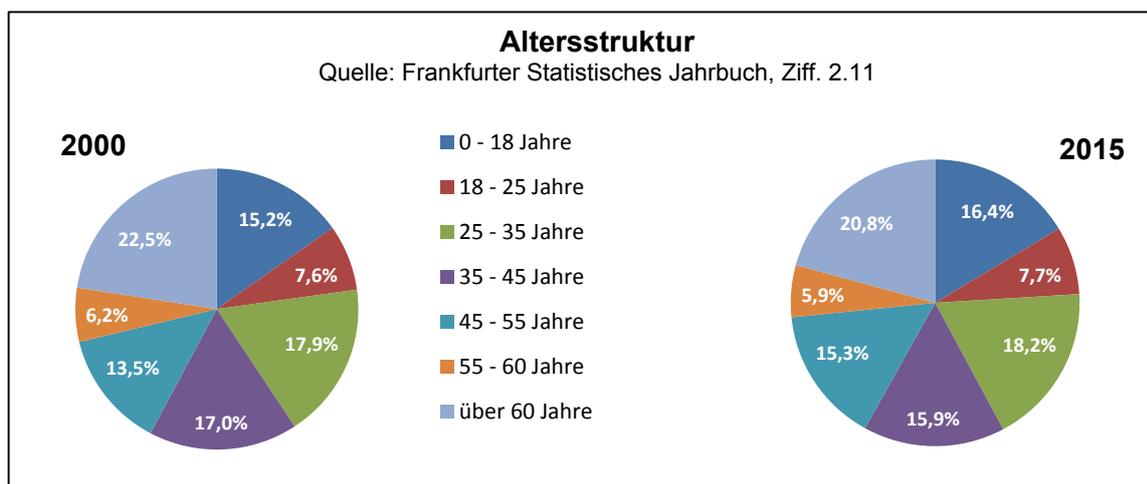


Abbildung 13: Vergleich Altersstruktur 2000 – 2015

In den letzten Jahren war der Bevölkerungsanstieg vor allem den erheblichen Wanderungsgewinnen geschuldet. Die Wanderungsgewinne basierten hauptsächlich auf Zuzügen aus dem Ausland und dem übrigen Bundesgebiet. Die Bilanz der Zu- und Wegzüge belief sich 2015 auf 7.876 Personen, besonders hoch war sie im Vergleich zu den Vorjahren bei den Zu- und Wegzügen aus dem übrigen Hessen (außer Umland). Da der Anstieg vor allem Ausländer/innen betraf, dürfte er auf die im Vergleich hohen Flüchtlingszahlen des Jahres 2015 zurückzuführen sein. Der Austausch mit dem Umland ist dagegen für Frankfurt negativ, der

<sup>24</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.4

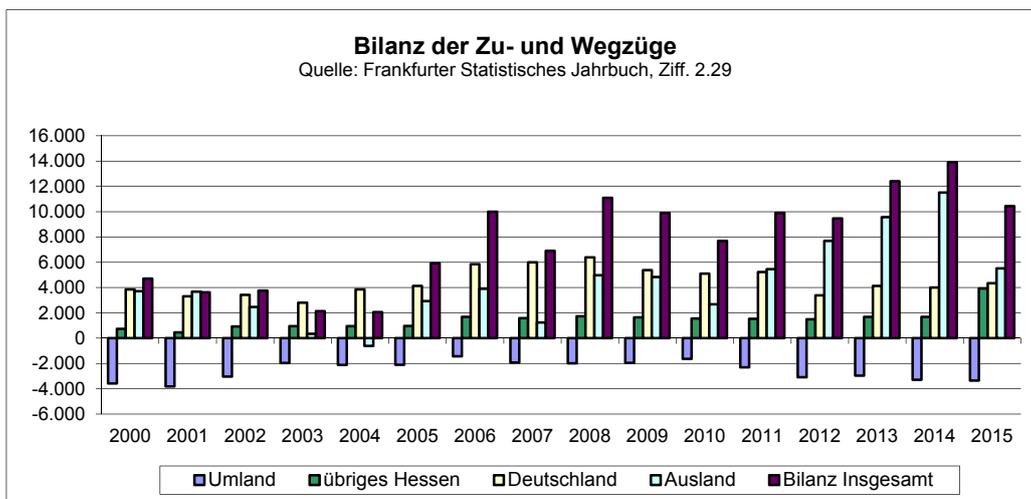
<sup>25</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Materialien zur Stadtbeobachtung 21 (Zahlen aus 2014)

<sup>26</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.5; nach der Tabelle ist Sachsenhausen-Süd der Stadtteil mit der geringsten Bevölkerungsdichte, hier wird aber der Flughafen dazugezählt.

<sup>27</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.11; nur Hauptwohnung

Wanderungsverlust ist mit 3.348 nochmals leicht angestiegen.<sup>28</sup> Wie die Frankfurter Wanderungsbefragung 2014 ergab, ist die Wohnsituation der Hauptgrund für den Wegzug ins Umland. An erster Stelle wird genannt, dass die Wohnung zu klein (geworden) ist (30 % der Befragten). An zweiter, dass die Wohnung zu teuer ist (22 % der Befragten). Weitere oft genannte Motive sind die Absicht, Eigentum zu erwerben (21 %), der Wunsch, im Grünen zu Wohnen (21 %) und zuviel Verkehr (19 %). Der wichtigste Grund eines überregionalen Wegzugs ist dagegen der Arbeitsplatzwechsel (47 %). Knapp die Hälfte der ins Umland gezogenen Befragten (47 %) wäre gerne in der Stadt geblieben, wenn sie etwas ihren Wünschen entsprechendes gefunden hätte. Hierbei stellte das hohe Preisniveau der Frankfurter Immobilien das entscheidende Motiv für den Wechsel ins Umland dar. Für 51 % der Befragten wäre eine günstigere Miete oder ein günstigerer Kaufpreis ausschlaggebend für einen Verbleib gewesen.<sup>29</sup>

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.



**Abbildung 14: Bilanz der räumlichen Bevölkerungsbewegung**

<sup>28</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Sonderauswertung

<sup>29</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistische Berichte 2016, Frankfurt bleibt dynamisch – Ergebnisse der Frankfurter Wanderungsbewegung 2014

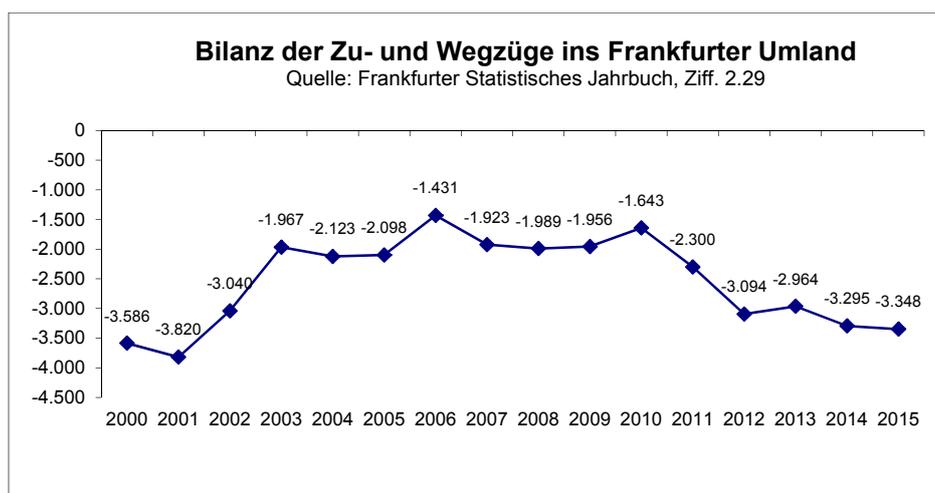


Abbildung 15: Zu- und Wegzüge (Umland)

Eine Prognose zur Bevölkerungsentwicklung wird in Kapitel 7.4 dargestellt.

## 2.2 Haushalte<sup>30</sup>

Der Bevölkerungszuwachs führte natürlich auch zu einer wachsenden Zahl von Haushalten. 2015 steigerte sich die Zahl der Haushalte<sup>31</sup> um 3,4 % (Vorjahr: 1,9 %) auf 415.054 gegenüber 401.421 im Vorjahr – die höchste Steigerung seit 2009. Die ausländischen Haushalte verzeichneten eine deutlich stärkere Zunahme (8,1 %). Mit 118.174 Haushalten stellten sie 28,5 % aller Frankfurter Haushalte.

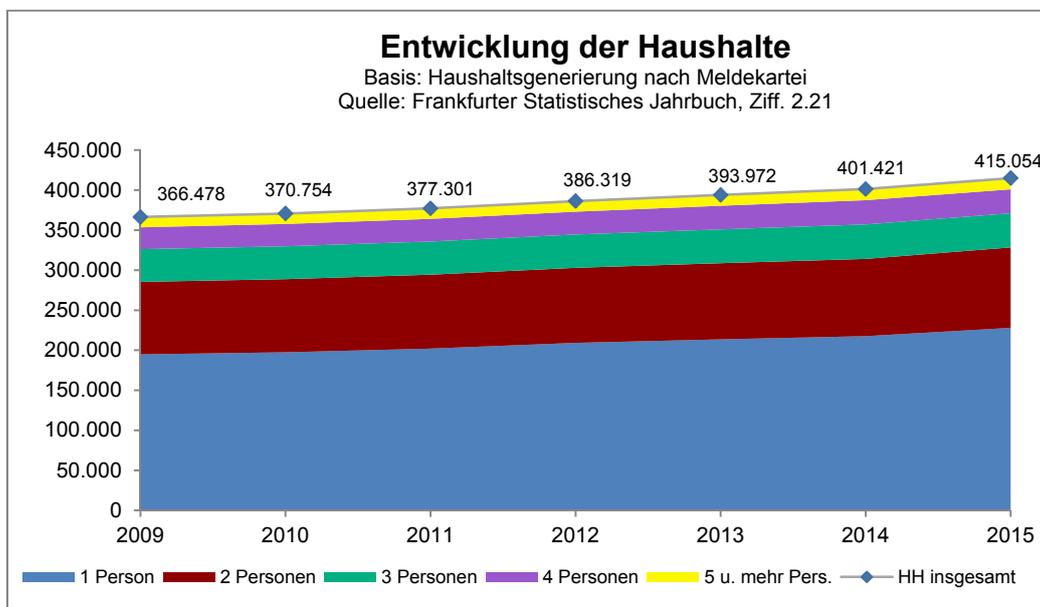


Abbildung 16: Anzahl der Haushalte

<sup>30</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Haushaltsgenerierung nach Melderegister (s. a. Frankfurter Statistische Berichte, Heft 2/3 2007)

<sup>31</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.21 – 2.24

Keine Steigerung gab es bei den 3- und 4-Personen-Haushalten, hier ging die Anzahl sogar leicht zurück. Die mit Abstand größte Gruppe bilden die Einpersonenhaushalte mit 54,9 %. Hier gab es eine deutliche Zunahme (2014: 54,2 %). Die Altersgruppe unter 35 Jahren stellte mit 35,3 % den größten Anteil aller Einpersonenhaushalte. Knapp die Hälfte der Einpersonenhaushalte (48,1 % - mit leicht abnehmender Tendenz) bildeten Frauen. Knapp ein Siebtel (13,7 %) der Einpersonenhaushalte waren Frauen ab 65 Jahren, die Männer sind hier lediglich mit 6,5 % vertreten.

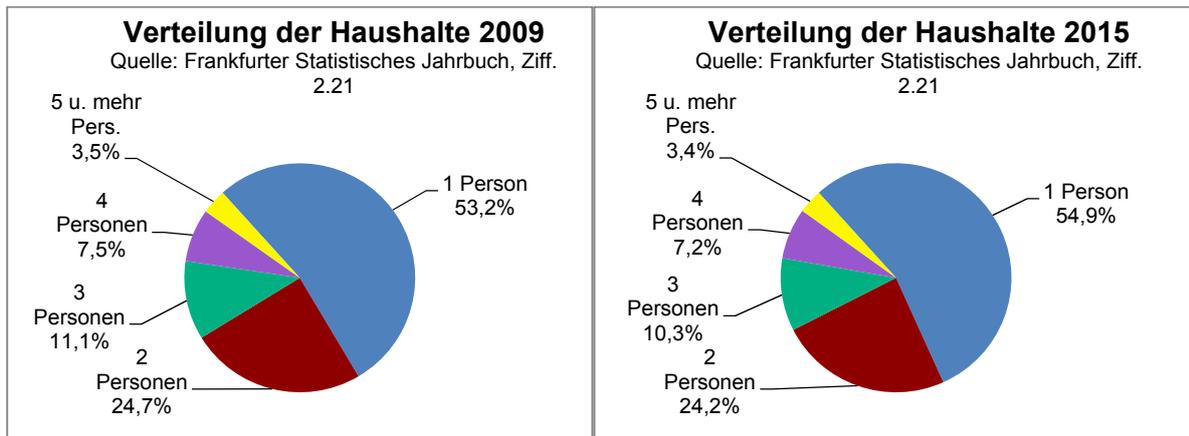


Abbildung 17: Haushaltsstruktur im Vergleich

Familien mit Kindern stellten einen Anteil von 17,4 % aller Haushalte. Alleinerziehende bildeten 4,5 % aller Haushalte – ein deutlicher Anstieg gegenüber dem Vorjahr (4,0 %). Den Hauptteil der Alleinerziehenden stellten weiterhin Frauen. Ihr Anteil an allen Alleinerziehenden belief sich auf 92,5 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist gesunken, auf 1,81 Personen (Vorjahr: 1,83).

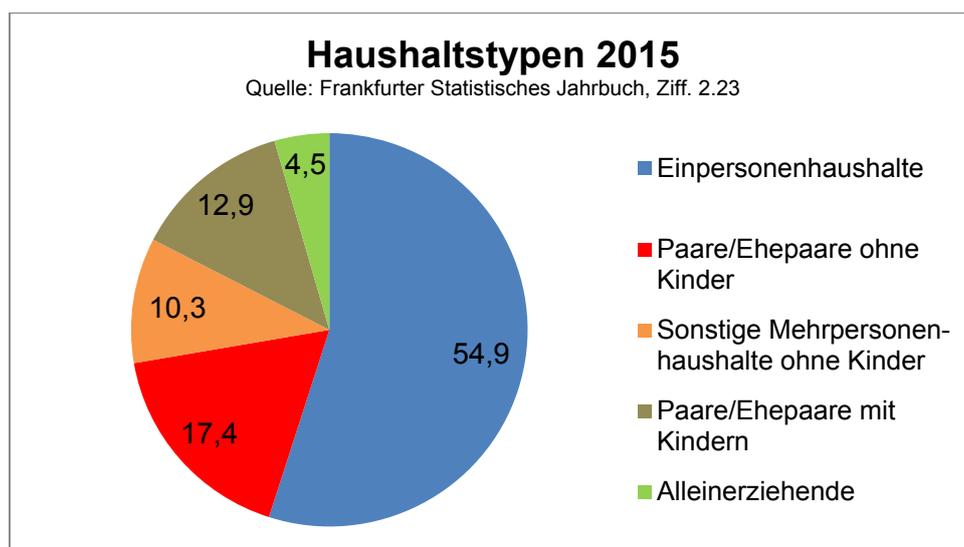


Abbildung 18: Haushaltstypen

## 2.1 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.

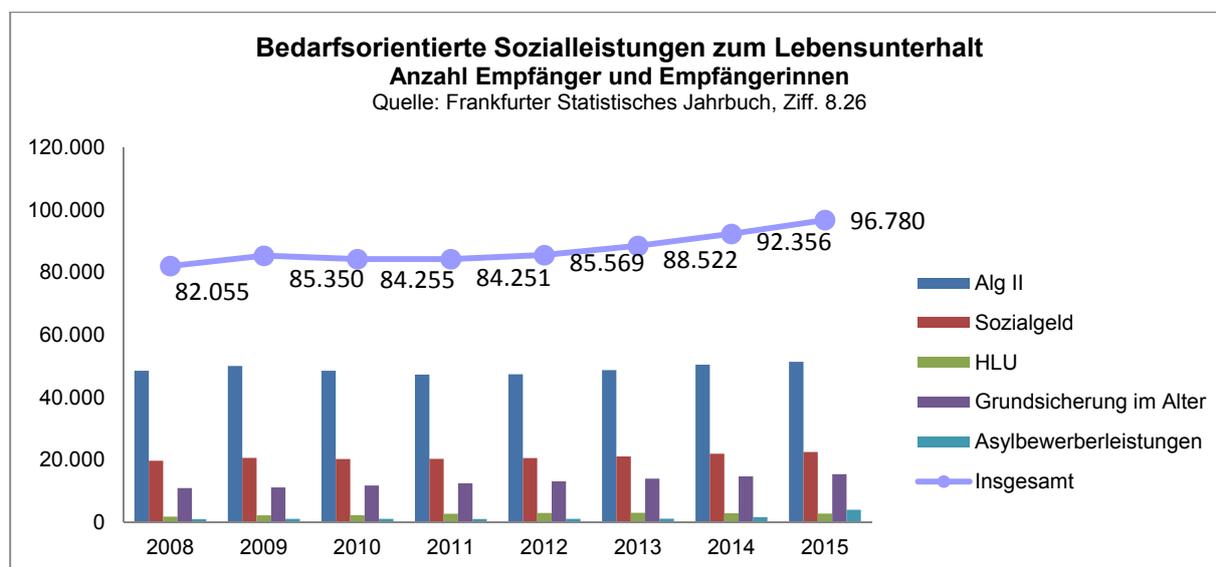


Abbildung 19: Hilfeempfänger/innen von bedarfsorientierten Sozialleistungen<sup>32</sup>

<sup>32</sup> Revision der Statistik der Grundsicherung für Arbeitssuchende in 2016 – neue Aufteilung, zusätzlich Empfängerinnen und Empfänger von einmaligen Leistungen bzw. Leistungen in besonderen Lebenssituationen

Im Jahr 2015 stieg die Zahl der Leistungsempfänger nochmals deutlich auf 96.780 an. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung stieg auf 12,8 % (von 12,5 % im Vorjahr). Im Einzelnen erhielten 51.379 Personen Alg II, 22.501 Sozialgeld, 732 sonstige Leistungen, 2.788 Hilfe zum Lebensunterhalt, 15.381 Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und 3.999 Asylbewerberleistungen. Der Frauenanteil an den Empfängern bedarfsorientierter Sozialleistungen ist von 50,3 % auf 49,6 % zurückgegangen.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 8.26

---

### **3. Wohnungsangebot**

Bis zum Jahr 2030 wird Frankfurt am Main voraussichtlich zu einer Stadt mit mehr als 800.000 Einwohnern heranwachsen. Dies zeigt, wie hoch die Attraktivität der Stadt nach wie vor ist. Gleichzeitig steht die Stadt damit aber auch vor der Herausforderung, 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 bereit.

#### **3.1 Wohnungsbestand**

Der Anstieg des Wohnungsbestandes lag 2015 mit 0,86 % so hoch, wie seit dem Jahr 2003 nicht mehr. Ende 2015 betrug der Wohnungsbestand 375.006 Wohneinheiten und war somit um 3.212 Wohnungen höher als noch im Jahr 2014. Seit 2005 ergibt sich eine Erhöhung des Wohnungsbestandes um mehr als 23.000 Wohneinheiten.<sup>34</sup>

Ca. 2/3 aller Wohnungen sind Wohnungen mit 3 oder 4 Räumen (da Küchen als Raum zählen, sind dies i.d.R. Wohnungen mit 2 oder 3 Wohnräumen plus Küche). Bei beiden Wohnungstypen ist allerdings ein leicht rückläufiger Trend zu verzeichnen. Der Anteil der Wohnungen mit 5 und mehr Räumen ist gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben, tendenziell hat er in den letzten Jahren stetig zugenommen. Auch bei den 2-Raum-Wohnungen nimmt der Anteil zu, leicht rückläufig bis stagnierend ist er bei den Wohnungen mit einem Raum, auch wenn im Berichtsjahr ein deutlicher Zuwachs der absoluten Zahl zu verzeichnen war.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.1 und 7.10

<sup>35</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.2

---

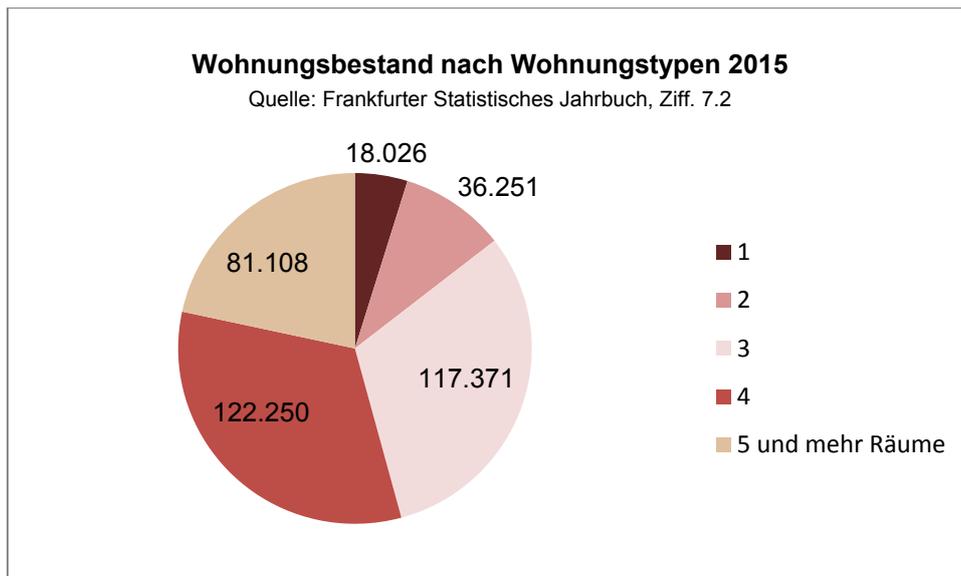


Abbildung 20: Wohnungsbestand nach Wohnungstypen

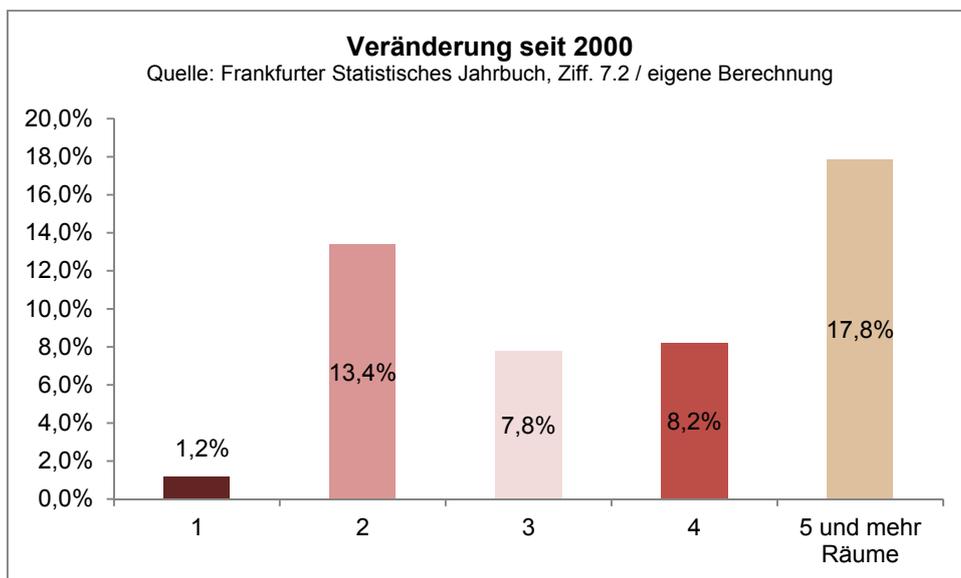


Abbildung 21: Veränderung des Wohnungsbestandes seit dem Jahr 2000

Den Einwohnern der Stadt Frankfurt standen 2015 im Durchschnitt 36,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Weiterhin bestehen im Stadtgebiet jedoch große Unterschiede, so hatten beispielsweise die Einwohner von Griesheim mit im Schnitt 28,0 m<sup>2</sup> am wenigsten Wohnfläche zu Verfügung, wohingegen in Westend-Süd jeder Einwohner 49,0 m<sup>2</sup> bewohnt.<sup>36</sup> Insgesamt lässt sich aber seit 2009 ein rückläufiger Flächenverbrauch beobachten. Verglichen mit dem bundesdeutschen Durchschnitt von 44,9 m<sup>2</sup> ist die durchschnittliche Wohnfläche in Frankfurt relativ gering. Dies gilt auch im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten, hier lag 2014

<sup>36</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.5

(neuere Zahlen liegen noch nicht vor) die durchschnittliche Wohnfläche bei 38,6 m<sup>2</sup> je Einwohner/in.<sup>37</sup>

Verteilung nach Einwohner, Flächen und Wohnungen								
Jahr <sup>1)</sup>	nur Hauptwohnungen					Haupt- und Nebenwohnungen		
	Einwohner	Wohnungen	Einwohner	m <sup>2</sup> -Wohnfläche		Einwohner	Einwohner	m <sup>2</sup> -Wohnfläche
			je Wohnung	je Einwohner	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	71,07	740.889	1,99	35,67
2015	724.486	375.006	1,93	36,92	71,33	756.988	2,02	35,33

keine Angaben, da ab Zensus 2011 neue Datenbasis

Einwohnerzahlen mit Hauptwohnung bzw. Haupt- und Nebenwohnung gemäß Melderegister  
<sup>1)</sup> Stand jeweils Jahresende  
 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 m<sup>2</sup> auf 71,33 m<sup>2</sup> im Jahr 2015.

### 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 ganz den Rekordwert von 2013 (5.310 WE) erreicht, liegt der Wert mit 5.196 Wohneinheiten in 2015 doch auf einem ähnlich hohen Niveau.<sup>38</sup>

Im Berichtsjahr 2015 wurden 430 neue Wohngebäude genehmigt, etwas weniger als im Jahr zuvor (466). Grund hierfür ist, dass die Zahl der genehmigten Einfamilienhäuser deutlich abgenommen hat, von 216 auf 153 - dem niedrigsten Wert seit dem Jahr 1995 (zu Beginn der 1990er Jahre lagen die Zahlen der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser im zweistelligen Bereich). Die Abnahme liegt im Trend der letzten Jahre.<sup>39</sup>

<sup>37</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Materialien zur Stadtbeobachtung 21, Ziff. 3.16

<sup>38</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 7.6

<sup>39</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 7.7

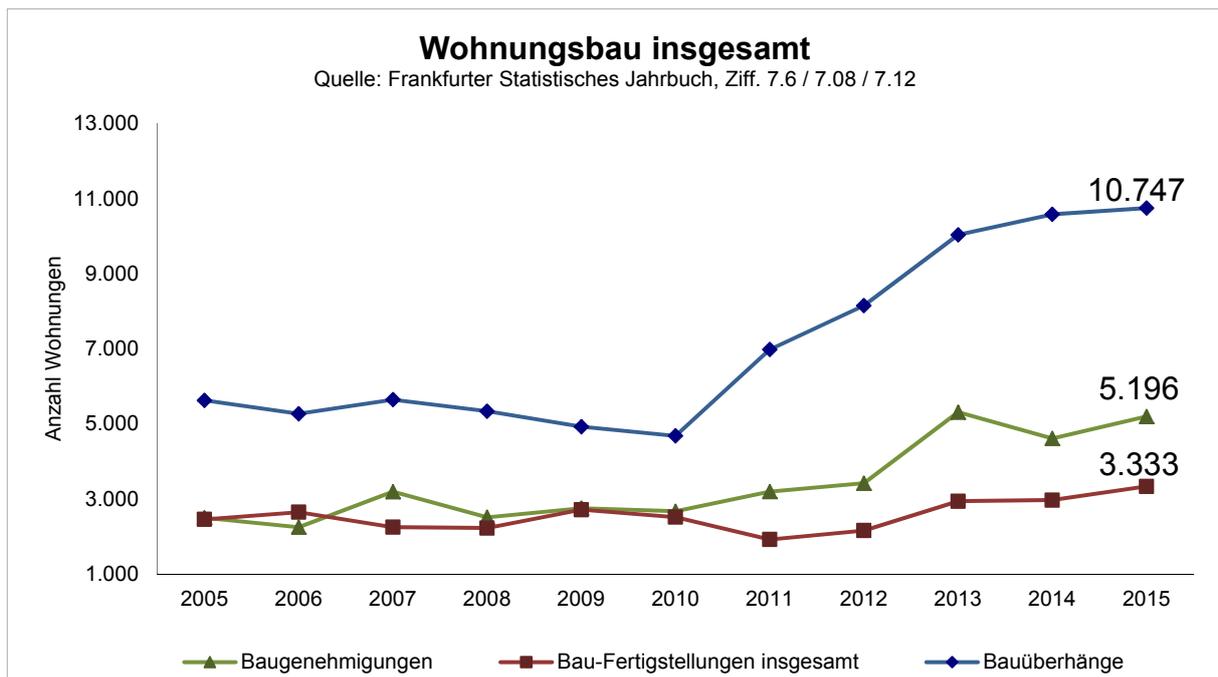


Abbildung 23: Wohnungsbau insgesamt

Im Jahr 2015 wurden 279 Ein-Raum-Wohnungen genehmigt – weniger als im Jahr zuvor (427), aber immer noch deutlich mehr als in früheren Jahren. Gestiegen ist dagegen die Zahl der genehmigten Wohneinheiten mit 2 Räumen auf 1.378. Seit drei Jahren sind hier die Genehmigungen mehr als doppelt so hoch wie in den Vorjahren. Die Zahl der Bauüberhänge nahm auch 2015 weiter zu und liegt nun bei 10.747 Wohneinheiten.<sup>40</sup>

Die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum ist in einer Stadt mit begrenzten Flächenreserven ein wichtiger und nachhaltiger Punkt in der Wohnraumversorgung. Von den insgesamt 5.196 genehmigten Wohneinheiten im Jahr 2015 konnten 850 Wohneinheiten durch Umwandlungen hinzugewonnen werden.<sup>41</sup>

<sup>40</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 7.6 und 7.12

<sup>41</sup> Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main, Pressekonferenz der Bauaufsicht am 10.02.2016

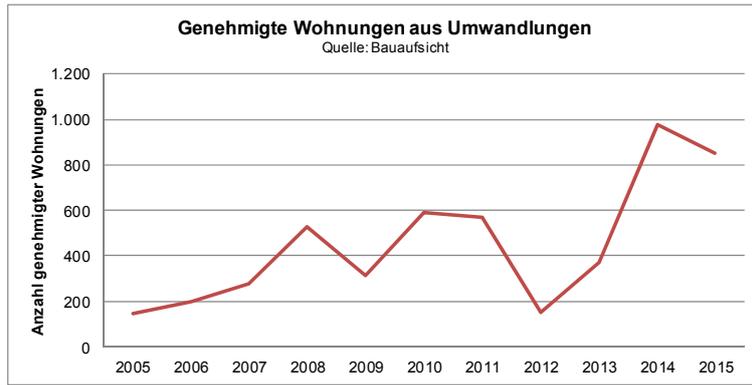


Abbildung 24: Entwicklung genehmigte Wohnungen aus Umwandlungen

Die Baufertigstellungen sind im Vergleich zum Vorjahr mit 3.333 angestiegen, der höchste Wert seit 1993. 3.051 Einheiten entfielen auf Baufertigstellungen von Neubauten. Durch Um- und Neubau entstanden 158 Ein-Raum-Wohnungen, 605 2-Raum-Wohnungen, 910 3-Raum-Wohnungen und 1.660 Wohnungen mit 4 und mehr Räumen. Die durchschnittliche Wohnfläche der Wohnungen (Reinzugang) lag bei 101,0 m<sup>2</sup> mit einer durchschnittlichen Anzahl von 3,6 Räumen.<sup>42</sup> Aufgrund der relativ hohen Fertigstellungen von kleinen Wohnungen ist sowohl die durchschnittliche Wohnfläche als auch die Anzahl der Räume gegenüber dem Vorjahr deutlich abgesunken.

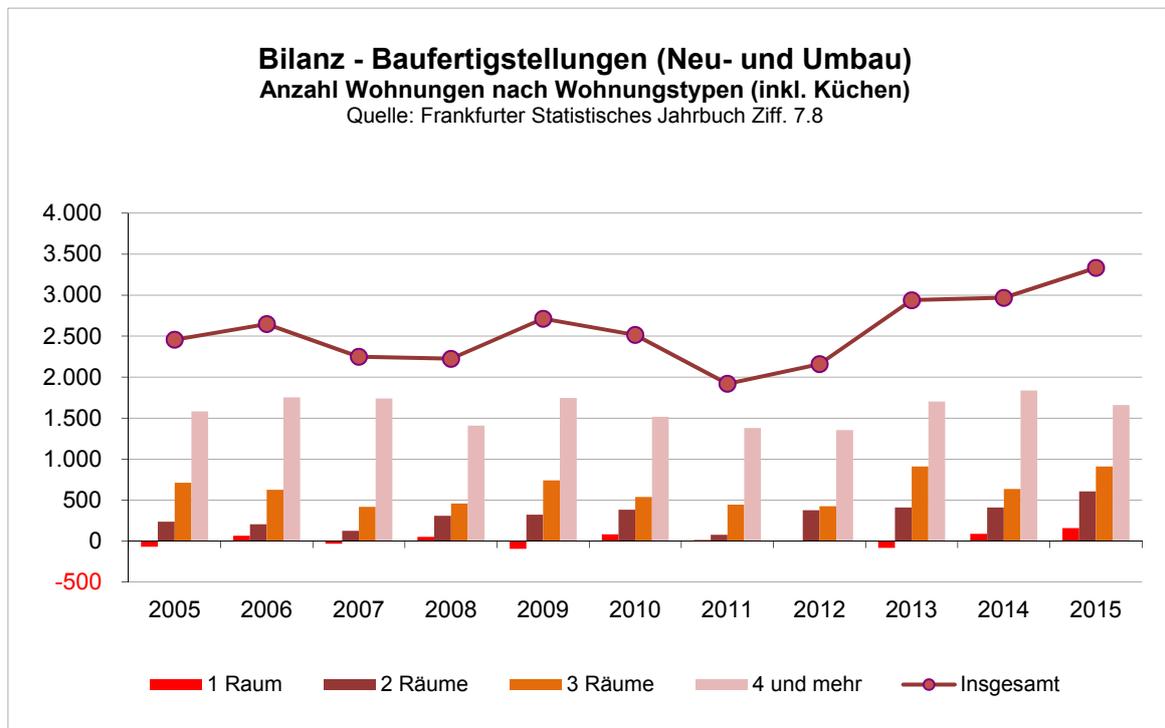


Abbildung 25: Baufertigstellungen nach Wohnungstypen

<sup>42</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 7.8, 7.9, 7.11

Im Berichtsjahr 2015 wurden in Frankfurt insgesamt 395 Wohngebäude (Neubauten) fertiggestellt. Davon entfielen 174 auf Ein- und 20 auf Zweifamilienhäuser, der überwiegende Anteil der neu geschaffenen Wohnungen wurde in 201 Mehrfamilienhäusern realisiert. 2015 wurden deutlich weniger Einfamilienhäuser fertiggestellt, im Vorjahr waren es noch 336 gewesen.

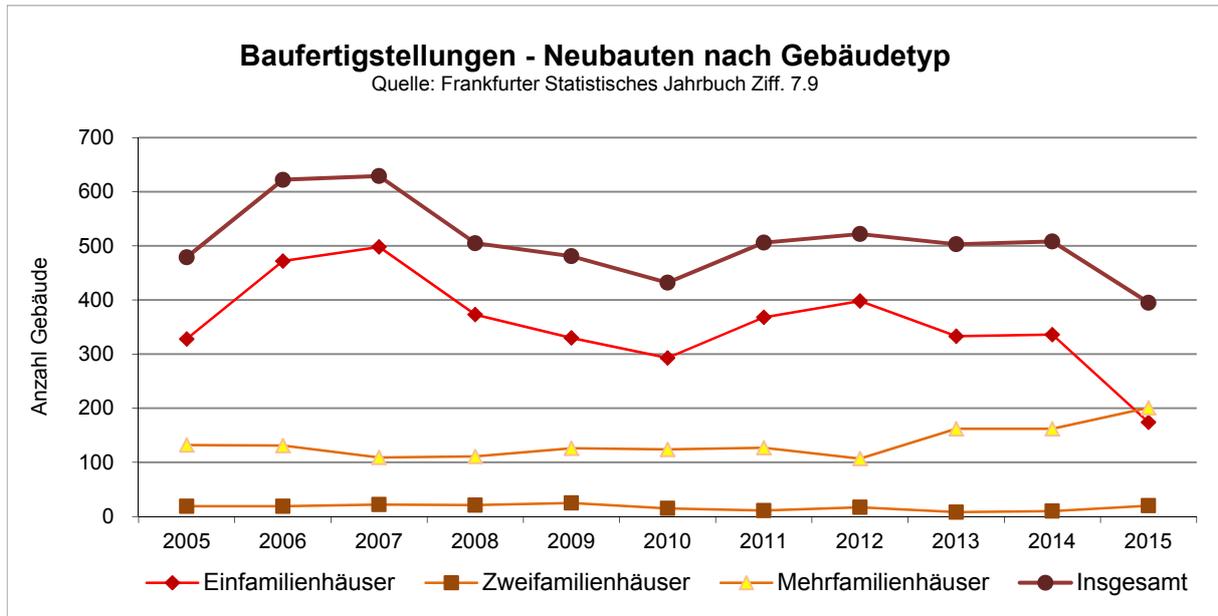


Abbildung 26: Neubaufertigstellungen nach Gebäudetypen

Die meisten Neubau-Wohnungen entstanden, wie in den letzten Jahren, in den Stadtteilen Gallus (inkl. Europaviertel; 822 WE, 36 Gebäude) und Kalbach-Riedberg (648, 82). Im Gallus wurden – wenig überraschend - ausschließlich Mehrfamilienhäuser erstellt, in Kalbach-Riedberg dagegen auch 31 Ein- und Zweifamilienhäuser. Obwohl in den letzten Jahren deutlich mehr Mehrfamilienhäuser in Kalbach-Riedberg entstanden, ist der Anteil der Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern dort mit 34,7 % relativ hoch – der städtische Durchschnitt liegt bei 13,2 %.<sup>43</sup>

Durch die Bauaufsicht konnten im Jahr 2015 zudem 259 zweckentfremdete Wohnungen rückgewonnen werden. Davon waren 218 Wohnungen illegal als Ferienwohnung genutzt.<sup>44</sup>

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

<sup>43</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Materialien zur Stadtbeobachtung, Stadtteildaten, Tab. 6.4 und 6.9

<sup>44</sup> Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main, Pressekonferenz der Bauaufsicht am 10.02.2016

geplant ist. Die Zahl der Wohnungen, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung genehmigt wurde, nahm in den letzten Jahren kontinuierlich zu. Im Jahr 2015 wurden 4.229 Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungen genehmigt, womit der Wert nochmals über dem des Vorjahres (4.118 WE) liegt. Allerdings werden Abgeschlossenheitsbescheinigungen vor allem bei Neubauten oft auch vorsorglich beantragt, ohne dass die Wohnung dann tatsächlich in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird.

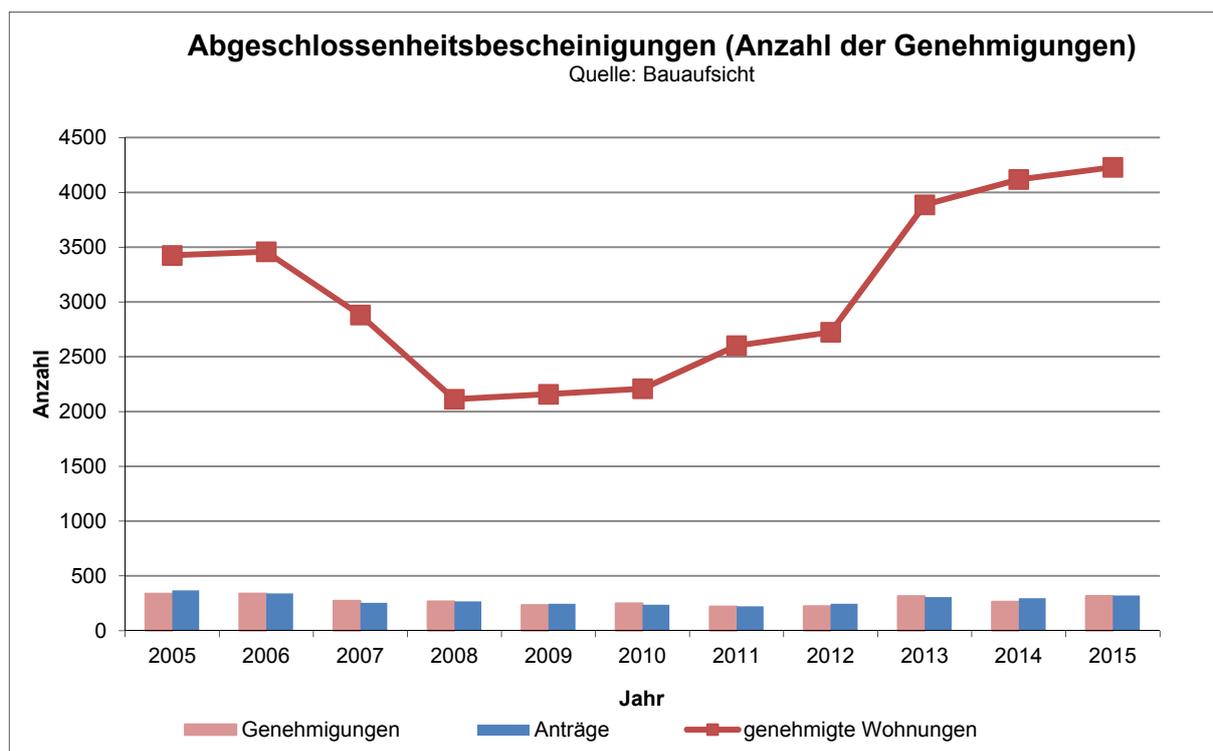


Abbildung 27: Abgeschlossenheitsbescheinigungen

### 3.3 Entwicklung im Jahr 2016

Die Zahl der genehmigten Wohnungen sank auf 4.329. Allerdings ist der Wohnungsbestand mit 3.466 Einheiten etwas stärker gestiegen als im Jahr 2015 (3.212). Zudem konnten insgesamt 310 zweckentfremdete Wohnungen durch die Bauaufsicht rückgewonnen werden.<sup>45</sup>

<sup>45</sup> Bauaufsichtsbehörde, vorläufige Zahlen

---

## 4. Grundstücks-/ Immobilienmarkt

Die Nachfrage nach Immobilien in Frankfurt am Main war auch im Jahr 2015 ungebrochen. Sowohl Kleinanleger als auch Großinvestoren sehen in dem Erwerb von Immobilien eine relativ sichere Anlageform und eine Rendite, die erheblich über der allgemeinen Kapitalverzinsung liegt. Auch 2015 zeigte der Frankfurter Immobilienmarkt erhebliche Umsatz- und Preissteigerungen.

Der Nachfrage nach Wohnimmobilien steht kein ausreichendes Angebot gegenüber. Dies führt u.a. dazu, dass sich in den letzten zwei Jahren Wohnhochhäuser als neue Wohnform in Frankfurt am Main etabliert haben. Diese Wohnungen werden sowohl zur Eigennutzung wie auch als Kapitalanlage erworben. Kurzfristig dürften über 3.000 Wohnungen in Wohnhochhäusern angeboten und vermarktet werden. Es zeigt sich ein erheblicher Preisunterschied zwischen den Wohnungen in den unteren Ebenen und den Wohnungen in den höheren Geschossen mit sehr guter Aussicht. Zwar weist der Markt von hochpreisigen Wohnungen in Frankfurt die höchste Steigerungsrate auf, zu berücksichtigen ist aber, dass dieser Teilmarkt am Gesamtwohnungseigentumsmarkt mit lediglich 5 % nur einen geringen Anteil ausmacht. Auch ist nicht garantiert, dass die meisten Wohnhochhäuser zu Durchschnittspreisen von über 7.000 €/m<sup>2</sup> platziert werden können.

Die höchsten Kaufpreise von Wohneigentum werden bei Flächen erzielt, die nicht unbegrenzt vermehrbar sind. Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main sieht mittelfristig die Gefahr einer Immobilienblase als gegeben, insbesondere, falls sich die Kapital- und Kreditzinsen erheblich erhöhen.<sup>46</sup>

### 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.

---

<sup>46</sup> Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main – Immobilienmarktbericht 2016

Wie bereits im letzten Wohnungsmarktbericht dargestellt, beschloss die Stadtverordnetenversammlung 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 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. Weitere Wohnungen können in Quartieren mit bestehendem Planungsrecht errichtet werden, ebenfalls nicht erfasst sind Gebiete, die unter dem Vorbehalt der Seveso III Problematik stehen.

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

## 4.2 Preise für Wohnbauland

Der Bodenpreisindex für Wohnbauflächen (ertragswertorientiert – Stand jeweils 01. Januar) ist deutlich auf 147,1 (von 115,7 im Jahr 2014 – die Aktualisierung erfolgt alle 2 Jahre) angestiegen.<sup>47</sup>

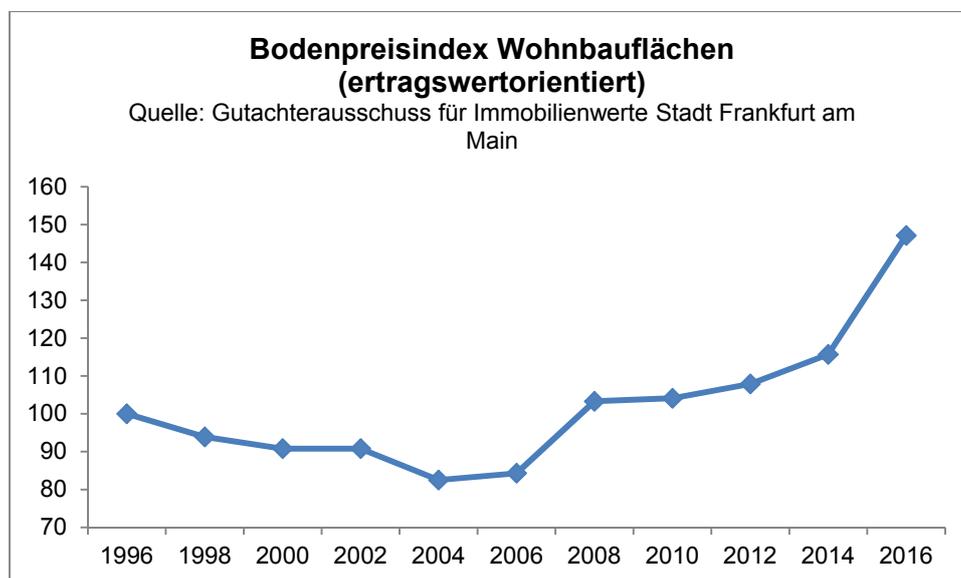


Abbildung 28: Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnungsbaugrundstücke (Index)

<sup>47</sup> Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2016, Ziff. 3.8.1

### 4.3 Eigenheime

**Freistehende Einfamilienhäuser** in sehr guten und gehobenen Lagen wurden 2015 für durchschnittlich rd. 846.000 € verkauft. Der Höchstpreis lag bei rd. 2,2 Mio. €. In mittleren bis sehr einfachen Lagen schwankten die Preise zwischen rd. 65.000 € und 790.000 €. Der durchschnittliche Preis lag bei rd. 377.000 €. Neubauten erzielten ausschließlich Preise über 500.000 € und wurden überwiegend in gehobenen Lagen verkauft. Einfamilienhäuser zu Preisen unter 500.000 € stammen zumeist aus den Baualtersklassen „vor 1950 bis 1974“ und wurden mehrheitlich in mittleren und einfachen Lagen verkauft.

Der mittlere Kaufpreis für **Reihenendhäuser** betrug 356.900 € und lag damit etwas unter dem des Vorjahres (369.500 €). Die Zahl der Transaktionen nahm deutlich ab und lag auf dem Niveau von 2013. In sehr guten Lagen wurden 2015 lediglich 3 Objekte verkauft, für durchschnittlich rd. 755.000 €. Deutlich teurer als im Vorjahr waren Reihenendhäuser der Baualtersklasse „vor 1950“ (282.100 €). Bei den Neubau-Reihenhäusern sind die Verkaufszahlen stark zurückgegangen, hier wurden nur 2 Objekte verkauft.

Bei den **Reihenmittelhäusern** betrug der mittlere Kaufpreis 329.500 € und lag damit nur wenig über dem des Vorjahres (323.000 €). Es wurden 5 Reihenmittelhäuser in sehr guter Lage verkauft, zu einem Durchschnittspreis von rd. 775.000 € mit einer Spanne von 310.000 € bis 1,5 Mio. €. Die Preise für Reihenmittelhäuser mit einem Baujahr „vor 1950“ gaben 2015 um rd. 7 % nach und lagen bei 238.800 €. Gestiegen sind dagegen die Preise für die Baualtersklassen „1950-1974“ – 303.700 € (+ 17 %) - und „1975-1999“ – 402.900 € (+ 12 %). Bei der Baualtersklasse „ab 2000 ohne Neubau“ lag die Steigerungsrate mit rd. 29 % noch höher (526.400 €). Neubauten waren mit 669.300 € mittlerem Kaufpreis (5 Objekte) ebenfalls deutlich teurer, allerdings gab es hier nur Verkäufe in gehobenen und mittleren Lagen, während 2014 mehr als zwei Drittel der Häuser in einfachen Lagen verkauft wurden.<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2016, Ziff. 3.6.3 – 3.6.5

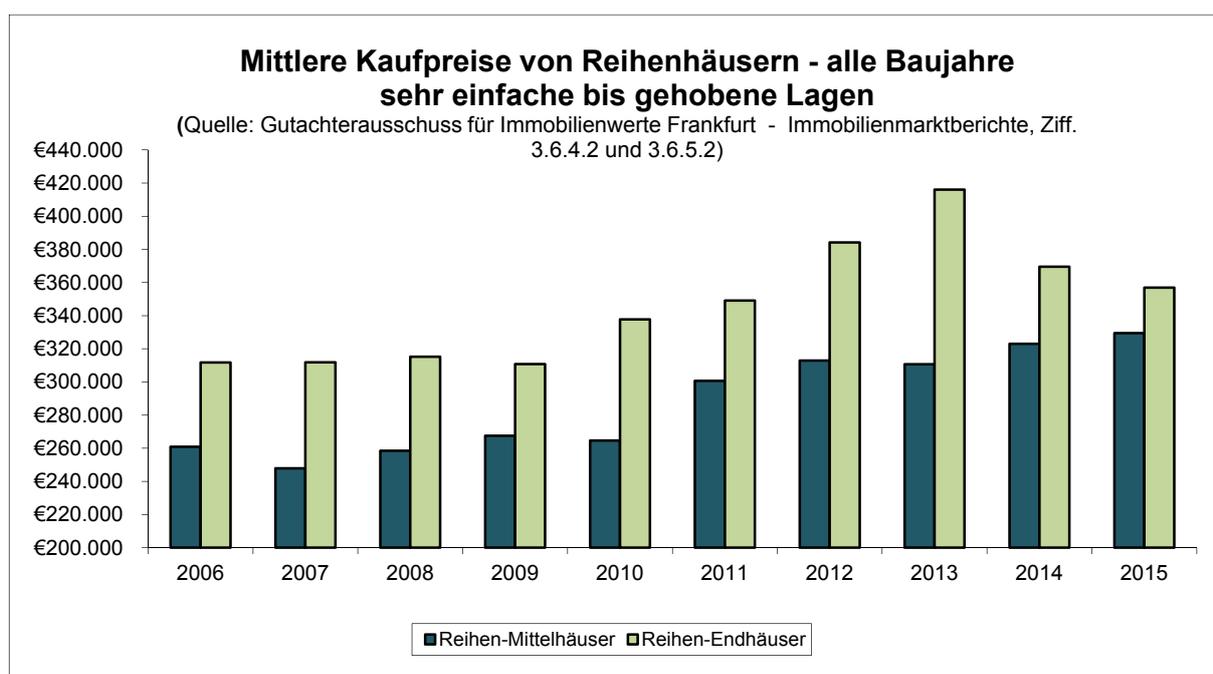


Abbildung 29: Mittlere Kaufpreise für Reihenhäuser (90% Stichprobe)

#### 4.4 Eigentumswohnungen

2015 wurden mit 1.439 Objekten etwa die Verkaufszahlen von neu gebauten Eigentumswohnungen wie im Vorjahr (1.435) erreicht, auch im Bestand gab es nur einen geringen Zuwachs.<sup>49</sup> Der Frankfurter Wohnungsmarkt weist nach wie vor die Besonderheit auf, dass große Wohnungen (über 130 m<sup>2</sup>) mit die höchsten Quadratmeterpreise erzielen. Üblicherweise sinken die Preise pro Quadratmeter mit zunehmender Wohnungsgröße. Der mittlere Kaufpreis für Neubau-Eigentumswohnungen über 130 m<sup>2</sup> lag 2015 bei 5.410 €/m<sup>2</sup>.<sup>50</sup> Der Einfluss der Wohnungsgröße wird allerdings von der Lage und der Wohnungsausstattung überlagert, denn die größten Wohnungen verfügen meist über besonders hochwertige Ausstattungsmerkmale und liegen weitgehend im Innenstadtbereich.

Die mittleren Preise von **Neubau-Eigentumswohnungen** sind 2015 gegenüber dem Vorjahr in allen Größenklassen gestiegen, insgesamt ergab sich ein Preisanstieg von rd. 10 %. Je nach Lage, Ausstattung und Größe waren erhebliche Preisdifferenzen feststellbar. So lag der mittlere Kaufpreis zwischen 4.110 €/m<sup>2</sup> für Wohnungsgrößen von 91 bis 110 m<sup>2</sup> und 5.860 €/m<sup>2</sup> für Wohnungen bis 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die höchsten Preise erzielten Neubau-Eigentumswohnungen mit einem durchschnittlichen Preis von über 7.000 €/m<sup>2</sup> im Nor-

<sup>49</sup> Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2016, Ziff. 3.3.1 und 3.7.1

<sup>50</sup> Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2016, Ziff. 3.7.2 - geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, ohne Sondertypen

dend/Ostend und im Westend.<sup>51</sup> Relativ günstige Neubauwohnungen gab es in Griesheim / Nied mit 3.440 €/m<sup>2</sup>. In den westlichen Vororten gab es lediglich 2 Verkaufsfälle – dort waren im Vorjahr noch Neubauwohnungen zu einem durchschnittlichen Preis von knapp unter 3.000 €/m<sup>2</sup> zu haben.

Insgesamt betrug der Durchschnittspreis je m<sup>2</sup> bei Neubaueigentumswohnungen 4.390 €/m<sup>2</sup> und lag um 430 € höher als 2014.<sup>52</sup>

Bei **Weiterverkäufen** erzielten Wohnungen der Baualtersklassen „1950 bis 1974“ mit durchschnittlich 2.250 €/m<sup>2</sup> und „1975 bis 1999“ mit 2.880 €/m<sup>2</sup> die niedrigsten Preise. Deutlich höher lagen die erzielten Preise in diesen Baualtersklassen bei Erstverkäufen nach Umwandlung: Hier betrug der Mittelwert für die Baujahre 1950 bis 1974 2.490 €/m<sup>2</sup>, für die Baujahre 1975 bis 1999 3.230 €/m<sup>2</sup>. Ein anderes Bild ergibt sich bei der Baualtersklasse „vor 1950“. Hier lag der Mittelwert der Kaufpreise bei 3.410 €/m<sup>2</sup> (Erstverkauf) und 4.010 €/m<sup>2</sup> beim Weiterverkauf.<sup>53</sup>

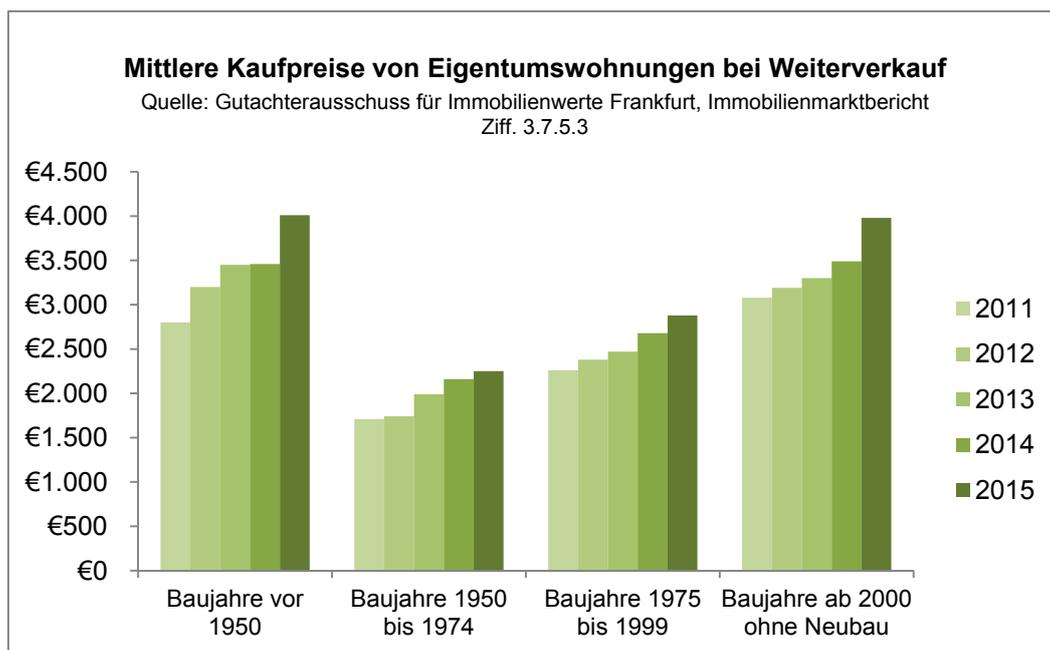


Abbildung 30: Mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) - (90% Stichprobe mit Sondertypen)

Die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nahmen 2015 gegenüber dem Vorjahr deutlich ab, 2015 waren es 427 Wohneinheiten, im Vorjahr 583. Rd. 39 % der

<sup>51</sup> Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2016, Ziff. 3.7.3

<sup>52</sup> Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2016, Ziff. 3.7.1

<sup>53</sup> Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2016, Ziff. 3.7.5.2 und 3.7.5.3

umgewandelten Wohnungen lagen in innenstadtnahen Lagen. Das Interesse der Investoren für diese Lagen ist zurückgegangen. Besonders deutlich war der Rückgang im Nordend – hier lag die Anzahl 2014 noch bei 113, im Berichtsjahr waren es nur noch 21 Wohnungen.<sup>54</sup>

#### **4.5 Geschosswohnungsbau**

Im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) blieben die Transaktionen 2015 auf dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt gab es 381 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.<sup>55</sup>

Der Ertragsfaktor betrug im Durchschnitt das 22,2-fache der Jahresrohmiete, bei einer Bandbreite des 16,6-fachen bis 30,3-fachen. Betrachtet wurden rein zu Wohnzwecken genutzte Mehrfamilienhäuser (MFH) mit einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren und länger. Bei Häusern mit einer kürzeren Restnutzungsdauer lag der Mittelwert bei 20,0 mit einer Bandbreite von 12,5 bis 28,6.<sup>56</sup> Die Nettoanfangsrendite liegt seit 3 Jahren bei reinen Wohngebäuden noch knapp über 3 %, ein gewerblicher Anteil erhöht die Nettoanfangsrendite um über 0,5 %.<sup>57</sup>

#### **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 2015 erreichten sie das historisch niedrigste Niveau von 1,9 % (Jahresdurchschnitt).<sup>58</sup>

---

<sup>54</sup> Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2016, Ziff. 3.7.5

<sup>55</sup> Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2016, Ziff. 3.6.6

<sup>56</sup> Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2016, Ziff. 3.9.4 – Hier erfolgte eine Umstellung. Betrachtet wurden in den früheren Berichten Verträge mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 35 Jahren. Die Darstellung der Entwicklung über die Jahre aus dem letzten Wohnungsmarktbericht konnte daher nicht fortgeführt werden.

<sup>57</sup> Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2016, Ziff. 3.9.8

<sup>58</sup> Deutsche Bundesbank / Monatsberichte VI b – Jahresdurchschnittszinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über 1 Jahr bis 5 Jahre

---

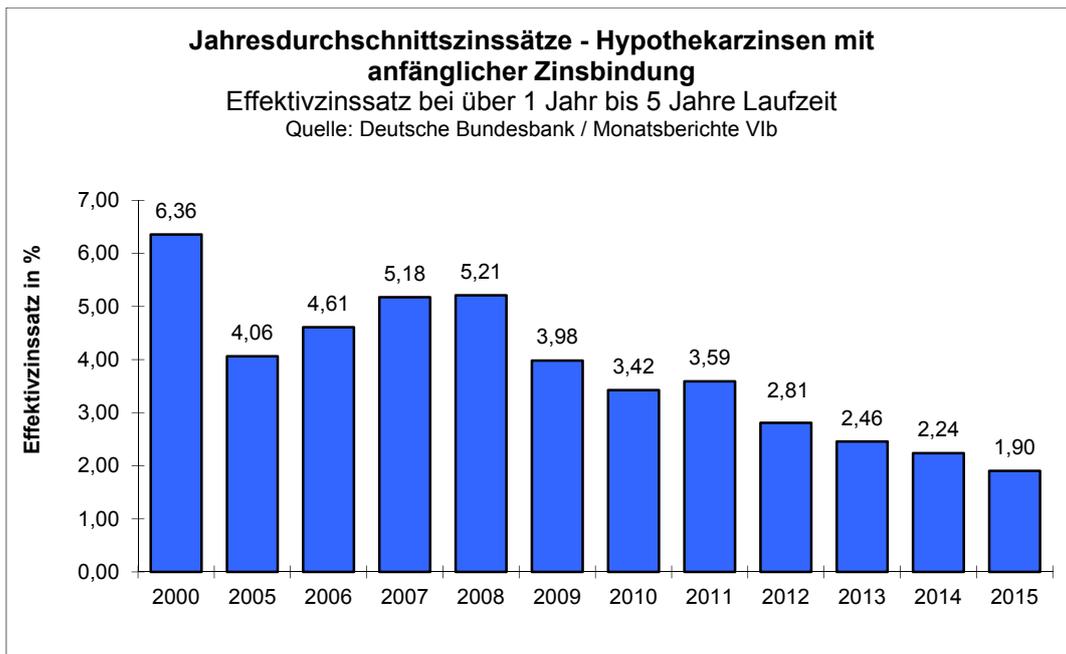


Abbildung 31: Hypothekenzinssatz

#### 4.7 Entwicklung im Jahr 2016<sup>59</sup>

Der Umsatz<sup>60</sup> mit **Wohnimmobilien** lag 2016 mit 2,64 Mrd. Euro etwas unter dem des Vorjahres (2,87 Mrd. Euro). Bei weiterhin hoher Nachfrage und einem begrenzten Angebot steigen die Preise für Immobilien weiter.

Die Preise von **Eigentumswohnungen**<sup>61</sup> stiegen in allen Lagen und bei jeder Baualterstufe. Vor allem der Anteil von neuem Wohnungseigentum in Hochhäusern nimmt immer mehr zu. Lag 2013 der Anteil noch bei 3 %, so hatte er sich bis 2016 auf 30 % erhöht. Dabei stiegen die durchschnittlichen Preise von 6.000 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf 6.850 €/m<sup>2</sup> in 2016 – obwohl inzwischen Wohnhochhäuser auch in nicht so etablierten Lagen entstehen. Insgesamt erzielten Neubau-Eigentumswohnungen einen Kaufpreis von rund 4.940 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit rund 13 % mehr als im Vorjahr. Neue Eigentumswohnungen wurden zu überdurchschnittlichen Preisen in Sachsenhausen (5.470 €/m<sup>2</sup>), im Europaviertel (6.450 €/m<sup>2</sup>) und im Westend (8.890 €/m<sup>2</sup>) gehandelt.

Altbauwohnungen (Baujahr vor 1949) erzielten Durchschnittspreise von 4.170 €/m<sup>2</sup> (+ 12 %) – überdurchschnittliche Preise wurden in den innenstadtnahen Lagen gezahlt -, Nachkriegs-

<sup>59</sup> Gutachterausschuss – Pressekonferenz „Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2016“ vom 19.01.2017

<sup>60</sup> prognostizierter Wert

<sup>61</sup> Vorläufige Zahlen – es sind noch nicht alle Verkaufsfälle aus 2016 erfasst und ausgewertet

bauten der Baujahre 1950 bis 1974 wurden zu 2.550 €/m<sup>2</sup> (+ 11 %) verkauft. Lediglich bei der Baujahresgruppe 1975 bis 1999 betrug der Preisanstieg nur 3 % (2.850 €/m<sup>2</sup>).

Deutlich zugenommen hat der Anteil von hochpreisigen Wohnungen mit einem Quadratmeterpreis von mehr als 7.000 €/m<sup>2</sup>. Er liegt inzwischen bei 8 %.

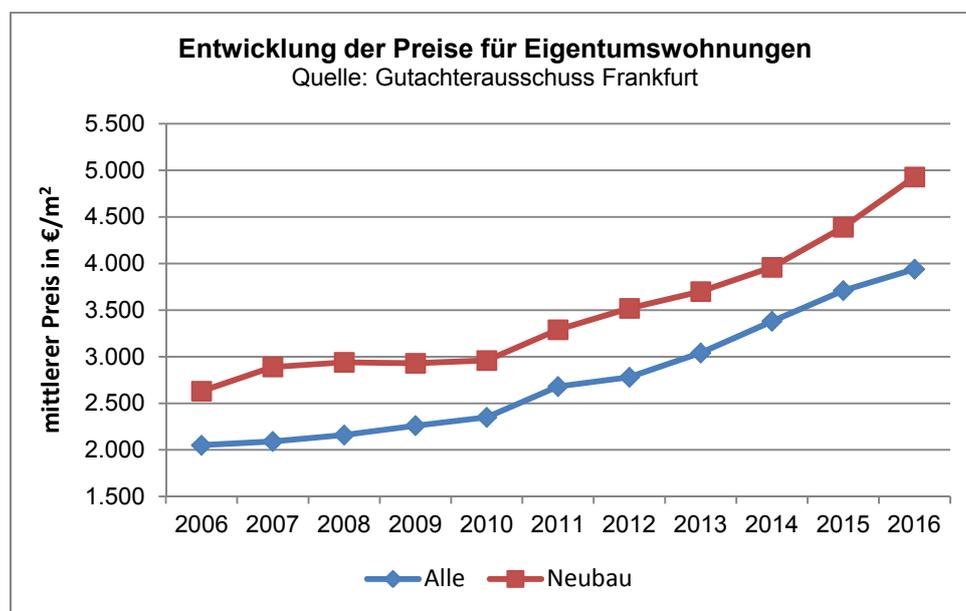


Abbildung 32: Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preise für Eigentumswohnungen

2016 wurden mit 315 **Mehrfamilienhäusern** rund 25 % weniger Objekte verkauft als im Vorjahr – es fehlt das Angebot.

Die Anzahl der verkauften **Eigenheime** erreichte mit circa 540 Objekten die Größenordnung des Vorjahres. Auch hier ist ein Preisanstieg feststellbar. Reihemittelhäuser im Bestand wurden je nach Alter durchschnittlich zwischen 257.000 € und 495.000 € gehandelt. Deutlich darüber lagen die Preise für Neubauten mit 782.000 €. <sup>62</sup> Grund für den erheblichen Preisunterschied ist auch der hohe Standard. Der mittlere Preis für Reihemittelhäuser lag bei 420.000 €, der für Reihenendhäusern bei 568.000 €. Die durchschnittlichen Preise für freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften lagen bei 748.000 € bzw. 513.000 €.

Mehrfamilienhausgrundstücke kosteten im Durchschnitt 940 €/m<sup>2</sup> (GFZ 1,0) bei einer Spanne von 370 €/m<sup>2</sup> bis 4.720 €/m<sup>2</sup>. Bei Einfamilienhausgrundstücken lagen die Preise bei 640 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt, hier betrug die Spanne 340 €/m<sup>2</sup> bis 1.310 €/m<sup>2</sup>.

<sup>62</sup> Grundstücksgröße 100 bis 300 m<sup>2</sup>, sehr einfache bis gehobene Lage – 2016 wurde kein neues Reihemittelhaus in sehr guter Lage veräußert

## 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.<sup>63</sup> Sie ist abhängig von der Umzugshäufigkeit innerhalb der Gemeinde und dem Zuzug sowie dem modernisierungs- und sanierungsbedingten Leerstand.

Zwar stiegen die Zahlen der Baufertigstellungen an, dennoch können diese mit der Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen nicht Schritt halten. 2015 nahm die Zahl der Haushalte weiterhin deutlich stärker zu als die der Wohnungen. Die Wohnungsversorgungsquote sank weiter ab auf 90,4 %. Kurzfristig ist keine Verbesserung zu erwarten.

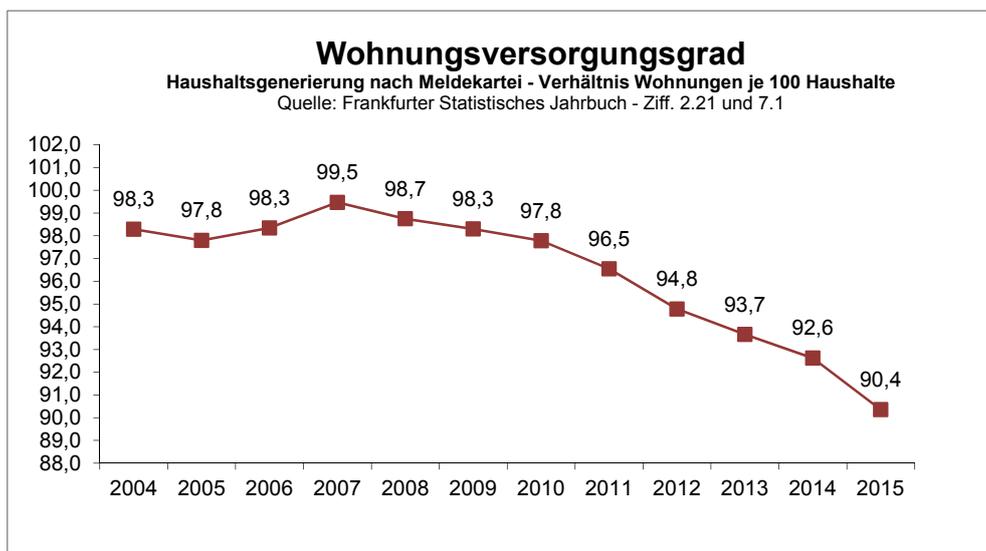


Abbildung 33: Wohnungsversorgungsgrad

<sup>63</sup> vgl. Bucher, H., Regionale Unterschiede in der Wohnungsversorgung, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Heft 7, Bonn 1987, S. 11 und Statistisches Bundesamt 2000: 61

## 5.2 Wohnflächenversorgung

Der Wohnflächenverbrauch je Einwohner ist 2015 weiter zurückgegangen. Auf Basis von nur mit Hauptwohnung gemeldeten Personen (Werte für Haupt- und Nebenwohnungen in Klammern) betrug die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner 36,92 m<sup>2</sup> (35,33 m<sup>2</sup>). Gleichzeitig teilten sich mehr Personen eine Wohnung. Die Wohnungen sind durchschnittlich mit 1,93 Einwohner (2,02) belegt. Im Vorjahr lagen die Werte bei 1,91 (1,99). Allerdings hielt der Trend zu Wohnungen mit einer größeren Wohnfläche an. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung betrug 71,33 m<sup>2</sup> (71,07 m<sup>2</sup> im Vorjahr).<sup>64</sup>

## 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.<sup>65</sup> Die regionalisierte Auswertung der Zusatzerhebung von 2014 lag zum Redaktionsschluss noch nicht vor. Aus der Zensus-Erhebung 2011 ergab sich für vom Eigentümer bewohnte Wohnungen ein Anteil von 19,2 %.<sup>66</sup>

## 5.4 Mieten

Bei den Mieten wird zunächst zwischen *Erstbezugs-* und *Wiedervermietungs*mieten und *Bestandsmieten* unterschieden. Erstere geben die aktuellen am Markt erzielten Mietpreise für Wohnungen wieder. Sie liegen i.d.R. deutlich über den Bestandsmieten – den Mieten, die in bereits bestehenden Mietverhältnissen im Durchschnitt gezahlt werden. Die *ortsübliche Vergleichsmiete* bezeichnet Mieten, die üblicherweise für vergleichbare, nicht preisgebundene Wohnungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind (siehe § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch). Über sie gibt der Frankfurter Mietspiegel Auskunft.

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 m<sup>2</sup> als

---

<sup>64</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.4 und Sonderauswertungen

<sup>65</sup> Hessisches Statistisches Landesamt – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010, Tabelle 6 und 7

<sup>66</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen, vom 28. Mai 2014

---

---

Standard im Fokus. Die Frankfurter Immobilienbörse der IHK bezieht sich auf alle Wohnungen mit durchschnittlicher (mittlerer/guter) Ausstattung.

Für 2015 ergaben sich nach den Veröffentlichungen der Immobilienbörse in Frankfurt Mieten von 7,00 €/m<sup>2</sup> bis 16,50 €/m<sup>2</sup>, im Westhafen bis 18,00 €/m<sup>2</sup> und im Westend bis 20,00 €/m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup> am niedrigsten. Der höchste Wert wurde weiterhin im Westend ermittelt, dort lag die mittlere Miete bei 15,50 €/m<sup>2</sup>. Der Wohnungsmarktbericht der IHK konstatiert eine sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen; wie schon in den Vorjahren stehe der hohen Nachfrage im unteren Preissegment häufig kein ausreichendes Angebot gegenüber.<sup>67</sup>

Der IVD nennt eine Preisspanne von 7,20 €/m<sup>2</sup> bis 18,00 €/m<sup>2</sup>, als Spitzenwert in Toplagen bei Neubau-Erstvermietung 20,00 €/m<sup>2</sup>. Als meistgenannte Werte für Wohnungen (Vorjahreswerte in Klammern) - Fertigstellung ab 1949 - mit einfachem Wohnwert werden 9,00 €/m<sup>2</sup> (7,80 €/m<sup>2</sup>), mittlerem Wohnwert 10,00 €/m<sup>2</sup> (9,00 €/m<sup>2</sup>), für guten Wohnwert 13,00 €/m<sup>2</sup> (10,50 €/m<sup>2</sup>) und sehr guten Wohnwert 15,00 €/m<sup>2</sup> (13,00 €/m<sup>2</sup>) angegeben; beim Neubau-Erstbezug liegen die Werte bei 12,00 €/m<sup>2</sup> (11,00 €/m<sup>2</sup>) mittlerer Wohnwert, 13,00 €/m<sup>2</sup> (12,50 €/m<sup>2</sup>) für guten und 15,00 €/m<sup>2</sup> (13,50 €/m<sup>2</sup>) für sehr guten Wohnwert.<sup>68</sup>

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 Wohnungsunternehmen. Die tatsächliche Höhe aller Neu- und Wiedervermietungsmiten dürfte also etwas geringer ausfallen, als die dargestellten durchschnittlichen (Netto)Mieten im Jahresdurchschnitt. Die durchschnittliche Angebotsmiete lag 2015 bei 12,04 €/m<sup>2</sup>. Ende 2016 betrug der Wert 12,92 €/m<sup>2</sup>. Nach leicht zurückgehenden Preissteigerungen lag die Steigerung 2016 damit wieder deutlich höher.<sup>69</sup>

---

<sup>67</sup> Wohnungsmarktbericht 2015/16 der Frankfurter Immobilienbörse bei der Industrie- u. Handelskammer Frankfurt am Main

<sup>68</sup> Immobilienverband Deutschland – IVD Mitte – Preisspiegel Hessen für Wohn- u. Gewerbeimmobilien 2016 (Erhebungszeitraum: 1. Quartal 2016)

<sup>69</sup> 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 m<sup>2</sup>.

---

<b>Angebotsmieten (Nettokalt)</b>		
Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)		
Bezugsjahr	Durchschnitts- miete	Steigerungs- rate
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%
2015	12,04 €	2,82%

Abbildung 34: Entwicklung der Angebots(netto)mieten<sup>70</sup>

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 – nach zwei Jahren wird der Mietspiegel anhand der Verbraucherpreissteigerungsrate fortgeschrieben. Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung seit dem Jahr 2004, die hellen Balken bezeichnen die Fortschreibungen – diese Werte geben daher keine Auskunft über die tatsächliche Mietentwicklung.

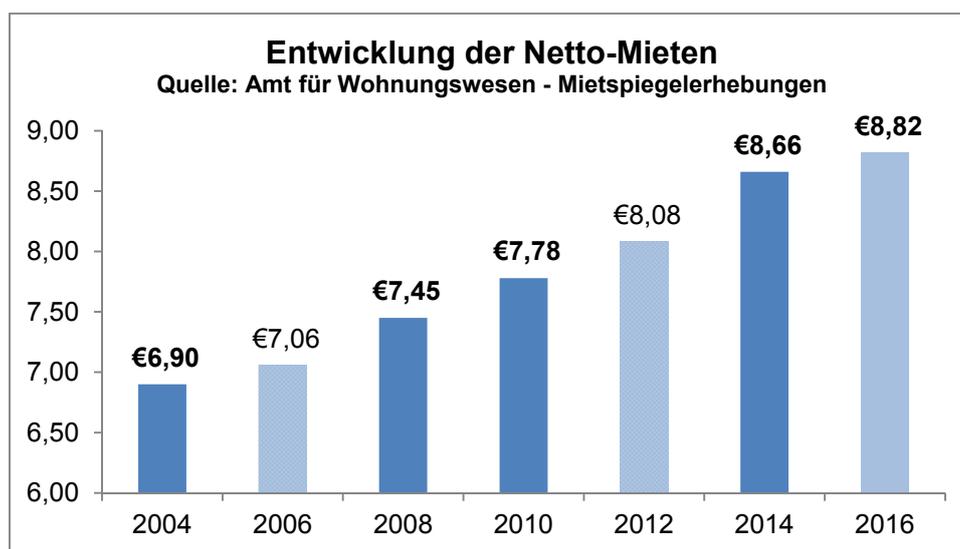


Abbildung 35: Entwicklung der Nettomieten in Frankfurt am Main

<sup>70</sup> 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.

Der Wohnungsmarktbericht der Immobilienbörse der IHK für 2016/2017 (Stand Oktober 2016) liegt bereits vor. Danach gab es auch 2016 in einigen Stadtteilen leichte Mietsteigerungen. In der Spitze wurden Anstiege in den Bereichen Altstadt, Innenstadt, Bahnhofsviertel, Bockenheim, Rebstock, Europaviertel, Gutleutviertel und Gallus sowie in den westlichen Stadtteilen und Oberrad, Niederrad und Sachsenhausen festgestellt. Die Schwerpunktmieten blieben dagegen überwiegend stabil, leichte Erhöhungen konnten lediglich in den Stadtteilen Nordend, Ostend und Riedberg beobachtet werden. Für Wohnungen mittlerer bis guter Ausstattung wurden 2016 Mietpreise zwischen sieben und 17 Euro pro Quadratmeter erzielt, im Westend und im Westhafen je nach Ausstattung und Lage auch deutlich darüber.<sup>71</sup>

---

<sup>71</sup> Wohnungsmarktbericht 2016/2017 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 können<sup>72</sup>. 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.

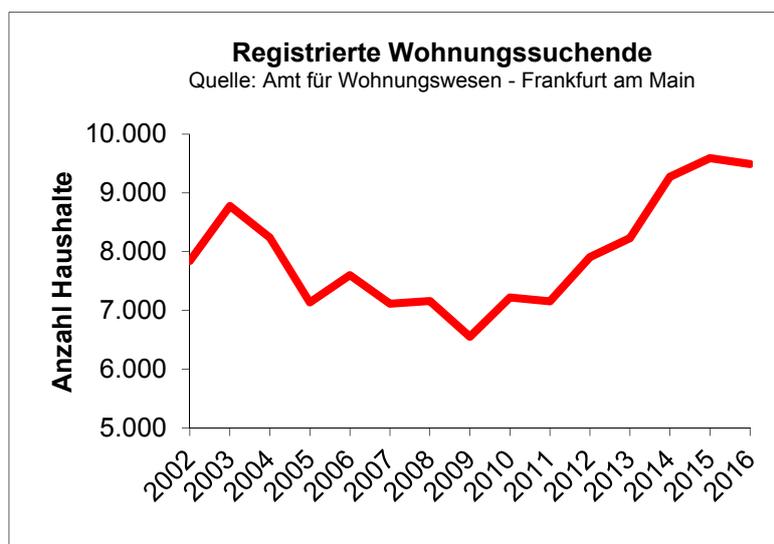


Abbildung 36: Registrierte Wohnungssuchende

Seit dem Jahr 2011 stieg die Zahl der als wohnungssuchend registrierten Haushalte kontinuierlich an. Ende 2015 waren 9.592 wohnungssuchende Haushalte registriert. Im Jahr 2016 lag die Zahl mit 9.491 Haushalten nur knapp darunter.

#### 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. Minderver-

<sup>72</sup> Vgl. § 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)

diener). 2013 war ihre Zahl erstmals seit 2008 leicht auf 90 % gesunken, im Jahr 2015 stieg die Zahl auf den bisher nicht erreichten Höchstwert von 92,4 %.

23,3 % aller Bewerber sind Bezieher von Transfereinkommen. Der Anteil der ausländischen Haushalte<sup>73</sup> liegt bei 49,1 %. Er hatte deutlich abgenommen (56,3 % im Jahr 2002), nimmt seit 2009 aber wieder zu.

In 2015 stellen Einpersonenhaushalte 47,6 % (49,4 % im Vorjahr) der Antragsteller. Große Haushalte mit fünf oder mehr Personen sind mit 13,9 % (12,8 % im Vorjahr) weiterhin deutlich überrepräsentiert – unter allen Frankfurter Haushalten stellen sie einen Anteil von lediglich 3,4 %. Mit 12,5 % der Wohnungssuchenden ist der Anteil der Alleinerziehenden im Vergleich zum Vorjahr – 12,2 % – erneut gestiegen.

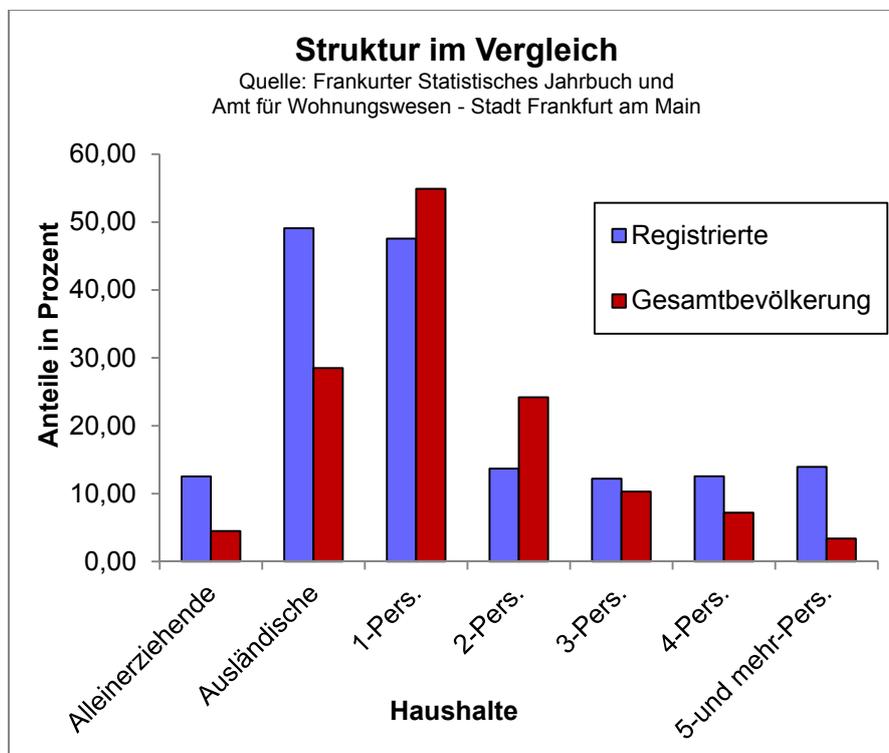


Abbildung 37: Haushaltsstrukturen im Vergleich - Registerierte/Gesamtbevölkerung 2015

### 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

<sup>73</sup> Zu „ausländischen Haushalten“ werden auch binationale Haushalte gezählt.

aufgerückt sind, werden der Dringlichkeitsstufe 1 zugeordnet. Im Berichtsjahr waren dies 43,2 % der Wohnungssuchenden. Seit 2012 ist der Anteil um 6,3 % angestiegen.

27,9 % 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.

27,8 % 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 zwar nach wie vor die überwiegende Zahl der Wohnungen, die dem Amt für Wohnungswesen zur Belegung zur Verfügung stehen. Hinzu kommen jedoch zunehmend Wohnungen aus dem Belegrechtsankauf sowie 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 Belegungsrechte.

### 6.2.1 Wohnraumförderung

Im **Jahr 2015** wurden für 37 Wohnungen öffentliche Bundes- oder Landesmittel bewilligt, mit städtischen Mitteln (zusätzlich können auch Bundes- und Landesmittel gewährt worden sein) wurden 50 Wohnungen gefördert.<sup>74</sup> Damit wurden 1,3 Wohnungen pro 10.000 Wohnungen des Bestandes in Frankfurt gefördert. In diesen Zahlen sind alle Förderarten im Neubau enthalten, auch die Eigentums-Förderung. Die Frankfurter Umlandkreise förderten 2,7 Wohnungen pro 10.000 Bestandswohnungen. Bei der Förderung von Mietwohnungen ergibt sich eine Quote von 0,7 Wohnungen für Frankfurt und 2,0 für das Umland.<sup>75</sup> Erstmals seit vielen Jahren liegt danach die Quote in Frankfurt unter der des Umlands.

---

<sup>74</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Statistisches Jahrbuch Frankfurt 2016, Ziff. 7.13

<sup>75</sup> Förderzahlen nach Angaben der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, für Frankfurt Stadtplanungsamt; Wohnungsbestandszahlen nach der Hessischen Gemeindestatistik 2016

---

Seit 2007 werden Belegungsrechte angekauft. Im Berichtsjahr waren es Belegungsrechte für 292 Wohnungen. Diese Wohnungen stehen dem Amt für Wohnungswesen unmittelbar für die Versorgung der registrierten Wohnungssuchenden zur Verfügung.<sup>76</sup> Im **Jahr 2016** konnten 304 Belegungsrechte erworben werden.

Im **Jahr 2016** sind fünfzehn Anträge zur Förderung von Mietwohnungsneubau eingereicht worden. Damit werden insgesamt 468 neue Wohnungen entstehen. Die Vorhaben verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Sie werden im Rahmen des "Frankfurter Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung" und im Schwerpunkt im "Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau" gefördert. Letzteres wird ausschließlich aus kommunalen Mitteln finanziert. Darüber hinaus ist ein Projekt mit 56 Studierendenapartments im Rahmen des „Frankfurter Programm zur Förderung von Wohnraum für Studierende“ bewilligt worden. Die Bauvorhaben werden alle einen hohen energetischen Standard haben und somit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Auch Projekte im „Frankfurter Programm zur Förderung von neuem Wohnraum für selbstgenutztes Wohneigentum“ wurden beantragt und bewilligt.

Im Jahreszeitraum 2016 wurden somit insgesamt 23 Mietwohnungsneubauprojekte mit 685 Wohneinheiten bewilligt. Fertiggestellt und damit bezugsfertig waren zwei Projekte mit 123 Mietwohnungen.

### **6.2.2 Sozialwohnungsbestand**

Im Jahr 2015 belief sich der Bestand an Wohnungen, die beim Amt für Wohnungswesen registrierten Wohnungssuchenden zur Verfügung stehen, auf insgesamt 32.017. Aus dem 1. Förderweg sowie den vergleichbaren Förderungen des Wohnraumförderungsgesetzes – WoFG – bzw. dem Hessischen Wohnraumfördergesetz – HWoFG – standen insgesamt 26.669 Wohnungen (einschließlich Wohnungen im Umland mit Belegungsrechten durch das Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main) zur Verfügung. Immerhin 5.348 Wohnungen des Bestandes kommen aus Belegrechtsankäufen sowie weiteren Wohnungen, für die das Amt für Wohnungswesen Belegungsrechte hat (z.B. ehemalige US-Wohnungen).

---

<sup>76</sup> Nähere Informationen zu dem Erwerb von Belegungsrechten bietet der jährliche Tätigkeitsbericht des Amtes für Wohnungswesen

---

Die Sozialwohnungsquote<sup>77</sup> liegt danach bei 8,5 % (Vorjahr: 8,7 %). Darüber hinaus gab es weitere 4.400 Wohnungen aus anderen Förderprogrammen (mit höheren Einkommensgrenzen).

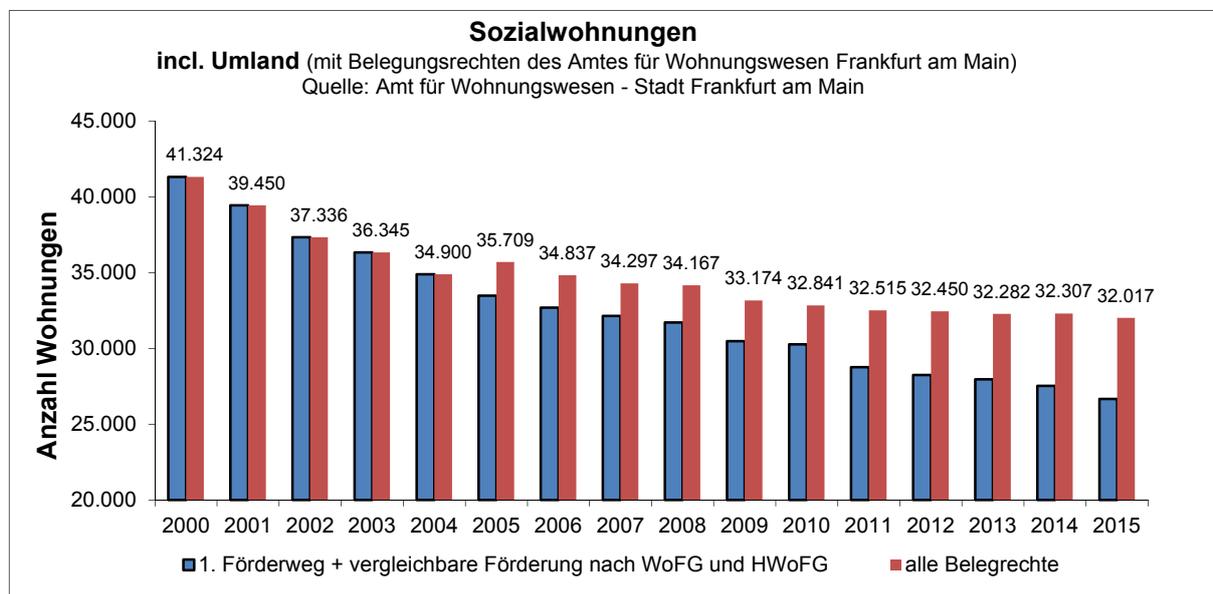


Abbildung 38: Entwicklung Sozialwohnungsbestand

Geförderte Wohnungen und Wohnungen mit Belegungsrecht Amt für Wohnungswesen 2015	
Quelle: Stadt Frankfurt am Main - Amt für Wohnungswesen	
<b>Insgesamt</b>	<b>32.017</b>
davon im Stadtgebiet	<b>30.750</b>
<b>1. Förderweg</b>	<b>26.669</b>
davon:	
- Seniorenwohnungen	5.564
- WE im Umland	1.267
<b>Andere Belegrechte</b>	<b>5.348</b>
davon:	
- nicht öffentlich gefördert	2.066
- Erwerb Belegungsrechte	814
- gesicherte Belegungsrechte	2.468
<b>Andere Förderarten</b>	<b>4.400</b>
davon:	
- Seniorenwohnungen	447

Abbildung 39: Geförderter Wohnungsbestand

<sup>77</sup> Bezogen auf alle Wohnungen, für die das Amt für Wohnungswesen Belegungsrechte ausübt. Die Daten weichen gegenüber denen der Vorjahresberichte ab, da jetzt auch Wohnungen einbezogen werden, die mittels Rahmenverträgen für die zukünftige (da derzeit bewohnt) Vermittlung zur Verfügung stehen.

Von den belegungs- und preisgebunden Mietwohnungen<sup>78</sup> in Frankfurt befindet sich fast die Hälfte im Eigentum der ABG Frankfurt Holding, ca. 25 % gehören den übrigen ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, der Rest ist breit gestreut.

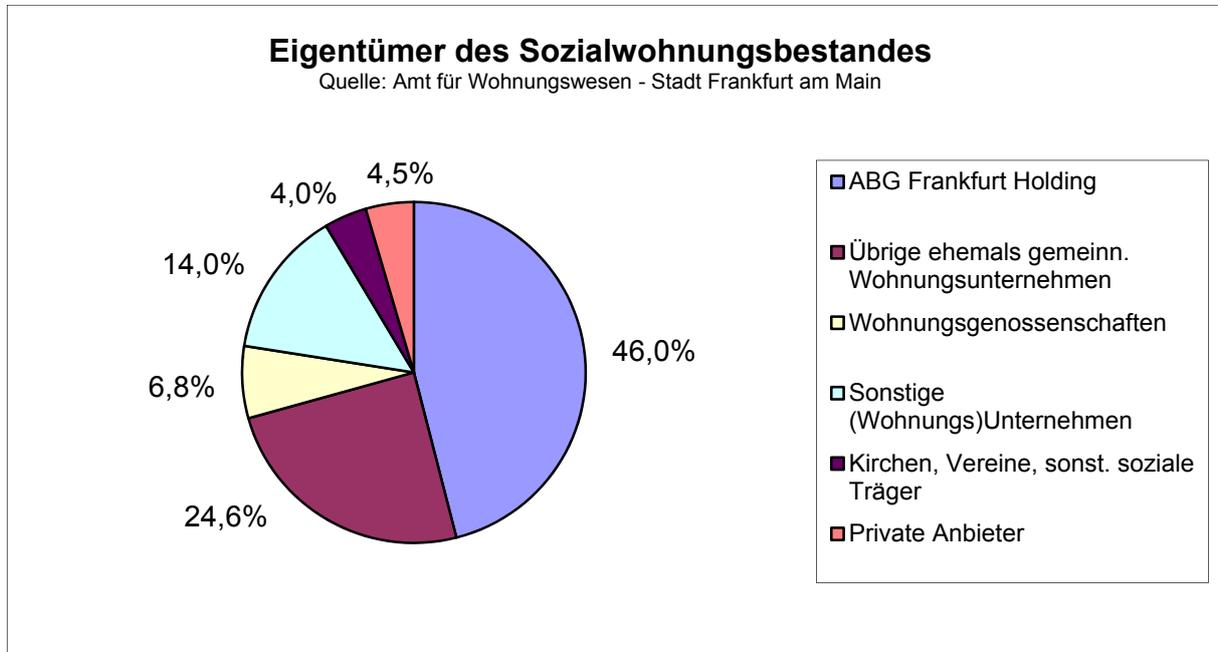


Abbildung 40: Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes

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 32,3 % im Stadtbezirk Goldstein-West am größten, gefolgt von Bornheim mit 24,0 %. 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.

<sup>78</sup> 1. Förderweg, sonstige Belegrechte incl. Belegrechtsankauf

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

## Verteilung der Sozialwohnungen Belegung durch Amt für Wohnungswesen

Quelle: Amt für Wohnungswesen, Bürgeramt, Statistik und Wahlen

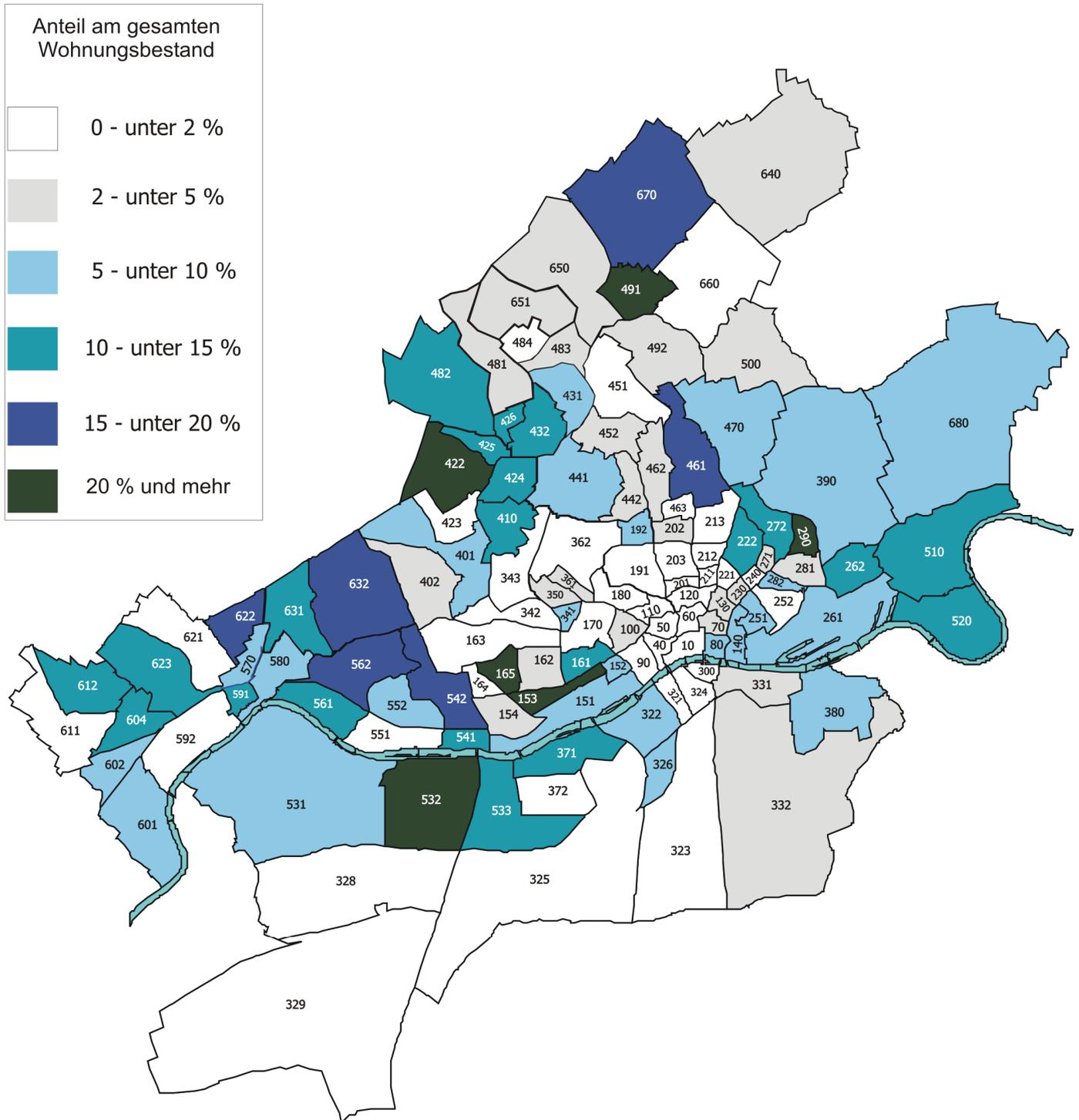


Abbildung 41: Verteilung des Sozialwohnungsbestandes im Stadtgebiet

### 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 2015 konnten zwar mit 2.110 Wohnungen etwas mehr als im Vorjahr (2.051) vermittelt werden. Die Vermittlungsquote (vermittelte Haushalte zu registrierten Wohnungssuchenden am Jahresende) ist dennoch leicht auf 22,0 % abgesunken.

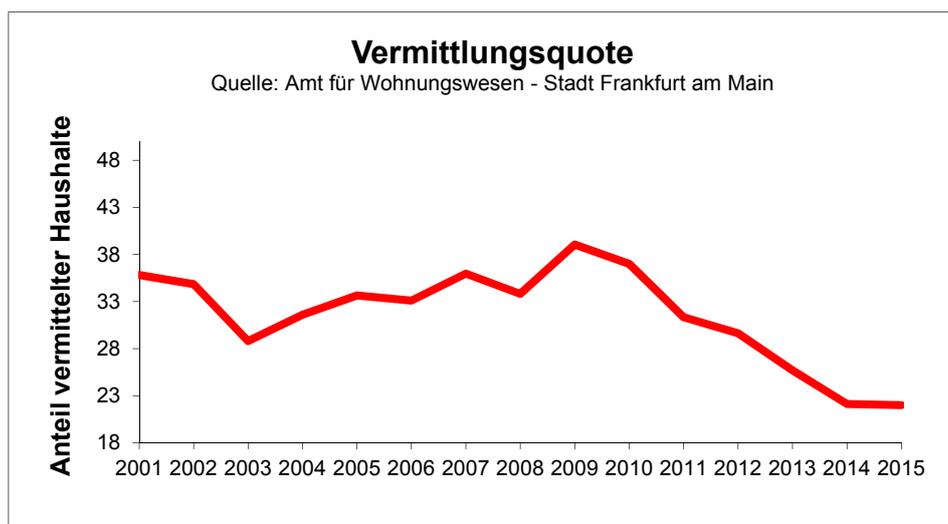


Abbildung 42: Vermittlungsquote von Sozialwohnungssuchenden

Nach wie vor können nicht alle Haushalte gleich gut vermittelt werden. So liegt die Vermittlungsquote bei den ausländischen Haushalten bei 18,8 % und ist damit weiterhin rückläufig. Die besten Chancen auf eine schnelle Vermittlung haben 2-Personenhaushalte mit einer Vermittlungsquote von 37,8 %. Weit unter Durchschnitt ist die Versorgungsquote bei größeren Haushalten; sie beträgt 15,3 % bei 4-Personenhaushalten und 8,8 % bei Haushalten mit 5 oder mehr Personen. Bei den 4-Personenhaushalten ist sie allerdings von 12,8 % im Jahr 2013 auf zwischenzeitlich 15,3 % im Jahr 2015 gestiegen.

---

## 7. Künftige Entwicklung

### 7.1 Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich 2016 in einem soliden Aufschwung. Hauptstütze ist die lebhaftere Binnennachfrage, die von der günstigen Arbeitsmarktlage und steigenden Einkommen der privaten Haushalte profitiert. In den kommenden Jahren trüben sich die gegenwärtig für den privaten Konsum sehr vorteilhaften Rahmenbedingungen allerdings etwas ein. Die Beschäftigung dürfte demografisch bedingt weniger dynamisch zulegen und steigende Energiepreise schmälern die Kaufkraft der Verbraucher. Die Auslandsgeschäfte, die 2017 noch unter dem verhaltenen Wachstum des Welthandels leiden, dürften sich zwar im Einklang mit den Absatzmärkten der deutschen Exporteure langsam verstärken, aber dies wird voraussichtlich keinen vollständigen Ausgleich für die weniger schwungvolle Binnenkonjunktur bieten.

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes hat sich das BIP im Jahr 2016 um 1,9 % (kalenderbereinigt 1,8 %) erhöht. Die deutsche Wirtschaft könnte 2017 kalenderbereinigt ebenfalls um 1,8 % wachsen und 2018 und 2019 mit 1,6 % beziehungsweise 1,5 % etwas weniger stark zulegen. Das Expansionstempo übersteigt damit in allen Jahren spürbar die Wachstumsrate des Produktionspotenzials. Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten dürften daher am Ende des Projektionszeitraums deutlich stärker als im langfristigen Mittel ausgelastet sein. Dies geht mit zunehmenden Engpässen am Arbeitsmarkt einher, die noch durch die ungünstige demografische Entwicklung verstärkt werden und höhere Lohnsteigerungen zur Folge haben.

Der Anstieg der Verbraucherpreise wird im Durchschnitt des Jahres 2016 vor allem durch die deutlich gesunkenen Energiepreise noch merklich gedämpft. Erst ab 2017 dürfte der binnenwirtschaftliche Einfluss zunehmend sichtbar werden. Die Preissteigerungsrate von 0,3 % im Jahr 2016 könnte sich auf 1,5 % in 2017 erhöhen. Aufgrund des dann erwarteten stärkeren Anstiegs der Arbeitskosten könnte sich die Teuerung 2018 auf 1,7 % und 2019 auf 1,9 % verstärken.

Die Aufwärtstendenz auf dem Arbeitsmarkt hielt auch 2016 an. Die Arbeitslosenquote ist bis Dezember auf 5,8 % (6,1 % im Jahresdurchschnitt) abgesunken. Die Arbeitslosigkeit sollte weiter sinken, wenngleich sich das Tempo des Rückgangs vermindern dürfte.

---

Die Tarifverdienste dürften 2017 wie schon 2016 mit jeweils 2,1 % nur verhalten ansteigen. Trotz der günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt und der guten Konjunkturperspektiven vereinbarten die Sozialpartner in der Tarifrunde 2016 nicht nur recht moderate Entgeltanhebungen für das Jahr, sondern häufig auch für 2017 Stufenanhebungen, die tendenziell noch darunter lagen. In den folgenden Jahren dürften sie dann aber aufgrund der noch weiter zunehmenden Anspannungen am Arbeitsmarkt, des steigenden Auslastungsgrades und des stärkeren Preisanstiegs spürbar höher ausfallen.<sup>79</sup>

## **7.2 Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten in Frankfurt am Main**

Das Bürgeramt, Statistik und Wahlen hat 2015 eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2040 vorgelegt.<sup>80</sup> 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.

---

<sup>79</sup> Deutsche Bundesbank – Monatsberichte (der Projektion liegen Informationen zugrunde, die am 17. November 2016 verfügbar waren)

<sup>80</sup> Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Frankfurter Statistische Berichte 2015, 150 Jahre Frankfurter Statistik, S. 62 ff.

---

## Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040

Bevölkerungsgruppe	Bevölkerung am	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
	31.12.2014	2017	2020	2025	2030	2040
<b>Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt</b>	<b>708.543</b>	<b>742.859</b>	<b>764.091</b>	<b>793.644</b>	<b>810.085</b>	<b>829.773</b>
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
<b>Altersgruppen</b>						
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
<b>Veränderung</b>						
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 43: 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.<sup>81</sup>

<sup>81</sup> 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 %										
<b>Haushalte</b>	401.421	100	431.918	100	446.491	100	455.361	100	461.830	100	467.459	100
davon												
<b>1-Personen-Haushalte</b>	217.606	54,2	231.650	53,6	237.307	53,1	240.818	52,9	243.596	52,7	246.345	52,7
<b>2-Personen-Haushalte</b>	96.566	24,1	104.578	24,2	109.481	24,5	113.356	24,9	116.493	25,2	119.156	25,5
<b>3-Personen-Haushalte</b>	43.051	10,7	47.117	10,9	49.062	11,0	49.741	10,9	49.970	10,8	50.092	10,7
<b>4- und mehr-Personen-Haushalte</b>	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 44: 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 45: Wohnungsbedarfsberechnung 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; zudem laufen auch bereits Bindungen aus dem Ankauf von Belegrechten aus. Bis zum Jahr 2024 kann der Bestand um fast 4.000 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.

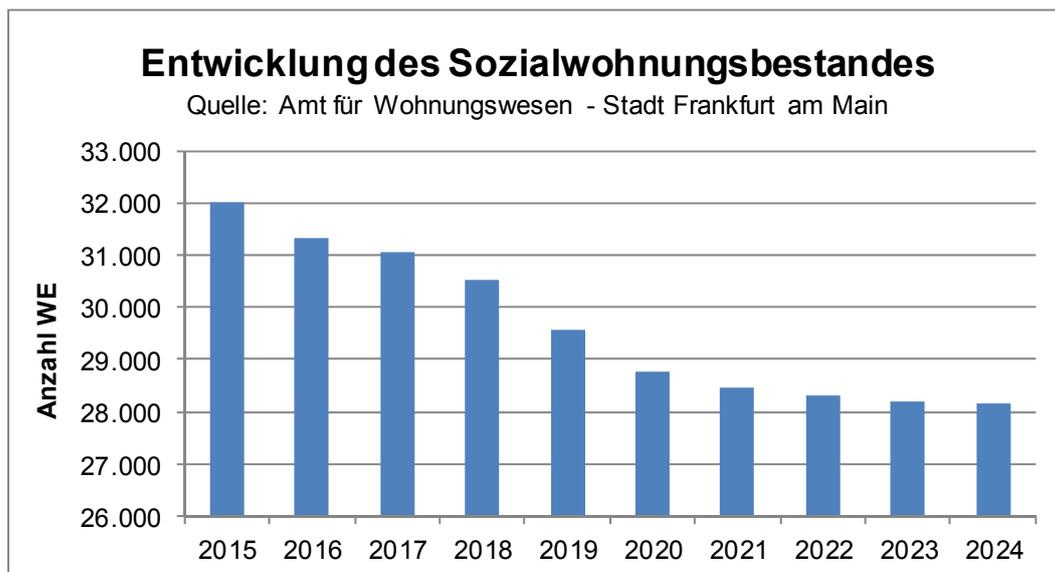


Abbildung 46: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes

Vor diesem Hintergrund investiert die Stadt in den sozialen Wohnungsneubau sowie den Ankauf von Belegrechten.<sup>82</sup> Neu hinzugekommen sind Maßnahmen zur Verlängerung bestehender Belegrechte.

<sup>82</sup> Vgl. Kapt. 6.2.1

Die ABG FRANKFURT HOLDING stellt zusätzlich geeignete Wohnungen aus dem ungebundenen Bestand zur Belegung 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.<sup>83</sup>

Die Messung der sozialräumlichen Segregation erfolgt zunächst anhand der Segregationsindizes von DUNCAN und DUNCAN.<sup>84</sup> Die Untersuchung der innerstädtischen Verteilung der nichtdeutschen Bevölkerung (ethnische Segregation) im Vergleich zur deutschen Bevölkerung auf der räumlichen Basis der Stadtbezirke für das Jahr 2015 ergab, dass die Segregation wie bereits im Jahr zuvor geringfügig zugenommen hat.

---

<sup>83</sup> Den Berechnungen liegt die Anzahl der Wohnberechtigten mit Haupt- und Nebenwohnsitz zugrunde

<sup>84</sup> Der Index der Segregation (IS) misst das Ausmaß, zu dem eine Gruppe im Vergleich zu allen restlichen Bevölkerungsgruppen über die verschiedenen Teilgebiete der Stadt verteilt wohnt. Der Wert reicht von 0 (keine Segregation) bis 100 (vollständige Segregation). Sie lassen sich interpretieren als Prozentsatz derjenigen aus der Gruppe, die umziehen müssten, um eine gleiche Verteilung über die Teilgebiete der Stadt zu erreichen.

---

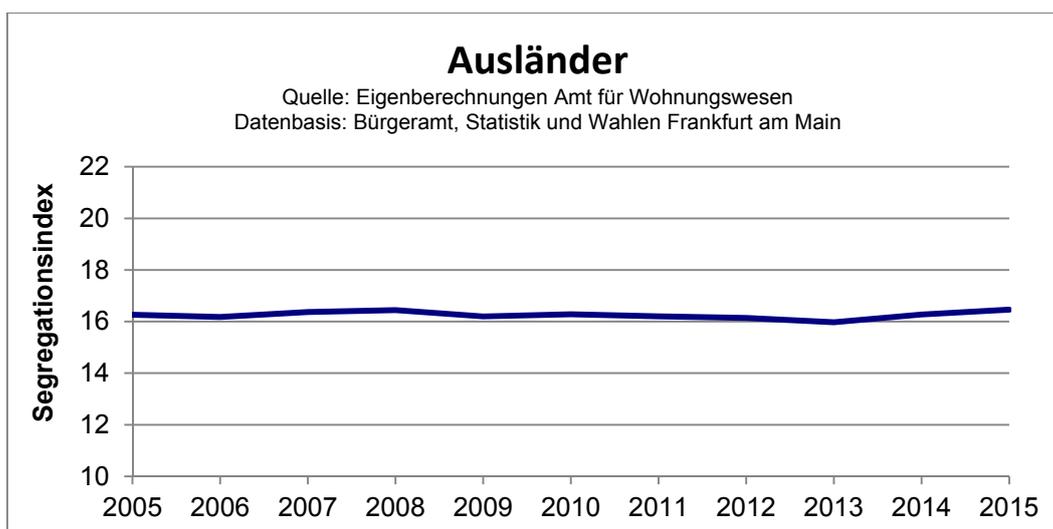


Abbildung 47: Segregationsindex (Ausländer)

Frankfurt weist allerdings nach wie vor eine sehr niedrige ethnische Segregation auf. Im Vergleich zu anderen deutschen Städten nimmt Frankfurt hier eine Spitzenposition ein.<sup>85</sup>

Als Indikatoren für die soziale Segregation wurde die Anzahl der Empfänger von SGB II<sup>86</sup> und der Arbeitslosen verwendet. Deren Verteilung auf die Stadtbezirke wurde die räumliche Verteilung der übrigen Bevölkerung gegenübergestellt. Die aktuelle Entwicklung zeigt folgende Grafik:

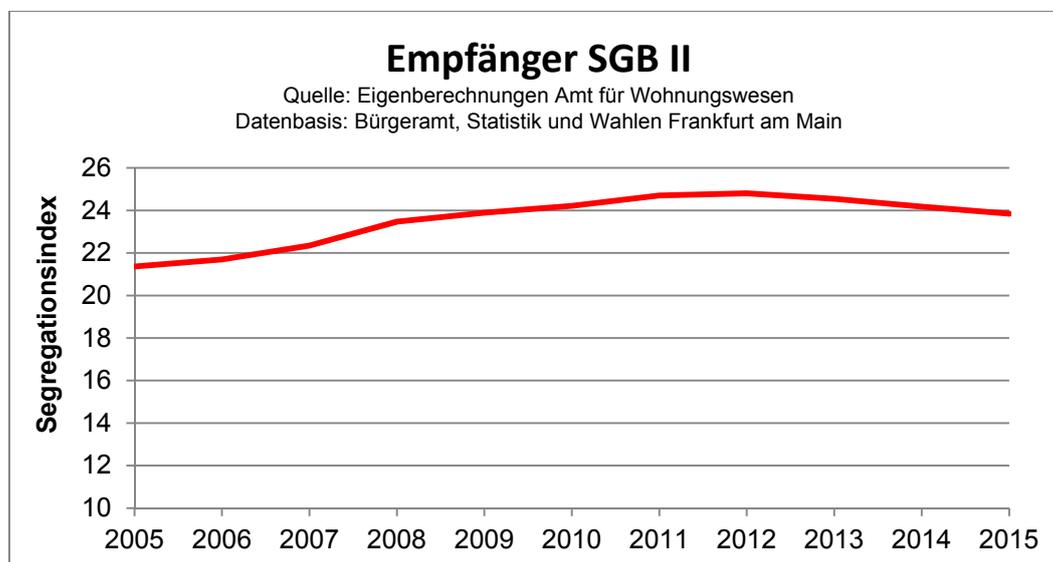


Abbildung 48: Segregationsindex (Empfänger SGB II)

<sup>85</sup> Vgl. ExWoSt- Informationen 34/1 – Migration/Integration und Stadtteilpolitik, 2008: Nach Heidelberg weist Frankfurt am Main die geringste Segregation von insgesamt 45 untersuchten Städten auf.

<sup>86</sup> SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) umfasst Arbeitslosengeld II und Sozialgeld. 2016 erfolgte eine Umstellung der Statistik – siehe Ziff. 2.3 – mit der Folge, dass die Zahlen der Vorjahre geringfügig abweichen. Hieraus sollte sich aber kein nennenswerter Effekt auf den Index ergeben.

Auch 2015 ist der Wert gesunken, wie bereits in den beiden Jahren zuvor.

Die Verteilung der Arbeitslosen ist fast gleich geblieben, allerdings mit einem geringfügig höheren Wert.

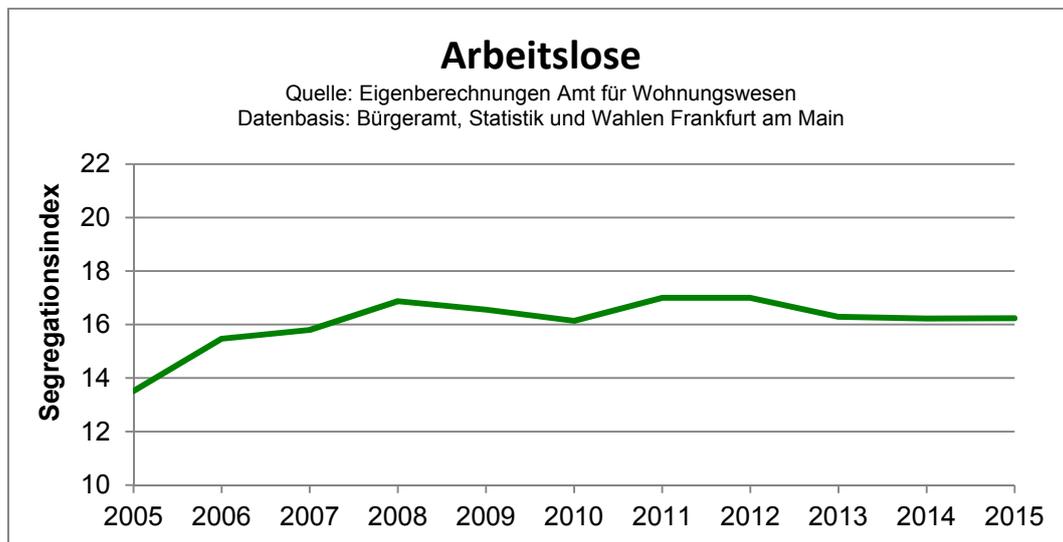


Abbildung 49: Segregationsindex (Arbeitslose)

Im Berichtsjahr 2015 zeigt sich damit eine uneinheitliche Entwicklung: Zunahme bei der ethnischen Segregation, Verbesserung bei der Verteilung der SGB II-Empfänger, fast gleich gebliebener Wert bei der Verteilung der Arbeitslosen.

## 8.2 Sozialräumliche Entwicklung in Sozialwohnungsgebieten

Neben der Analyse der sozialräumlichen Entwicklung in der Gesamtstadt, wurde eine an Teilräumen – unterschiedliche Höhe des Sozialwohnungsanteils<sup>87</sup> – 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 auf eine Überrepräsentanz (Konzentration), Werte unter 1 dagegen auf eine Unterrepräsentanz hin.

<sup>87</sup> Zahl der vom AfW zu belegenden Wohnungen im Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen insgesamt

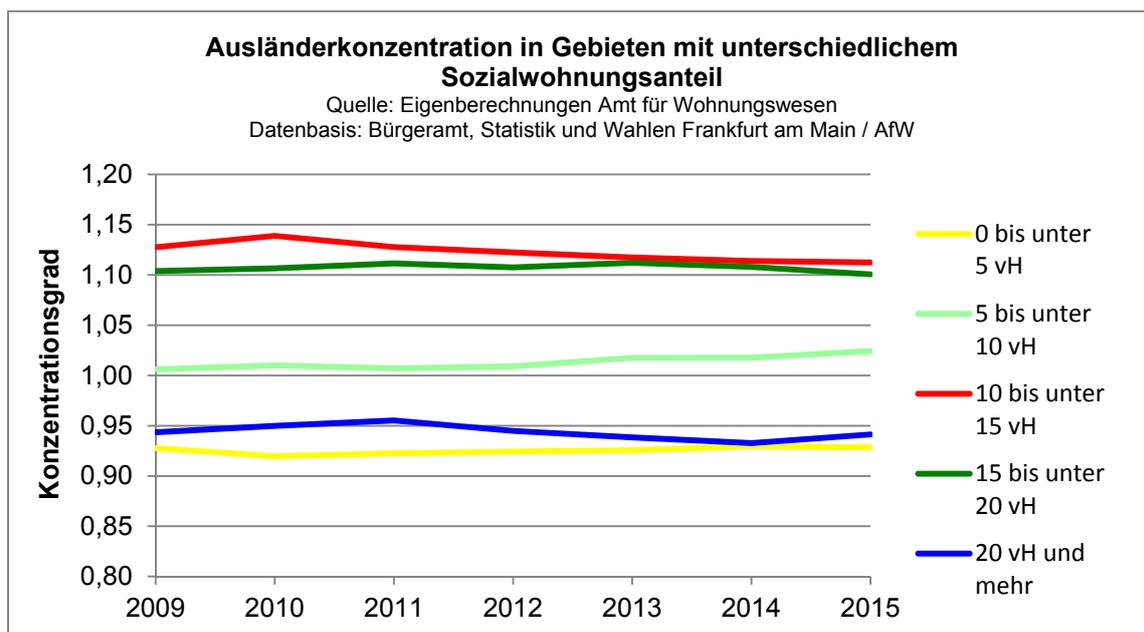


Abbildung 50: Grad der Ausländerkonzentration

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 %. Allerdings gab es 2015 einen deutlichen Anstieg im Gebietstyp mit dem höchsten Sozialwohnungsanteil.

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 2015 – wie in den Vorjahren – in dem Gebietstyp mit dem zweithöchsten Anteil (15 bis unter 20 %) zu verzeichnen. Der Wert im Gebietstyp mit dem höchsten Sozialwohnungsanteil hat sich deutlich verbessert.

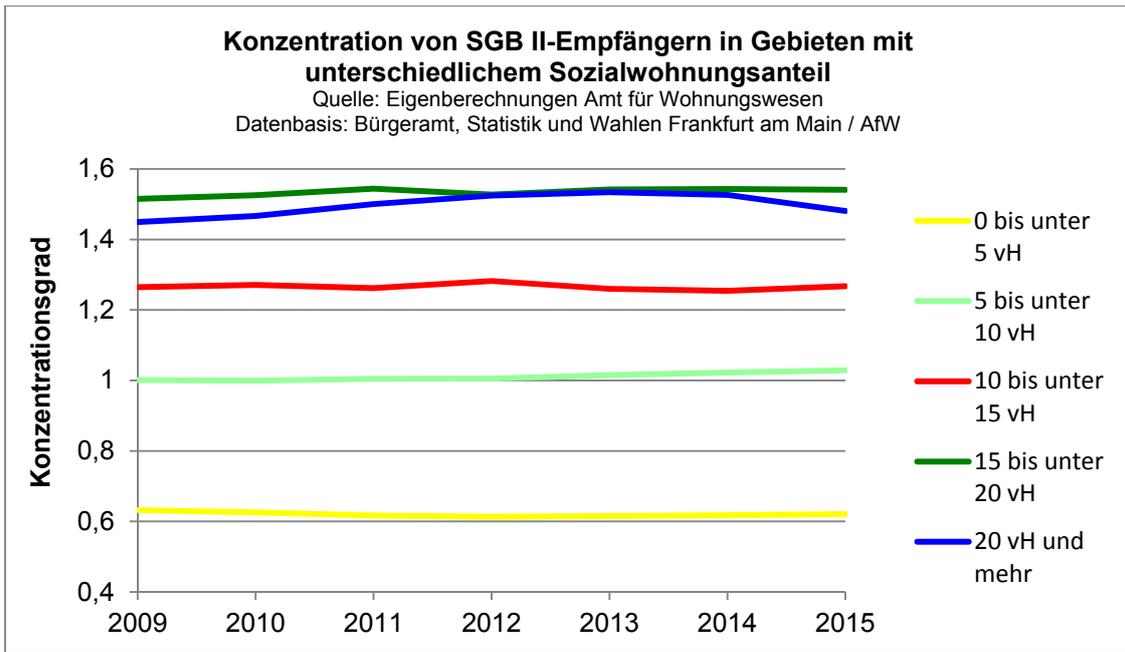


Abbildung 51: Grad der Konzentration von Empfängern von SGB II

Die höchste Konzentration von Arbeitslosen ist ebenfalls in Gebieten mit dem zweithöchsten Sozialwohnungsanteil (15 bis unter 20 %) zu verzeichnen. Im Gegensatz zur Entwicklung bei der Verteilung der SGB II-Empfänger ist der Wert im Gebietstyp mit dem höchsten Sozialwohnungsanteil angestiegen. Im Gebietstyp mit einem geringen oder keinem Sozialwohnungsanteil sind Arbeitslose klar unterrepräsentiert.

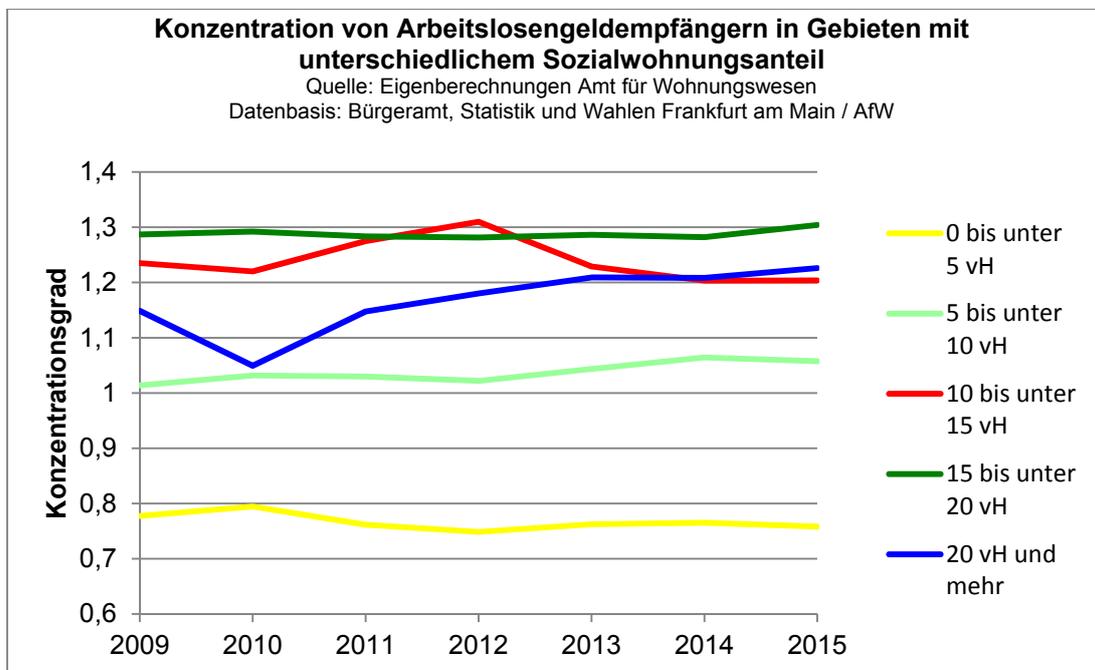


Abbildung 52: Konzentration von Arbeitslosengeldempfängern

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

Bereits in den früheren Wohnraumberichten wurde darauf hingewiesen, dass der insgesamt relativ günstige Befund der Analyse zur sozialräumlichen Entwicklung nicht darüber hinwegtäuschen darf, dass es einige Stadtbezirke mit hoher Konzentration von Ausländern und mit weit über dem Durchschnitt der Stadt liegendem Anteil an Empfängern von SGB II und Arbeitslosen gibt. In der folgenden Tabelle sind die Stadtbezirke dargestellt, bei denen die entsprechenden Konzentrationsziffern besonders hohe Werte (jeweils 1 Standardabweichung<sup>88</sup> und mehr über dem Mittelwert für die Gesamtstadt) aufweisen. Bei der Interpretation der Zahlen ist zu beachten, dass es bei den Empfängern von SGB II und den Arbeitslosen Überschneidungen gibt.

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

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.<sup>89</sup>

Der Konzentrationsfaktor zeigt an, um das Wievielfache der Anteil einer Bevölkerungsgruppe im jeweiligen Stadtbezirk höher ist als in der Gesamtstadt. So ist der Anteil der Arbeitslosen in Fechenheim-Süd doppelt so hoch (2,04) wie in Frankfurt insgesamt.

---

<sup>88</sup> Die Standardabweichung ist ein Streuungsmaß. Sie gibt an, wie stark die Werte einzelner Stadtbezirke im Durchschnitt um den Mittelwert für die Gesamtstadt streuen.

<sup>89</sup> 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 2015

Nr.	Name des Bezirks	Ausländer		Arbeitslose		SGB II	
		Anteil vH	Konzentrationsfaktor <sup>1)</sup>	Anteil vH	Konzentrationsfaktor	Anteil vH	Konzentrationsfaktor
<b>Gesamtstadt</b>		<b>27,69%</b>	<b>1,00</b>	<b>3,19%</b>	<b>1,00</b>	<b>9,70%</b>	<b>1,00</b>
<b>Bezirke mit hohem<sup>2)</sup> Anteil einer Gruppe</b>							
50	Innenstadt	38,56%	1,39				
60	Innenstadt	40,93%	1,48				
70	Innenstadt	56,13%	2,03				
151	Gutleutviertel	41,38%	1,49				
153	Gallus	42,18%	1,52				
161	Gallus	41,02%	1,48				
162	Gallus	42,40%	1,53				
164	Gallus	41,69%	1,51				
432	Heddernheim-West					14,87%	1,53
482	Niederursel-West					17,17%	1,77
532	Goldstein-West					15,66%	1,61
533	Goldstein-Ost	38,22%	1,38				
541	Griesheim-Ost	39,31%	1,42				
551	Griesheim-West	38,73%	1,40				
<b>Bezirke mit hohem Anteil von zwei Gruppen</b>							
80	Innenstadt	44,62%	1,61	6,20%	1,95		
90	Bahnhofsviertel	57,94%	2,09	5,62%	1,76		
261	Osthafen	41,31%	1,49	4,58%	1,44		
262	Riederwald			5,41%	1,70	17,52%	1,81
520	Fechenheim-Süd			6,51%	2,04	21,52%	2,22
552	Griesheim West	38,80%	1,40			15,08%	1,55
570	Höchst-West			5,23%	1,64	16,14%	1,66
601	Sindlingen-Süd			4,76%	1,49	15,50%	1,60
612	Zeilsheim-Nord			7,30%	2,29	24,93%	2,57
622	Unterliederbach-Ost			5,29%	1,66	18,92%	1,95
632	Sossenheim-Ost			5,53%	1,74	21,95%	2,26
<b>Bezirke mit hohem Anteil von drei Gruppen</b>							
152	Gallus	46,81%	1,69	6,60%	2,07	15,09%	1,56
154	Gallus	43,34%	1,57	5,00%	1,57	18,04%	1,86
165	Gallus	39,23%	1,42	4,79%	1,51	18,27%	1,88
510	Fechenheim-Nord	42,79%	1,55	5,89%	1,85	20,49%	2,11
542	Griesheim-Ost	42,78%	1,55	4,61%	1,45	18,94%	1,95
561	Nied-Süd	41,27%	1,49	5,33%	1,67	17,41%	1,79
580	Höchst-Ost	44,44%	1,60	5,84%	1,83	19,58%	2,02
591	Höchst-Süd	45,76%	1,65	5,81%	1,82	16,50%	1,70

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

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

Abbildung 53: Konzentration Ausländer, Arbeitslose und SGB II-Empfänger

**Legende**

Bezirke mit hohem Anteil von ...

 drei sozialen Gruppen  
(Ausländer, Arbeitslose, SGB II)

 zwei sozialen Gruppen

einer sozialen Gruppe:

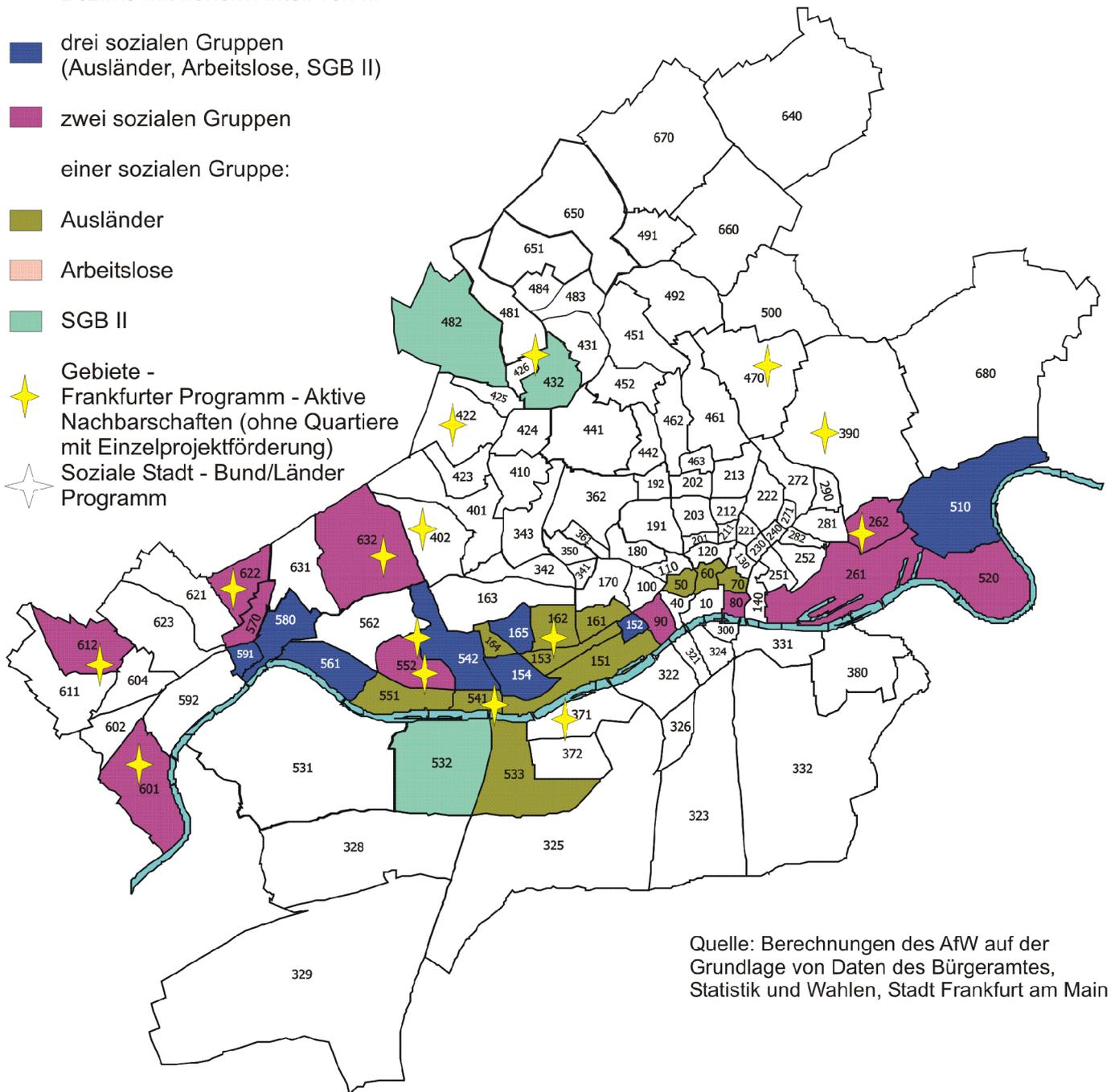
 Ausländer

 Arbeitslose

 SGB II

 Gebiete -  
Frankfurter Programm - Aktive  
Nachbarschaften (ohne Quartiere  
mit Einzelprojektförderung)

 Soziale Stadt - Bund/Länder  
Programm



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

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

Die Abbildung zeigt die Verteilung im Stadtgebiet. Weiter sind die aktuellen Gebiete 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 fünf 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 -**

	2015	2014	2013	2012	2011
484 Campus Niederursel	0,00	0,00	ist in Stb. 483 (Riedwiese-M.) enthalten		
100 Westend-Süd	0,07	0,10	0,09	0,10	0,10
325 Sachsenhausen-Süd	0,09	0,15	0,16	0,08	0,11
651 Riedberg	0,13	0,11	0,09	0,10	0,11
170 Westend-Süd	0,16	0,16	0,18	0,19	0,18
110 Westend-Süd	0,17	0,21	0,18	0,17	0,18
180 Westend-Süd	0,17	0,16	0,16	0,13	0,12
321 Sachsenhausen-Nord	0,17	0,22	0,21	0,21	0,20
191 Westend-Nord	0,18	0,19	0,21	0,21	0,21
203 Nordend-West	0,19	0,18	0,19	0,21	0,22
424 Praunheim-Süd	0,21	0,19	0,21	0,31	0,28
463 Dornbusch-Ost	0,21	0,25	0,22	0,23	0,33
640 Nieder-Erlenbach	0,25	0,28	0,25	0,23	0,20
040 Innenstadt	0,27	0,27	0,37	0,56 in Stb. 050	
201 Nordend-West	0,27	0,27	0,28	0,22	0,23
211 Nordend-West	0,31	0,31	0,36	0,37	0,38
660 Harheim	0,32	0,32	0,33	0,30	0,30
120 Nordend-West	0,32	0,29	0,29	0,27	0,27
361 Bockenheim	0,33	0,30	0,37	0,33	0,39
324 Sachsenhausen-Nord	0,33	0,35	0,33	0,32	0,31
332 Sachsenhausen-Süd	0,33	0,35	0,29	0,31	0,34
221 Nordend-Ost	0,34	0,37	0,38	0,41	0,43
213 Nordend-West	0,37	0,45	0,41	0,74	0,99
271 Bornheim	0,40	0,41	0,39	0,44	0,45
050 Innenstadt	0,43	0,26	0,25	0,25	0,34
240 Bornheim	0,43	0,47	0,52	0,56	0,55
442 Dornbusch-West	0,43	0,45	0,40	0,45	0,46
362 Bockenheim	0,44	0,42	0,39	0,38	0,35
252 Ostend	0,45	0,42	0,47	0,45	0,44
130 Nordend-Ost	0,47	0,42	0,41	0,44	0,47
323 Sachsenhausen-Süd (1)	0,47	0,44	0,40	0,43	0,42
212 Nordend-West	0,47	0,45	0,37	0,37	0,38
483 Riedwiese-Mertonviertel	0,47	0,43	0,44	0,46	0,50
202 Nordend-West	0,51	0,50	0,44	0,49	0,42
533 Goldstein-Ost	0,52	0,17	0,21	0,12 in Stb. 532	
611 Zeilsheim-Süd	0,54	0,51	0,49	0,42	0,43
282 Bornheim	0,54	0,57	0,64	0,66	0,67
230 Nordend-Ost	0,55	0,56	0,57	0,57	0,58
680 Bergen-Enkheim	0,58	0,54	0,52	0,51	0,49
650 Kalbach	0,59	0,62	0,59	0,56	0,54
343 Bockenheim	0,59	0,52	0,48	0,50	0,41
425 Alt-Praunheim	0,61	0,68	0,67	0,71	0,78
451 Eschersheim-Nord	0,69	0,68	0,68	0,61	0,60
331 Sachsenhausen-Nord	0,71	0,73	0,73	0,73	0,75
481 Niederursel-Ost	0,72	0,67	0,71	0,68	0,70
452 Eschersheim-Süd	0,75	0,75	0,72	0,70	0,67
342 Bockenheim	0,76	0,84	0,88	0,91	0,80
462 Dornbusch-Ost	0,77	0,77	0,78	0,73	0,70
326 Sachsenhausen-Fr.-Kissel-Sdlg.	0,78	0,81	0,82	0,80	0,81
372 Niederrad-Süd	0,78	0,77	0,75	0,73	0,69
431 Heddernheim-Ost	0,79	0,77	0,80	0,79	0,85
163 Bockenheim	0,79	0,84	0,86	0,88	0,97
300 Sachsenhausen-Nord	0,81	0,76	0,70	0,72	0,84
222 Nordend-Ost	0,83	0,85	0,87	0,84	0,85
290 Bornheim	0,83	0,78	0,78	0,83	0,81
140 Ostend	0,84	0,84	0,83	0,83	0,80
531 Schwanheim	0,87	0,85	0,80	0,77	0,79
621 Unterliederbach-Mitte	0,88	0,83	0,80	0,76	0,75
251 Ostend	0,89	0,94	0,95	0,96	0,90
060 Innenstadt	0,95	0,93	0,91	0,90	0,98
350 Bockenheim	0,96	0,96	0,91	0,88	0,91

Abbildung 55: Konzentration SGB II-Empfänger - Teil 1

	2015	2014	2013	2012	2011
341 Bockenheim	0,97	0,89	0,85	0,86	0,91
281 Bornheim	0,98	0,99	0,98	0,95	0,97
272 Bornheim	0,99	1,01	1,08	1,05	1,03
541 Griesheim-Ost	1,00	1,04	1,07	0,95	0,92
192 Westend-Nord	1,01	1,16	1,17	1,19	1,16
161 Gallus	1,02	1,12	0,93	1,03	1,20
322 Sachsenhausen-Nord	1,02	1,06	1,10	1,05	1,07
390 Seckbach	1,02	1,07	1,02	0,96	0,91
010 Altstadt	1,03	1,00	1,08	1,01	0,92
470 Preungesheim	1,03	1,04	1,03	1,12	1,08
500 Berkersheim	1,04	1,10	1,18	1,22	1,17
151 Gutleutviertel	1,07	1,07	0,99	1,02	1,15
402 Rödelheim-West	1,07	1,13	1,14	1,12	1,11
162 Gallus	1,07	1,07	1,24	1,29	1,29
422 Sdlg. Praunheim	1,07	1,02	1,03	1,00	0,98
164 Gallus	1,11	1,04	1,10	1,23	1,36
401 Rödelheim-Ost	1,13	1,15	1,16	1,20	1,15
562 Nied-Nord	1,13	1,15	1,13	1,14	1,11
492 Sdlg. Frankfurter Berg	1,16	1,20	1,24	1,25	1,24
261 Osthafen	1,19	1,17	1,29	1,36	1,38
410 Hausen	1,19	1,08	1,13	1,18	1,24
090 Bahnhofsviertel	1,21	1,33	1,44	1,51	1,49
551 Griesheim-West	1,21	1,11	1,07	1,02	1,09
441 Ginnheim	1,22	1,21	1,21	1,20	1,33
670 Nieder-Eschbach	1,22	1,22	1,22	1,22	1,17
371 Niederrad-Nord	1,26	1,19	1,13	1,13	1,12
080 Innenstadt	1,30	1,63	1,75	1,91	2,12
380 Oberrad	1,31	1,23	1,25	1,23	1,20
461 Eckenheim	1,35	1,45	1,41	1,40	1,39
153 Gallus	1,36	1,94	2,09	2,08	2,00
491 Bonames	1,36	1,38	1,34	1,33	1,36
423 Sdlg. Praunheim-Westhausen	1,38	1,45	1,39	1,38	1,21
070 Innenstadt	1,39	1,42	1,24	1,30	1,26
604 Zeilsheim-Ost	1,40	1,32	1,21	1,17	0,95
426 Praunheim-Nord	1,42	1,51	1,40	1,41	1,39
623 Unterliederbach-West	1,46	0,90	1,10	1,80	1,85
631 Sossenheim-West	1,48	1,41	1,34	1,43	1,43
602 Sindlingen-Nord	1,50	1,46	1,45	1,32	1,28
432 Hedderheim-West	1,53	1,56	1,54	1,59	1,51
552 Griesheim-West	1,55	1,57	1,54	1,57	1,67
152 Gallus	1,56	1,42	1,28	1,24	1,27
601 Sindlingen-Süd	1,60	1,48	1,56	1,51	1,53
532 Goldstein-West	1,61	1,67	1,66	1,67	1,61
570 Höchst-West	1,66	1,69	1,68	1,70	1,64
591 Höchst-Süd	1,70	1,74	1,69	1,76	1,67
482 Niederursel-West	1,77	1,78	1,75	1,77	1,71
561 Nied-Süd	1,79	1,72	1,75	1,76	1,70
262 Riederwald	1,81	1,78	1,85	1,98	1,93
154 Gallus	1,86	1,99	1,97	1,93	2,00
165 Gallus	1,88	1,81	2,03	1,97	1,98
622 Unterliederbach-Ost	1,95	1,88	1,88	1,89	1,77
542 Griesheim-Ost	1,95	1,98	1,99	1,90	1,94
580 Höchst-Ost	2,02	1,92	1,83	1,93	1,92
510 Fechenheim-Nord	2,11	2,07	2,13	2,16	2,12
520 Fechenheim-Süd	2,22	2,25	2,33	2,17	2,20
632 Sossenheim-Ost	2,26	2,30	2,30	2,32	2,38
612 Zeilsheim-Nord	2,57	2,51	2,58	2,44	2,51
328 Unterwald	ist in Stb. 325 (Sachsenhausen-Süd) enthalten				
329 Flughafen	ist in Stb. 325 (Sachsenhausen-Süd) enthalten				
592 Höchst-Süd	ist in Stb. 591 (Höchst-Süd) enthalten				

Abbildung 56: Konzentration SGB II-Empfänger - Teil 2

### Konzentrationsfaktor SGB II-Empfänger nach Stadtbezirken

	2015	2014	2013	2012	2011
010 Altstadt	1,03	1,00	1,08	1,01	0,92
040 Innenstadt	0,27	0,27	0,37	0,56	in Stb. 050
050 Innenstadt	0,43	0,26	0,25	0,25	0,34
060 Innenstadt	0,95	0,93	0,91	0,90	0,98
070 Innenstadt	1,39	1,42	1,24	1,30	1,26
080 Innenstadt	1,30	1,63	1,75	1,91	2,12
090 Bahnhofsviertel	1,21	1,33	1,44	1,51	1,49
100 Westend-Süd	0,07	0,10	0,09	0,10	0,10
110 Westend-Süd	0,17	0,21	0,18	0,17	0,18
120 Nordend-West	0,32	0,29	0,29	0,27	0,27
130 Nordend-Ost	0,47	0,42	0,41	0,44	0,47
140 Ostend	0,84	0,84	0,83	0,83	0,80
151 Gutleutviertel	1,07	1,07	0,99	1,02	1,15
152 Gallus	1,56	1,42	1,28	1,24	1,27
153 Gallus	1,36	1,94	2,09	2,08	2,00
154 Gallus	1,86	1,99	1,97	1,93	2,00
161 Gallus	1,02	1,12	0,93	1,03	1,20
162 Gallus	1,07	1,07	1,24	1,29	1,29
163 Bockenheim	0,79	0,84	0,86	0,88	0,97
164 Gallus	1,11	1,04	1,10	1,23	1,36
165 Gallus	1,88	1,81	2,03	1,97	1,98
170 Westend-Süd	0,16	0,16	0,18	0,19	0,18
180 Westend-Süd	0,17	0,16	0,16	0,13	0,12
191 Westend-Nord	0,18	0,19	0,21	0,21	0,21
192 Westend-Nord	1,01	1,16	1,17	1,19	1,16
201 Nordend-West	0,27	0,27	0,28	0,22	0,23
202 Nordend-West	0,51	0,50	0,44	0,49	0,42
203 Nordend-West	0,19	0,18	0,19	0,21	0,22
211 Nordend-West	0,31	0,31	0,36	0,37	0,38
212 Nordend-West	0,47	0,45	0,37	0,37	0,38
213 Nordend-West	0,37	0,45	0,41	0,74	0,99
221 Nordend-Ost	0,34	0,37	0,38	0,41	0,43
222 Nordend-Ost	0,83	0,85	0,87	0,84	0,85
230 Nordend-Ost	0,55	0,56	0,57	0,57	0,58
240 Bornheim	0,43	0,47	0,52	0,56	0,55
251 Ostend	0,89	0,94	0,95	0,96	0,90
252 Ostend	0,45	0,42	0,47	0,45	0,44
261 Osthafen	1,19	1,17	1,29	1,36	1,38
262 Riederwald	1,81	1,78	1,85	1,98	1,93
271 Bornheim	0,40	0,41	0,39	0,44	0,45
272 Bornheim	0,99	1,01	1,08	1,05	1,03
281 Bornheim	0,98	0,99	0,98	0,95	0,97
282 Bornheim	0,54	0,57	0,64	0,66	0,67
290 Bornheim	0,83	0,78	0,78	0,83	0,81
300 Sachsenhausen-Nord	0,81	0,76	0,70	0,72	0,84
321 Sachsenhausen-Nord	0,17	0,22	0,21	0,21	0,20
322 Sachsenhausen-Nord	1,02	1,06	1,10	1,05	1,07
323 Sachsenhausen-Süd (1)	0,47	0,44	0,40	0,43	0,42
324 Sachsenhausen-Nord	0,33	0,35	0,33	0,32	0,31
325 Sachsenhausen-Süd	0,09	0,15	0,16	0,08	0,11
326 Sachsenhausen-Fr.-Kissel-Sdlg.	0,78	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	0,71	0,73	0,73	0,73	0,75
332 Sachsenhausen-Süd	0,33	0,35	0,29	0,31	0,34
341 Bockenheim	0,97	0,89	0,85	0,86	0,91
342 Bockenheim	0,76	0,84	0,88	0,91	0,80
343 Bockenheim	0,59	0,52	0,48	0,50	0,41
350 Bockenheim	0,96	0,96	0,91	0,88	0,91
361 Bockenheim	0,33	0,30	0,37	0,33	0,39
362 Bockenheim	0,44	0,42	0,39	0,38	0,35

**Abbildung 57: Konzentrationsfaktor SGB II-Empfänger nach Stadtbezirken – Teil 1**

	2015	2014	2013	2012	2011
371 Niederrad-Nord	1,26	1,19	1,13	1,13	1,12
372 Niederrad-Süd	0,78	0,77	0,75	0,73	0,69
380 Oberrad	1,31	1,23	1,25	1,23	1,20
390 Seckbach	1,02	1,07	1,02	0,96	0,91
401 Rödelheim-Ost	1,13	1,15	1,16	1,20	1,15
402 Rödelheim-West	1,07	1,13	1,14	1,12	1,11
410 Hausen	1,19	1,08	1,13	1,18	1,24
422 Sdlg. Praunheim	1,07	1,02	1,03	1,00	0,98
423 Sdlg. Praunheim-Westhausen	1,38	1,45	1,39	1,38	1,21
424 Praunheim-Süd	0,21	0,19	0,21	0,31	0,28
425 Alt-Praunheim	0,61	0,68	0,67	0,71	0,78
426 Praunheim-Nord	1,42	1,51	1,40	1,41	1,39
431 Hedderheim-Ost	0,79	0,77	0,80	0,79	0,85
432 Hedderheim-West	1,53	1,56	1,54	1,59	1,51
441 Ginnheim	1,22	1,21	1,21	1,20	1,33
442 Dornbusch-West	0,43	0,45	0,40	0,45	0,46
451 Eschersheim-Nord	0,69	0,68	0,68	0,61	0,60
452 Eschersheim-Süd	0,75	0,75	0,72	0,70	0,67
461 Eckenheim	1,35	1,45	1,41	1,40	1,39
462 Dornbusch-Ost	0,77	0,77	0,78	0,73	0,70
463 Dornbusch-Ost	0,21	0,25	0,22	0,23	0,33
470 Preungesheim	1,03	1,04	1,03	1,12	1,08
481 Niederursel-Ost	0,72	0,67	0,71	0,68	0,70
482 Niederursel-West	1,77	1,78	1,75	1,77	1,71
483 Riedwiese-Mertonviertel	0,47	0,43	0,44	0,46	0,50
484 Campus Niederursel	0,00	0,00	ist in Stb. 483 (Riedwiese-M.) enthalten		
491 Bonames	1,36	1,38	1,34	1,33	1,36
492 Sdlg. Frankfurter Berg	1,16	1,20	1,24	1,25	1,24
500 Berkersheim	1,04	1,10	1,18	1,22	1,17
510 Fechenheim-Nord	2,11	2,07	2,13	2,16	2,12
520 Fechenheim-Süd	2,22	2,25	2,33	2,17	2,20
531 Schwanheim	0,87	0,85	0,80	0,77	0,79
532 Goldstein-West	1,61	1,67	1,66	1,67	1,61
533 Goldstein-Ost	0,52	0,17	0,21	0,12 in Stb. 532	
541 Griesheim-Ost	1,00	1,04	1,07	0,95	0,92
542 Griesheim-Ost	1,95	1,98	1,99	1,90	1,94
551 Griesheim-West	1,21	1,11	1,07	1,02	1,09
552 Griesheim-West	1,55	1,57	1,54	1,57	1,67
561 Nied-Süd	1,79	1,72	1,75	1,76	1,70
562 Nied-Nord	1,13	1,15	1,13	1,14	1,11
570 Höchst-West	1,66	1,69	1,68	1,70	1,64
580 Höchst-Ost	2,02	1,92	1,83	1,93	1,92
591 Höchst-Süd	1,70	1,74	1,69	1,76	1,67
592 Höchst-Süd	ist in Stb. 591 (Höchst-Süd) enthalten				
601 Sindlingen-Süd	1,60	1,48	1,56	1,51	1,53
602 Sindlingen-Nord	1,50	1,46	1,45	1,32	1,28
604 Zeilsheim-Ost	1,40	1,32	1,21	1,17	0,95
611 Zeilsheim-Süd	0,54	0,51	0,49	0,42	0,43
612 Zeilsheim-Nord	2,57	2,51	2,58	2,44	2,51
621 Unterliederbach-Mitte	0,88	0,83	0,80	0,76	0,75
622 Unterliederbach-Ost	1,95	1,88	1,88	1,89	1,77
623 Unterliederbach-West	1,46	0,90	1,10	1,80	1,85
631 Sossenheim-West	1,48	1,41	1,34	1,43	1,43
632 Sossenheim-Ost	2,26	2,30	2,30	2,32	2,38
640 Nieder-Erlenbach	0,25	0,28	0,25	0,23	0,20
650 Kalbach	0,59	0,62	0,59	0,56	0,54
651 Riedberg	0,13	0,11	0,09	0,10	0,11
660 Harheim	0,32	0,32	0,33	0,30	0,30
670 Nieder-Eschbach	1,22	1,22	1,22	1,22	1,17
680 Bergen-Enkheim	0,58	0,54	0,52	0,51	0,49

Abbildung 58: Konzentration SGB II-Empfänger nach Stadtbezirken - Teil 2

## 9. Anhang

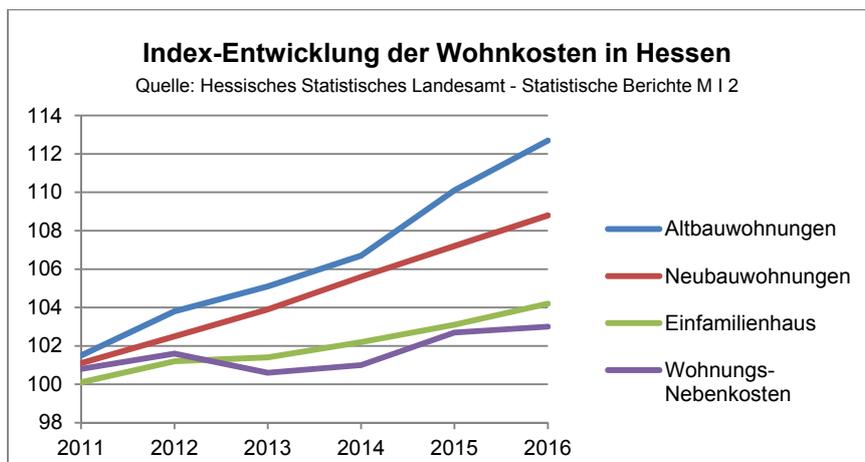
Wohnberechtigte Einwohner nach Haupt-/Nebenwohnung (Einwohner nach Melderegister)													
Jahr am 31.12.	Haupt- und Nebenwohnung insgesamt 1)					nur mit Hauptwohnung 2)						nur mit Nebenwohnung insgesamt	
	absolut	Deutsche		Ausländer		Insgesamt		Deutsche		Ausländer		absolut	%Anteil
		absolut	%Anteil	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%
2015	756.988	547.366	72,3%	209.622	27,7%	724.486	95,7%	517.154	71,4%	207.332	28,6%	32.502	4,3%

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

Abbildung 59: Bevölkerung – nach Melderegister

<b>Berichte des Hessischen Statistischen Landesamtes - M I 2</b>							
<b>Preisindex für die Verbraucherpreise aller privaten Haushalte in Hessen</b>							
<b>(Wohnungsmieten und Nebenkosten)</b>				<b>(Bezugsjahr 2010 = 100)</b>			
<b>Jahresdurchschnittswerte</b>							
<i>Indexgruppe</i>	<i>Wägungsanteil in ‰</i>	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Nettomieten (ohne Nebenkosten) insgesamt</b>	<b>209,93</b>	<b>101,2</b>	<b>102,8</b>	<b>104,2</b>	<b>105,9</b>	<b>107,8</b>	<b>109,7</b>
<b>Altbauwohnungen insgesamt</b>	<b>49,27</b>	<b>101,5</b>	<b>103,8</b>	<b>105,1</b>	<b>106,7</b>	<b>110,1</b>	<b>112,7</b>
Altbauwohnungen - bis 70 qm	/	101,7	103,7	105,1	107,3	110,6	112,9
Altbauwohnungen - mehr als 70 qm	/	101,3	103,8	105,2	106,0	109,5	112,6
<b>Neubauwohnungen insgesamt</b>	<b>160,66</b>	<b>101,1</b>	<b>102,5</b>	<b>103,9</b>	<b>105,6</b>	<b>107,2</b>	<b>108,8</b>
öffentl. gefördert - bis 70 qm	/	102,7	104,0	106,3	109,1	110,8	112,6
öffentl. gefördert - mehr als 70 qm	/	102,4	104,5	106,7	110,5	112,6	114,4
freifinanziert mehr als 70 qm	/	100,9	102,3	103,9	105,5	107,2	108,9
freifinanziert bis 70 qm	/	101,3	102,7	104,2	106,0	107,6	109,3
<b>Einfamilienhaus - mehr als 100 qm</b>	<b>/</b>	<b>100,1</b>	<b>101,2</b>	<b>101,4</b>	<b>102,2</b>	<b>103,1</b>	<b>104,2</b>
<b>Wohnungs-Nebenkosten insgesamt</b>	<b>31,07</b>	<b>100,8</b>	<b>101,6</b>	<b>100,6</b>	<b>101,0</b>	<b>102,7</b>	<b>103,0</b>
Wasser	7,92	99,9	98,3	98,3	96,1	96,2	97,4
Abwasser	9,79	101,3	102,9	100,9	99,4	101,1	100,0
Müllabfuhr	6,87	100,8	102,0	98,8	99,0	98,9	99,1
Straßenreinigung	/	100,3	99,7	99,9	99,9	101,8	101,8
Schornsteinfeger	/	100,0	100,0	103,3	108,9	111,2	114,0
Grundsteuer B - Hebesatz	/	102,4	106,4	108,3	119,7	128,7	130,5
<b>Haushaltsenergie insgesamt</b>	<b>68,19</b>	<b>109,6</b>	<b>115,6</b>	<b>119,9</b>	<b>119,1</b>	<b>112,2</b>	<b>106,0</b>
Strom	26,21	107,0	109,8	122,8	125,5	124,1	123,2
Gas	14,46	104,7	108,8	108,1	108,5	107,0	101,7
Heizöl	11,11	125,1	135,3	127,2	117,6	90,8	75,5
Feste Brennstoffe	1,05	105,5	106,9	108,5	107,1	110,6	109,0
Zentralheizungskosten	/	106,8	116,4	119,6	118,0	110,9	100,9
Fernwärme (Mehrfamilienhaus)	/	113,3	131,0	136,6	133,7	127,4	116,2
<b>Instandhaltung/Reparatur der Wohnung</b>	<b>8,10</b>	<b>102,8</b>	<b>105,8</b>	<b>107,3</b>	<b>108,6</b>	<b>110,4</b>	<b>111,0</b>
<b>Garagenmiete insgesamt</b>	<b>3,02</b>	<b>100,3</b>	<b>101,2</b>	<b>102,7</b>	<b>103,8</b>	<b>104,6</b>	<b>105,0</b>
Garage/Stellplätze der Mieter	/	100,6	101,3	104,1	105,3	106,2	106,7
<b>Wohnkosten insgesamt</b>	<b>317,29</b>	<b>103,0</b>	<b>105,5</b>	<b>107,3</b>	<b>108,3</b>	<b>108,3</b>	<b>108,3</b>

/ = keine Angabe, da Zahlenwert nicht sicher genug

**Abbildung 60: Preisindizes für Wohnungsmieten und Nebenkosten****Abbildung 61: Index-Entwicklung - Wohnungsmieten und Nebenkosten**

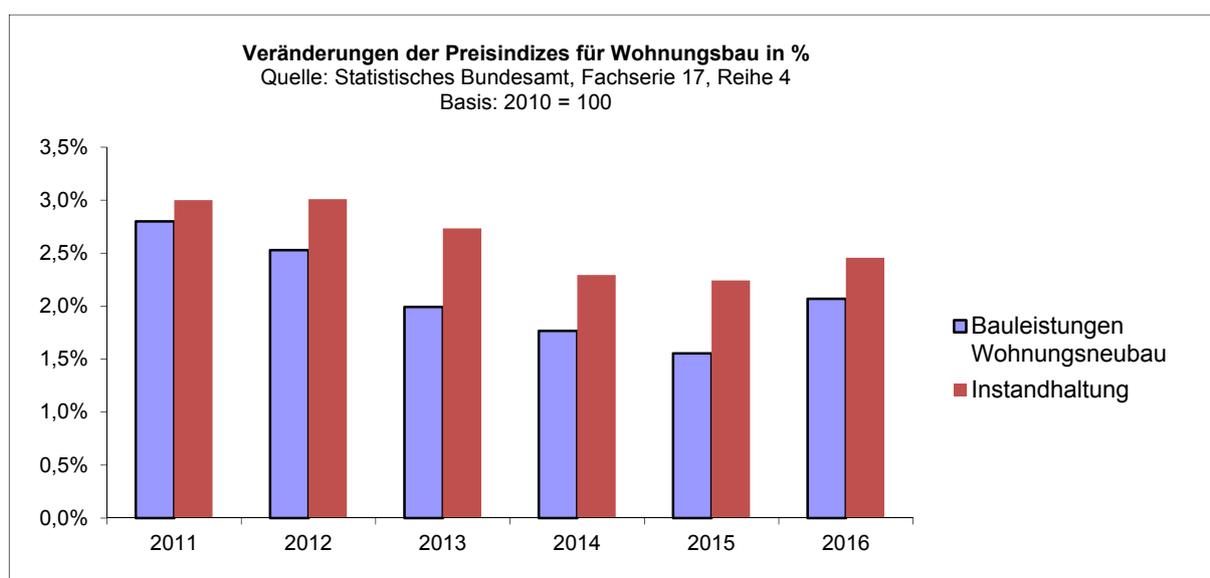


Abbildung 62: Preisindizes für Wohnungsbau

Entwicklung des Wohnungsbestands seit 1987				
Jahr	Bestand insgesamt <sup>1)</sup>		öffentlich gefördert <sup>2)3)</sup>	
		Änderung %		Änderung %
1987	311.238		66.203	
1990	315.548	1,4%	67.980	2,7%
1991	316.769	1,8%	66.887	1,0%
1992	318.770	2,4%	65.951	-0,4%
1993	322.091	3,5%	62.069	-6,2%
1994	324.603	4,3%	58.994	-10,9%
1995	326.793	5,0%	52.965	-20,0%
1996	331.470	6,5%	48.975	-26,0%
1997	333.705	7,2%	46.444	-29,8%
1998	336.243	8,0%	44.154	-33,3%
1999	338.377	8,7%	42.787	-35,4%
2000	340.462	9,4%	41.324	-37,6%
2001	342.250	10,0%	39.450	-40,4%
2002	344.086	10,6%	37.336	-43,6%
2003	347.169	11,5%	36.345	-45,1%
2004	348.714	12,0%	34.900	-47,3%
2005	351.024	12,8%	33.482	-49,4%
2005	351.024	12,8%	35.709	
2006	353.464	13,6%	34.837	-2,4%
2007	355.638	14,3%	34.297	-4,0%
2008	357.699	14,9%	34.167	-4,3%
2009	360.234	15,7%	33.174	-7,1%
2010	362.525	16,5%	32.841	-8,0%
2011	364.273	17,0%	32.515	-8,9%
2012	366.140	17,6%	32.450	-9,1%
2013	368.993	18,6%	32.282	-9,6%
2014	371.794	19,5%	32.307	-9,5%
2015	375.006	20,5%	32.017	-10,3%

1) Quelle: Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.1  
 2) Quelle: Tätigkeitsbericht - Amt für Wohnungswesen  
 3) ab 2005 alle Wohnungen mit Belegrecht durch das Amt für Wohnungswesen

Abbildung 63: Wohnungsbestand

## 10. Abbildungs-/Tabellenverzeichnis

Abbildung 1:	Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen in Großstädten 2014 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) 2008/2015	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 .....	19
Abbildung 13:	Vergleich Altersstruktur 2000 – 2015.....	20
Abbildung 14:	Bilanz der räumlichen Bevölkerungsbewegung.....	21
Abbildung 15:	Zu- und Wegzüge (Umland) .....	22
Abbildung 16:	Anzahl der Haushalte .....	22
Abbildung 17:	Haushaltsstruktur im Vergleich .....	23
Abbildung 18:	Haushaltstypen .....	24
Abbildung 19:	Hilfeempfänger/innen von bedarfsorientierten Sozialleistungen.....	24
Abbildung 20:	Wohnungsbestand nach Wohnungstypen .....	27
Abbildung 21:	Veränderung des Wohnungsbestandes seit dem Jahr 2000 .....	27
Abbildung 23:	Wohnungsbau insgesamt .....	29
Abbildung 24:	Entwicklung genehmigte Wohnungen aus Umwandlungen.....	30
Abbildung 25:	Baufertigstellungen nach Wohnungstypen .....	30
Abbildung 26:	Neubaufertigstellungen nach Gebäudetypen .....	31
Abbildung 27:	Abgeschlossenheitsbescheinigungen.....	32
Abbildung 28:	Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnungsbaugrundstücke (Index) ....	34
Abbildung 29:	Mittlere Kaufpreise für Reihenhäuser (90% Stichprobe) .....	36
Abbildung 30:	Mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) .....	37
Abbildung 31:	Hypothekenzinssatz.....	39
Abbildung 32:	Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Preise für Eigentumswohnungen .....	40
Abbildung 33:	Wohnungsversorgungsgrad.....	41
Abbildung 34:	Entwicklung der Angebots(netto)mieten .....	44
Abbildung 35:	Entwicklung der Nettomieten in Frankfurt am Main .....	44
Abbildung 36:	Registrierte Wohnungssuchende.....	46
Abbildung 37:	Haushaltsstrukturen im Vergleich - Registrierte/Gesamtbevölkerung 2015	47
Abbildung 38:	Entwicklung Sozialwohnungsbestand.....	50
Abbildung 39:	Geförderter Wohnungsbestand .....	50
Abbildung 40:	Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes.....	51
Abbildung 41:	Verteilung des Sozialwohnungsbestandes im Stadtgebiet .....	53
Abbildung 42:	Vermittlungsquote von Sozialwohnungssuchenden .....	54
Abbildung 43:	Bevölkerungsvorausberechnung Bürgeramt, Statistik und Wahlen.....	57
Abbildung 44:	Haushaltsvorausberechnung Bürgeramt, Statistik und Wahlen .....	58
Abbildung 45:	Wohnungsbedarfsberechnung IWU Darmstadt .....	58
Abbildung 46:	Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes .....	59
Abbildung 47:	Segregationsindex (Ausländer) .....	62
Abbildung 48:	Segregationsindex (Empfänger SGB II) .....	62
Abbildung 49:	Segregationsindex (Arbeitslose).....	63
Abbildung 50:	Grad der Ausländerkonzentration.....	64

Abbildung 51:	Grad der Konzentration von Empfängern von SGB II.....	65
Abbildung 52:	Konzentration von Arbeitslosengeldempfängern .....	65
Abbildung 53:	Konzentration Ausländer, Arbeitslose und SGB II-Empfänger .....	67
Abbildung 54:	Konzentration Ausländer, SGB II-Empfänger und Arbeitslose .....	68
Abbildung 55:	Konzentration SGB II-Empfänger - Teil 1 .....	70
Abbildung 56:	Konzentration SGB II-Empfänger - Teil 2 .....	71
Abbildung 57:	Konzentrationsfaktor SGB II-Empfänger nach Stadtbezirken – Teil 1 .....	72
Abbildung 58:	Konzentration SGB II-Empfänger nach Stadtbezirken - Teil 2 .....	73
Abbildung 59:	Bevölkerung – nach Melderegister .....	74
Abbildung 60:	Preisindizes für Wohnungsmieten und Nebenkosten .....	75
Abbildung 61:	Index- Entwicklung - Wohnungsmieten und Nebenkosten .....	75
Abbildung 62:	Preisindizes für Wohnungsbau .....	76
Abbildung 63:	Wohnungsbestand.....	76

## 11. Stichwortverzeichnis

<b>A</b>	<b>K</b>
Abbildungs-/Tabellenverzeichnis 77	Künftige Entwicklung 55
Abgeschlossenheitsbescheinigung 31	<b>L</b>
Alleinerziehende 47	Lebenshaltung 18
Altersstruktur 20	Leerstandsreserve 41
Angebot an Sozialwohnungen 48	<b>M</b>
Anhang 74	Mehrfamilienhäuser 38
Arbeitslose 15	Mieten 42
Arbeitslosenquote 15	<b>O</b>
Ausländeranteil 19	Öffentlich geförderte Wohnungen 48, 51
<b>B</b>	Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt 46
Baufertigstellungen 30	Ökonomische Rahmenbedingungen 10
Baugenehmigungen 28	<b>P</b>
Bauüberhänge 29	Preise für Wohnbauland 34
Beschäftigung 12	<b>R</b>
Bevölkerung 19	Reihenhäuser 35
Bruttoinlandsprodukt 10	<b>S</b>
Bruttowertschöpfung 10	Segregation 61
<b>D</b>	Sozialräumliche Betrachtung 61
Dringlichkeit der Wohnungssuche 47	Sozialräumliche Entwicklung 63
<b>E</b>	sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten 12
Eigenheime 35	Sozialwohnungen 46, 51
Eigentümerquote 42	Sozialwohnungsbestand 63
Eigentumswohnungen 36	Sozialwohnungsquote 50
Einkommen 16	Struktur der Wohnungssuchenden 46
Entwicklung der Wohnbauflächen 33	<b>U</b>
Entwicklung im Marktsegment Sozialwohnungen 59	Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum 29
Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten 56, 58	Unterstützungsbedürftige Haushalte 24
Ertragsfaktor 38	<b>V</b>
<b>F</b>	Vermittlungsquote 54
Fluktuationsreserve 41	<b>W</b>
<b>G</b>	Wirtschaftskraft 10
Gebiete mit hoher Konzentration von sozialen Gruppen und mit verdichteten Problemlagen 66	Wirtschaftswachstum 55
Geschosswohnungsbau 38	Wohnflächenverbrauch 42
Grußwort 5	Wohnflächenversorgung 42
<b>H</b>	Wohnraumförderung 48
Haushalte 22	
Haushaltsnettoeinkommen 17	
<b>I</b>	
Impressum 2	
<b>J</b>	
<b>K</b>	
<b>L</b>	
<b>M</b>	
<b>N</b>	
<b>O</b>	
<b>P</b>	
<b>Q</b>	
<b>R</b>	
<b>S</b>	
<b>T</b>	
<b>U</b>	
<b>V</b>	
<b>W</b>	
<b>X</b>	
<b>Y</b>	
<b>Z</b>	

Wohnungsangebot 26  
Wohnungsbau 28  
Wohnungsbestand 26  
Wohnungsnachfrage 19  
Wohnungssuchende 46  
Wohnungsvermittlung 54  
Wohnungsversorgung 41  
Wohnungsversorgungsquote 41

### **Z**

Zinsen für Wohnungsbaukredite 38  
Zusammenfassung 7  
Zuzüge 20

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

**Telefon: 069 212 70700**

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

Sozialer Wohnraum Frankfurt  
eine Aktion der



# WOHNEN IST UNSER THEMA

---

