



WOHNEN IST UNSER THEMA

AMT FÜR WOHNUNGSWESEN
FRANKFURT AM MAIN

Wohnungsmarkt Bericht 2017

Impressum

Herausgeber

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

© 2018

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

Holger Baldauf – 64.S
☎ 069 / 212 – 35395
E-Mail: holger.baldauf@stadt-frankfurt.de

Druck

Druckhaus Strobach GmbH
Gwinnerstraße 36
60388 Frankfurt am Main

Frankfurt am Main,
März 2018

Inhaltsverzeichnis

GRUßWORT	5
AUSGEWÄHLTE DATEN ZUR WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG	6
0. ZUSAMMENFASSUNG	7
1. ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	9
1.1 Wirtschaftskraft	9
1.2 Beschäftigung	11
1.3 Arbeitslose	14
1.4 Einkommen	15
1.5 Unterstützungsbedürftige Haushalte	17
1.6 Lebenshaltung	17
2. WOHNUNGSNACHFRAGE	19
2.1 Bevölkerung	19
2.2 Haushalte	22
3. WOHNUNGSANGEBOT	24
3.1 Wohnungsbestand	24
3.2 Wohnungsbau	26
3.3 Entwicklung im Jahr 2017	30
4. GRUNDSTÜCKS-/ IMMOBILIENMARKT	31
4.1 Entwicklung der Wohnbauflächen	31
4.2 Preise für Wohnbauland	32
4.3 Eigenheime	33
4.4 Eigentumswohnungen	34
4.5 Geschosswohnungsbau	36
4.6 Wohnungsbaukredite	36
4.7 Entwicklung im Jahr 2017	37
5. WOHNUNGSVERSORGUNG	39
5.1 Wohnungsversorgungsquote	39
5.2 Wohnflächenversorgung	40
5.3 Eigentümerquote	40
5.4 Mieten	40
6. ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGSMARKT	44
6.1 Nachfrage nach Sozialwohnungen	44
6.1.1 Anzahl der Wohnungssuchenden	44
6.1.2 Struktur der Wohnungssuchenden	44
6.1.3 Dringlichkeit der Wohnungssuche	45

6.2	Angebot an Sozialwohnungen	46
6.2.1	Wohnraumförderung	46
6.2.2	Sozialwohnungsbestand	47
6.2.3	Wohnungsvermittlung	52
7.	KÜNFTIGE ENTWICKLUNG	53
7.1	Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland	53
7.2	Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten in Frankfurt am Main	54
7.3	Voraussichtlicher Wohnungsbedarf	56
7.4	Entwicklung im Marktsegment für Sozialwohnungen	57
8.	SOZIALRÄUMLICHE BETRACHTUNG	59
8.1	Entwicklung der sozialen und ethnischen Segregation	59
8.2	Sozialräumliche Entwicklung in Sozialwohnungsgebieten	61
8.3	Gebiete mit hoher Konzentration sozialer Gruppen und verdichteten Problemlagen	64
9.	ANHANG	72
10.	ABBILDUNGS-/TABELLENVERZEICHNIS	75
11.	STICHWORTVERZEICHNIS	77

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,

auch wenn sich der Bevölkerungszuwachs im Berichtsjahr 2016 deutlich verlangsamt hat, ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt noch weit von einer Entspannung entfernt. Grund ist, dass der geringere Bevölkerungszuwachs einem statistischen Effekt – der Bereinigung des Melderegisters – zu verdanken ist. Für das Jahr 2017 sind wieder deutlich mehr Menschen neu nach Frankfurt am Main gekommen.



Nach wie vor gilt, dass wir alles dafür tun müssen, der zusätzlichen Nachfrage nach Wohnungen gerecht zu werden. Andernfalls geraten die Mieten noch stärker unter Druck und es wird für Durchschnittsverdiener immer schwieriger, in Frankfurt zu wohnen.

Der vorliegende 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 2016, neuere Daten lagen zum Redaktionsschluss noch nicht vollständig vor. In einigen Kapiteln werden aber im Interesse der Aktualität verfügbare Daten aus 2017 dargestellt. Ich hoffe, dass dieser Bericht allen Interessierten nützliche Informationen vermittelt und den Entscheidungsträgern grundlegende Fakten zum Frankfurter Wohnungsmarkt liefert.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mike Josef'.

Stadtrat Mike Josef
Dezernent für Planen und Wohnen

Ausgewählte Daten zur Wohnungsmarktbeobachtung

Daten	2015	2016	Entwicklung
Bevölkerungs- / Haushaltsentwicklung			
Jahresbevölkerung zum 31.12. (Melderegister - Haupt- und Nebenwohnung)	756.988	761.703	→
davon Ausländeranteil	27,7%	27,9%	→
Personen über 60 Jahre	155.124	156.299	→
Haushalte (Haushaltsgenerierung) insgesamt	415.054	415.172	→
Anteil 1-Personenhaushalte	54,9%	54,5%	→
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,81	1,82	→
Wirtschaftliche Rahmendaten			
Bruttowertschöpfung insgesamt in Mio. € (2013/2014)	58.957 €	60.195 €	↗
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Arbeitsort) insgesamt	541.805	551.231	↗
davon Einpendler	350.454	354.397	↗
in Frankfurt am Main wohnhaft	275.762	286.955	↗
davon Auspendler	84.722	90.523	↗
geringfügig entlohnte Beschäftigte (450 € Jobs)	47.941	47.087	↘
Verbraucher-Insolvenzen	742	717	↘
Arbeitslose	24.382	24.058	↘
Arbeitslosenquote	6,4%	6,2%	↘
Lebenshaltungsindex aller privaten Haushalte in Hessen (2010 = 100)	106,3	106,7	→
Wohnungsangebot / vorgelagerte Einflussfaktoren			
Verkäufe unbebaute Wohnbaugrundstücke	149	151	↗
Geldumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke in Mio. €	420,8 €	434,8 €	↗
Flächenumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke (in ha)	35,8	32,1	↘
Preise für baureifes Land je qm (Mittelwerte)			
Eigenheim	600 €	640 €	↗
Mehrfamilienhäuser	820 €	950 €	↑
Hypothekenzinsen (Zinsbindung 5 Jahre / 1 % Tilgung)	1,90%	1,78%	↘
Wohnungsbestand			
insgesamt	375.006	378.472	→
davon öffentlich gefördert (Belegrecht Amt für Wohnungswesen)	32.017	32.064	→
Flächenkonsum in qm/Wohnfläche (Haupt- u. Nebenwohnung)			
je Wohnung	71,33	71,60	→
je Einwohner	35,33	35,55	→
Einwohner je Wohnung	2,02	2,01	→
Baugenehmigungen			
Gebäude mit Wohnungen	550	471	↘
Wohnungen	5.196	4.329	↘
Baufertigstellungen (Wohnungen in Gebäuden mit Wohnungen)	3.333	3.669	↗
Bauüberhang (Wohnungen)	10.747	11.920	↑
Abgeschlossenheitsbescheinigungen zur Bildung von Eigentumswohnungen (genehmigte Wohnungen)	4.229	2.360	↘
Bewilligungen öffentlich geförderter Wohnungsbau	64	698	↑
Mietenentwicklung Hessischer Mietenindex - Jahresdurchschnitt (2010 = 100)			
Wohnungs-Nettomieten	107,8	109,7	↗
Nebenkosten	102,7	103,0	→
Haushaltsenergie	112,2	106,0	↘
Nachfrage / Wohnungsbedarf			
Verfügbares Einkommen (Einwohner/Jahr) 2013/2014	21.088	21.387	↗
Wohnungssuchende Haushalte (§ 9 WoFG)	9.592	9.491	↘
Versorgte Haushalte (§ 9 WoFG)	2.110	1.962	↘
Leistungsempfänger Arbeitslose SGB III (Alg I)	5.843	6.222	↗
Leistungsempfänger Arbeitslose SGB II (Alg II)	18.539	17.836	↘
Empfänger bedarfsorientierter Sozialleistungen zum Lebensunterhalt	96.780	96.753	→
Wohngeld (Tabellenwohngeld)			
Wohngeld-Empfänger (Haushalte) insgesamt	3.348	4.702	↑
durchschnittlicher Wohngeldanspruch (Mietzuschuss) in €	162	215	↑
Miet-/Wohnbelastung vor Wohngeld	38,0%	39,6%	↗
Miet-/Wohnbelastung nach Wohngeld	26,5%	24,0%	↘
Entlastungsquote (Prozentpunkte)	11,5%	15,6%	↑
Wohnungsdefizit (einfacher Wohnungsfehlbestand)	40.048	36.700	↘
Versorgungsgrad (Wohnungen je 100 Haushalte Haushaltsgenerierung)	90,4	91,2	→
Marktgeschehen			
Wohnungswechsel			
Zuzüge	75.039	67.360	↘
Wegzüge	67.163	65.165	↘
Umzüge innerhalb Frankfurts	55.094	52.648	↘
Fluktuationsrate insgesamt	16,2%	15,5%	↘
Fluktuation im öffentlich geförderten Wohnungsbau	6,6%	6,1%	↘

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

0. Zusammenfassung

Rahmenbedingungen Frankfurt am Main ist nach wie vor eine der wirtschaftsstärksten Städte Deutschlands – seinen Spitzenplatz unter den Großstädten hat Frankfurt allerdings erstmals verloren.

Die Arbeitsmarktlage entwickelte sich gut, die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nahm nochmals zu – mit einem deutlichen Anstieg bei den in Frankfurt am Main wohnenden Beschäftigten. Erneut gesunken sind die Anzahl der Personen mit einer geringfügigen Beschäftigung sowie die Arbeitslosenquote. Die Inflationsrate ist angestiegen. 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 2016 wieder für einen Bevölkerungszuwachs, der aber aufgrund einer Registerbereinigung deutlich unter den Vorjahren blieb. Letzteres ist auch der Grund für den nur minimal ausgefallenen Anstieg der Haushalte.

Die Altersstruktur der Bevölkerung blieb relativ stabil - der Anteil der über 60-Jährigen ist in den letzten Jahren gesunken.

Bautätigkeit Die Anzahl der genehmigten Wohnungen belief sich 2016 auf 4.329. Auf Rekordhöhe waren die Genehmigungen für Ein-Raum-Wohnungen.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 3.669 Wohneinheiten fertig gestellt – nochmals mehr als im Vorjahr. Die durchschnittliche Größe der neuen Wohnungen ist wie im Vorjahr etwas gesunken. Knapp 40 % der fertiggestellten Wohnungen wiesen 4 oder mehr Wohnräume (hierzu zählt auch die Küche) auf.

Grundstücksmarkt	<p>Die Nachfrage nach Immobilien war auch im Jahr 2016 ungebrochen. Der Immobilienmarkt zeigte weitere Umsatz- und Preissteigerungen.</p> <p>Das Marktsegment „Wohnhochhäuser“ hat an Bedeutung gewonnen. Die Preise für neue Eigentumswohnungen lagen 2016 bei ca. 4.760 €/m², (2017 bei ca. 5.300 €/m²). Auch die Preise für Wohnungen aus dem Bestand sind weiter angestiegen. Die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nahmen nochmals ab.</p> <p>Die Zinsen für Wohnungsbaukredite haben ein historisch niedriges Niveau erreicht.</p>
Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt	<p>9.491 Haushalte waren als wohnungssuchend registriert. Die Anzahl der Wohnungen, die für eine Belegung mit registrierten Wohnungssuchenden im Stadtgebiet zur Verfügung stehen, ist im Berichtsjahr geringfügig angestiegen. Es konnten 1.962 Haushalte vermittelt werden. Damit sank die Zahl der Vermittelten erstmals unter 2.000.</p>
Wohnungsversorgung	<p>Aufgrund eines statistischen Effekts – Bereinigung des Melderegisters - stieg die Wohnungsversorgungsquote erstmals seit Jahren wieder an.</p>
Segregation	<p>Sowohl die ethnische als auch die soziale Segregation haben im Berichtsjahr – wenn auch nur leicht – abgenommen.</p>

1. Ökonomische Rahmenbedingungen

1.1 Wirtschaftskraft

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt wird insbesondere durch die wirtschaftliche Entwicklung beeinflusst. Barometer hierfür sind das Bruttoinlandsprodukt (BIP) bzw. die Bruttowertschöpfung (BWS). Das BIP umfasst den Wert aller innerhalb eines Wirtschaftsgebietes während einer bestimmten Periode produzierten Waren und Dienstleistungen. Es entspricht der BWS aller Wirtschaftsbereiche zuzüglich der Gütersteuern und abzüglich der Gütersubventionen. Die BWS, die zu Herstellungspreisen bewertet wird, ergibt sich für jeden Wirtschaftsbereich aus dem Bruttoproduktionswert zu Herstellungspreisen abzüglich der Vorleistungen zu Anschaffungspreisen.

Die Wirtschaftskraft¹ stieg 2015² sowohl in Deutschland als auch in Hessen und Frankfurt am Main an. Im Vergleich der Großstädte hat Frankfurt am Main seine Position als wirtschafts-
stärkste Großstadt in Deutschland – gemessen am BIP je Erwerbstätigen – an Stuttgart verloren. Im Vergleich der Steigerungsraten gegenüber dem Jahr 2000 liegt Frankfurt mit 20,0 % sogar auf dem letzten Platz, in Stuttgart beträgt die Rate 37,6 % und in München waren es 28,5 %. Auch die Steigerungsrate in Deutschland insgesamt lag mit 32,8 % deutlich höher.³

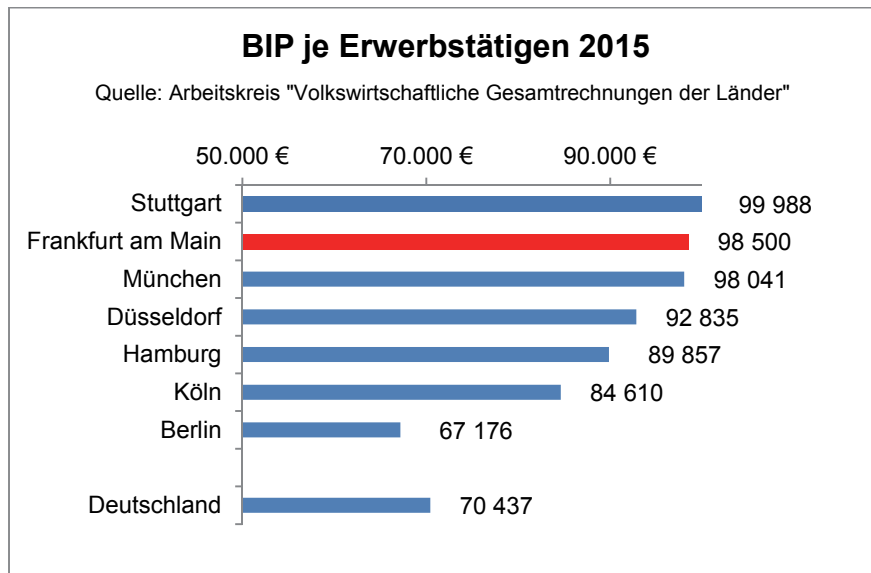


Abbildung 1: Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen in Großstädten in €

¹ gemessen am BIP in jeweiligen Preisen je Erwerbstätigen

² neuere (regionalisierte) Wirtschaftsdaten liegen nicht vor

³ Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“, R2B1; für den Vergleich wurden revidierte Zahlen verwendet.

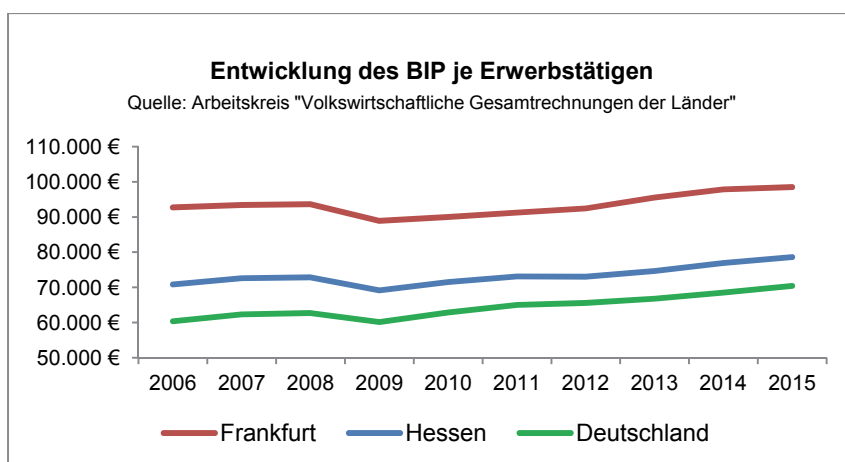


Abbildung 2: Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) je Erwerbstätigen

Mit 60,195 Milliarden € betrug der Anteil Frankfurts an der BWS des Landes Hessen im Jahr 2015 25,5 %. 82,8 % der BWS entfielen auf den Dienstleistungssektor.⁴

Auch 2016 ist das preisbereinigte BIP in Deutschland angestiegen, um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr. 2017 lag die Steigerungsrate bei 2,2 %.⁵

Die Anzahl der Insolvenzen⁶ stellt ein weiteres Kriterium zur Beurteilung der Konjunkturlage dar. Die Zahl der Insolvenzverfahren insgesamt ist gesunken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen ist gleich geblieben, die Verbraucherinsolvenzen sind um 3,4 % zurückgegangen.

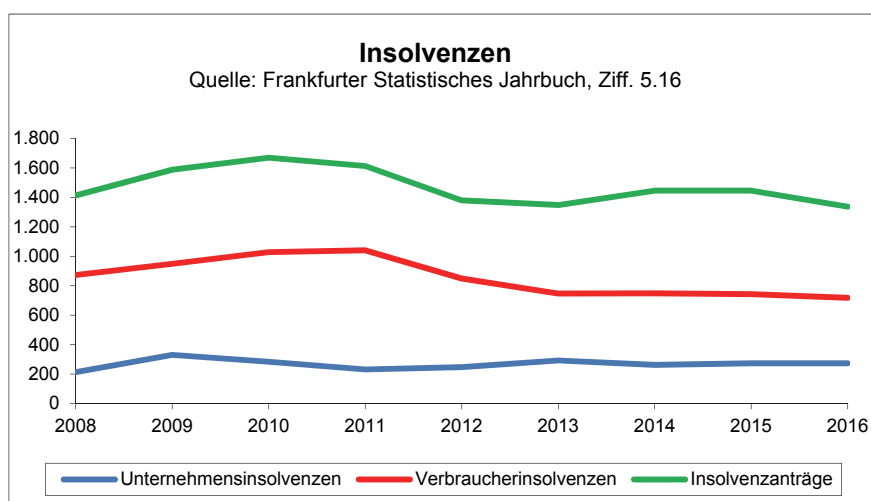


Abbildung 3: Insolvenzen

⁴ Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“, R2B1

⁵ Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt 2017 für Deutschland, 1/2018

⁶ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 5.16. Die Insolvenzstatistik wurde gegenüber den Vorjahren geändert – neben den Unternehmensinsolvenzen wird jetzt nach Verbraucherinsolvenzen, Insolvenzen ehemals selbstständig Tätiger und Insolvenzen übriger Schuldner differenziert.

1.2 Beschäftigung

Die Erwerbstätigkeit in Deutschland stieg im Jahr 2016 weiter an, wobei sich auch die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung deutlich erhöhte. Der Anstieg bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gegenüber dem Vorjahr betrug 2,3 % (jeweils Jahresende), in Hessen stieg die Beschäftigung ebenfalls um 2,3 %.⁷

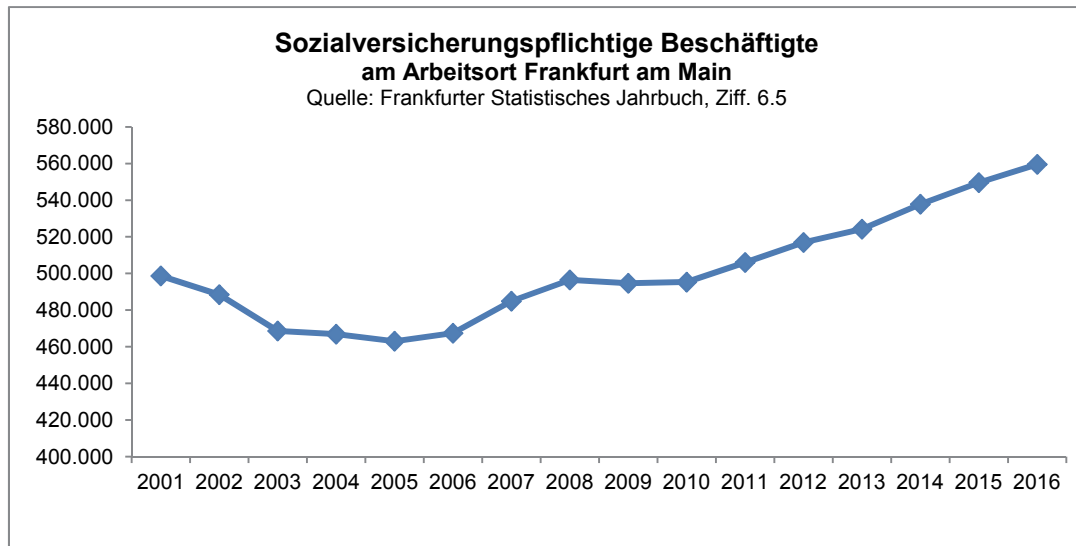


Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Frankfurt

Im Jahr 2016 erhöhte sich die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten⁸ am Arbeitsort Frankfurt am Main um 1,8 % auf 559.566 (Vorjahr 549.586). Damit hat sich der Anstieg gegenüber dem Vorjahr nochmals leicht abgeschwächt. Der Anteil der Einpendler ist auf 64,3 % abgesunken (Vorjahr: 64,7 %). Einen Anstieg verzeichnete somit die Zahl der in Frankfurt wohnhaften und arbeitenden Bevölkerung (196.417 Beschäftigte). Die Zahl der Auspendler hat sich von 84.722 auf 90.523 Beschäftigte weiter erhöht.⁹ Der Anteil der Auspendler an den in Frankfurt wohnhaften sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist seit 2000 kontinuierlich angestiegen.

Auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort¹⁰ Frankfurt am Main ist deutlich gestiegen. Hier lag der Anstieg bei 4,1 %.

⁷ Auswertungen aus der Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit (BA); Statistisches Bundesamt 2018.

⁸ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 6.5; Angabe zum Jahresende

⁹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 6.17; Stichtag: jeweils 30. Juni

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

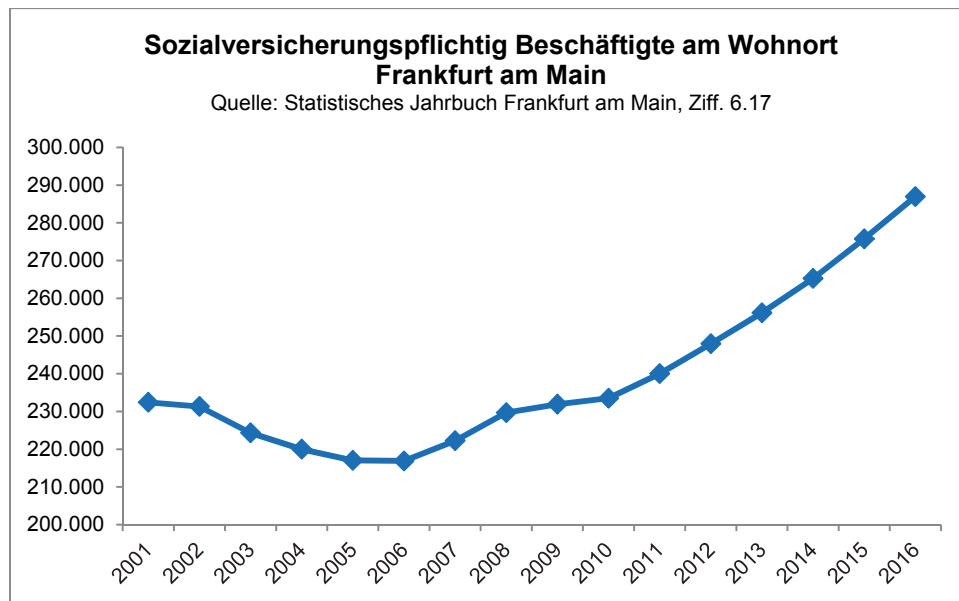


Abbildung 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Frankfurt

Die Beschäftigungszahlen (am Arbeitsort) im Produzierenden Gewerbe haben 2016 mit 0,1 % kaum zugenommen. Der Zuwachs im Handel, Gastgewerbe und Verkehr lag bei 1,3 %. Die Beschäftigungsentwicklung im übrigen Dienstleistungssektor lag mit 2,3 % über dem allgemeinen Anstieg; innerhalb des Dienstleistungsbereichs bei den Banken und Versicherungen ist die Beschäftigungszahl nach einem leichten Rückgang im Vorjahr nahezu konstant geblieben.¹¹ Die Verteilung der Beschäftigten auf die einzelnen Wirtschaftszweige änderte sich auch 2016 nur geringfügig. Ein Vergleich mit der Verteilung im Jahr 2008 zeigt ein prozentuales Wachstum des sonstigen Dienstleistungsbereichs und einen Rückgang bei Banken und Versicherungen.

¹¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 6.6

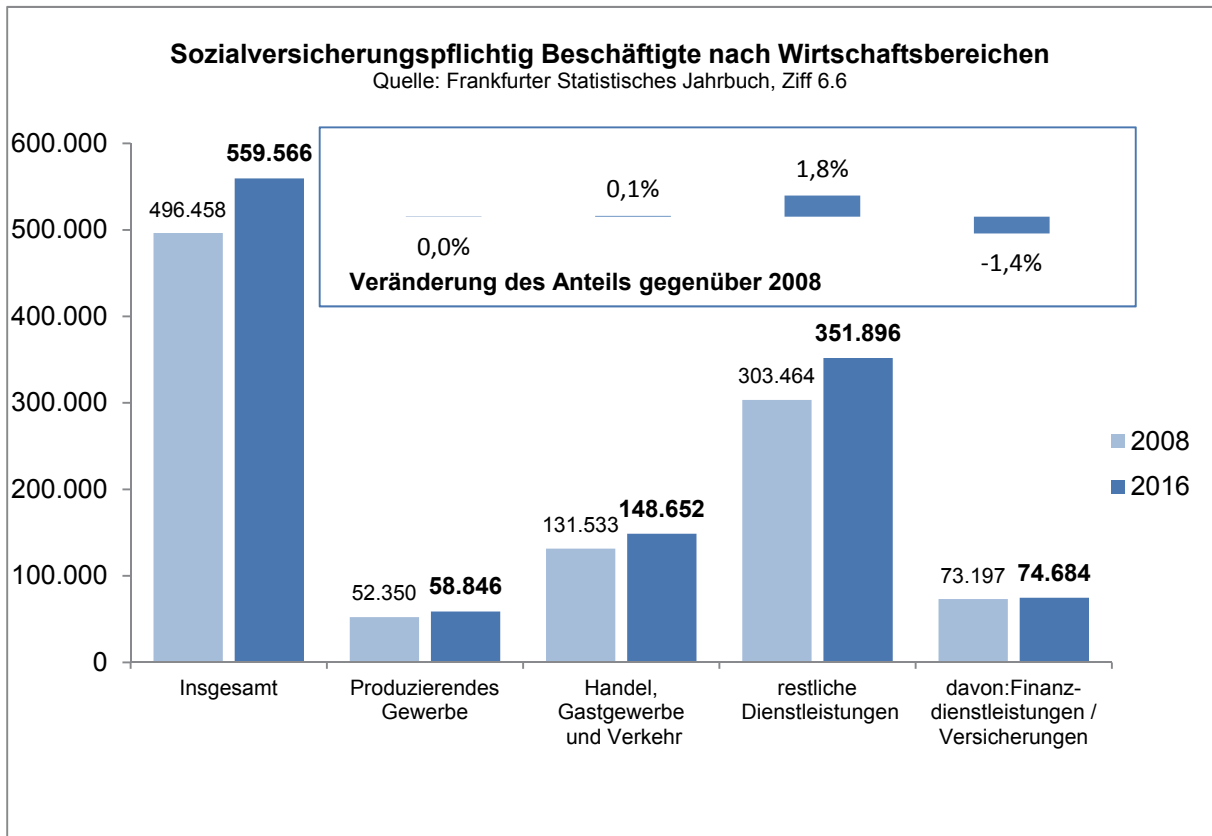


Abbildung 6: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Wirtschaftsbereiche) – 2008 / 2016

Alle Dienstleistungsbereiche haben einen Anteil von 89,5 % (89,3 % im Vorjahr). Der sonstige Dienstleistungsbereich (ohne Handel, Gastgewerbe und Verkehr aber mit den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen) verfügte über 62,9 % der Beschäftigten. Die Banken und Versicherungen stellten allein 13,3 % aller Beschäftigten. Das Produzierende Gewerbe hatte einen Anteil von 10,5 %.

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, 2016 ist sie erneut um 1,8 % auf 47.087 Personen gesunken. Der Frauenanteil an den geringfügig Beschäftigten dominierte weiter mit 60,3 %, ist aber seit 2003 (65,5 %) deutlich zurückgegangen. Nochmals leicht zugenommen hat der Anteil der Altersgruppe zwischen 15 und 25 Jahren mit 25,3 % (im Vorjahr 25,2 %). 2009 lag der Anteil noch bei 22,6 %. Eine Erklärung hierfür könnte sein, dass immer mehr Studierende auf einen Nebenjob angewiesen sind. Nochmals deutlich zugenommen hat der Anteil der geringfügig Beschäftigten über 55 Jahre mit 31,2 % (von 30,4 %).¹²

¹² Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 6.15

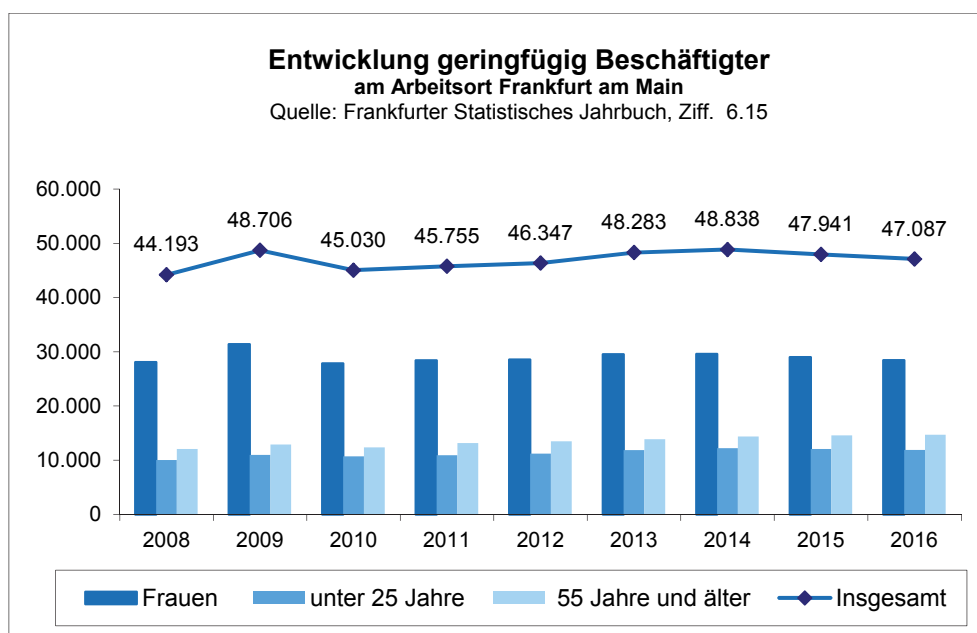


Abbildung 7: Geringfügig Beschäftigte

1.3 Arbeitslose

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag Ende 2016 bei 5,8 %, um 0,3 Prozentpunkte geringer als im Vergleichsmonat des Vorjahres. Auch die absolute Anzahl der Arbeitslosen sank – um 113.142 gegenüber dem Vorjahresmonat.¹³

In Frankfurt am Main sank die Zahl der arbeitslos gemeldeten Personen auf 24.058 (- 1,3 %) und die Arbeitslosenquote auf 6,2 % (Vorjahr: 6,4 %).¹⁴ Im Großstadtvergleich schneidet Frankfurt am Main bei der Arbeitslosenquote nach wie vor gut ab. 2016 lag die Arbeitslosenquote bezogen auf die 15 größten Städte bei 7,9 % - um 1,7 % höher als der Frankfurter Vergleichswert - nur drei Städte hatten eine geringere Arbeitslosenquote.¹⁵

Bei den Arbeitslosenzahlen nach Personengruppen ergab sich folgendes Bild: Der Anteil der Empfänger von Alg I (SGB III) stieg auf 25,9 %, entsprechend sank der Anteil der Alg II/Hartz IV - Empfänger (SGB II). Der Frauenanteil blieb mit 45,1 % konstant. Der Ausländeranteil erhöhte sich - auf 46,7 %. Die Zahl der Langzeitarbeitslosen sank auf einen Anteil von 35,0 %. Arbeitslose im Alter zwischen 15 bis 25 Jahren waren mit einem leicht gestiegenen

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

¹⁴ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.17

¹⁵ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistik nach Regionen; Bezugsgrößen 2016 zur Berechnung der Arbeitslosenquoten; Auskunft Stadt Hannover

Anteil von 7,6 % vertreten. Der Anteil der Arbeitslosen im Alter von 55 und älter sank dagegen leicht auf 16,6 %.¹⁶

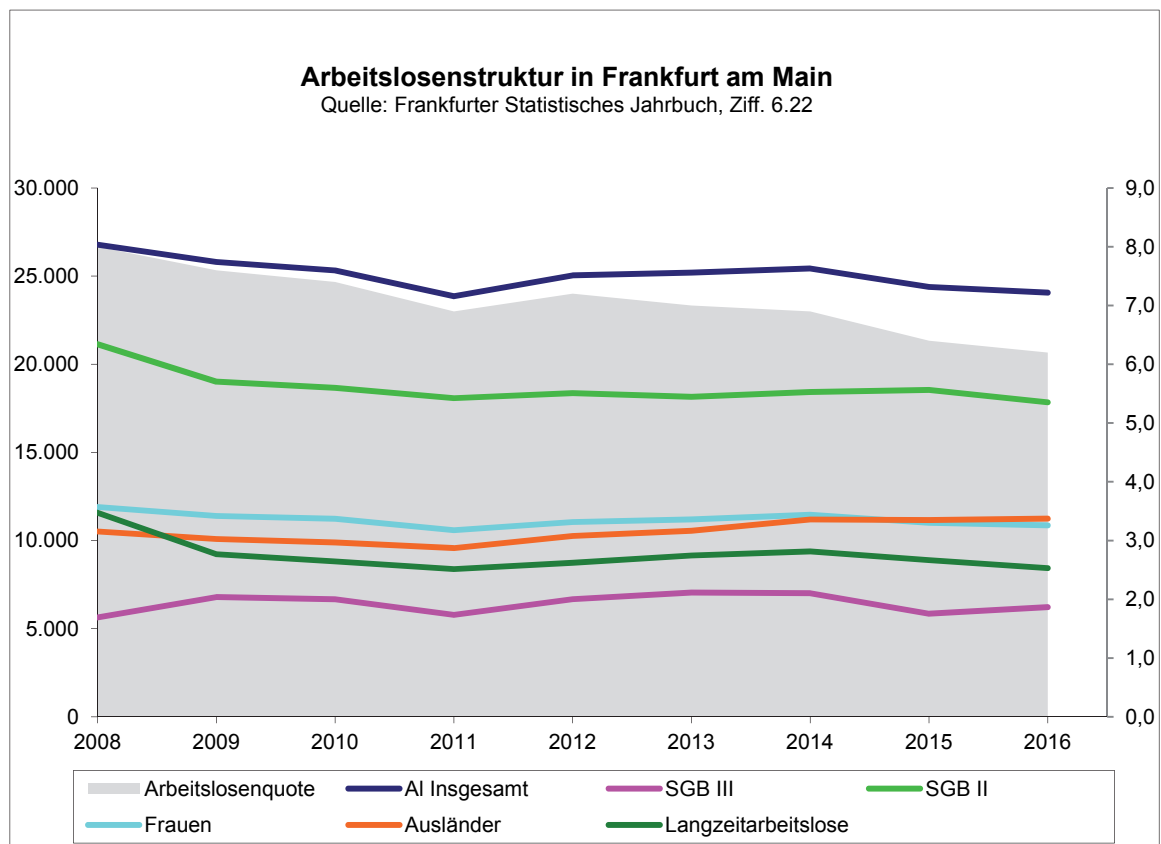


Abbildung 8: Arbeitslosenstruktur

Die höchste Arbeitslosendichte (Verhältnis der Arbeitslosen zur jeweiligen erwerbsfähigen Bevölkerung) wiesen die Stadtteile Fechenheim, Höchst, Riederwald, Sossenheim, Zeilsheim, Oberrad und Sindlingen auf.¹⁷

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 2016 um insgesamt 2,9 % zugenommen, je Einwohner waren es 2,0 %.¹⁸ Regionalisierte Daten lagen bei Redaktionsschluss nur bis zum Jahr 2015 vor. Danach stieg das verfügbare Einkommen in Frankfurt um 1,4 % je Einwohner (2,2 % in Deutschland). Die folgende Grafik zeigt, dass die verfügbaren Einkommen je Einwohner –

¹⁶ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 6.22

¹⁷ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zur Stadtbeobachtung 24, Ziff. 6.12

¹⁸ Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, Fachserie 18, Reihe 1.2, 3.Vj 2017

trotz hoher Wirtschaftskraft (vgl. Kapt. 1.1) – in Frankfurt im Großstadtvergleich nach wie vor relativ gering sind und auch unter den Werten für Deutschland insgesamt und Hessen liegen.

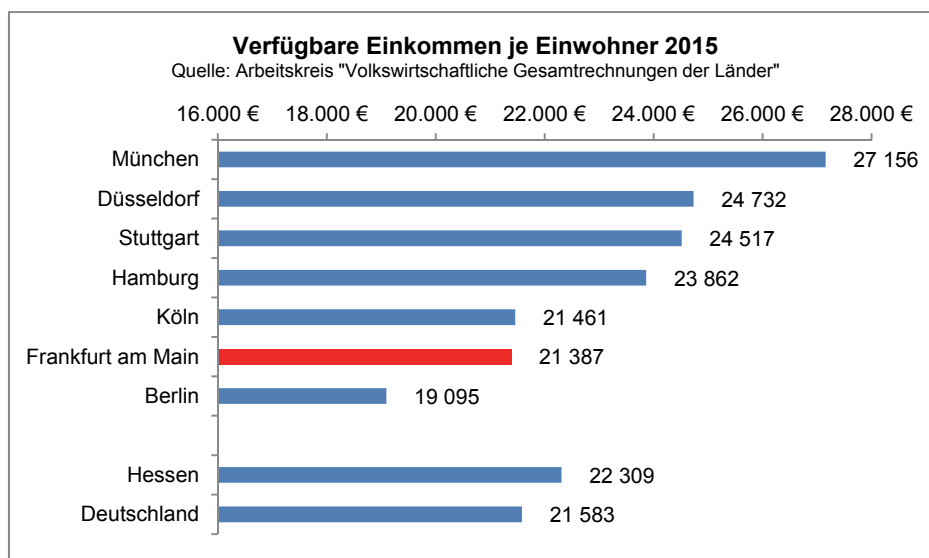


Abbildung 9: Verfügbares Einkommen

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

Danach verfügten 21,6 % der Frankfurter Haushalte über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen unter 1.300 €. Bei 31,6 % der Haushalte lag es bei 3.200 € und mehr. 42,8 % der Haushalte bezogen ein Nettoeinkommen von unter 2.000 € im Monat.¹⁹

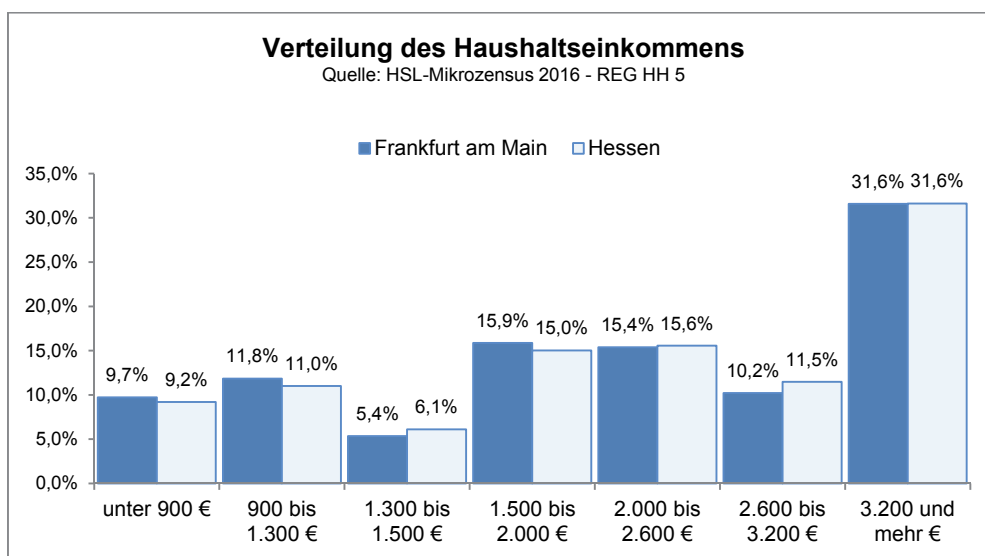


Abbildung 10: Haushalts-Nettoeinkommen (Verteilung)

¹⁹ Hessisches Statistisches Landesamt – Mikrozensus 2016, Tabelle REG-HH 5

1.5 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.

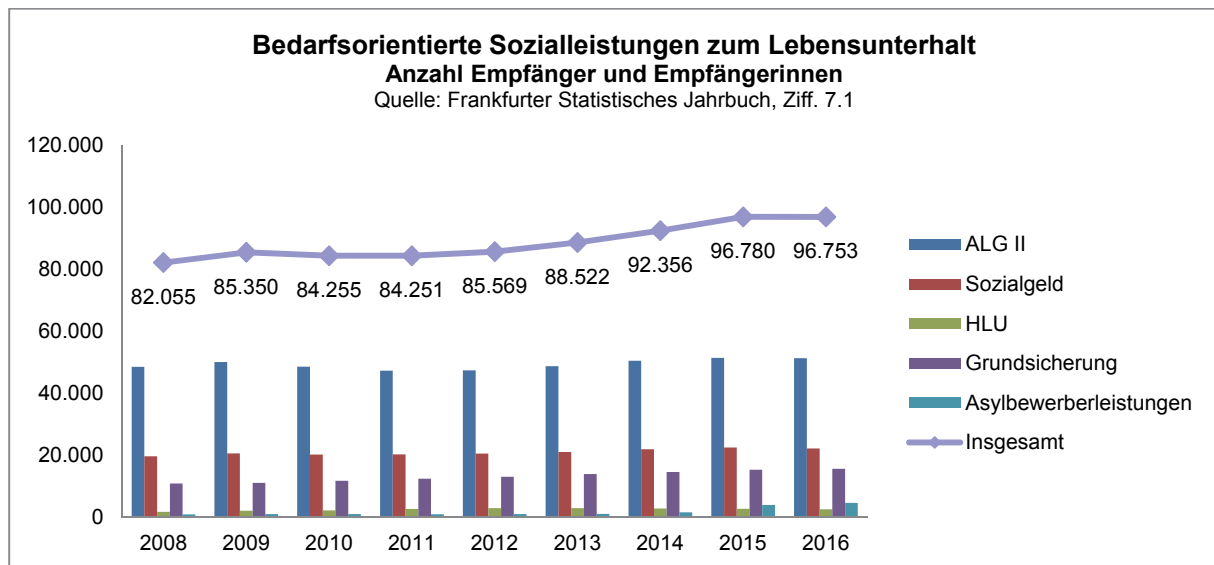


Abbildung 11: Hilfeempfänger/innen von bedarfsorientierten Sozialleistungen²⁰

Im Jahr 2016 sank die Zahl der Leistungsempfänger leicht auf 96.753. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung betrug 12,7 % (von 12,8 % im Vorjahr). Im Einzelnen erhielten 51.294 Personen Alg II, 22.223 Sozialgeld, 251 sonstige Leistungen, 2.643 Hilfe zum Lebensunterhalt, 15.671 Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und 4.680 Asylbewerberleistungen. Der Frauenanteil an den Empfängern bedarfsorientierter Sozialleistungen ist weiter von 49,6 % auf 49,3 % zurückgegangen.²¹

1.6 Lebenshaltung

In Hessen sind die Preise für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte nach den Preisindizes im Jahr 2016 um 0,4 % gestiegen, damit etwas stärker wie im Vorjahr (0,2 %). Für 2017 gab es einen deutlich stärkeren Anstieg um 2,0 %. Die Wohnungskosten insgesamt haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert, die Nettomieten sind dagegen um 1,8 % ge-

²⁰ Revision der Statistik der Grundsicherung für Arbeitssuchende in 2016 – neue Aufteilung, zusätzlich Empfängerinnen und Empfänger von einmaligen Leistungen bzw. Leistungen in besonderen Lebenssituationen

²¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.1

stiegen. 2017 stiegen auch die Wohnungskosten (um 2,0 %), die Nettomieten sogar um 2,2 %.²²

Die hessischen Preise für Haushaltsenergie waren 2016 um 5,5 % gesunken. 2017 sind sie dagegen um 2,0 % angestiegen.

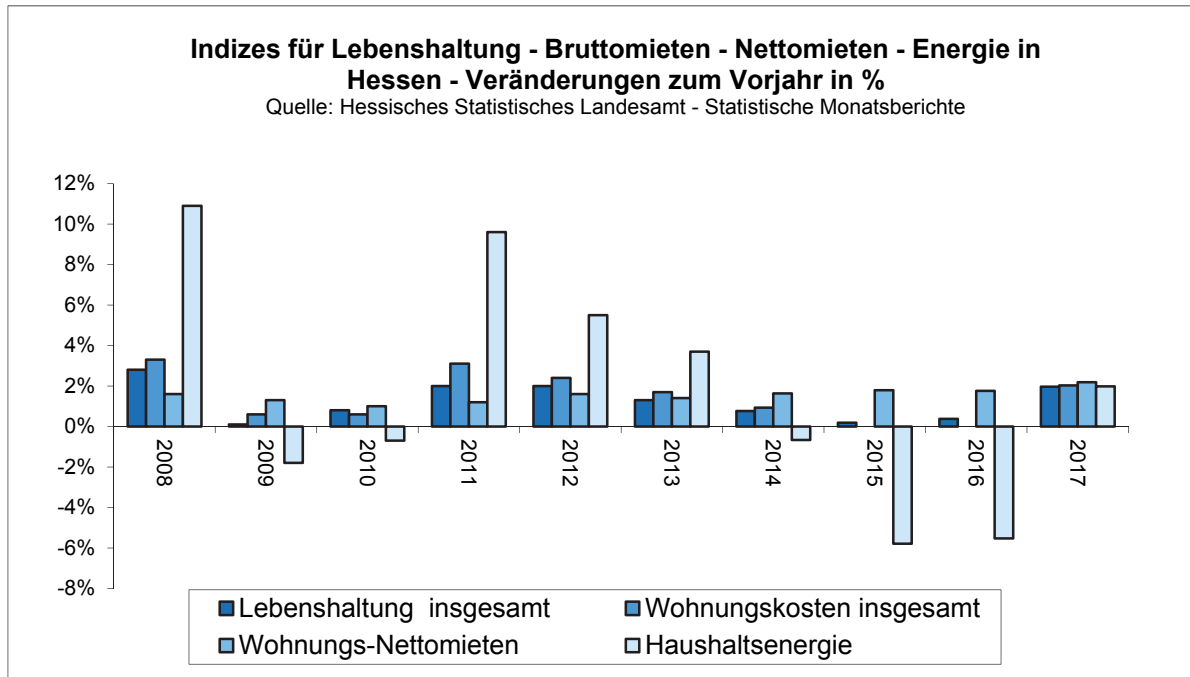


Abbildung 12: Lebenshaltung, Mieten, Energie

²² Hessisches Statistisches Landesamt - Monatsberichte

2. Wohnungsnachfrage

2.1 Bevölkerung

Der Zustrom nach Frankfurt am Main hält an. Die Steigerungsrate hat sich 2016 allerdings deutlich verringert. Ursache hierfür ist aber zu einem erheblichen Teil eine Bereinigung des Melderegisters (ca. 7.400 Personen).²³ Die Einwohnerzahl²⁴ stieg insgesamt von 756.988 im Jahr 2015 auf 761.703 im Jahr 2016. Davon waren 729.624 Personen mit Hauptwohnung und 32.079 Personen mit Nebenwohnung gemeldet. Dieser Bevölkerungszuwachs war sowohl auf eine positive Wanderungsbilanz als auch auf einen Geburtenüberschuss zurückzuführen.

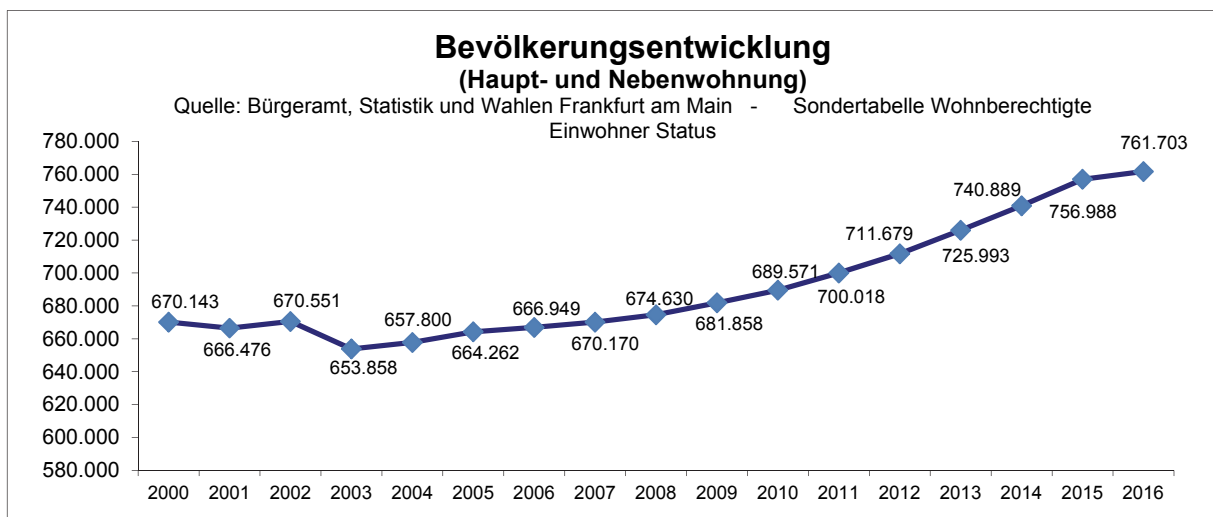


Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung

50,1 % der Frankfurter Bevölkerung ist weiblich, ihr Anteil ist seit 2005 um 0,7 % gesunken. Erhöht hat sich der Ausländeranteil – um 0,2 Prozentpunkte auf 27,9 % (28,8 % bezogen auf den Hauptwohnsitz). EU-Bürgerinnen und Bürger stellen einen Anteil von 13,4 % aller Frankfurter Einwohnerinnen und Einwohner.²⁵ Eingebürgert wurden insgesamt 2.441 Personen – die Zahlen sind seit 2012 rückläufig.²⁶

²³ Bürgeramt, Statistik und Wahlen; statistik.aktuell 2/2017

²⁴ 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.

²⁵ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, - Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.13 – Bezug: Hauptwohnung

²⁶ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, - Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.50

Die Bevölkerungsdichte in Frankfurt am Main beträgt 2.938 Einwohner je km².²⁷ Sie liegt damit deutlich über der durchschnittlichen Bevölkerungsdichte deutscher Großstädte – aber auch sehr deutlich unter der von München (4.668) und Berlin (3.950).²⁸ Die Stadtteile mit der höchsten Bevölkerungsdichte waren Nordend-Ost (14.875 Einwohner/innen je km²), Bornheim (10.843), Nordend-West (9.720) und Gallus (9.154) – der Stadtteil mit der geringsten Bevölkerungsdichte ist Nieder-Erlenbach (561).²⁹

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 Altersgruppen³⁰ relativ gering. Bemerkenswert ist, dass der Anteil der unter 18-Jährigen auf 16,6 % gestiegen ist. Der Anteil der Frankfurter/innen über 60 Jahre ist dagegen seit 2000 kontinuierlich auf 20,7 % gesunken.

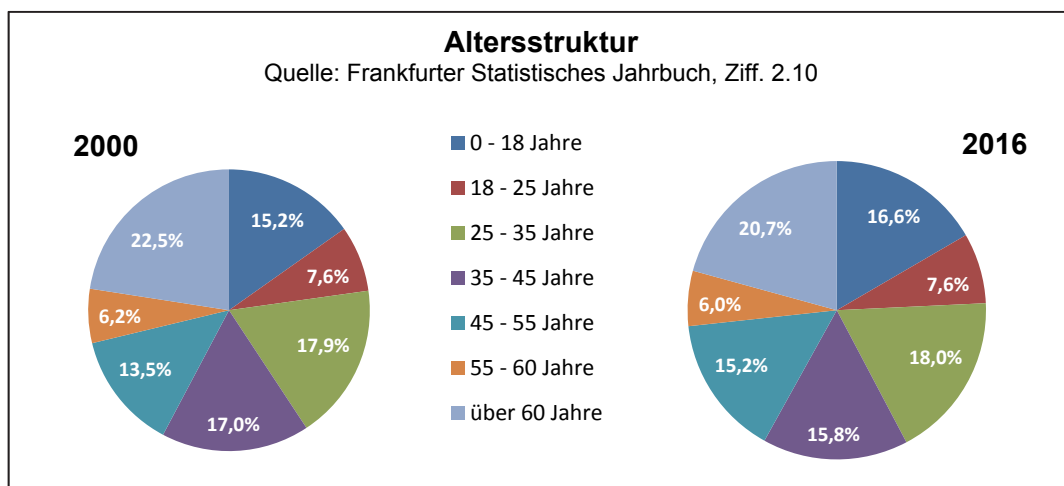


Abbildung 14: Vergleich Altersstruktur 2000 – 2016

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 2016 auf 2.195 Personen – sie lag diesmal unter der Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegung von 3.250 (aufgrund der Registerbereinigung).³¹ Der Austausch mit dem Umland ist dagegen für Frankfurt negativ, der Wanderungsverlust ist mit 3.868 nochmals leicht ange-

²⁷ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 3.4

²⁸ Statistisches Bundesamt, Gemeindeverzeichnis 1/2018

²⁹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Materialien zur Stadtbeobachtung 24, Ziff. 3.1; nach der Tabelle ist Sachsenhausen-Süd der Stadtteil mit der geringsten Bevölkerungsdichte, hier wird aber der Flughafen dazugezählt.

³⁰ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.9; eigene Berechnungen; nur Hauptwohnung

³¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.43

stiegen.³² 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.³³

Ein Großteil der ins Umland Gezogenen kommt jedoch wieder als Pendler zurück in die Stadt. Der Anteil der Pendler macht knapp 2/3 aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Frankfurt am Main aus.

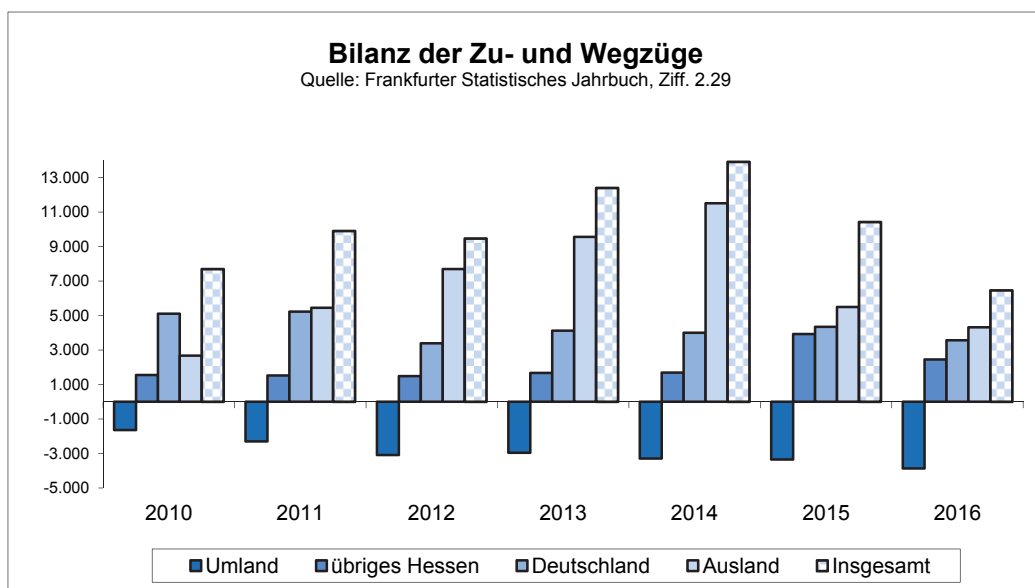


Abbildung 15: Bilanz der räumlichen Bevölkerungsbewegung

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

³³ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistische Berichte 2016, Frankfurt bleibt dynamisch – Ergebnisse der Frankfurter Wanderungsbewegung 2014

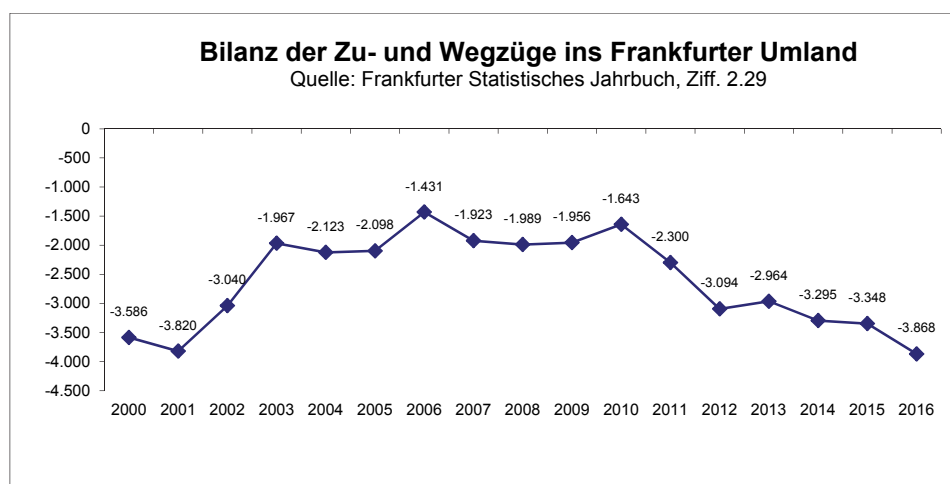


Abbildung 16: Zu- und Wegzüge (Umland)

Eine Prognose zur Bevölkerungsentwicklung wird in Kapitel 7.4 dargestellt.

2.2 Haushalte

2016 stieg die Zahl der Haushalte³⁴ nur geringfügig auf 415.172 (Vorjahr: 415.054). Der überraschend geringe Anstieg – gemessen an der Bevölkerungszunahme – lässt sich aus der bereits erwähnten Registerbereinigung erklären. Offensichtlich waren insbesondere 1-Personen-Haushalte betroffen, so dass die Zahl der Haushalte durch die Bereinigung überproportional sank.

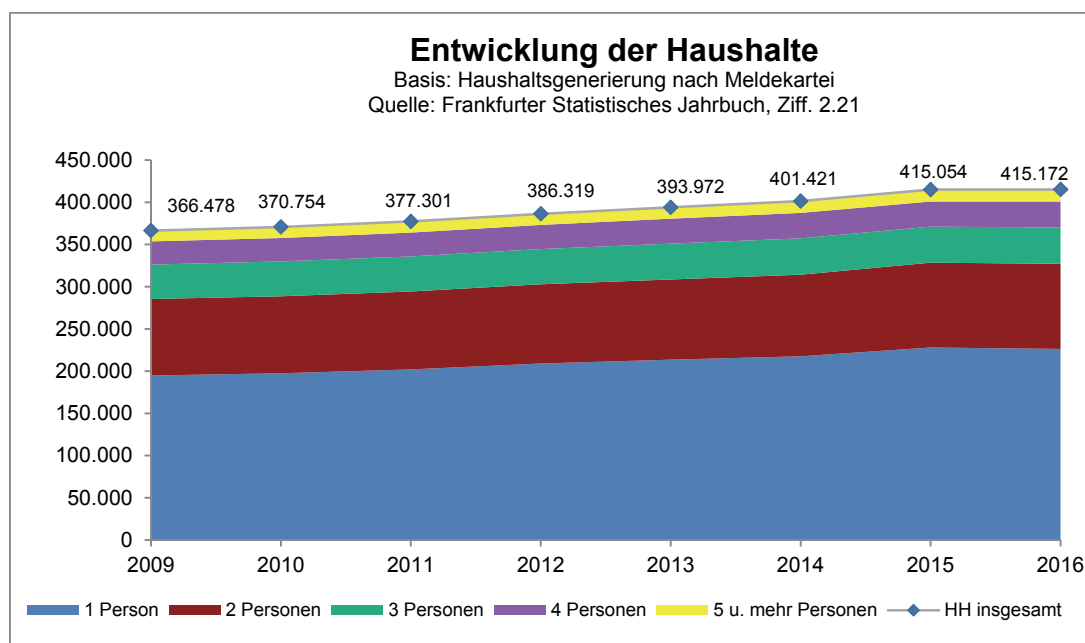


Abbildung 17: Anzahl der Haushalte

³⁴ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Haushaltsgenerierung nach Melderegister (s. a. Frankfurter Statistische Berichte, Heft 2/3 2007)

Mit 118.635 Haushalten betrug der Anteil der ausländischen Haushalte 28,6 %. Die mit Abstand größte Gruppe bilden die Einpersonenhaushalte mit 54,5 %. Hier gab es einen Rückgang (2015: 54,9 %).³⁵ Knapp die Hälfte der Einpersonenhaushalte (48,3 %) bildeten Frauen. Die Altersgruppe bis 34 Jahre stellte mit 33,1 % den größten Anteil aller Einpersonenhaushalte. 13,8 % der Einpersonenhaushalte waren Frauen ab 65 Jahren, die Männer sind hier lediglich mit 6,7 % vertreten.³⁶

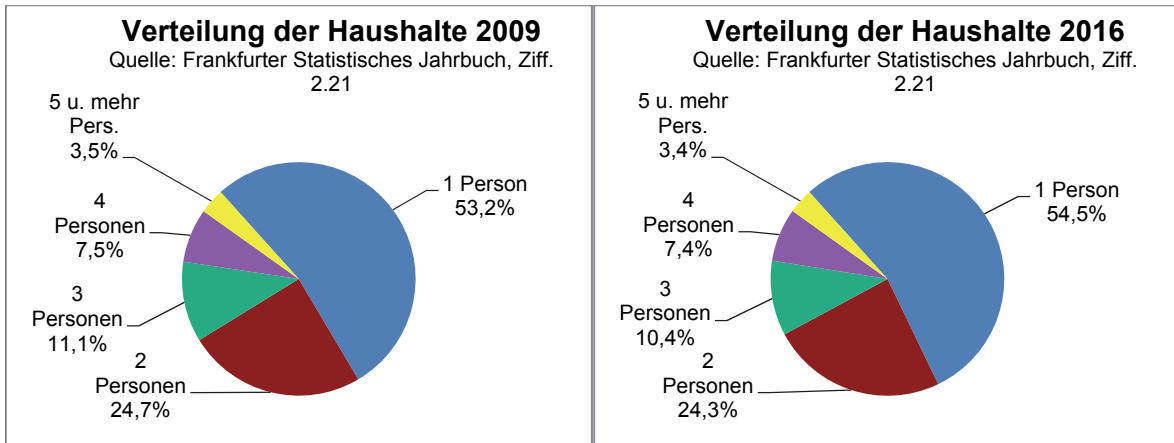


Abbildung 18: Haushaltsstruktur im Vergleich

Familien mit Kindern stellten einen Anteil von 17,8 % aller Haushalte. Alleinerziehende bildeten 4,5 % aller Haushalte. Den Hauptteil der Alleinerziehenden stellten weiterhin Frauen. Ihr Anteil an allen Alleinerziehenden belief sich auf 91,7 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 1,82 Personen.

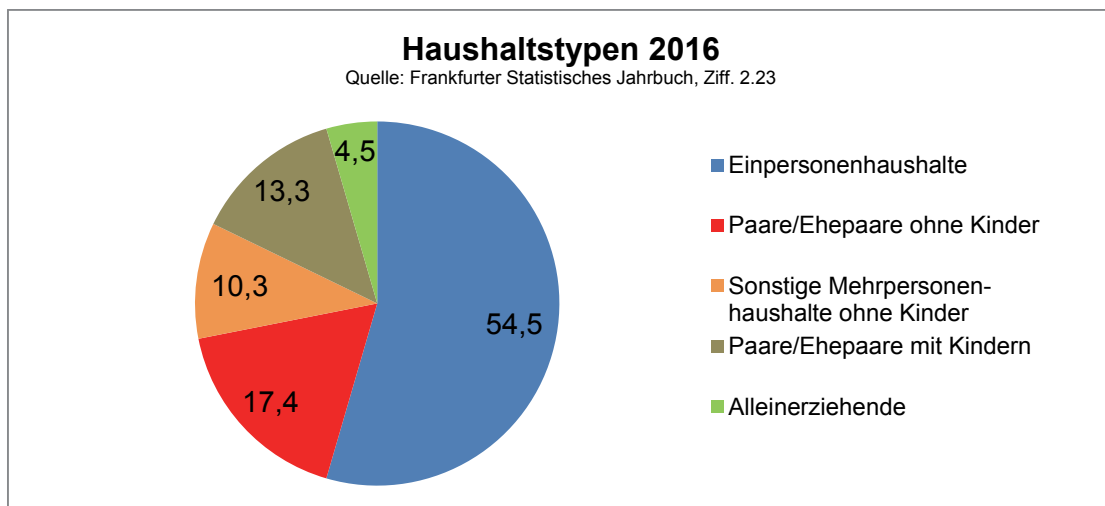


Abbildung 19: Haushaltstypen

³⁵ Der Anteil der Einpersonenhaushalte war in den Vorjahren immer angestiegen, der Rückgang dürfte daher ausschließlich der Registerbereinigung geschuldet sein.

³⁶ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.20 – 2.22

3. Wohnungsangebot

Bis zum Jahr 2030 wird Frankfurt am Main voraussichtlich zu einer Stadt mit mehr als 810.000 Einwohnern heranwachsen. Dieser Anstieg zeigt, wie hoch die Attraktivität der Stadt nach wie vor ist. Gleichzeitig stellt er die Stadt vor große Herausforderungen: Jeder Haushalt sollte auf ausreichenden Wohnraum zugreifen können. Hierzu muss die Neubautätigkeit auf einem hohen Niveau bleiben und weiter gesteigert werden. Daneben sind die Potenziale zu aktivieren, die in ungenutzten (Gewerbe-)Immobilien und Standorten stecken. Um einschätzen zu können, wohin sich das Angebot an Wohnungen bewegt, bildet der Wohnungsmarktbericht die relevanten Daten der vergangenen Jahre ab: Die Zahlen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes und Indikatoren zur Bautätigkeit.

3.1 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand ist 2016 um 0,92 % angestiegen. Durch die Erhöhung um 3.466 Wohnungen liegt der Bestand nun bei insgesamt 378.472 Wohneinheiten. Eine Erhöhung in diesem Umfang war seit dem Jahr 1996 nicht mehr zu verzeichnen. Betrachtet man die vergangenen 10 Jahre, ist festzustellen, dass der Bestand um rund 23.000 Wohnungen angestiegen ist.³⁷

Rund 2/3 aller Wohnungen verfügen über 3 oder 4 Räume (da Küchen als Räume zählen, sind dies in der Regel 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen plus Küche). In absoluten Zahlen stieg die Zahl der Wohneinheiten mit einem Raum um 181 Wohnungen, mit 2 Räumen um 801 Wohnungen, mit 3 Räumen um 1.095 Wohnungen, mit 4 Räumen um 869 Wohnungen und mit 5 Räumen und mehr um 520 Wohnungen. Der Anteil von Wohnungen mit 2 Räumen ist leicht angestiegen, während der Anteil der Wohnungen mit 4 Räumen leicht rückläufig war (jeweils 0,1 Prozent).³⁸ Die übrigen Anteile haben sich nicht verändert.

³⁷ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 3.1

³⁸ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 3.2

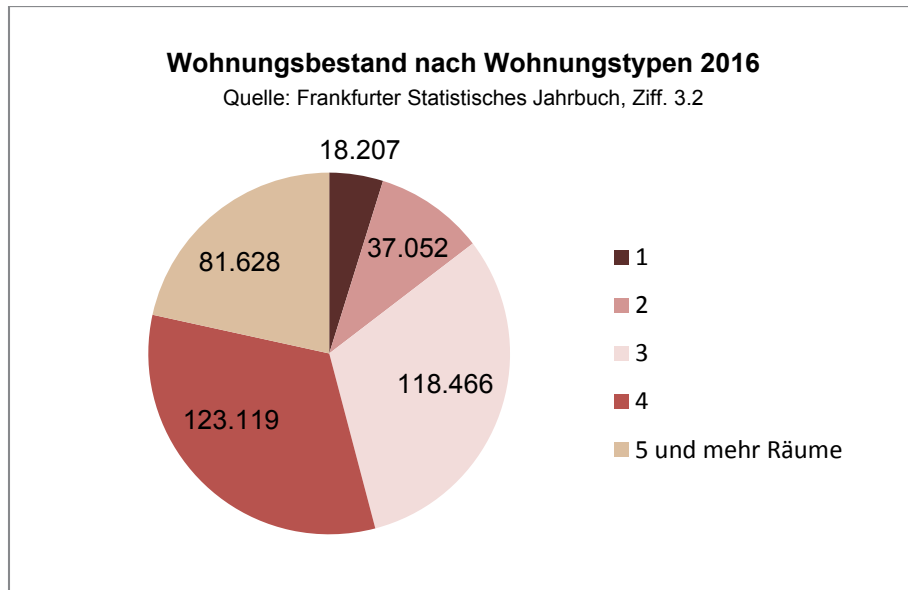


Abbildung 20: Wohnungsbestand nach Wohnungstypen

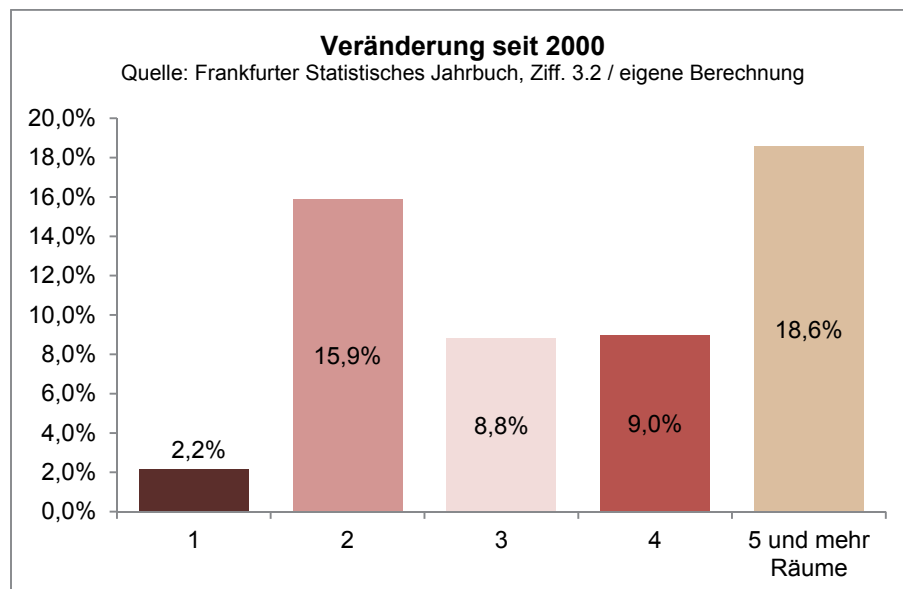


Abbildung 21: Veränderung des Wohnungsbestandes seit dem Jahr 2000

Den Einwohnern der Stadt Frankfurt standen 2016 im Durchschnitt 37,1 m² Wohnfläche zur Verfügung. Im Stadtgebiet bestehen jedoch weiterhin große Unterschiede. In Griesheim beispielsweise hatten die Einwohner mit durchschnittlich 28,5 m² am wenigsten Wohnfläche zur Verfügung. Im Westend-Süd bewohnte dagegen jeder Einwohner 48,1 m².³⁹ Insgesamt lässt sich seit 2009 ein rückläufiger Flächenverbrauch beobachten, der in 2016 erstmals wieder leicht angestiegen ist (0,5 %). Verglichen mit dem bundesdeutschen Durchschnitt von 44,8 m² ist die durchschnittliche Wohnfläche in Frankfurt relativ gering. Dies gilt auch im Ver-

³⁹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 3.4 / Materialien zur Stadtbeobachtung 24, Ziff. 3.5

gleich zu anderen deutschen Großstädten. Dort lag 2016 die durchschnittliche Wohnfläche bei 38,1 m² je Einwohner/in.⁴⁰

Verteilung nach Einwohner, Flächen und Wohnungen									
Jahr ¹⁾	nur Hauptwohnungen						Haupt- und Nebenwohnungen		
	Einwohner	Wohnungen	Einwohner	m ² -Wohnfläche		Einwohner	Einwohner	m ² -Wohnfläche	
je Wohnung			je Einwohner	je Wohnung	je Wohnung		je Wohnung	je Einwohner	
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	
2016	729.624	378.472	1,93	37,10	71,60	761.703	2,01	35,55	

keine Angaben, da ab Zensus 2011 neue Datenbasis

Einwohnerzahlen mit Hauptwohnung bzw. Haupt- und Nebenwohnung gemäß Melderegister
¹⁾ Stand jeweils Jahresende
 Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 3.4 und Sonderauswertung

Abbildung 22: Wohnflächenverbrauch

Nach wie vor besteht ein Trend zu größeren Wohnungen. Seit 2000 stieg die durchschnittliche Größe einer Wohnung um 3,6 m².

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 lagen seit 2011 die Genehmigungen deutlich über dem langjährigen Mittelwert, jedoch stieg in diesem Zeitraum auch das Bevölkerungswachstum so rasant, dass die Effekte nivelliert wurden. Die Zahl der Baugenehmigungen erreichte 2013 den Rekordwert von 5.310 Wohneinheiten und lag in 2016 mit 4.329 Wohneinheiten immer noch über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre.⁴¹

Im Berichtsjahr 2016 wurden 353 neue Wohngebäude genehmigt, deutlich weniger als im letzten Jahr (430). Besonders deutlich war der prozentuale Rückgang bei den Mehrfamilienhäusern - rund 23 Prozent.⁴² Die Anzahl der genehmigten Wohnungen ist jedoch weniger stark gesunken, hier dürfte sich der Trend zu Wohnhochhäusern bemerkbar machen.

⁴⁰ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Materialien zur Stadtbeobachtung (noch unveröffentlicht)

⁴¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.5, eigene Berechnungen

⁴² Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.6

Im Jahr 2016 wurden 560 Ein-Raum-Wohnungen genehmigt – das ist der höchste Wert seit 1990 und doppelt so viel wie im Vorjahr. Bei allen Wohneinheiten, die über mehr als einen Raum verfügen, ist die Zahl der Genehmigungen dagegen gesunken. Insgesamt ist die Zahl der Baugenehmigungen von 5.196 (in 2015) auf 4.329 zurückgegangen. Die Zahl der Bauüberhänge hat sich seit 2010 kontinuierlich gesteigert und liegt nun bei 11.920 Wohneinheiten.⁴³

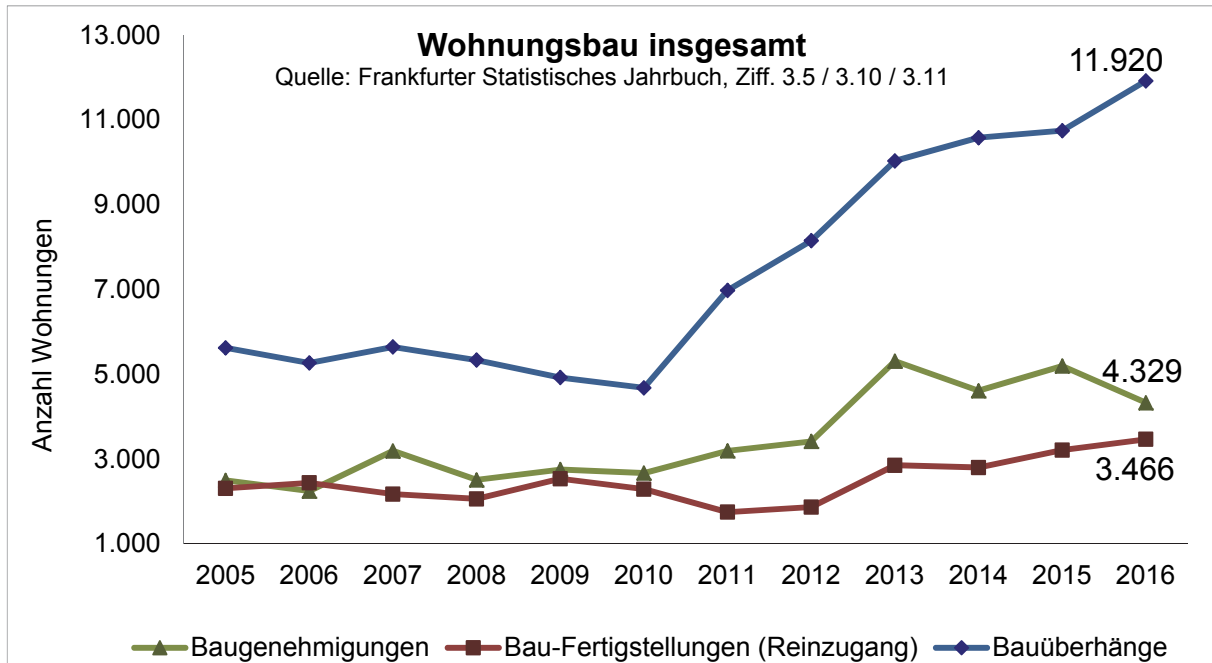


Abbildung 23: Wohnungsbau insgesamt

Die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum ist in einer Stadt mit begrenzten Flächenreserven ein wichtiger und nachhaltiger Punkt in der Wohnraumversorgung. Es konnten im Berichtsjahr 852 Wohneinheiten durch Umwandlungen hinzugewonnen werden.⁴⁴

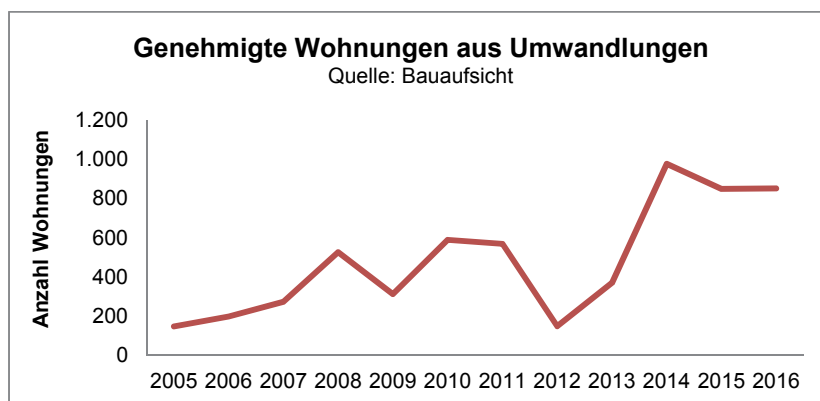


Abbildung 24: Entwicklung genehmigte Wohnungen aus Umwandlungen

⁴³ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.5 und 3.11

⁴⁴ Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main, Pressekonferenz der Bauaufsicht am 10.03.2017

Die Baufertigstellungen sind im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Mit 3.669 Fertigstellungen wurde der höchste Wert seit 1993 erreicht. Davon entfielen 2.865 Einheiten auf Baufertigstellungen von Neubauten. Die durchschnittliche Wohnfläche der Wohnungen in Neubauten lag bei 91,5 m². Bezogen auf alle Baufertigstellungen verfügten die Wohnungen über durchschnittlich 3,3 Räume.⁴⁵ Aufgrund der relativ hohen Fertigstellungen von kleinen Wohnungen ist sowohl die durchschnittliche Wohnfläche als auch die Anzahl der Räume gegenüber dem Vorjahr deutlich abgesunken. Durch Um- und Neubau entstanden 186 Ein-Raum-Wohnungen, 912 Zwei-Raum-Wohnungen, 1.132 Drei-Raum-Wohnungen und 1.439 Wohnungen mit 4 und mehr Räumen.

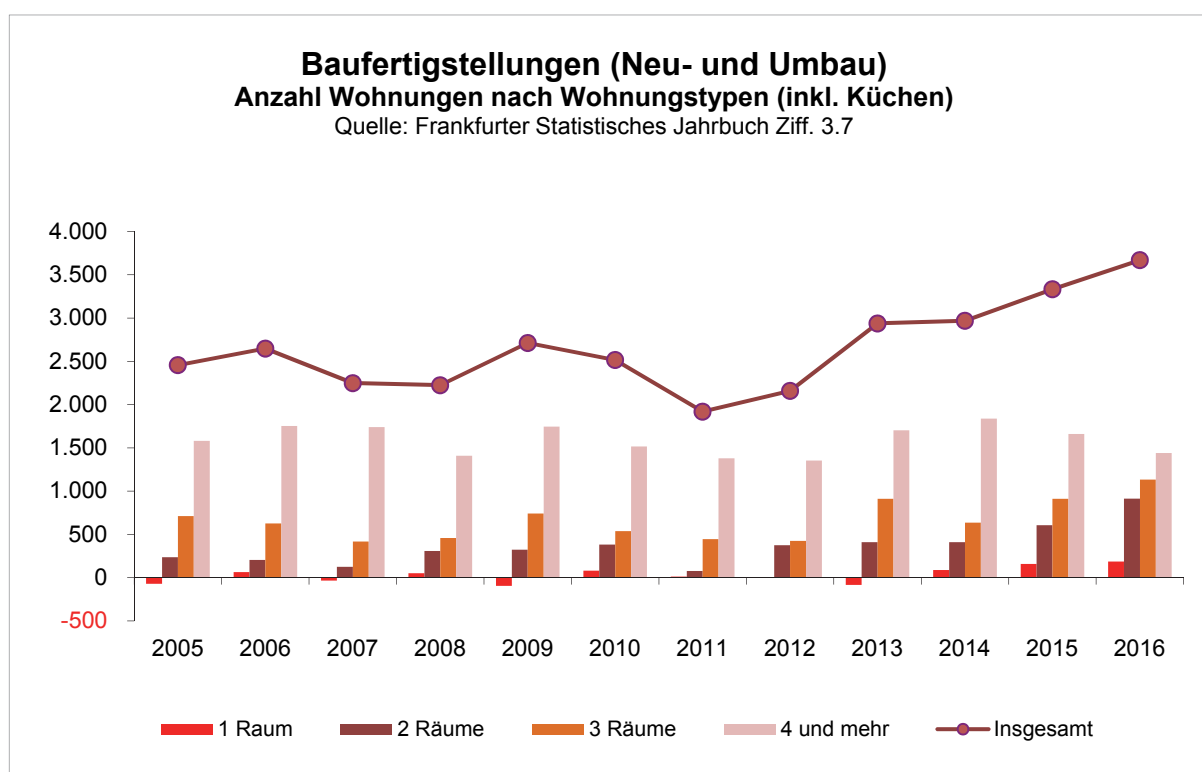


Abbildung 25: Baufertigstellungen nach Wohnungstypen

Im Berichtsjahr 2016 wurden in Frankfurt insgesamt 322 Wohngebäude (Neubauten) fertiggestellt. Davon entfielen 133 Bauten auf Einfamilienhäuser und 7 Bauten auf Zweifamilienhäuser. Der überwiegende Anteil der neu geschaffenen Wohnungen wurde in 182 Mehrfamilienhäusern realisiert. Die Fertigstellung von Einfamilienhäusern lag auf dem niedrigsten Stand seit 1998.

⁴⁵ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.7, 3.8

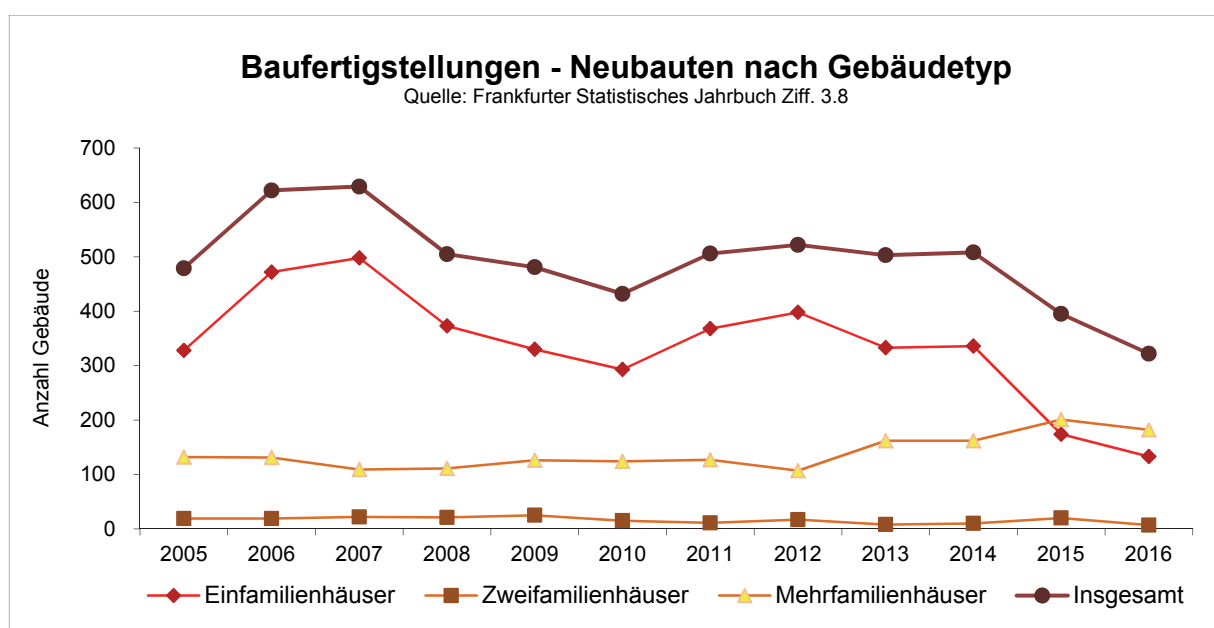


Abbildung 26: Neubaufertigstellungen nach Gebäudetypen

Die meisten Neubau-Wohnungen entstanden, wie in den letzten Jahren, in den Stadtteilen Gallus (inkl. Europaviertel: 691 WE, 32 Gebäude) und Kalbach-Riedberg (584, 75). Im Gallus wurden – wenig überraschend – ausschließlich Mehrfamilienhäuser erstellt, in Kalbach-Riedberg dagegen auch 42 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 32,3 % relativ hoch – der städtische Durchschnitt liegt bei 13,1 %.⁴⁶

Durch die Bauaufsicht konnten im Jahr 2016 zudem 310 zweckentfremdete Wohnungen rückgewonnen werden. Davon waren 281 Wohnungen illegal als Ferienwohnung genutzt.⁴⁷

Abgeschlossenheitsbescheinigungen sind Voraussetzung für die Aufteilung eines Gebäudes in Wohnungseigentum. Sie sind also erforderlich, wenn der Neubau von Eigentumswohnungen oder die Aufteilung eines Mietshauses in (separat verkäufliche) Eigentumswohnungen geplant ist. Die Zahl der Wohnungen, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung genehmigt wurde, nahm in den letzten Jahren kontinuierlich zu. Im Vergleich zu 2015 mit 4.229 Bescheinigungen hat sich die Zahl in 2016 jedoch auf 2.189 Bescheinigungen nahezu halbiert. Abgeschlossenheitsbescheinigungen werden vor allem bei Neubauten oft auch vorsorglich beantragt, ohne dass die Wohnung dann tatsächlich in eine Eigentumswohnung

⁴⁶ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Materialien zur Stadtbeobachtung, Stadtteildaten, Tab. 3.4 und 3.9

⁴⁷ Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main, Pressekonferenz der Bauaufsicht am 10.03.2017

umgewandelt wird. Die Anzahl der tatsächlich realisierten Genehmigungen ist von 2.169 im vergangenen Jahr auf 2.556 in 2016 gestiegen (bezogen auf Wohneinheiten).⁴⁸

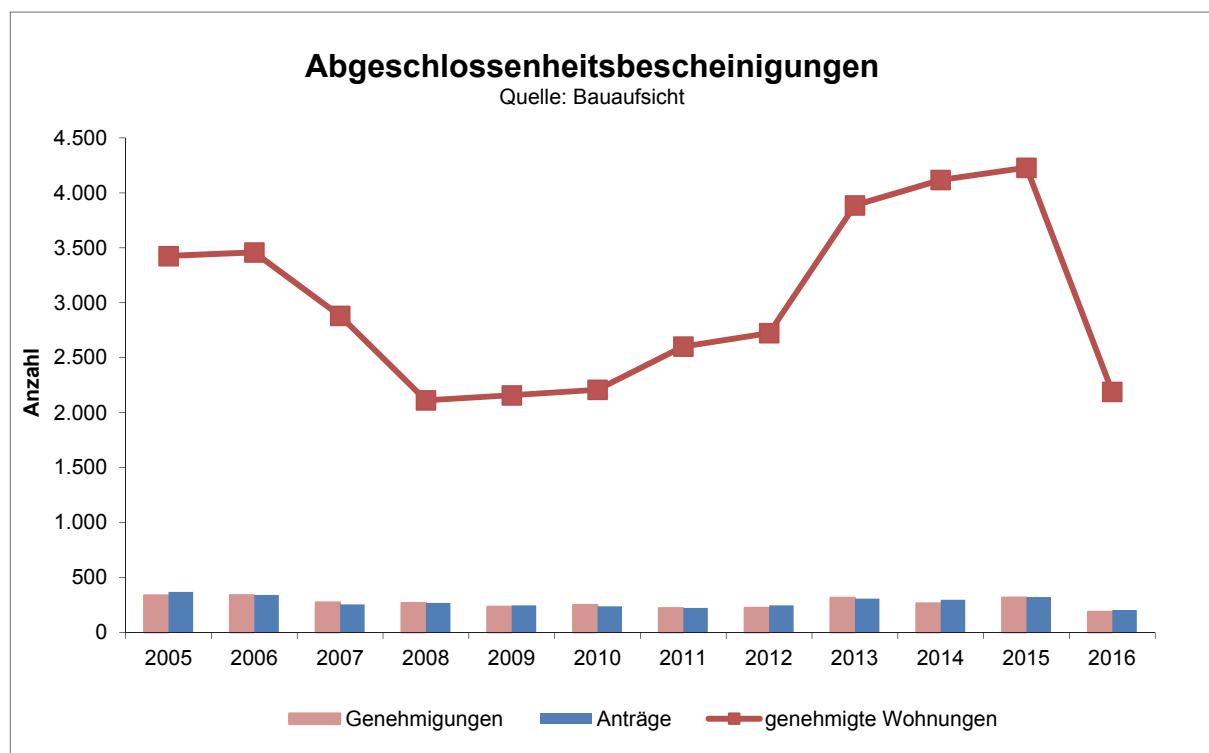


Abbildung 27: Abgeschlossenheitsbescheinigungen

3.3 Entwicklung im Jahr 2017

Die Zahl der genehmigten Wohnungen stieg auf 5.872. Durch Umwandlung von Büro- und Gewerbe können 1.267 Wohneinheiten entstehen. Fertiggestellt (Nettozugang) wurden 4.722 Wohnungen – ein bislang in dieser Höhe noch nicht erreichter Wert. Hinzu kommen 241 zurückgewonnene Wohnungen, die illegal umgenutzt worden waren, davon 201 Ferienwohnungen.

Für 3.173 Wohnungen wurden Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt, damit stieg die Anzahl gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich an. Realisiert wurden Genehmigungen für 1.509 Wohnungen.⁴⁹

⁴⁸ Stadtvermessungsamt, Kommunale Wertermittlung und Immobilienmarktanalysen

⁴⁹ Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main, Pressekonferenz der Bauaufsicht am 23.03.2018 (vorläufige Zahlen)

4. Grundstücks-/ Immobilienmarkt

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Frankfurt am Main war im Jahr 2016 weiterhin auf hohem Niveau. 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 2016 zeigte der Frankfurter Immobilienmarkt weitere Umsatz- und Preissteigerungen. Ein Preisrückgang ist vermutlich erst bei einem Anstieg der Kreditzinsen zu erwarten.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war wesentlich höher als das Angebot. Da kurzfristig keine neuen Wohnbaugebiete zur Verfügung stehen, führt der Nachfragedruck zu Umstrukturierungen ehemals gewerblich genutzter Flächen und zu einem Bedeutungsgewinn des Marktsegments „Wohnhochhäuser“. Diese Wohnungen werden sowohl zur Eigennutzung wie auch als Kapitalanlage erworben. In den unteren Stockwerken werden durchaus übliche Preise für Neubauwohnungen bezahlt. Die höchsten Preise werden in den obersten Stockwerken erzielt. Derzeit sind über 10 weitere Wohnhochhäuser im Bau oder in der Planung. Der Anteil der neuen Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern am gesamten Wohnungseigentumsmarkt von Neubauten hat sich auf weit über 20 % erhöht.

Die höchsten Kaufpreise von Wohneigentum werden bei Flächen erzielt, die nicht unbegrenzt vermehrbar sind. Die Ausweisung von Milieuschutzgebieten zeigt bisher noch keine nachweisbaren Auswirkungen auf die Umsatz- und Preisentwicklung. Gleiches gilt für die „Mietpreisbremse“.⁵⁰

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.

⁵⁰ Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main – Immobilienmarktbericht 2017

Wie bereits in den letzten Wohnungsmarktberichten 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.⁵¹

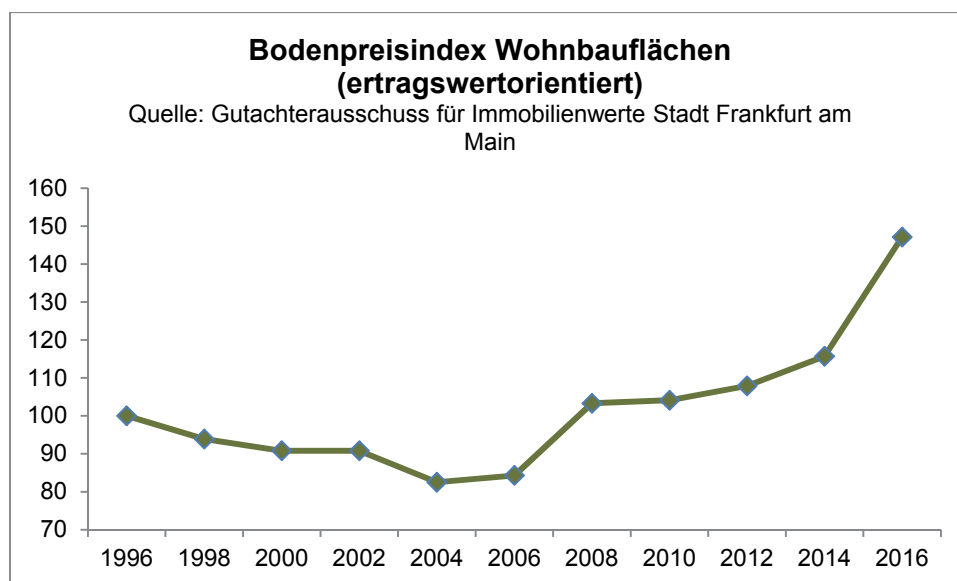


Abbildung 28: Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnungsbaugrundstücke (Index)

⁵¹ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2017, Ziff. 3.8.1

4.3 Eigenheime

Freistehende Einfamilienhäuser in sehr guten und gehobenen Lagen wurden 2016 für durchschnittlich rd. 901.000 € verkauft. In mittleren bis sehr einfachen Lagen schwankten die Preise zwischen rd. 75.000 € und 810.000 €. Der durchschnittliche Preis lag bei rd. 417.000 €. Neubauten erzielten ausschließlich Preise über 750.000 € und wurden überwiegend in gehobenen Lagen verkauft. Einfamilienhäuser zu Preisen unter 500.000 € stammen zumeist aus den Baualtersklassen „vor 1950“ und wurden mehrheitlich in mittleren und einfachen Lagen verkauft.

Der mittlere Kaufpreis für **Reihenendhäuser** in sehr einfachen bis gehobenen Lagen betrug 503.600 € und lag damit deutlich über dem des Vorjahres (363.600 €). Die Zahl der Transaktionen nahm gegenüber dem Vorjahr um rd. 22 % zu und lag auf dem Niveau von 2014. In sehr guten Lagen wurden 2016 mit 11 Objekten mehr als im Vorjahr (3) verkauft, für durchschnittlich rd. 627.000 € - rd. 17 % unter dem mittleren Preis von 2015. Häuser der Baujahresklasse „ab 2000 ohne Neubau“ verzeichneten gegenüber 2015 Preissteigerungen von rd. 35 %. Insgesamt 8 Neubau-Reihenhäusern wurden verkauft – gegenüber nur 2 Objekten in 2015 – die Preise haben sich gegenüber 2014 mehr als verdoppelt. Ursache hierfür ist, dass 2016 nur Häuser in gehobenen Lagen verkauft wurden.

Bei den **Reihenmittelhäusern** in sehr einfachen bis gehobenen Lagen betrug der mittlere Kaufpreis 365.000 € und lag damit deutlich über dem des Vorjahres (326.700 €) – auch hier wurden nur Objekte in gehobenen Lagen verkauft. Es wurden 6 Reihenmittelhäuser in sehr guter Lage verkauft, zu einem Durchschnittspreis von rd. 518.000 € – etwa ein Drittel unter dem Vorjahresniveau – mit einer Spanne von 400.000 € bis 580.000 €. Die Preise für Reihenmittelhäuser mit einem Baujahr „vor 1950“ stiegen gegenüber 2015 um rd. 8 % und lagen bei 256.800 €. Der Preisanstieg bei der Baualtersklasse „1950-1974“ betrug rd. 2 %, - und bei den Baujahren „1975-1999“ rd. 5 %. Bei der Baualtersklasse „ab 2000 ohne Neubau“ dagegen gaben die Preise etwas nach und sanken um rd. 4 %. Neubauten waren mit 782.200 € mittlerem Kaufpreis (8 Objekte) deutlich teurer (669.300 im Vorjahr).⁵²

⁵² Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2017, Ziff. 3.6.3 – 3.6.5

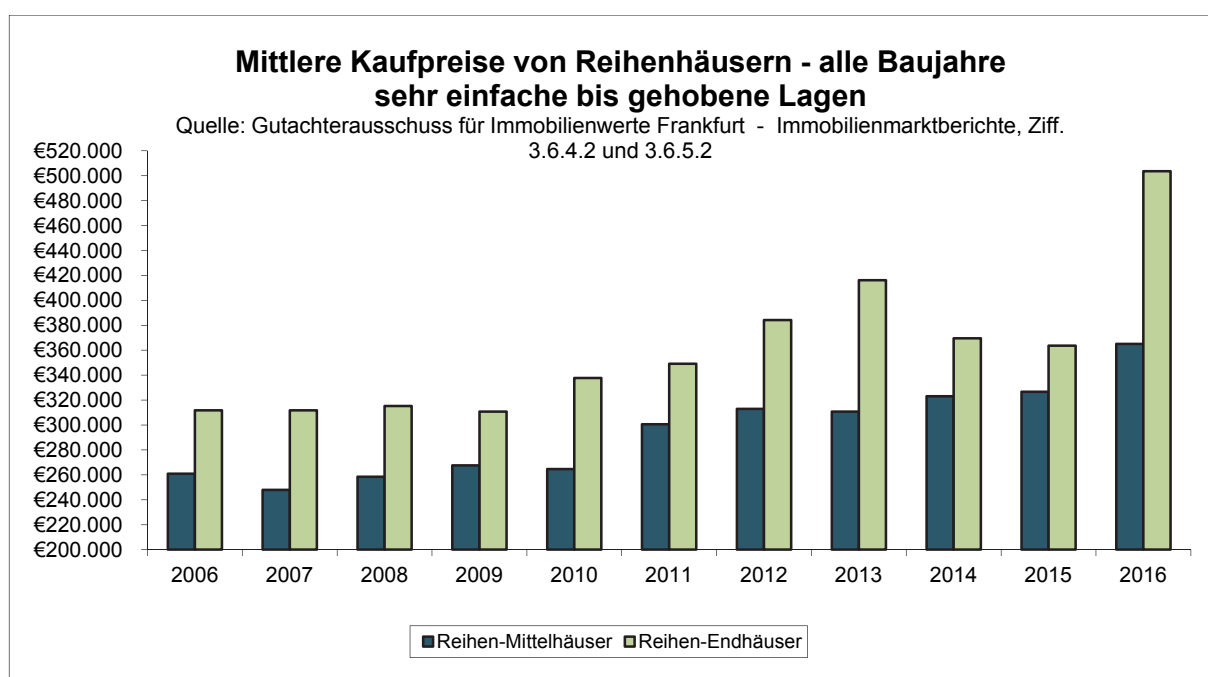


Abbildung 29: Mittlere Kaufpreise für Reihenhäuser (90% Stichprobe)

4.4 Eigentumswohnungen

2016 wurden mit 1.273 Objekten deutlich weniger neu gebaute Eigentumswohnungen wie im Vorjahr (1.700) verkauft.⁵³ Der Frankfurter Wohnungsmarkt weist nach wie vor die Besonderheit auf, dass große Wohnungen (über 130 m²) mit die höchsten Quadratmeterpreise erzielen. Üblicherweise sinken die Preise pro Quadratmeter mit zunehmender Wohnungsgröße. Der mittlere Kaufpreis für **Neubau-Eigentumswohnungen** über 130 m² lag 2016 bei 4.940 €/m² und gab damit um rd. 8 % gegenüber dem Vorjahr nach.⁵⁴ Allerdings wurden 2016 deutlich weniger Verkäufe in gehobenen und sehr guten Lagen registriert.

Die mittleren Preise von Neubau-Eigentumswohnungen sind 2016 – wie auch schon im Vorjahr – in fast allen Größenklassen gestiegen. Insgesamt ergab sich ein Preisanstieg von rd. 11 - 13 %, bei Wohnungen mit einer Größe von 31 – 50 m² sogar um rd. 26 %. Hier wurden weniger Verkäufe in einfachen und sehr einfachen Lagen beurkundet. Der mittlere Kaufpreis lag für Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 31 – 50 m² bei 5.530 €/m² und erreichte damit einen Spitzenwert. Die mittleren Kaufpreise der übrigen Größenklassen lagen zwischen 4.480 €/m² für Wohnungsgrößen bis 30 m² – bei allerdings lediglich 3 Verkaufsfällen – und 4.920 €/m² für Wohnungen von 51 – 70 m² Wohnfläche.

⁵³ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2017, Ziff. 3.7.1

⁵⁴ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2017, Ziff. 3.7.2 - geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, ohne Sondertypen

Die höchsten Preise erzielten Neubau-Eigentumswohnungen mit einem durchschnittlichen Preis von 8.890 €/m² im Westend und 7.190 €/m² im Nordend / Ostend. Relativ günstige Neubauwohnungen gab es im Riederwald und in Fechenheim mit 3.330 €/m² und in Griesheim / Nied mit 3.680 €/m². Beträchtliche Preisanstiege waren in der Alt-/Innenstadt, dem Bahnhofs-/Gutleut-/Gallusviertel sowie in den westlichen Vororten mit rd. 45 %, in Niederrad, Schwanheim um rd. 39 % zu verzeichnen, was auf vermehrte Verkäufe in besseren Lagen zurückzuführen ist.⁵⁵

Insgesamt betrug der Durchschnittspreis je m² bei Neubaueigentumswohnungen 4.800 €/m² und lag um 490 € höher als 2015.⁵⁶

Bei **Weiterverkäufen** erzielten Wohnungen der Baualtersklassen „1950 bis 1974“ mit durchschnittlich 2.570 €/m² und „1975 bis 1999“ mit 3.030 €/m² die niedrigsten Preise. Gleiches gilt auch für Erstverkäufe nach Umwandlung.⁵⁷

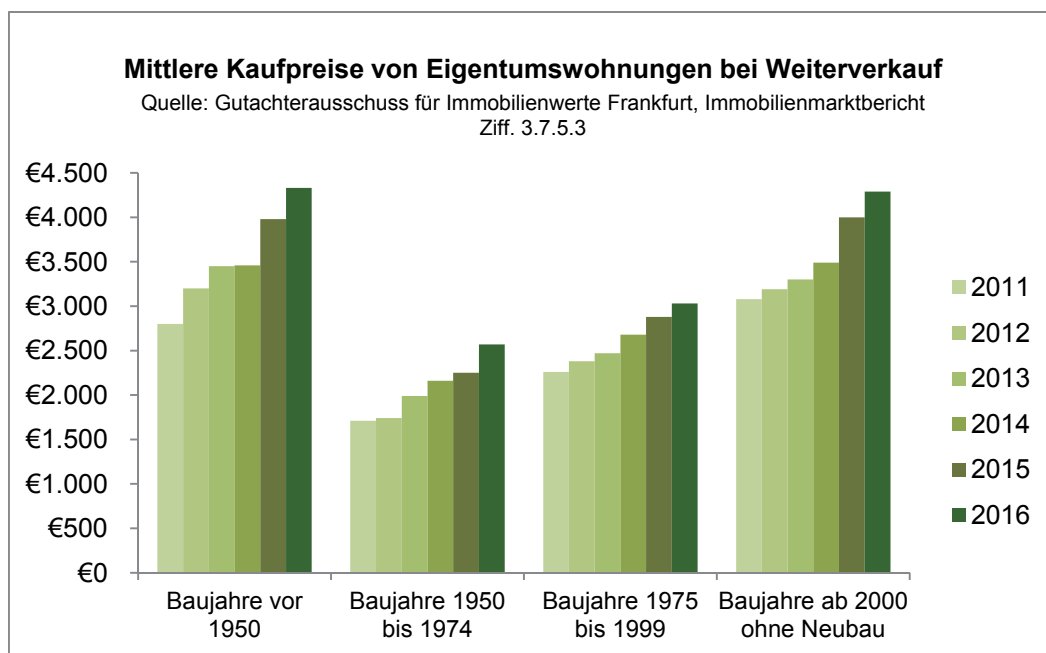


Abbildung 30: Mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) - (90% Stichprobe mit Sondertypen)

2016 wurden 534 Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt, im Vorjahr waren es 615. Rd. 36 % der umgewandelten Wohnungen lagen in innenstadtnahen Lagen. Die meisten Einheiten wurden in einem Großobjekt in Schwanheim umgewandelt (184).⁵⁸

⁵⁵ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2017, Ziff. 3.7.3

⁵⁶ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2017, Ziff. 3.7.1

⁵⁷ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2017, Ziff. 3.7.5.2 und 3.7.5.3

4.5 Geschosswohnungsbau

Im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) sanken die Transaktionen 2016 um rd. 20 % auf insgesamt 306 Veräußerungen. Die meisten Verkäufe bezogen sich, wie auch in den Vorjahren, auf Objekte aus der Gründerzeit (Baujahr bis 1925). Diese Gebäude wechselten im Mittel für rd. 1,5 Mio. den Eigentümer. Investitionen in Frankfurt am Main werden aufgrund der positiven demographischen Entwicklung weiterhin als stabil und risikoarm angesehen. Rund 47 % der Ankäufe wurden in der Innenstadtlage getätigt.⁵⁹

Der Ertragsfaktor für rein zu Wohnzwecken genutzte Mehrfamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren und länger betrug im Durchschnitt das 21,6-fache der Jahresrohmiete (Median: 21,9), bei einer Bandbreite des 13,8-fachen bis 31,1-fachen. Bei Häusern mit einer kürzeren Restnutzungsdauer lag der Mittelwert bei 21,7 mit einer Bandbreite von 13,4 bis 32,5.⁶⁰ Die Nettoanfangsrendite beträgt bei reinen Wohngebäuden 3,0 %, ein gewerblicher Anteil erhöht die Nettoanfangsrendite um 0,4 %.⁶¹

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 2016 erreichten sie das historisch niedrigste Niveau von 1,78 % (Jahresdurchschnitt).⁶²

⁵⁸ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2017, Ziff. 3.7.5

⁵⁹ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2017, Ziff. 3.6.6

⁶⁰ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2017, Ziff. 3.9.4

⁶¹ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2017, Ziff. 3.9.8

⁶² Deutsche Bundesbank / Monatsberichte VI b – Jahresdurchschnittszinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über 1 Jahr bis 5 Jahre

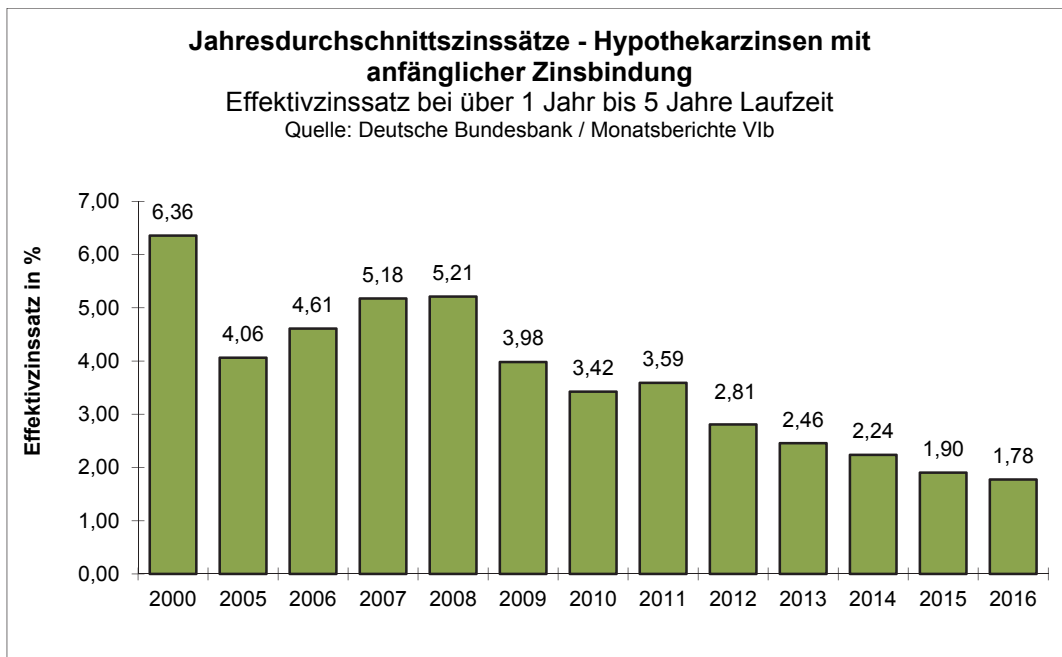


Abbildung 31: Hypothekenzinssatz

4.7 Entwicklung im Jahr 2017⁶³

Der Umsatz⁶⁴ mit **Wohnimmobilien** lag 2017 mit 2,673 Mrd. Euro über dem des Vorjahres (2,593 Mrd. Euro). Bei weiterhin hoher Nachfrage und einem begrenzten Angebot stiegen die Preise für Immobilien weiter.

Die Preise von **Eigentumswohnungen**⁶⁵ stiegen in allen Lagen und bei jeder Baualterstufe. Der Anteil von neuem Wohnungseigentum in Hochhäusern am gesamten Wohneigentumsmarkt hat gegenüber dem Vorjahr zwar deutlich abgenommen, stellt mit 15 % aber immer noch einen bundesweiten Rekordwert dar. Dabei stiegen die durchschnittlichen Preise um 6 % auf 7.200 €/m² – obwohl inzwischen Wohnhochhäuser auch in nicht so etablierten Lagen entstehen. Insgesamt erzielten Neubau-Eigentumswohnungen einen Kaufpreis von rund 5.380 €/m² Wohnfläche und damit rund 13 % mehr als im Vorjahr. Neue Eigentumswohnungen wurden zu überdurchschnittlichen Preisen in Sachsenhausen (5.550 €/m²), im Europaviertel (6.430 €/m²) und in der Innenstadt (6.660 €/m²) gehandelt. In den Lagen Westend und Nordend wurden kaum neue Eigentumswohnungen angeboten.

⁶³ Gutachterausschuss – Pressekonferenz „Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2017“ vom 16.01.2018

⁶⁴ prognostizierter Wert

⁶⁵ Vorläufige Zahlen – es sind noch nicht alle Verkaufsfälle aus 2017 erfasst und ausgewertet

Altbauwohnungen (Baujahr vor 1949) erzielten Durchschnittspreise von 4.460 €/m² (+ 4 %) – überdurchschnittliche Preise wurden in den innenstadtnahen Lagen gezahlt -, Nachkriegsbauten der Baujahre 1950 bis 1974 wurden zu 3.050 €/m² (+ 17 %) verkauft. Bei der Baujahresgruppe 1975 bis 1999 betrug der Preisanstieg 15 % (3.310 €/m²). Die Preise für Wohnungen ab Baujahr 2000 (ohne Neubauten) stiegen um 6 % auf 5.240 €/m².

Die Spitzenpreise (oberste 3 Prozent) stiegen von etwa 4.500 €/m² im Jahr 2006 auf knapp über 10.000 €/m² im Jahr 2017. Ein Abschluss unter 3.500 €/m² erfolgte 2017 nur noch bei 28 % der Verkäufe, 2015 waren es noch rund 42 %.

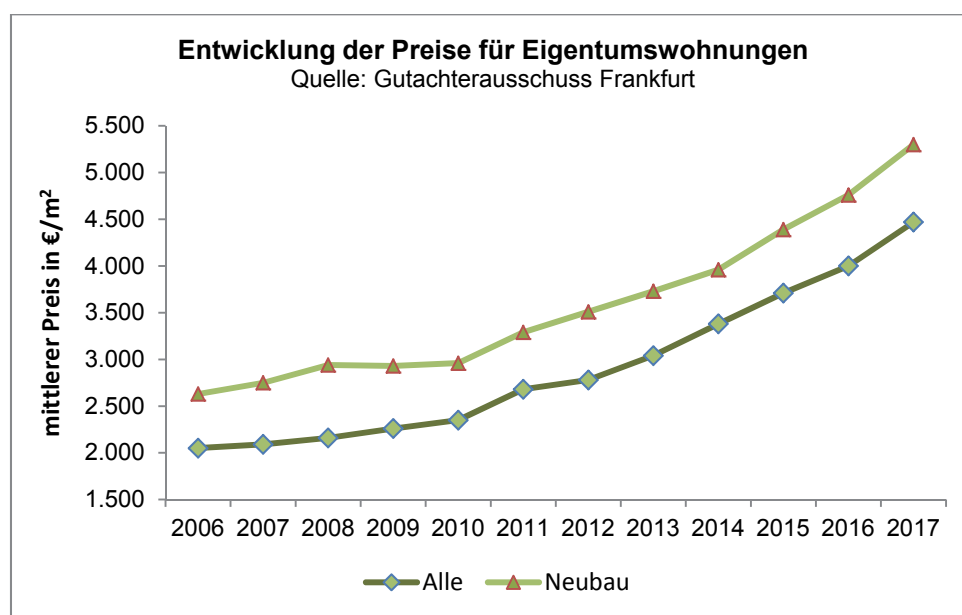


Abbildung 32: Durchschnittliche m²-Preise für Eigentumswohnungen

2017 wurden mit 364 **Mehrfamilienhäusern** rund 15 % mehr Objekte verkauft als im Vorjahr.

Die Anzahl der verkauften **Eigenheime** lag mit 454 Objekten um 15 % unter der des Vorjahres. Der Preisanstieg betrug etwa 10 % - wie auch bei Reihenmittelhäusern.

Mehrfamilienhausgrundstücke kosteten im Durchschnitt 1.330 €/m² (GFZ 1,0) bei einer Spanne von 405 €/m² bis 4.330 €/m². Bei Einfamilienhausgrundstücken lagen die Preise bei 670 €/m² im Durchschnitt, hier betrug die Spanne 340 €/m² bis 1.800 €/m².

5. Wohnungsversorgung

5.1 Wohnungsversorgungsquote

Die Wohnungsversorgungsquote beschreibt das zahlenmäßige Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten und ist ein zentraler Indikator zur Beurteilung der Wohnungsversorgung. Ziel der Wohnungspolitik ist die Versorgung aller Haushalte mit einer angemessenen Wohnung. Allerdings reicht dafür ein numerischer Ausgleich zwischen der Zahl der Wohnungen und der Zahl der Haushalte nicht aus. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt, der einen Wechsel und somit ein Anpassen der Wohnungssituation an die tatsächlichen Erfordernisse erlaubt, aber auch Modernisierungen und umfassende Sanierungen ermöglicht, ist eine bestimmte Leerwohnungs- bzw. Fluktuationsreserve notwendig. Ein Anteil von rund drei Prozent leerstehender Wohnungen gilt als eine angemessene Leerstandsreserve.⁶⁶ Sie ist abhängig von der Umzugshäufigkeit innerhalb der Gemeinde und dem Zuzug sowie dem modernisierungs- und sanierungsbedingten Leerstand.

2016 nahm die Zahl der Haushalte nur geringfügig zu. Grund hierfür ist die in Kapitel 2 bereits erwähnte Melderegisterbereinigung. Die Wohnungsversorgungsquote stieg somit erstmals seit 2007 wieder an, auf 91,2 %. Da es sich vor allem um einen statistischen Effekt handelt, ist damit noch keineswegs eine Trendwende verbunden. Im Folgejahr dürfte sich die Wohnungsversorgungsquote wieder verschlechtern.

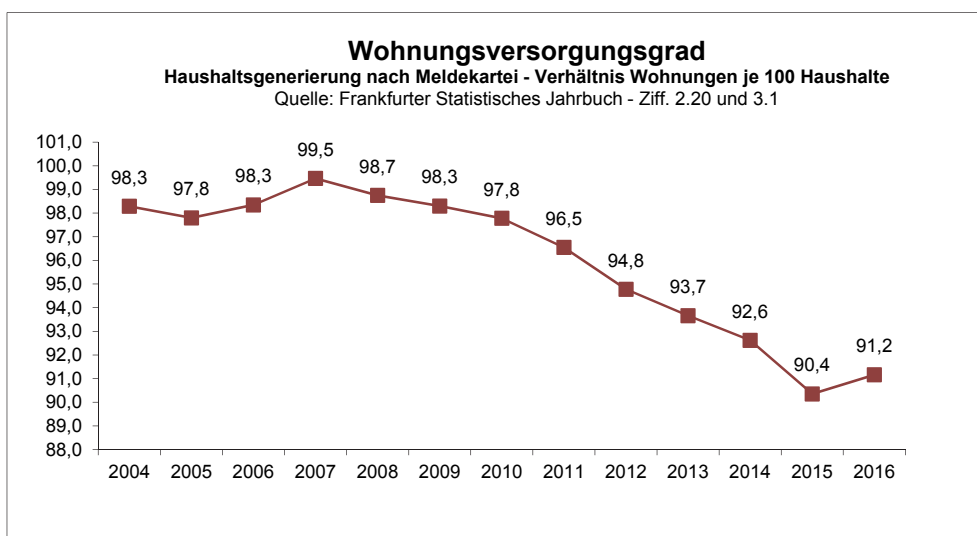


Abbildung 33: Wohnungsversorgungsgrad

⁶⁶ 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 durchschnittliche Wohnflächenverbrauch je Einwohner ist 2016 angestiegen. Auf Basis von nur mit Hauptwohnung gemeldeten Personen (Werte für Haupt- und Nebenwohnungen in Klammern) betrug die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner 37,10 m² (35,55 m²). Die Wohnungen sind durchschnittlich mit 1,93 Einwohner (2,01) belegt. Allerdings hielt der Trend zu Wohnungen mit einer größeren Wohnfläche an. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung betrug 71,60 m² (71,33 m² im Vorjahr).⁶⁷

5.3 Eigentümerquote

Nach der – alle 4 Jahre durchgeführten – Mikrozensus-Zusatzerhebung aus 2014⁶⁸ waren 19 % der Wohnungen in Frankfurt am Main vom Eigentümer bewohnt. Aus der Zensus-Erhebung 2011 ergab sich für vom Eigentümer bewohnte Wohnungen dagegen ein Anteil von 20,2 %.⁶⁹ Die Eigentümerwohneinheiten verfügten durchschnittlich über 102,6 qm Wohnfläche. Im Vergleich hierzu waren die Mietwohnungen 64,8 qm groß.

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 Mietpreisübersichten der Maklerverbände und der Immobilienbörse geben Erstbezugs- und Wiedervermietungs-mieten wieder. 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 m² als

⁶⁷ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 3.4 und Sonderauswertungen

⁶⁸ Hessisches Statistisches Landesamt – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2014

⁶⁹ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen, vom 28. Mai 2014; möglicherweise wird die Eigentümerquote in der Mikrozensus-Zusatzerhebung unterschätzt – in den vergangenen Jahren war die Eigentümerquote immer angestiegen.

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

Für 2016 sieht die Frankfurter Immobilienbörse leichte Mietpreissteigerungen in einigen Stadtteilen in der Spitze, während die Schwerpunktmieten überwiegend stabil blieben. Leichte Erhöhungen gab es hier in den Stadtteilen Nordend, Ostend und Riedberg. Die Mieten lagen zwischen 7,00 €/m² bis 17,00 €/m², im Westhafen bis 18,00 €/m² und im Westend bis 20,00 €/m². Der Schwerpunkt der Mieten lag in den westlichen Vororten, im Riederwald und in Fechenheim mit 8,50 €/m² am niedrigsten. Der höchste Wert wurde weiterhin im Westend ermittelt, dort lag die mittlere Miete bei 15,50 €/m². Der Wohnungsmarktbericht der IHK konstatiert eine sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen; wie schon in den Vorjahren stehe der hohen Nachfrage im unteren Preissegment kein ausreichendes Angebot gegenüber.⁷⁰

Der IVD nennt eine Preisspanne von 7,50 €/m² bis 18,00 €/m², als Spitzenwert in Toplagen bei Neubau-Erstvermietung ebenfalls 18,00 €/m² (im Vorjahr 20,00 €/m²). Als meistgenannte Werte für Wohnungen (Vorjahreswerte in Klammern) - Fertigstellung ab 1949, ohne Neubau - mit einfachem Wohnwert werden 9,00 €/m² (9,00 €/m²), mittlerem Wohnwert 10,00 €/m² (10,00 €/m²), für guten Wohnwert 13,00 €/m² (13,00 €/m²) und sehr guten Wohnwert 14,00 €/m² (15,00 €/m²) angegeben; beim Neubau-Erstbezug liegen die Werte bei 12,00 €/m² (12,00 €/m²) mittlerer Wohnwert, 13,00 €/m² (13,00 €/m²) für guten und 14,00 €/m² (15,00 €/m²) für sehr guten Wohnwert.⁷¹

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 Wiedervermietungsrenten dürfte somit geringer ausfallen, als die dargestellten durchschnittlichen (Netto)Mieten im Jahresdurchschnitt. Die durchschnittliche Angebotsmiete lag 2016 bei 12,76 €/m², die Preissteigerungsrate gegenüber dem Vorjahr betrug 5,98 %. Im II. Quartal 2017 betrug der Wert 13,00 €/m².⁷²

⁷⁰ Wohnungsmarktbericht 2016/17 der Frankfurter Immobilienbörse bei der Industrie- u. Handelskammer Frankfurt am Main

⁷¹ Immobilienverband Deutschland – IVD Mitte – Preisspiegel Hessen für Wohn- u. Gewerbeimmobilien 2017 (Erhebungszeitraum: 1. Quartal 2017)

⁷² Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR); Beschränkung auf nicht-möblierte Wohnungen mit einer Größe von 40 bis 130 m².

Angebotsmieten (Nettokalt)		
Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)		
Bezugsjahr	Durchschnittsmiete	Steigerungsrate
2002	9,60 €	
2003	9,39 €	-2,19%
2004	9,32 €	-0,75%
2005	9,16 €	-1,72%
2006	9,02 €	-1,53%
2007	9,17 €	1,66%
2008	9,38 €	2,29%
2009	9,68 €	3,20%
2010	10,01 €	3,41%
2011	10,32 €	3,10%
2012	10,79 €	4,55%
2013	11,27 €	4,45%
2014	11,71 €	3,90%
2015	12,04 €	2,82%
2016	12,76 €	5,98%

Abbildung 34: Entwicklung der Angebots(netto)mieten⁷³

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.

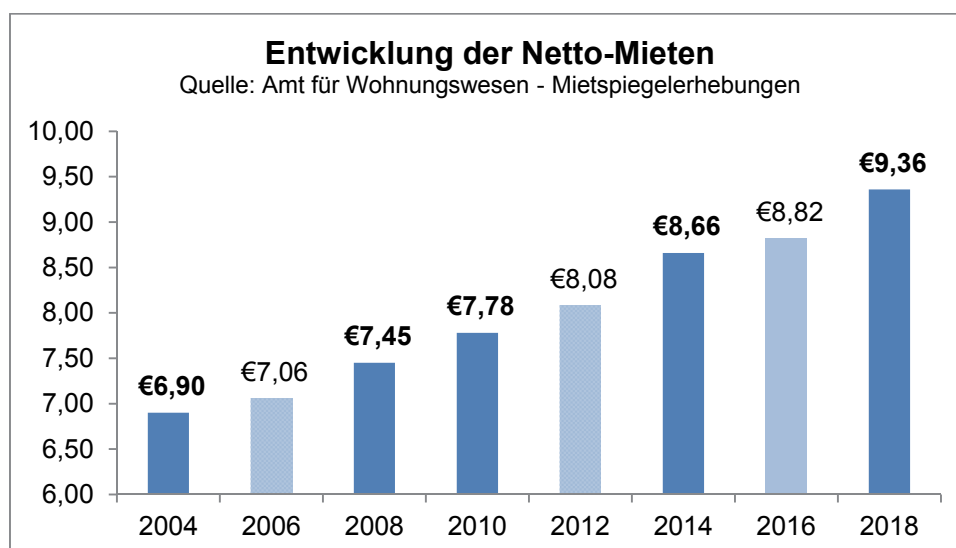


Abbildung 35: Entwicklung der Nettomieten in Frankfurt am Main

⁷³ 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.

Die alle 4 Jahre durchgeführte Mikrozensus-Zusatzerhebung bietet weitere Einblicke in die Versorgungssituation. Nach der Zusatzerhebung Wohnen im Jahr 2014⁷⁴ ergab sich eine Mietbelastungsquote von 28,6 % bezogen auf alle Frankfurter Haushalte. Die Quote bezieht sich auf Bruttokaltmieten.⁷⁵

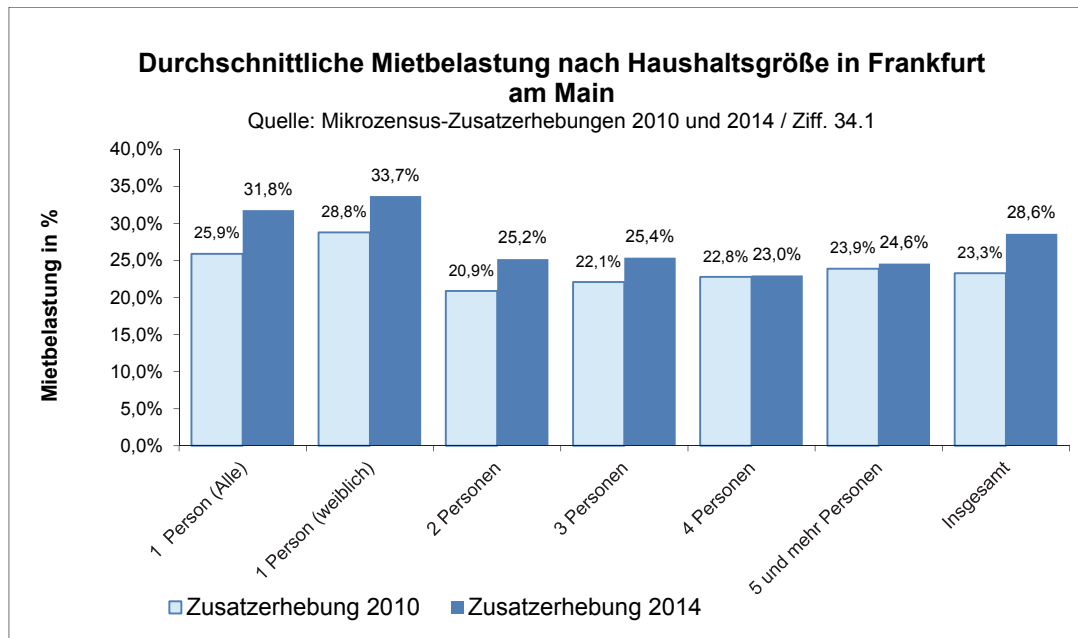


Abbildung 36: Durchschnittliche Mietbelastung nach Haushaltsgröße

Der Wohnungsmarktbericht der Immobilienbörse der IHK für 2017/2018 (Stand Oktober 2017) liegt bereits vor. Danach gab es auch 2017 in einigen Stadtteilen Mietsteigerungen, insbesondere bei den Mieten am oberen Ende der Skala. Leichte Erhöhungen der Schwerpunktmieten konnten in den Stadtteilen Altstadt, Innenstadt, Bahnhofsviertel, Westhafen⁷⁶, Europaviertel, Gutleutviertel, Gallus, westliche Vororte, Sachsenhausen und Riedberg beobachtet werden. Die Preisspanne lag wie im Vorjahr zwischen sieben und 20 Euro.⁷⁷

⁷⁴ Hessisches Statistisches Landesamt – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2014

⁷⁵ Nettomieten + kalte Nebenkosten

⁷⁶ Der Westhafen wurde im Vorjahresbericht gesondert betrachtet, im neuen Bericht wurde er dem Gebiet Altstadt, Bahnhofsviertel und Innenstadt zugeschlagen.

⁷⁷ 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.⁷⁸ Wohnberechtigt sind Haushalte, 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.

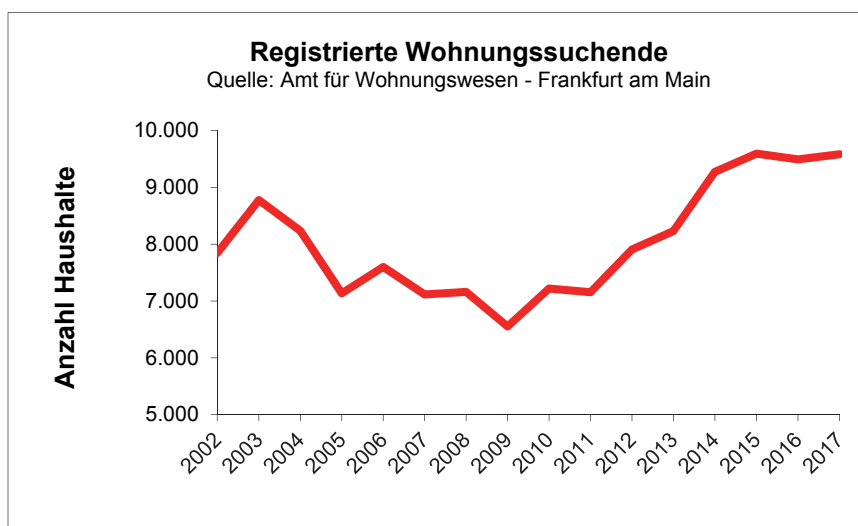


Abbildung 37: Registrierte Wohnungssuchende

Seit dem Jahr 2011 stieg die Zahl der als wohnungssuchend registrierten Haushalte deutlich an. Ende 2016 waren 9.491 wohnungssuchende Haushalte mit 23.146 Personen registriert. Im Jahr 2017 lag die Zahl der registrierten Haushalte bei 9.583.

6.1.2 Struktur der Wohnungssuchenden

Eine deutliche Mehrheit der registrierten Wohnungssuchenden stellen Haushalte, deren Einkommen mehr als 20 % unter der maßgeblichen Einkommensgrenze liegt (sog. Minderverdiener). 2013 war ihre Zahl erstmals seit 2008 leicht auf 90 % gesunken, im Jahr 2015 stieg

⁷⁸ Vgl. § 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)

die Zahl auf den bisher nicht erreichten Höchstwert von 92,4 %, 2016 ist sie leicht auf 92,3 % gesunken.

23,0 % aller Bewerber sind Bezieher von Transfereinkommen. Der Anteil der ausländischen Haushalte⁷⁹ nimmt seit 2009 zu und liegt inzwischen bei 51,4 %. 2016 stellen Einpersonenhaushalte wie auch im Vorjahr 47,6 % der Antragsteller. Große Haushalte mit fünf oder mehr Personen sind mit 15,0 % (13,9 % im Vorjahr) weiterhin deutlich überrepräsentiert – unter allen Frankfurter Haushalten stellen sie einen Anteil von lediglich 3,4 %. Mit 12,2 % der Wohnungssuchenden ist der Anteil der Alleinerziehenden im Vergleich zum Vorjahr – 12,5 % – leicht zurück gegangen.

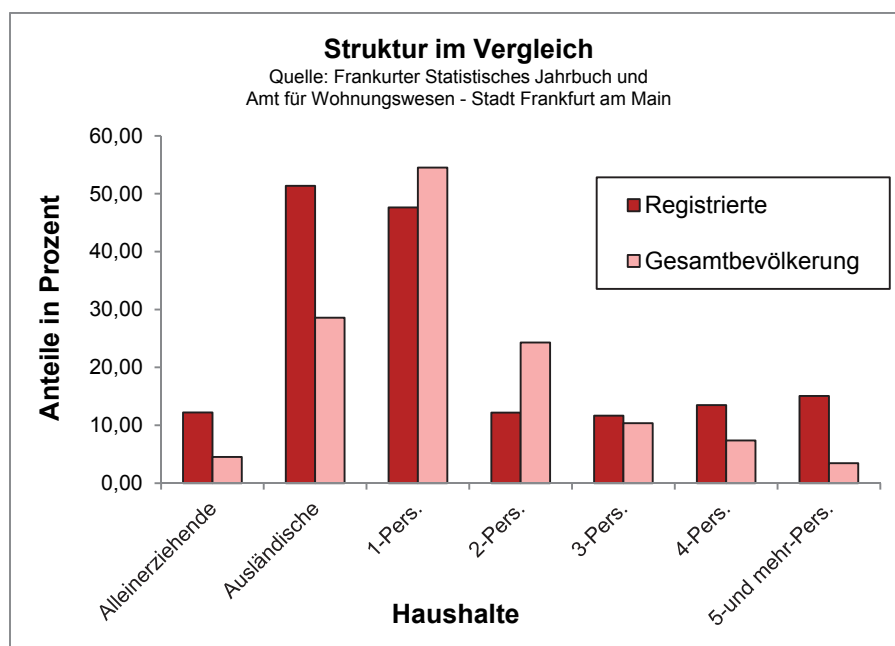


Abbildung 38: Haushaltsstrukturen im Vergleich - Registrierte/Gesamtbevölkerung 2016

6.1.3 Dringlichkeit der Wohnungssuche

Wohnungssuchende, die ihre Wohnung verloren haben, zur Räumung verpflichtet sind, in Heimen untergebracht oder Antragsteller, die aufgrund ihrer Wartezeit aus anderen Stufen aufgerückt sind, werden der Dringlichkeitsstufe 1 zugeordnet. Im Berichtsjahr waren dies 45,3 % der Wohnungssuchenden. Seit 2012 ist der Anteil um 8,4 % angestiegen.

⁷⁹ Zu „ausländischen Haushalten“ werden auch binationale Haushalte gezählt.

28,6 % 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.

25,1 % 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 2016** wurden 88 Wohnungen im sog. 1. Förderweg, weitere 56 Wohnungen im Frankfurter Programm für studentisches Wohnen und 541 Wohnungen im Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Wohnungsbau gefördert. Hinzu kommen 13 Wohnungen im Rahmen der Eigentumsförderung.⁸⁰

Seit 2007 werden Belegungsrechte angekauft. Im Berichtsjahr waren es Belegungsrechte für 304 Wohnungen. 2017 konnten 293 Belegungsrechte erworben werden. Diese Wohnungen stehen dem Amt für Wohnungswesen unmittelbar für die Versorgung der registrierten Wohnungssuchenden zur Verfügung.⁸¹

Der in früheren Wohnungsmarktberichten an dieser Stelle vorgenommene Vergleich mit Förderquoten in den Umlandkreisen wird nicht fortgeführt, da ausdifferenzierte Fördermodelle

⁸⁰ Stadtplanungsamt, S 3

⁸¹ Nähere Informationen zu dem Erwerb von Belegungsrechten bietet der jährliche Tätigkeitsbericht des Amtes für Wohnungswesen.

eine Vergleichbarkeit erheblich erschweren und zu einem unzutreffenden Eindruck führen können.

Im **Jahr 2017** sind 6 Anträge zur Förderung von Mietwohnungsneubau eingereicht worden. Damit werden insgesamt 174 neue bezahlbare Wohnungen entstehen können. Die Vorhaben verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Bewilligt wurden im Jahr 2017 6 Projekte mit insgesamt 178 Wohnungen. Sie werden alle im Rahmen des "Frankfurter Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung" und "Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbauförderung" gefördert. Letzteres wird ausschließlich aus kommunalen Mitteln finanziert. Im August 2017 wurde diese rein städtische Richtlinie, nach einer in Teilen grundlegenden Überarbeitung, von der Stadtverordnetenversammlung neu verabschiedet und erhielt außerdem einen neuen Titel: "Frankfurter Programm für den Neubau von Mietwohnungen: Förderweg 2".

Über den Mietwohnungsneubau hinaus ist 1 Projekt im Rahmen des „Frankfurter Programm zur Förderung von Wohnraum für Studierende“ beantragt und auch bewilligt worden, wodurch 30 neue bezahlbare Studierendenapartments entstehen können.

Die Bauvorhaben werden alle einen hohen energetischen Standard haben und somit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Auch 3 Projekte im „Frankfurter Programm zur Förderung von neuem Wohnraum für selbstgenutztes Wohneigentum“ wurden beantragt und bewilligt.

Im Jahreszeitraum **2017** wurden somit insgesamt 7 Mietwohnungsneubauprojekte mit 208 Wohneinheiten bewilligt. Fertiggestellt und damit bezugsfertig waren 4 Projekte mit 189 Mietwohnungen.⁸²

6.2.2 Sozialwohnungsbestand

Im Jahr 2016 belief sich der Bestand an Wohnungen, die beim Amt für Wohnungswesen registrierten Wohnungssuchenden zur Verfügung stehen, auf insgesamt 32.064. Aus dem 1. Förderweg sowie den vergleichbaren Förderungen des Wohnraumförderungsgesetzes – WoFG – bzw. dem Hessischen Wohnraumfördergesetz – HWoFG – standen 26.190 Wohnungen (einschließlich Wohnungen im Umland mit Belegungsrechten durch das Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main) zur Verfügung. 5.874 Wohnungen des Bestandes

⁸² Stadtplanungsamt, S 3

kommen aus Belegrechtsankäufen sowie weiteren Wohnungen, für die das Amt für Wohnungswesen Belegungsrechte hat (z.B. ehemalige US-Wohnungen).

Die Sozialwohnungsquote⁸³ liegt danach wie im Vorjahr bei 8,5 %. Darüber hinaus gab es weitere 4.575 Wohnungen aus anderen Förderprogrammen (mit höheren Einkommensgrenzen).

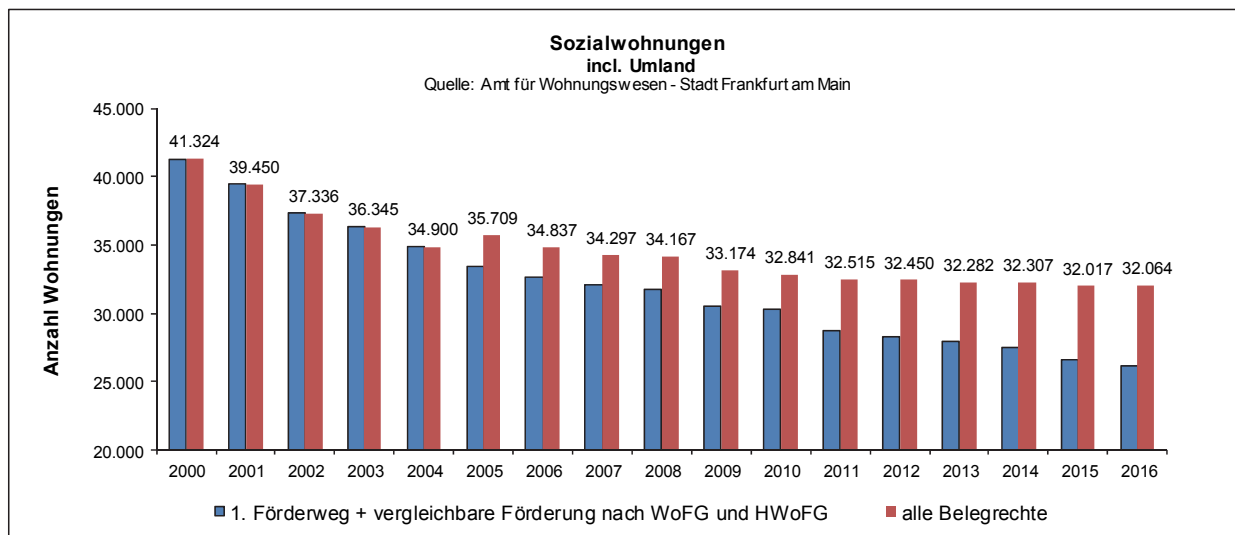


Abbildung 39: Entwicklung Sozialwohnungsbestand

Geförderte Wohnungen und Wohnungen mit Belegrecht 2016	
Quelle: Stadt Frankfurt am Main - Amt für Wohnungswesen	
Wohnungen, für die das AfW Belegrecht ausübt	32.064
davon im Stadtgebiet	30.850
1. Förderweg	26.190
davon:	
- Seniorenwohnungen	5.521
- WE im Umland	1.214
Andere Belegrechte	5.874
davon:	
- nicht öffentlich gefördert	1.261
- Erwerb Belegrechte	960
- gesicherte Belegrechte	3.653
Geförderte Wohnungen für Bezieher höherer Einkommen¹⁾	4.575
davon:	
- Seniorenwohnungen für höhere Einkommen	452
¹⁾ Frankfurter Programm, EkoF, Beschäftigte im sozialen Dienst, Soziale Stadt, Mittelstandsprogramm	

Abbildung 40: Geförderter Wohnungsbestand

⁸³ Bezogen auf alle Wohnungen, für die das Amt für Wohnungswesen Belegungsrechte ausübt.

Von den belegungs- und preisgebunden Mietwohnungen⁸⁴ in Frankfurt befindet sich fast die Hälfte im Eigentum der ABG Frankfurt Holding, etwas mehr als ein Viertel gehören den übrigen ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, der Rest ist breit gestreut.

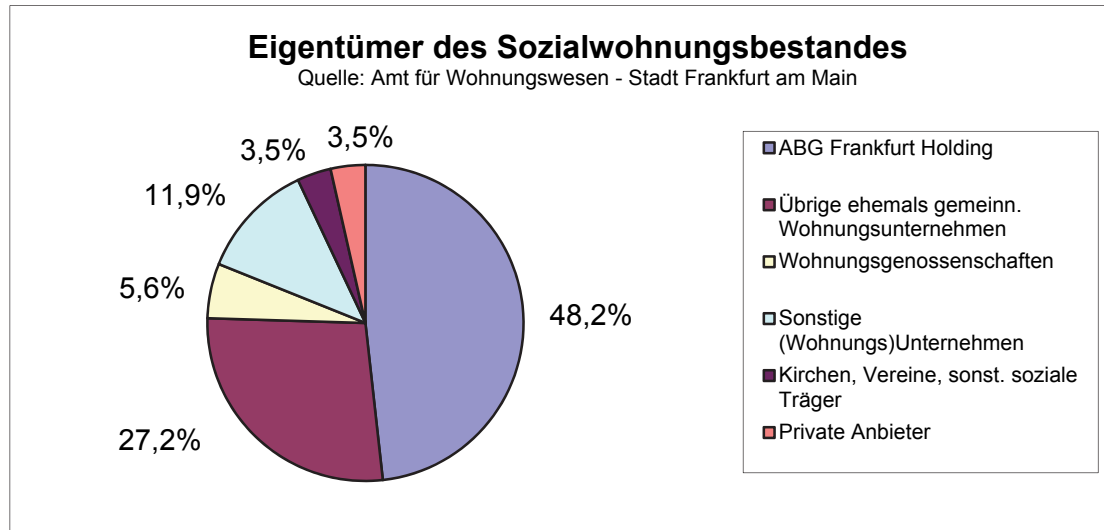


Abbildung 41: Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes

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 33,6 % im Stadtbezirk Goldstein-West am größten, gefolgt von Heddernheim-West mit 24,4 % und Sachsenhausen-Nord mit 24,3 %. Viele Stadtbezirke, insbesondere im innerstädtischen Bereich, weisen nur einen geringen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen auf. In einigen Stadtbezirken verfügt das Amt über keinerlei Belegungsrechte.

⁸⁴ 1. Förderweg, sonstige Belegrechte incl. Belegrechtsankauf; aufgenommen wurden auch die durch Belegrechtsankauf für die zukünftige Vermittlung gesicherten Wohnungen.

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 das Amt für Wohnungswesen

Quelle: Amt für Wohnungswesen, Bürgeramt, Statistik und Wahlen

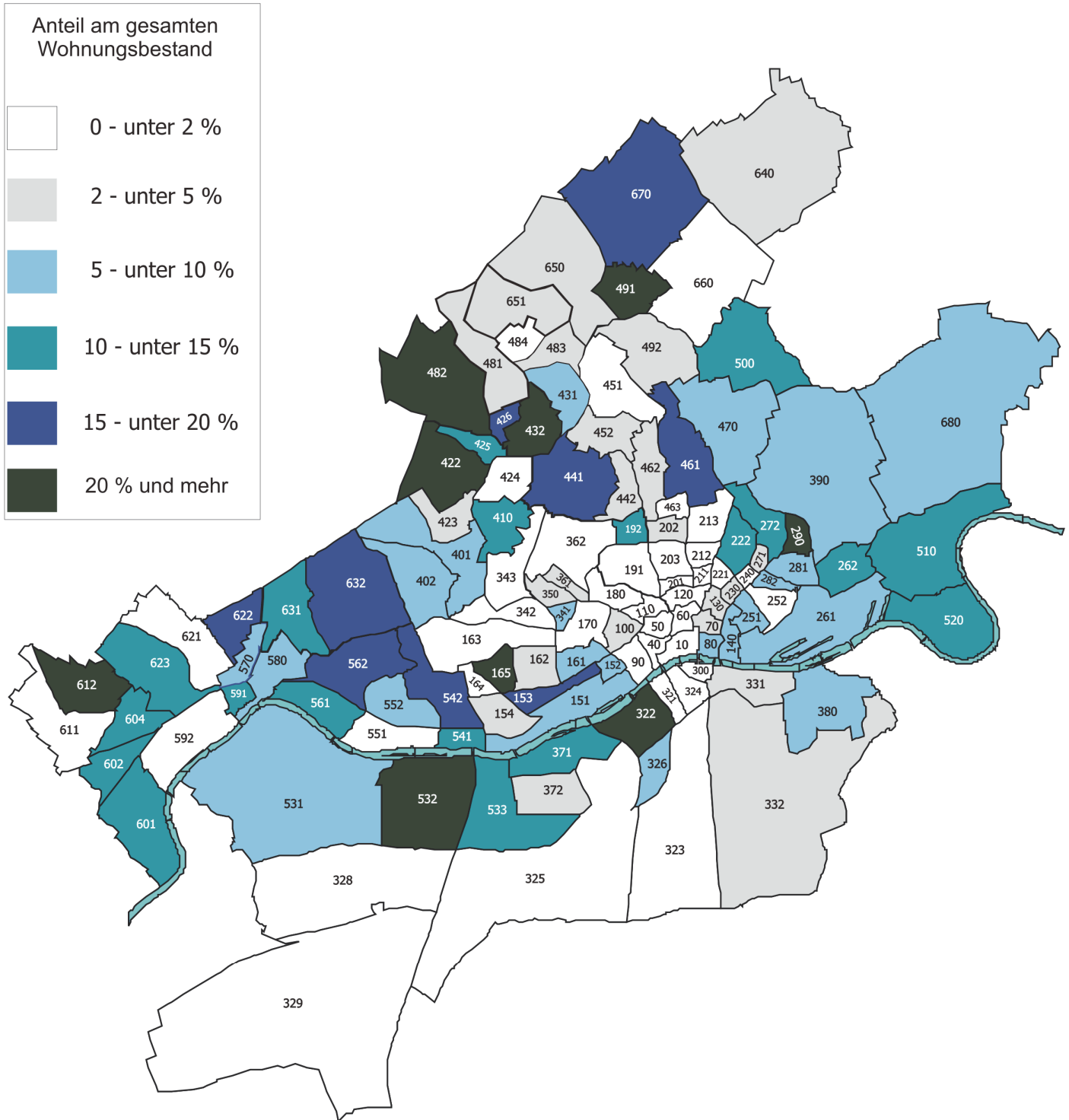


Abbildung 42: Verteilung des Sozialwohnungsbestandes im Stadtgebiet

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 2016 sank die Zahl mit 1.962 erstmals unter die 2.000er-Grenze. Die Vermittlungsquote (vermittelte Haushalte zu registrierten Wohnungssuchenden am Jahresende) ist folglich deutlich auf 20,7 % abgesunken. 2017 lag sie nur noch bei 18 % (1.724 vermittelte Haushalte).

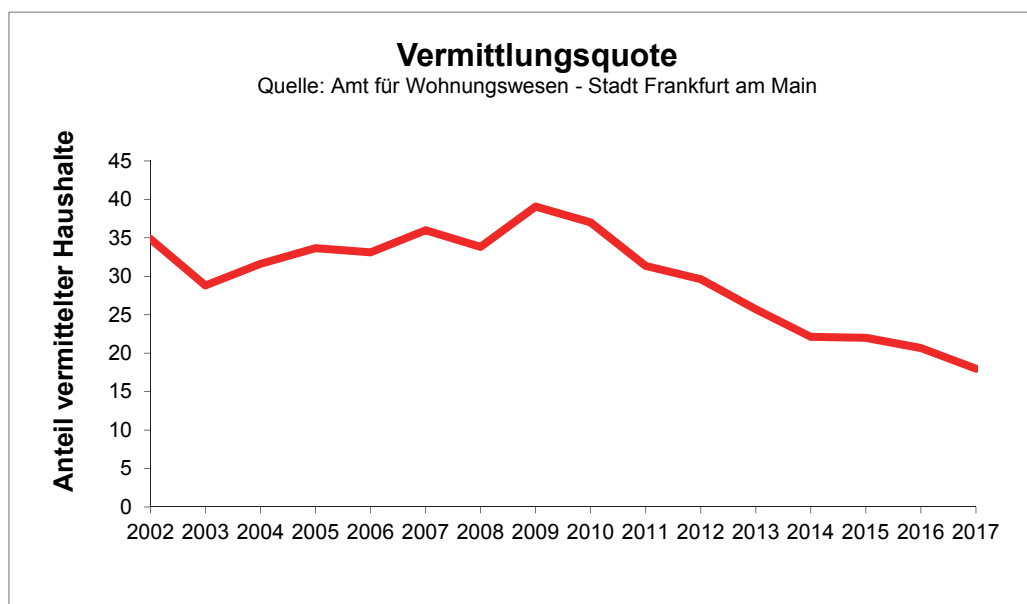


Abbildung 43: Vermittlungsquote von Sozialwohnungssuchenden

Nach wie vor können nicht alle Haushalte gleich gut vermittelt werden. So liegt die Vermittlungsquote bei den ausländischen Haushalten bei 18,4 % und ist damit weiterhin rückläufig. Die besten Chancen auf eine schnelle Vermittlung haben 2-Personenhaushalte mit einer Vermittlungsquote von 43,5 %. Weit unter Durchschnitt ist die Versorgungsquote bei größeren Haushalten; sie beträgt 10,3 % bei 4-Personenhaushalten und 7,4 % bei Haushalten mit 5 oder mehr Personen.

7. Künftige Entwicklung

7.1 Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich 2017 in einem starken Aufschwung. Angetrieben durch eine lebhafte Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und die kräftige Belebung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren weiterhin von der guten Lage am Arbeitsmarkt. Dieser breit angelegte, kräftige Aufschwung wird zunehmend reifer, das Expansionstempo dürfte daher mittelfristig nachgeben und sich dem Potenzialwachstum annähern. So werden dann die Exporte weniger dynamisch zunehmen, vor allem aber begrenzen die stark ausgelasteten Kapazitäten und insbesondere das knappe Arbeitsangebot die weiteren Wachstumsmöglichkeiten.

Die deutsche Wirtschaft könnte danach 2018 kalenderbereinigt stark um 2,5 % wachsen und in den Jahren 2019 und 2020 mit niedrigeren Raten von 1,7 % beziehungsweise 1,5 % zulegen. Damit liegen die Wachstumsraten des Bruttoinlandsprodukts vor allem kurzfristig deutlich über denjenigen des Produktionspotenzials, und die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten könnten zügig ähnlich stark ausgelastet sein wie zum Hochpunkt des letzten Konjunkturzyklus im Jahr 2007. Damit gehen zunehmende Engpässe am Arbeitsmarkt und spürbar steigende Lohnzuwächse einher.

Die Inflationsrate⁸⁵, die 2017 schon deutlich angezogen hat, dürfte bis zum Jahr 2019 in der Größenordnung von 1,7 % liegen und könnte im Jahr 2020 auf 1,9 % zunehmen.

Der Arbeitsmarkt setzte 2017 seine günstige Entwicklung fort. Den Frühindikatoren zufolge dürfte die Beschäftigung weiter kräftig steigen und die Zahl der Arbeitslosen sinken. Die Arbeitslosenquote könnte danach auf etwa 5 % bis 2020 sinken.

Die derzeit hohe Dynamik der realen verfügbaren Einkommen dürfte sich spürbar ermäßigen. Maßgeblich für diese Erwartung ist, dass durch die zunehmende Angebotsverknappungen auf dem Arbeitsmarkt auch bei anhaltend hoher Nachfrage ein merklich langsamerer Beschäftigungsaufbau vorgezeichnet ist und dieser wohl nur teilweise durch stärker steigende Reallöhne ausgeglichen wird.

⁸⁵ Gemessen am Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI)

Der Wohnimmobilienmarkt ist nach wie vor von einem hohen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Zur weiterhin expansiven Grunddynamik der Wohnraumnachfrage tragen die günstigen Einkommensperspektiven der privaten Haushalte sowie die niedrigen Finanzierungskosten bei. Impulse kommen zudem von der arbeitsmarktorientierten Zuwanderung sowie der seit einigen Jahren zunehmenden Bevölkerungskonzentration in den Ballungsräumen. Der Angebotsengpass am Wohnungsmarkt könnte sich allmählich zurückbilden, denn die Nachfrage dürfte weniger deutlich zulegen als in den letzten Jahren.⁸⁶

Die Deutsche Bundesbank bewertet die Preise von Wohneigentum in den Städten als deutlich über dem Niveau liegend, dass durch die längerfristigen wirtschaftlichen und demografischen Einflussfaktoren gerechtfertigt erscheint.⁸⁷

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.⁸⁸ 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.

⁸⁶ Deutsche Bundesbank – Monatsbericht Dezember 2017 (der Projektion liegen Informationen zugrunde, die am 22. November 2017 verfügbar waren).

⁸⁷ Deutsche Bundesbank – Monatsbericht Februar 2018, S. 52

⁸⁸ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Frankfurter Statistische Berichte 2015, 150 Jahre Frankfurter Statistik, S. 62 ff.

Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040

Bevölkerungs- gruppe	Bevölkerung am	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
	31.12.2014	2017	2020	2025	2030	2040
Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt	708.543	742.859	764.091	793.644	810.085	829.773
Deutsche	511.966	525.551	534.907	549.841	558.226	568.642
Ausländer/innen	196.577	217.310	229.184	243.802	251.858	261.132
Ausländer/innen in %	27,7	29,3	30,0	30,7	31,1	31,5
Männer	350.223	366.611	375.864	388.467	394.547	400.835
Frauen	358.320	376.250	388.228	405.176	415.537	428.938
Frauen in %	50,6	50,6	50,8	51,1	51,3	51,7
Jugendquotient	26,9	27,7	28,3	29,1	29,5	29,6
Altenquotient	24,2	23,8	23,7	24,1	25,7	28,2
Durchschnittsalter	41,09	40,91	40,91	41,00	41,24	41,86
Altersgruppen						
0 bis unter 3 Jahre	22.617	23.967	24.673	25.255	25.275	25.295
3 bis unter 6 Jahre	20.988	22.038	22.771	23.631	23.721	23.651
6 bis unter 10 Jahre	25.529	27.470	28.543	29.858	30.350	30.230
10 bis unter 15 Jahre	28.600	31.321	33.402	35.605	36.805	37.144
15 bis unter 18 Jahre	16.759	17.844	19.237	21.093	21.888	22.663
18 bis unter 25 Jahre	53.819	57.412	59.244	62.636	64.824	66.674
25 bis unter 35 Jahre	127.881	132.238	133.511	134.818	134.931	136.014
35 bis unter 50 Jahre	171.067	176.286	178.776	186.192	187.452	185.648
50 bis unter 67 Jahre	141.205	150.532	158.281	164.703	167.898	170.424
67 bis unter 75 Jahre	45.779	45.591	46.716	48.705	54.058	59.089
75 bis unter 85 Jahre	39.265	42.626	42.363	41.277	42.404	50.297
85 Jahre und älter	15.034	15.535	16.574	19.872	20.479	22.644
Veränderung						
0 bis unter 3 Jahre	100	106,0	109,1	111,7	111,8	111,8
3 bis unter 6 Jahre	100	105,0	108,5	112,6	113,0	112,7
6 bis unter 10 Jahre	100	107,6	111,8	117,0	118,9	118,4
10 bis unter 15 Jahre	100	109,5	116,8	124,5	128,7	129,9
15 bis unter 18 Jahre	100	106,5	114,8	125,9	130,6	135,2
18 bis unter 25 Jahre	100	106,7	110,1	116,4	120,4	123,9
25 bis unter 35 Jahre	100	103,4	104,4	105,4	105,5	106,4
35 bis unter 50 Jahre	100	103,1	104,5	108,8	109,6	108,5
50 bis unter 67 Jahre	100	106,6	112,1	116,6	118,9	120,7
67 bis unter 75 Jahre	100	99,6	102,0	106,4	118,1	129,1
75 bis unter 85 Jahre	100	108,6	107,9	105,1	108,0	128,1
85 Jahre und älter	100	103,3	110,2	132,2	136,2	150,6

Abbildung 44: 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.⁸⁹

⁸⁹ 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 %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Haushalte	401.421	100	431.918	100	446.491	100	455.361	100	461.830	100	467.459	100
davon												
1-Personen-Haushalte	217.606	54,2	231.650	53,6	237.307	53,1	240.818	52,9	243.596	52,7	246.345	52,7
2-Personen-Haushalte	96.566	24,1	104.578	24,2	109.481	24,5	113.356	24,9	116.493	25,2	119.156	25,5
3-Personen-Haushalte	43.051	10,7	47.117	10,9	49.062	11,0	49.741	10,9	49.970	10,8	50.092	10,7
4- und mehr-Personen-Haushalte	44.198	11,0	48.574	11,2	50.641	11,3	51.446	11,3	51.771	11,2	51.867	11,1

Abbildung 45: Haushaltsvorausberechnung Bürgeramt, Statistik und Wahlen

7.3 Voraussichtlicher Wohnungsbedarf

Das Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt, hat auf Basis der Haushaltsvorausberechnung des Bürgeramtes eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Berücksichtigt wurde hierbei der bereits bestehende Nachholbedarf, der Bedarf aufgrund des Ansteigens 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) <u>pro Jahr</u>						
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 46: Haushaltsvorausberechnung IWU Darmstadt

7.4 Entwicklung im Marktsegment für Sozialwohnungen

Nach wie vor besteht ein großer Bedarf an Sozialmietwohnungen. Schon jetzt lebt ein erheblicher Anteil der grundsätzlich für öffentlich geförderte Wohnungen berechtigten Haushalte in freifinanzierten Wohnungen. Die Zahl der Haushalte, die sich beim Amt für Wohnungswesen für eine Sozialmietwohnung registrieren lassen, hängt u. a. auch davon ab, welche Chancen am freifinanzierten Wohnungsmarkt für eine Versorgung bestehen.

Das Angebot aus dem Bestand an Sozialwohnungen des 1. Förderwegs wird sich durch auslaufende Bindungen weiter verringern; zudem laufen auch bereits Bindungen aus dem Ankauf von Belegrechten aus. Bis zum Jahr 2026 können so fast 3.000 gebundene Wohnungen wegfallen. 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 neu hinzukommen - durch Fördermaßnahmen oder den Belegrechtsankauf.

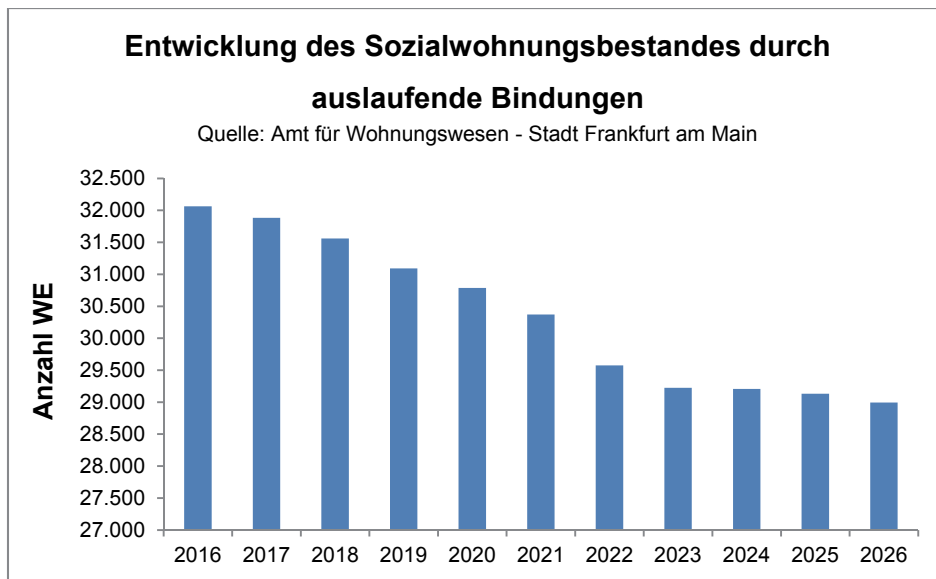


Abbildung 47: Auslaufende Bindungen bis 2026

Vor diesem Hintergrund investiert die Stadt in den sozialen Wohnungsneubau sowie den Ankauf von Belegrechten und sichert bestehender Belegrechte.⁹⁰

Die ABG FRANKFURT HOLDING stellt zusätzlich geeignete Wohnungen aus dem ungebundenen Bestand zur Belegung zur Verfügung.

⁹⁰ Vgl. Kapt. 6.2.1

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.⁹¹

Die Messung der sozialräumlichen Segregation erfolgt zunächst anhand der Segregationsindizes von DUNCAN und DUNCAN.⁹² Die Untersuchung der Verteilung der nichtdeutschen Bevölkerung (ethnische Segregation) im Vergleich zur deutschen Bevölkerung auf der räumlichen Basis der Stadtbezirke für das Jahr 2016 ergab, dass die Segregation im Gegensatz zum Vorjahr geringfügig abgenommen hat.

⁹¹ Den Berechnungen liegt die Anzahl der Wohnberechtigten mit Haupt- und Nebenwohnsitz zugrunde

⁹² 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.

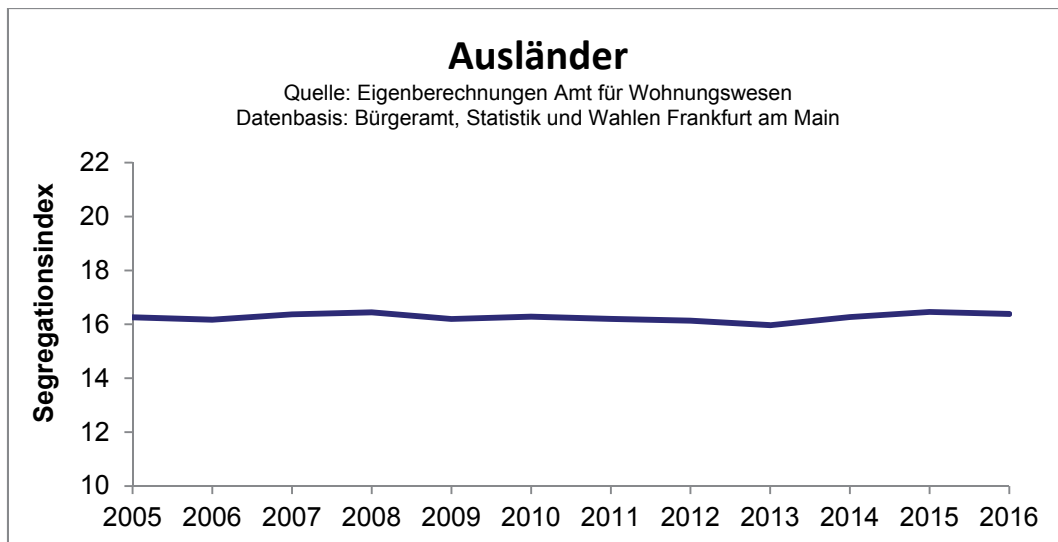


Abbildung 48: Segregationsindex (Ausländer)

Frankfurt weist nach wie vor eine sehr niedrige ethnische Segregation auf. Im Vergleich zu anderen deutschen Städten nimmt Frankfurt hier eine Spitzenposition ein.⁹³

Als Indikatoren für die soziale Segregation wurde die Anzahl der Empfänger von SGB II⁹⁴ und der Arbeitslosen verwendet. Deren Verteilung auf die Stadtbezirke wurde die räumliche Verteilung der übrigen Bevölkerung gegenübergestellt. Die aktuelle Entwicklung zeigt folgende Grafik:

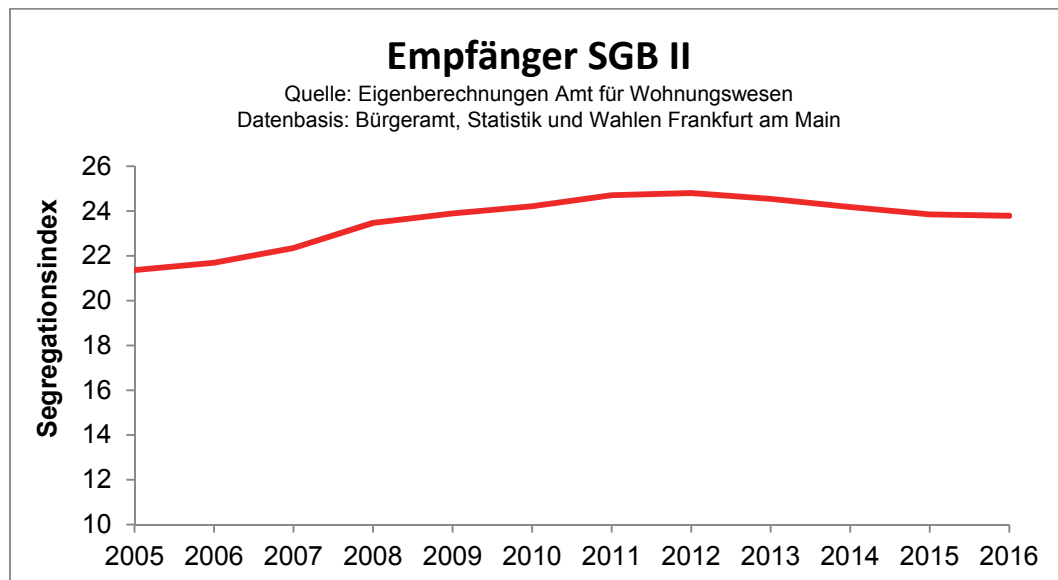


Abbildung 49: Segregationsindex (Empfänger SGB II)

⁹³ 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.

⁹⁴ SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) umfasst Arbeitslosengeld II und Sozialgeld. 2016 erfolgte eine Umstellung der Statistik mit der Folge, dass die Zahlen der Vorjahre geringfügig abweichen. Hieraus sollte sich aber kein nennenswerter Effekt auf den Index ergeben.

Seit 2012 hat sich die Segregation verringert, allerdings in nur geringem Umfang.

Die Verteilung der Arbeitslosen hat sich ebenfalls – sogar deutlich – verbessert.

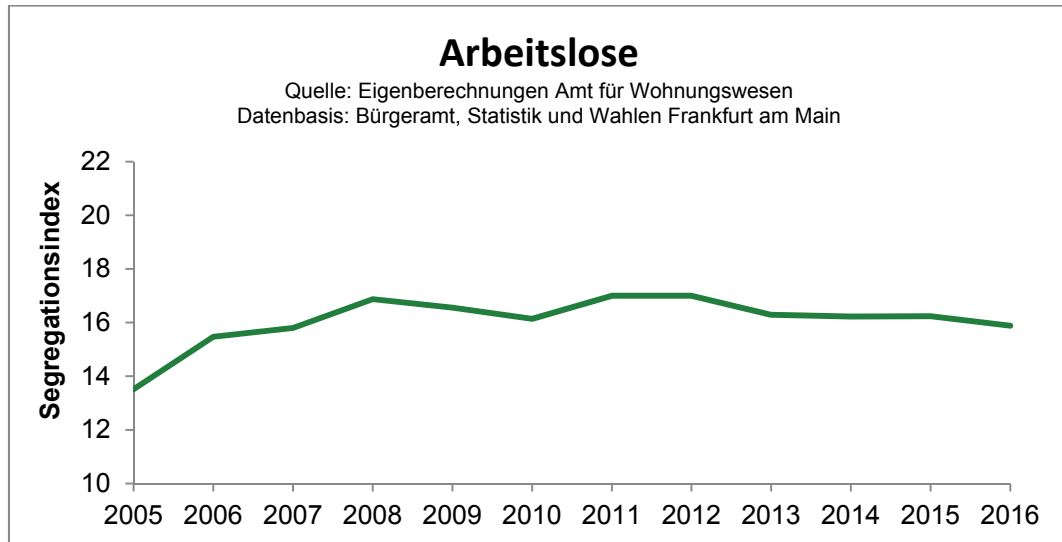


Abbildung 50: Segregationsindex (Arbeitslose)

Im Berichtsjahr 2016 zeigt sich damit erfreulicherweise bei allen drei Indikatoren eine positive Entwicklung.

8.2 Sozialräumliche Entwicklung in Sozialwohnungsgebieten

Neben der Analyse der sozialräumlichen Entwicklung in der Gesamtstadt, wurde eine an Teilräumen – unterschiedliche Höhe des Sozialwohnungsanteils⁹⁵ – 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.

⁹⁵ Zahl der vom AfW zu belegenden Wohnungen im Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen insgesamt

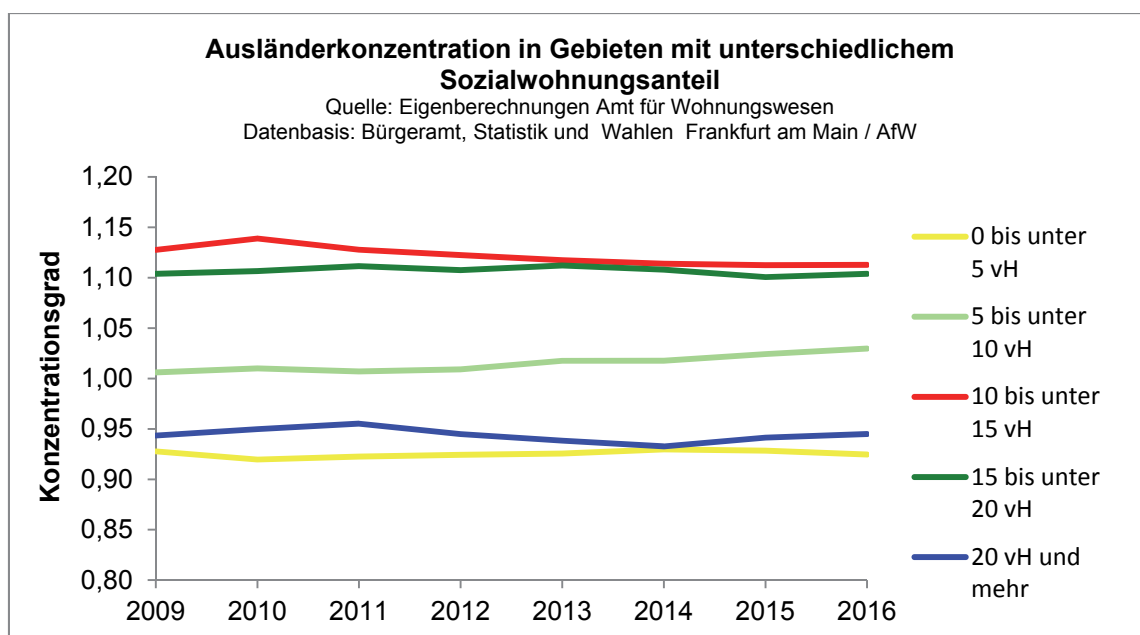


Abbildung 51: Grad der Ausländerkonzentration

Im Gebietstyp mit dem höchsten Sozialwohnungsanteil sind – entgegen der Erwartung – Ausländer nach wie vor deutlich unterrepräsentiert, wie auch im Gebietstyp mit den wenigsten Sozialwohnungen. Im Gebietstyp mit dem zweithöchsten Sozialwohnungsanteil (15 bis unter 20 %) sind Ausländer zwar überrepräsentiert, allerdings etwas weniger stark als im Gebietstyp mit einem Anteil von 10 bis unter 15 %. Allerdings gab es 2016 in allen Gebietstypen einen leichten Anstieg – außer in dem Gebietstyp mit dem geringsten 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 2016 – wie in den Vorjahren – in dem Gebietstyp mit dem zweithöchsten Anteil (15 bis unter 20 %) zu verzeichnen. Allerdings liegt er fast auf der Höhe des Gebietstyps mit den meisten Sozialwohnungen – hier gab es eine gegenläufige Bewegung zum Vorjahr.

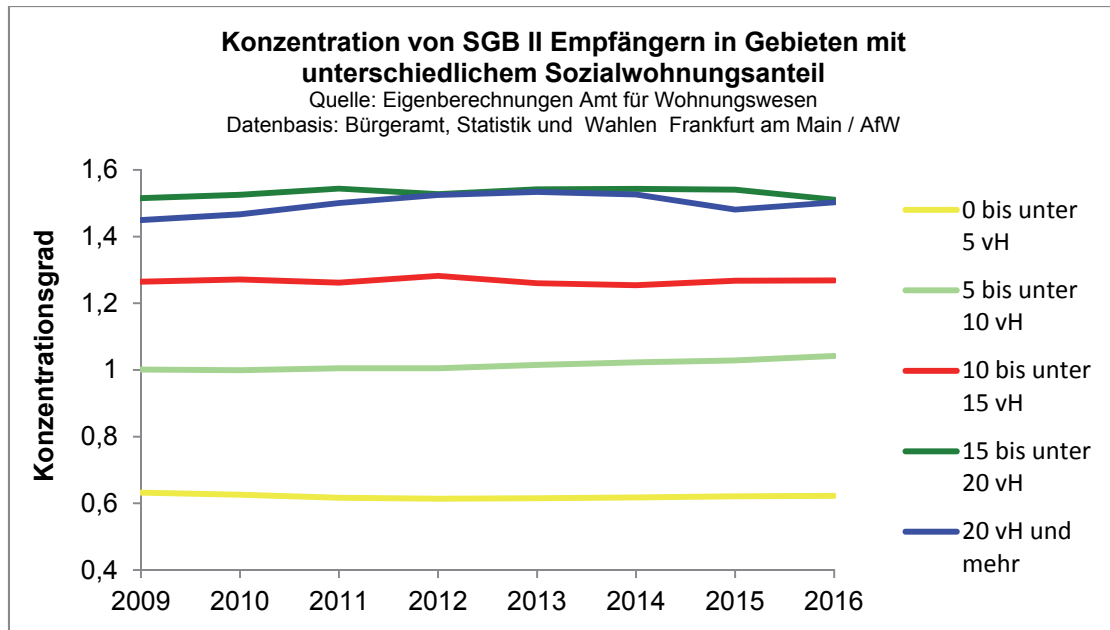


Abbildung 52: Grad der Konzentration von Empfängern von SGB II

Die höchste Konzentration von Arbeitslosen ist ebenfalls in Gebieten mit dem zweithöchsten Sozialwohnungsanteil (15 bis unter 20 %) zu verzeichnen. Der Wert im Gebietstyp mit dem höchsten Sozialwohnungsanteil ist allerdings in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Im Gebietstyp mit einem geringen oder keinem Sozialwohnungsanteil sind Arbeitslose klar unterrepräsentiert.

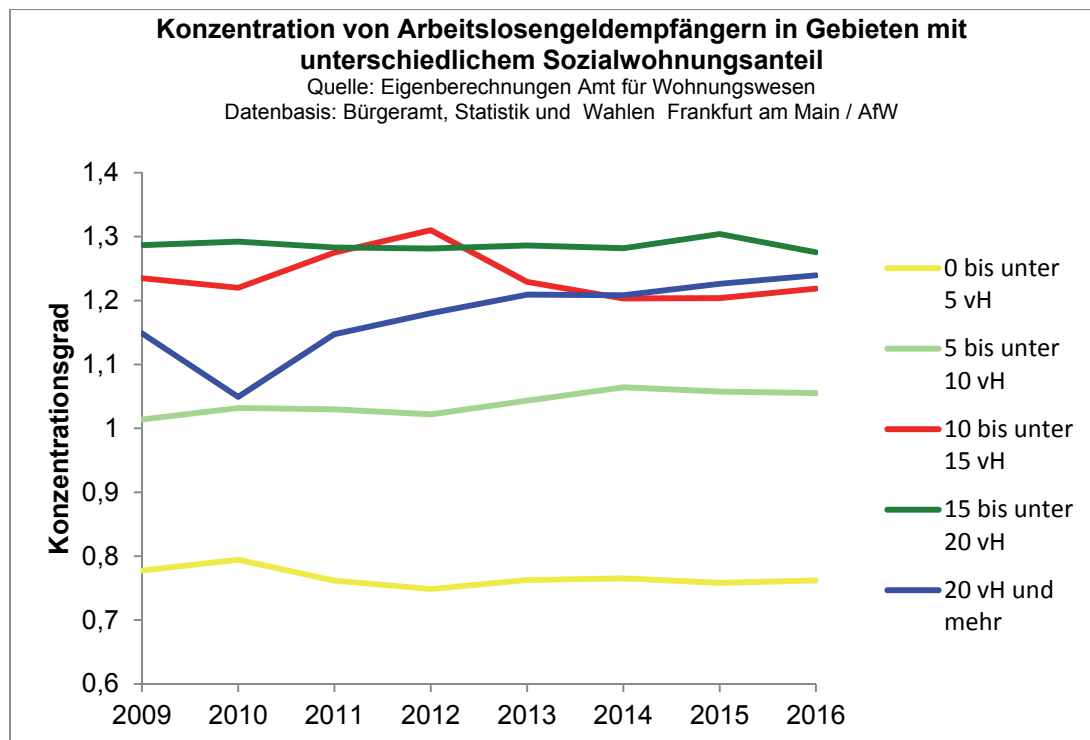


Abbildung 53: Konzentration von Arbeitslosengeldempfängern

8.3 Gebiete mit hoher Konzentration sozialer Gruppen und verdichteten Problemlagen

Bereits in den früheren Wohnungsmarktberichten wurde darauf hingewiesen, dass der insgesamt relativ günstige Befund der Analyse zur sozialräumlichen Entwicklung nicht darüber hinwegtäuschen darf, dass es 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 Standardabweichung⁹⁶ 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 deutlich - um 4 Gebiete - zugenommen. Einen Rückgang – um ein Gebiet – gab es dagegen bei den Bezirken mit dreifacher Konzentration.

Die Analyse der Verteilung sozialer Gruppen auf die Stadtbezirke ist nur bedingt in der Lage, Gebiete mit einer gefährdeten sozialen Stabilität zu identifizieren, da viele Stadtbezirke heterogen sind. Trotz unauffälliger Kennziffern für den Bezirk können sich in einzelnen Quartieren dennoch hohe Konzentrationen von sozial und wirtschaftlich benachteiligten Bevölkerungsgruppen verbergen. Zudem garantiert eine ausgewogene Bewohnerstruktur nicht zwangsläufig die soziale Stabilität eines Stadtbezirks. Das Jugend- und Sozialamt hat inzwischen eine Fortschreibung seines ausführlichen Monitorings zur sozialen Segregation und Benachteiligung in der Stadt vorgelegt.⁹⁷

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 SGB II Empfänger in Höchst-Ost doppelt so hoch (2,00) wie in Frankfurt insgesamt.

⁹⁶ Die Standardabweichung ist ein Streuungsmaß. Sie gibt an, wie stark die Werte einzelner Stadtbezirke im Durchschnitt um den Mittelwert für die Gesamtstadt streuen.

⁹⁷ Monitoring 2017 zur sozialen Segregation und Benachteiligung in Frankfurt am Main; Materialienreihe Jugend und Soziales, Band 8.1/8.2; Hrsg. Die Dezernentin für Soziales, Senioren, Jugend und Recht, Stadt Frankfurt am Main

**Stadtbezirke mit hohem Anteil an Ausländern, Arbeitslosen
und Leistungsempfängern nach SGB II in 2016**

Nr.	Name des Bezirks	Ausländer		Arbeitslose		SGB II	
		Anteil vH	Konzentrationsfaktor ¹⁾	Anteil vH	Konzentrationsfaktor	Anteil vH	Konzentrationsfaktor
Gesamtstadt		27,88%	1,00	3,12%	1,00	9,56%	1,00
Bezirke mit hohem²⁾ Anteil einer Gruppe							
50	Innenstadt	38,10%	1,37				
60	Innenstadt	40,07%	1,44				
70	Innenstadt	54,73%	1,96				
151	Gutleutviertel	40,54%	1,45				
153	Gallus	40,33%	1,45				
161	Gallus	41,93%	1,50				
162	Gallus	40,69%	1,46				
164	Gallus	40,48%	1,45				
261	Osthafen	39,91%	1,43				
343	Bockenheim	42,99%	1,54				
380	Oberrad			4,41%	1,42		
432	Heddernheim-West					14,65%	1,53
482	Niederursel-West					17,95%	1,88
533	Goldstein-Ost	54,29%	1,95				
541	Griesheim-Ost	38,30%	1,37				
551	Griesheim-West	37,95%	1,36				
602	Sindlingen-Nord					14,59%	1,53
631	Sossenheim-West					14,59%	1,53
Bezirke mit hohem Anteil von zwei Gruppen							
80	Innenstadt	43,44%	1,56	6,18%	1,98		
90	Bahnhofsviertel	56,74%	2,04	5,61%	1,80		
165	Gallus	39,04%	1,40			17,25%	1,80
262	Riederwald			4,66%	1,49	16,64%	1,74
520	Fechenheim-Süd			6,00%	1,93	20,13%	2,11
532	Goldstein-West			4,36%	1,40	16,00%	1,67
542	Griesheim-Ost	42,34%	1,52			18,00%	1,88
570	Höchst-West			4,68%	1,50	15,41%	1,61
601	Sindlingen-Süd			4,47%	1,44	15,34%	1,61
612	Zeilsheim-Nord			6,88%	2,21	25,21%	2,64
622	Unterriederbach-Ost			4,86%	1,56	18,18%	1,90
632	Sossenheim-Ost			5,29%	1,70	21,45%	2,24
Bezirke mit hohem Anteil von drei Gruppen							
152	Gallus	45,51%	1,63	5,75%	1,85	15,08%	1,58
154	Gallus	40,48%	1,45	5,33%	1,71	18,59%	1,94
510	Fechenheim-Nord	43,77%	1,57	5,91%	1,90	19,28%	2,02
552	Griesheim West	38,48%	1,38	4,63%	1,49	16,31%	1,71
561	Nied-Süd	41,46%	1,49	5,05%	1,62	17,35%	1,82
580	Höchst-Ost	42,96%	1,54	5,50%	1,76	19,10%	2,00
591	Höchst-Süd	46,33%	1,66	5,56%	1,78	17,21%	1,80


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


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

Abbildung 54: 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:

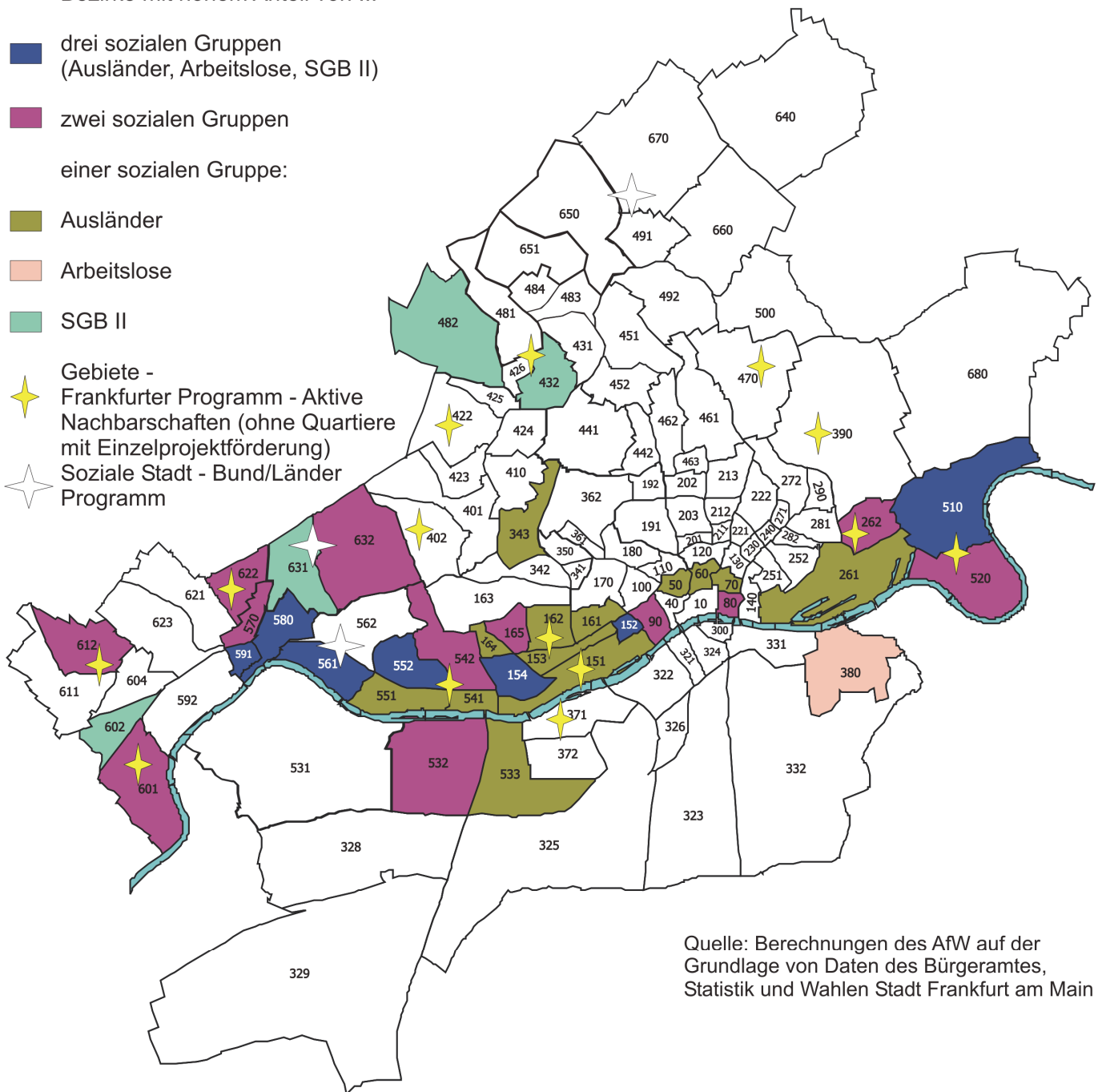
 Ausländer

 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 55: Konzentration Ausländer, SGB II-Empfänger und Arbeitslose

Die Abbildung zeigt die Verteilung im Stadtgebiet. Weiter sind die aktuellen Gebiete der „Sozialen Stadt“ (Bund-Länder Programm) und des kommunalen Programms „Aktive Nachbar-

schaften“ 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 sechs Jahre für den Konzentrationsfaktor SGB II–Empfänger für alle Stadtbezirke dargestellt. Die Tabelle beginnt mit den Stadtbezirken, die den geringsten Konzentrationsfaktor aufweisen. Alle Stadtbezirke mit einem Konzentrationsfaktor unter 1 haben einen unterdurchschnittlichen Anteil an SGB II-Empfängern.

Im Anschluss sind die Werte zusätzlich chronologisch nach Stadtbezirken dargestellt.

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

	2016	2015	2014	2013	2012	2011
484 Campus Niederursel	0,00	0,00	0,00	ist in Stb. 483 (Riedwiese-M.) enthalten		
100 Westend-Süd	0,07	0,07	0,10	0,09	0,10	0,10
325 Sachsenhausen-Süd	0,08	0,09	0,15	0,16	0,08	0,11
651 Riedberg	0,14	0,13	0,11	0,09	0,10	0,11
110 Westend-Süd	0,15	0,17	0,21	0,18	0,17	0,18
180 Westend-Süd	0,17	0,17	0,16	0,16	0,13	0,12
321 Sachsenhausen-Nord	0,17	0,17	0,22	0,21	0,21	0,20
203 Nordend-West	0,18	0,19	0,18	0,19	0,21	0,22
040 Innenstadt	0,20	0,27	0,27	0,37	0,56	in Stb. 050
191 Westend-Nord	0,21	0,18	0,19	0,21	0,21	0,21
170 Westend-Süd	0,22	0,16	0,16	0,18	0,19	0,18
660 Harheim	0,24	0,32	0,32	0,33	0,30	0,30
640 Nieder-Erlenbach	0,25	0,25	0,28	0,25	0,23	0,20
424 Praunheim-Süd	0,26	0,21	0,19	0,21	0,31	0,28
201 Nordend-West	0,27	0,27	0,27	0,28	0,22	0,23
463 Dornbusch-Ost	0,29	0,21	0,25	0,22	0,23	0,33
221 Nordend-Ost	0,31	0,34	0,37	0,38	0,41	0,43
332 Sachsenhausen-Süd	0,32	0,33	0,35	0,29	0,31	0,34
213 Nordend-West	0,33	0,37	0,45	0,41	0,74	0,99
324 Sachsenhausen-Nord	0,33	0,33	0,35	0,33	0,32	0,31
211 Nordend-West	0,33	0,31	0,31	0,36	0,37	0,38
050 Innenstadt	0,34	0,43	0,26	0,25	0,25	0,34
120 Nordend-West	0,35	0,32	0,29	0,29	0,27	0,27
271 Bornheim	0,37	0,40	0,41	0,39	0,44	0,45
361 Bockenheim	0,39	0,33	0,30	0,37	0,33	0,39
212 Nordend-West	0,40	0,47	0,45	0,37	0,37	0,38
240 Bornheim	0,40	0,43	0,47	0,52	0,56	0,55
252 Ostend	0,43	0,45	0,42	0,47	0,45	0,44
130 Nordend-Ost	0,44	0,47	0,42	0,41	0,44	0,47
483 Riedwiese-Mertonviertel	0,44	0,47	0,43	0,44	0,46	0,50
362 Bockenheim	0,44	0,44	0,42	0,39	0,38	0,35
323 Sachsenhausen-Süd (1)	0,46	0,47	0,44	0,40	0,43	0,42
202 Nordend-West	0,48	0,51	0,50	0,44	0,49	0,42
442 Dornbusch-West	0,48	0,43	0,45	0,40	0,45	0,46
282 Bornheim	0,52	0,54	0,57	0,64	0,66	0,67
611 Zeilsheim-Süd	0,57	0,54	0,51	0,49	0,42	0,43
680 Bergen-Enkheim	0,59	0,58	0,54	0,52	0,51	0,49
230 Nordend-Ost	0,59	0,55	0,56	0,57	0,57	0,58
650 Kalbach	0,62	0,59	0,62	0,59	0,56	0,54
451 Eschersheim-Nord	0,68	0,69	0,68	0,68	0,61	0,60
425 Alt-Praunheim	0,69	0,61	0,68	0,67	0,71	0,78
331 Sachsenhausen-Nord	0,70	0,71	0,73	0,73	0,73	0,75
343 Bockenheim	0,71	0,59	0,52	0,48	0,50	0,41
163 Bockenheim	0,72	0,79	0,84	0,86	0,88	0,97
462 Dornbusch-Ost	0,72	0,77	0,77	0,78	0,73	0,70
481 Niederursel-Ost	0,73	0,72	0,67	0,71	0,68	0,70
342 Bockenheim	0,78	0,76	0,84	0,88	0,91	0,80
452 Eschersheim-Süd	0,80	0,75	0,75	0,72	0,70	0,67
431 Hedderheim-Ost	0,80	0,79	0,77	0,80	0,79	0,85
222 Nordend-Ost	0,81	0,83	0,85	0,87	0,84	0,85
300 Sachsenhausen-Nord	0,81	0,81	0,76	0,70	0,72	0,84
621 Unterliederbach-Mitte	0,81	0,88	0,83	0,80	0,76	0,75
326 Sachsenhausen-Fr.-Kissel-Sdlg.	0,82	0,78	0,81	0,82	0,80	0,81
290 Bornheim	0,82	0,83	0,78	0,78	0,83	0,81
251 Ostend	0,85	0,89	0,94	0,95	0,96	0,90
140 Ostend	0,87	0,84	0,84	0,83	0,83	0,80
531 Schwanheim	0,88	0,87	0,85	0,80	0,77	0,79
372 Niederrad-Süd	0,89	0,78	0,77	0,75	0,73	0,69
162 Gallus	0,93	1,07	1,07	1,24	1,29	1,29
533 Goldstein-Ost	0,94	0,52	0,17	0,21	0,12	in Stb. 532
341 Bockenheim	0,94	0,97	0,89	0,85	0,86	0,91

Abbildung 56: Konzentration SGB II-Empfänger - Teil 1

	2016	2015	2014	2013	2012	2011
350 Bockenheim	0,97	0,96	0,96	0,91	0,88	0,91
261 Osthafen	0,97	1,19	1,17	1,29	1,36	1,38
060 Innenstadt	0,97	0,95	0,93	0,91	0,90	0,98
281 Bornheim	1,00	0,98	0,99	0,98	0,95	0,97
470 Preungesheim	1,00	1,03	1,04	1,03	1,12	1,08
322 Sachsenhausen-Nord	1,00	1,02	1,06	1,10	1,05	1,07
272 Bornheim	1,02	0,99	1,01	1,08	1,05	1,03
192 Westend-Nord	1,03	1,01	1,16	1,17	1,19	1,16
010 Altstadt	1,04	1,03	1,00	1,08	1,01	0,92
151 Gutleutviertel	1,05	1,07	1,07	0,99	1,02	1,15
500 Berkersheim	1,05	1,04	1,10	1,18	1,22	1,17
390 Seckbach	1,07	1,02	1,07	1,02	0,96	0,91
402 Rödelheim-West	1,07	1,07	1,13	1,14	1,12	1,11
562 Nied-Nord	1,09	1,13	1,15	1,13	1,14	1,11
401 Rödelheim-Ost	1,10	1,13	1,15	1,16	1,20	1,15
422 Sdlg. Praunheim	1,10	1,07	1,02	1,03	1,00	0,98
541 Griesheim-Ost	1,12	1,00	1,04	1,07	0,95	0,92
670 Nieder-Eschbach	1,12	1,22	1,22	1,22	1,22	1,17
492 Sdlg. Frankfurter Berg	1,12	1,16	1,20	1,24	1,25	1,24
410 Hausen	1,13	1,19	1,08	1,13	1,18	1,24
161 Gallus	1,17	1,02	1,12	0,93	1,03	1,20
441 Ginnheim	1,20	1,22	1,21	1,21	1,20	1,33
551 Griesheim-West	1,27	1,21	1,11	1,07	1,02	1,09
491 Bonames	1,30	1,36	1,38	1,34	1,33	1,36
371 Niederrad-Nord	1,31	1,26	1,19	1,13	1,13	1,12
164 Gallus	1,32	1,11	1,04	1,10	1,23	1,36
380 Oberrad	1,33	1,31	1,23	1,25	1,23	1,20
090 Bahnhofsviertel	1,36	1,21	1,33	1,44	1,51	1,49
461 Eckenheim	1,38	1,35	1,45	1,41	1,40	1,39
153 Gallus	1,38	1,36	1,94	2,09	2,08	2,00
604 Zeilsheim-Ost	1,39	1,40	1,32	1,21	1,17	0,95
080 Innenstadt	1,39	1,30	1,63	1,75	1,91	2,12
623 Unterliederbach-West	1,39	1,46	0,90	1,10	1,80	1,85
426 Praunheim-Nord	1,40	1,42	1,51	1,40	1,41	1,39
423 Sdlg. Praunheim-Westhausen	1,41	1,38	1,45	1,39	1,38	1,21
070 Innenstadt	1,47	1,39	1,42	1,24	1,30	1,26
602 Sindlingen-Nord	1,53	1,50	1,46	1,45	1,32	1,28
631 Sossenheim-West	1,53	1,48	1,41	1,34	1,43	1,43
432 Heddernheim-West	1,53	1,53	1,56	1,54	1,59	1,51
152 Gallus	1,58	1,56	1,42	1,28	1,24	1,27
601 Sindlingen-Süd	1,61	1,60	1,48	1,56	1,51	1,53
570 Höchst-West	1,61	1,66	1,69	1,68	1,70	1,64
532 Goldstein-West	1,67	1,61	1,67	1,66	1,67	1,61
552 Griesheim-West	1,71	1,55	1,57	1,54	1,57	1,67
262 Riederwald	1,74	1,81	1,78	1,85	1,98	1,93
591 Höchst-Süd	1,80	1,70	1,74	1,69	1,76	1,67
165 Gallus	1,80	1,88	1,81	2,03	1,97	1,98
561 Nied-Süd	1,82	1,79	1,72	1,75	1,76	1,70
482 Niederursel-West	1,88	1,77	1,78	1,75	1,77	1,71
542 Griesheim-Ost	1,88	1,95	1,98	1,99	1,90	1,94
622 Unterliederbach-Ost	1,90	1,95	1,88	1,88	1,89	1,77
154 Gallus	1,94	1,86	1,99	1,97	1,93	2,00
580 Höchst-Ost	2,00	2,02	1,92	1,83	1,93	1,92
510 Fechenheim-Nord	2,02	2,11	2,07	2,13	2,16	2,12
520 Fechenheim-Süd	2,11	2,22	2,25	2,33	2,17	2,20
632 Sossenheim-Ost	2,24	2,26	2,30	2,30	2,32	2,38
612 Zeilsheim-Nord	2,64	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 57: Konzentration SGB II-Empfänger - Teil 2

Konzentrationsfaktor SGB II-Empfänger nach Stadtbezirken

	2016	2015	2014	2013	2012	2011
010 Altstadt	1,04	1,03	1,00	1,08	1,01	0,92
040 Innenstadt	0,20	0,27	0,27	0,37	0,56	in Stb. 050
050 Innenstadt	0,34	0,43	0,26	0,25	0,25	0,34
060 Innenstadt	0,97	0,95	0,93	0,91	0,90	0,98
070 Innenstadt	1,47	1,39	1,42	1,24	1,30	1,26
080 Innenstadt	1,39	1,30	1,63	1,75	1,91	2,12
090 Bahnhofsviertel	1,36	1,21	1,33	1,44	1,51	1,49
100 Westend-Süd	0,07	0,07	0,10	0,09	0,10	0,10
110 Westend-Süd	0,15	0,17	0,21	0,18	0,17	0,18
120 Nordend-West	0,35	0,32	0,29	0,29	0,27	0,27
130 Nordend-Ost	0,44	0,47	0,42	0,41	0,44	0,47
140 Ostend	0,87	0,84	0,84	0,83	0,83	0,80
151 Gutleutviertel	1,05	1,07	1,07	0,99	1,02	1,15
152 Gallus	1,58	1,56	1,42	1,28	1,24	1,27
153 Gallus	1,38	1,36	1,94	2,09	2,08	2,00
154 Gallus	1,94	1,86	1,99	1,97	1,93	2,00
161 Gallus	1,17	1,02	1,12	0,93	1,03	1,20
162 Gallus	0,93	1,07	1,07	1,24	1,29	1,29
163 Bockenheim	0,72	0,79	0,84	0,86	0,88	0,97
164 Gallus	1,32	1,11	1,04	1,10	1,23	1,36
165 Gallus	1,80	1,88	1,81	2,03	1,97	1,98
170 Westend-Süd	0,22	0,16	0,16	0,18	0,19	0,18
180 Westend-Süd	0,17	0,17	0,16	0,16	0,13	0,12
191 Westend-Nord	0,21	0,18	0,19	0,21	0,21	0,21
192 Westend-Nord	1,03	1,01	1,16	1,17	1,19	1,16
201 Nordend-West	0,27	0,27	0,27	0,28	0,22	0,23
202 Nordend-West	0,48	0,51	0,50	0,44	0,49	0,42
203 Nordend-West	0,18	0,19	0,18	0,19	0,21	0,22
211 Nordend-West	0,33	0,31	0,31	0,36	0,37	0,38
212 Nordend-West	0,40	0,47	0,45	0,37	0,37	0,38
213 Nordend-West	0,33	0,37	0,45	0,41	0,74	0,99
221 Nordend-Ost	0,31	0,34	0,37	0,38	0,41	0,43
222 Nordend-Ost	0,81	0,83	0,85	0,87	0,84	0,85
230 Nordend-Ost	0,59	0,55	0,56	0,57	0,57	0,58
240 Bornheim	0,40	0,43	0,47	0,52	0,56	0,55
251 Ostend	0,85	0,89	0,94	0,95	0,96	0,90
252 Ostend	0,43	0,45	0,42	0,47	0,45	0,44
261 Osthafen	0,97	1,19	1,17	1,29	1,36	1,38
262 Riederwald	1,74	1,81	1,78	1,85	1,98	1,93
271 Bornheim	0,37	0,40	0,41	0,39	0,44	0,45
272 Bornheim	1,02	0,99	1,01	1,08	1,05	1,03
281 Bornheim	1,00	0,98	0,99	0,98	0,95	0,97
282 Bornheim	0,52	0,54	0,57	0,64	0,66	0,67
290 Bornheim	0,82	0,83	0,78	0,78	0,83	0,81
300 Sachsenhausen-Nord	0,81	0,81	0,76	0,70	0,72	0,84
321 Sachsenhausen-Nord	0,17	0,17	0,22	0,21	0,21	0,20
322 Sachsenhausen-Nord	1,00	1,02	1,06	1,10	1,05	1,07
323 Sachsenhausen-Süd (1)	0,46	0,47	0,44	0,40	0,43	0,42
324 Sachsenhausen-Nord	0,33	0,33	0,35	0,33	0,32	0,31
325 Sachsenhausen-Süd	0,08	0,09	0,15	0,16	0,08	0,11
326 Sachsenhausen-Fr.-Kissel-Sdlg.	0,82	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	0,70	0,71	0,73	0,73	0,73	0,75
332 Sachsenhausen-Süd	0,32	0,33	0,35	0,29	0,31	0,34
341 Bockenheim	0,94	0,97	0,89	0,85	0,86	0,91
342 Bockenheim	0,78	0,76	0,84	0,88	0,91	0,80
343 Bockenheim	0,71	0,59	0,52	0,48	0,50	0,41
350 Bockenheim	0,97	0,96	0,96	0,91	0,88	0,91
361 Bockenheim	0,39	0,33	0,30	0,37	0,33	0,39
362 Bockenheim	0,44	0,44	0,42	0,39	0,38	0,35

Abbildung 58: Konzentrationsfaktor SGB II-Empfänger nach Stadtbezirken – Teil 1

	2015	2014	2013	2012	2011	
371 Niederrad-Nord	1,31	1,26	1,19	1,13	1,13	1,12
372 Niederrad-Süd	0,89	0,78	0,77	0,75	0,73	0,69
380 Oberrad	1,33	1,31	1,23	1,25	1,23	1,20
390 Seckbach	1,07	1,02	1,07	1,02	0,96	0,91
401 Rödelheim-Ost	1,10	1,13	1,15	1,16	1,20	1,15
402 Rödelheim-West	1,07	1,07	1,13	1,14	1,12	1,11
410 Hausen	1,13	1,19	1,08	1,13	1,18	1,24
422 Sdlg. Praunheim	1,10	1,07	1,02	1,03	1,00	0,98
423 Sdlg. Praunheim-Westhausen	1,41	1,38	1,45	1,39	1,38	1,21
424 Praunheim-Süd	0,26	0,21	0,19	0,21	0,31	0,28
425 Alt-Praunheim	0,69	0,61	0,68	0,67	0,71	0,78
426 Praunheim-Nord	1,40	1,42	1,51	1,40	1,41	1,39
431 Hedderheim-Ost	0,80	0,79	0,77	0,80	0,79	0,85
432 Hedderheim-West	1,53	1,53	1,56	1,54	1,59	1,51
441 Ginnheim	1,20	1,22	1,21	1,21	1,20	1,33
442 Dornbusch-West	0,48	0,43	0,45	0,40	0,45	0,46
451 Eschersheim-Nord	0,68	0,69	0,68	0,68	0,61	0,60
452 Eschersheim-Süd	0,80	0,75	0,75	0,72	0,70	0,67
461 Eckenheim	1,38	1,35	1,45	1,41	1,40	1,39
462 Dornbusch-Ost	0,72	0,77	0,77	0,78	0,73	0,70
463 Dornbusch-Ost	0,29	0,21	0,25	0,22	0,23	0,33
470 Preungesheim	1,00	1,03	1,04	1,03	1,12	1,08
481 Niederursel-Ost	0,73	0,72	0,67	0,71	0,68	0,70
482 Niederursel-West	1,88	1,77	1,78	1,75	1,77	1,71
483 Riedwiese-Mertonviertel	0,44	0,47	0,43	0,44	0,46	0,50
484 Campus Niederursel	0,00	0,00	0,00	ist in Stb. 483 (Riedwiese-M.) enthalten		
491 Bonames	1,30	1,36	1,38	1,34	1,33	1,36
492 Sdlg. Frankfurter Berg	1,12	1,16	1,20	1,24	1,25	1,24
500 Berkersheim	1,05	1,04	1,10	1,18	1,22	1,17
510 Fechenheim-Nord	2,02	2,11	2,07	2,13	2,16	2,12
520 Fechenheim-Süd	2,11	2,22	2,25	2,33	2,17	2,20
531 Schwanheim	0,88	0,87	0,85	0,80	0,77	0,79
532 Goldstein-West	1,67	1,61	1,67	1,66	1,67	1,61
533 Goldstein-Ost	0,94	0,52	0,17	0,21	0,12 in Stb. 532	
541 Griesheim-Ost	1,12	1,00	1,04	1,07	0,95	0,92
542 Griesheim-Ost	1,88	1,95	1,98	1,99	1,90	1,94
551 Griesheim-West	1,27	1,21	1,11	1,07	1,02	1,09
552 Griesheim-West	1,71	1,55	1,57	1,54	1,57	1,67
561 Nied-Süd	1,82	1,79	1,72	1,75	1,76	1,70
562 Nied-Nord	1,09	1,13	1,15	1,13	1,14	1,11
570 Höchst-West	1,61	1,66	1,69	1,68	1,70	1,64
580 Höchst-Ost	2,00	2,02	1,92	1,83	1,93	1,92
591 Höchst-Süd	1,80	1,70	1,74	1,69	1,76	1,67
592 Höchst-Süd	ist in Stb. 591 (Höchst-Süd) enthalten					
601 Sindlingen-Süd	1,61	1,60	1,48	1,56	1,51	1,53
602 Sindlingen-Nord	1,53	1,50	1,46	1,45	1,32	1,28
604 Zeilsheim-Ost	1,39	1,40	1,32	1,21	1,17	0,95
611 Zeilsheim-Süd	0,57	0,54	0,51	0,49	0,42	0,43
612 Zeilsheim-Nord	2,64	2,57	2,51	2,58	2,44	2,51
621 Unterliederbach-Mitte	0,81	0,88	0,83	0,80	0,76	0,75
622 Unterliederbach-Ost	1,90	1,95	1,88	1,88	1,89	1,77
623 Unterliederbach-West	1,39	1,46	0,90	1,10	1,80	1,85
631 Sossenheim-West	1,53	1,48	1,41	1,34	1,43	1,43
632 Sossenheim-Ost	2,24	2,26	2,30	2,30	2,32	2,38
640 Nieder-Erlenbach	0,25	0,25	0,28	0,25	0,23	0,20
650 Kalbach	0,62	0,59	0,62	0,59	0,56	0,54
651 Riedberg	0,14	0,13	0,11	0,09	0,10	0,11
660 Harheim	0,24	0,32	0,32	0,33	0,30	0,30
670 Nieder-Eschbach	1,12	1,22	1,22	1,22	1,22	1,17
680 Bergen-Enkheim	0,59	0,58	0,54	0,52	0,51	0,49

Abbildung 59: 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			
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%	
2016	761.703	549.363	72,1%	212.340	27,9%	729.624	95,8%	519.478	71,2%	210.146	28,8%	32.079	4,2%	

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

Abbildung 60: Bevölkerung nach Melderegister

Entwicklung Einwohner / Haushalte / Wohnungen			
Jahr	Einwohner ¹⁾	Haushalte ²⁾	Wohnungen ³⁾
2003	653.858	354.054	347.169
2004	657.800	354.791	348.714
2005	664.262	358.939	351.024
2006	666.949	359.416	353.464
2007	670.170	357.548	355.638
2008	674.630	362.234	357.699
2009	681.858	366.478	360.234
2010	689.571	370.754	362.525
2011	700.018	377.301	364.273
2012	711.679	386.319	366.140
2013	725.993	393.972	368.993
2014	740.889	401.421	371.794
2015	756.988	415.054	375.006
2016	761.703	415.172	378.472

1) Haupt- und Nebenwohnung nach Melderegister
2) Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.21
3) Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.1 / 3.1

Abbildung 61: Entwicklung der Anzahl der Bevölkerung, der Haushalte und der Wohnungen

Berichte des Hessischen Statistischen Landesamtes - M I 2 Preisindex für die Verbraucherpreise aller privaten Haushalte in Hessen (Wohnungsmieten und Nebenkosten) (Bezugsjahr 2010 = 100) Jahresdurchschnittswerte							
<i>Indexgruppe</i>	<i>Wägungs- anteil in ‰</i>	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nettomieten (ohne Nebenkosten) insgesamt	209,93	102,8	104,2	105,9	107,8	109,7	112,1
Altbauwohnungen insgesamt	49,27	103,8	105,1	106,7	110,1	112,7	115,7
Altbauwohnungen - bis 70 qm	/	103,7	105,1	107,3	110,6	112,9	115,0
Altbauwohnungen - mehr als 70 qm	/	103,8	105,2	106,0	109,5	112,6	116,3
Neubauwohnungen insgesamt	160,66	102,5	103,9	105,6	107,2	108,8	111,0
öffentl. gefördert - bis 70 qm	/	104,0	106,3	109,1	110,8	112,6	115,1
öffentl. gefördert - mehr als 70 qm	/	104,5	106,7	110,5	112,6	114,4	116,9
freifinanziert mehr als 70 qm	/	102,3	103,9	105,5	107,2	108,9	111,3
freifinanziert bis 70 qm	/	102,7	104,2	106,0	107,6	109,3	111,8
Einfamilienhaus - mehr als 100 qm	/	101,2	101,4	102,2	103,1	104,2	104,6
Wohnungs-Nebenkosten insgesamt	31,07	101,6	100,6	101,0	102,7	103,0	103,6
Wasser	7,92	98,3	98,3	96,1	96,2	97,4	96,8
Abwasser	9,79	102,9	100,9	99,4	101,1	100,0	99,9
Müllabfuhr	6,87	102,0	98,8	99,0	98,9	99,1	100,7
Straßenreinigung	/	99,7	99,9	99,9	101,8	101,8	102,2
Schornsteinfeger	/	100,0	103,3	108,9	111,2	114,0	118,5
Grundsteuer B - Hebesatz	/	106,4	108,3	119,7	128,7	130,5	131,3
Haushaltsenergie insgesamt	68,19	115,6	119,9	119,1	112,2	106,0	108,1
Strom	26,21	109,8	122,8	125,5	124,1	123,2	126,2
Gas	14,46	108,8	108,1	108,5	107,0	101,7	99,3
Heizöl	11,11	135,3	127,2	117,6	90,8	75,5	87,1
Feste Brennstoffe	1,05	106,9	108,5	107,1	110,6	109,0	107,2
Zentralheizungskosten	/	116,4	119,6	118,0	110,9	100,9	99,7
Fernwärme (Mehrfamilienhaus)	/	131,0	136,6	133,7	127,4	116,2	109,8
Instandhaltung/Reparatur der Wohnung	8,10	105,8	107,3	108,6	110,4	111,0	113,6
Garagenmiete insgesamt	3,02	101,2	102,7	103,8	104,6	105,0	105,3
Garage/Stellplätze der Mieter	/	101,3	104,1	105,3	106,2	106,7	107,4
Wohnkosten insgesamt	317,29	105,5	107,3	108,3	108,3	108,3	110,5

/ = keine Angabe, da Zahlenwert nicht sicher genug

Abbildung 62: Preisindizes für Wohnungsmieten und Nebenkosten

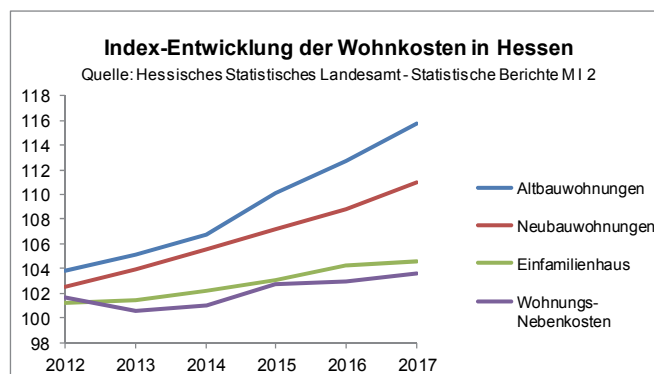


Abbildung 63: Index-Entwicklung - Wohnungsmieten und Nebenkosten

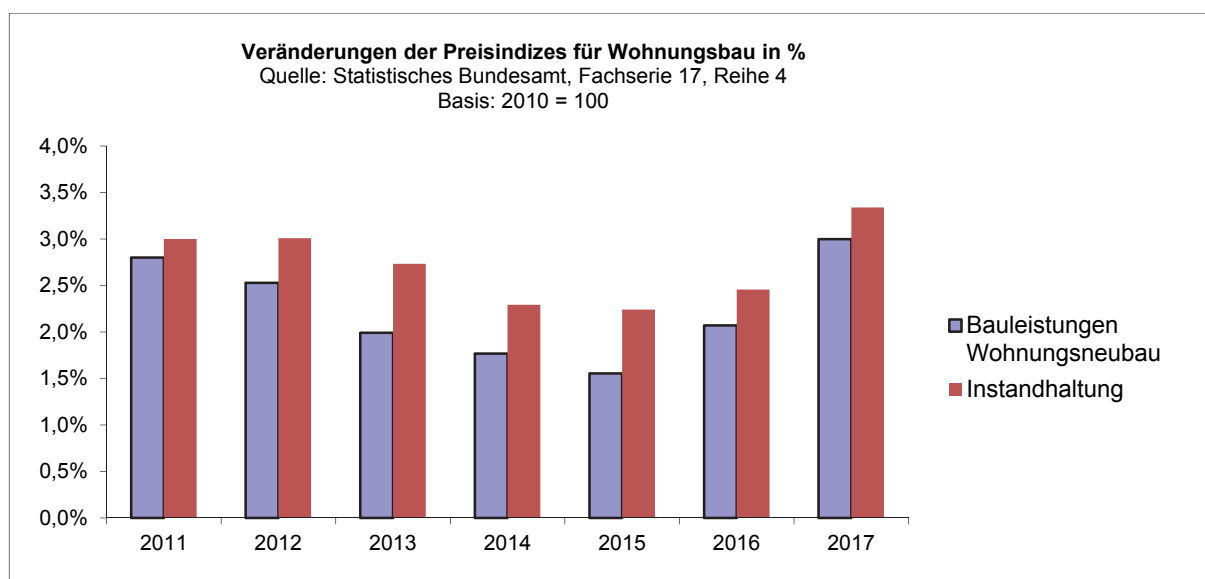


Abbildung 64: Preisindizes für Wohnungsbau

Entwicklung des Wohnungsbestands seit 1987				
Jahr	Bestand insgesamt ¹⁾		öffentlich gefördert ²⁾³⁾	
		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%
2016	378.472	21,6%	32.064	-10,2%

1) Quelle: Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 3.2
 2) Quelle: Tätigkeitsbericht - Amt für Wohnungswesen
 3) ab 2005 alle Wohnungen mit Belegrecht durch das Amt für Wohnungswesen

Abbildung 65: Wohnungsbestand

10. Abbildungs-/Tabellenverzeichnis

Abbildung 1:	Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen in Großstädten in €.....	9
Abbildung 2:	Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) je Erwerbstätigen	10
Abbildung 3:	Insolvenzen	10
Abbildung 4:	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Frankfurt	11
Abbildung 5:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Frankfurt	12
Abbildung 6:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Wirtschaftsbereiche) 2008/2016	13
Abbildung 7:	Geringfügig Beschäftigte	14
Abbildung 8:	Arbeitslosenstruktur	15
Abbildung 9:	Verfügbare Einkommen	16
Abbildung 10:	Haushalts-Nettoeinkommen (Verteilung).....	16
Abbildung 11:	Hilfeempfänger/innen von bedarfsorientierten Sozialleistungen.....	17
Abbildung 12:	Lebenshaltung, Mieten, Energie	18
Abbildung 13:	Bevölkerungsentwicklung	19
Abbildung 14:	Vergleich Altersstruktur 2000 – 2016.....	20
Abbildung 15:	Bilanz der räumlichen Bevölkerungsbewegung.....	21
Abbildung 16:	Zu- und Wegzüge (Umland)	22
Abbildung 17:	Anzahl der Haushalte	22
Abbildung 18:	Haushaltsstruktur im Vergleich	23
Abbildung 19:	Haushaltstypen	23
Abbildung 20:	Wohnungsbestand nach Wohnungstypen	25
Abbildung 21:	Veränderung des Wohnungsbestandes seit dem Jahr 2000	25
Abbildung 22:	Wohnflächenverbrauch	26
Abbildung 23:	Wohnungsbau insgesamt	27
Abbildung 24:	Entwicklung genehmigte Wohnungen aus Umwandlungen.....	27
Abbildung 25:	Baufertigstellungen nach Wohnungstypen	28
Abbildung 26:	Neubaufertigstellungen nach Gebäudetypen	29
Abbildung 27:	Abgeschlossenheitsbescheinigungen.....	30
Abbildung 28:	Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnungsbaugrundstücke (Index)	32
Abbildung 29:	Mittlere Kaufpreise für Reihenhäuser (90% Stichprobe)	34
Abbildung 30:	Mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	35
Abbildung 31:	Hypothekenzinssatz.....	37
Abbildung 32:	Durchschnittliche m ² -Preise für Eigentumswohnungen	38
Abbildung 33:	Wohnungsversorgungsgrad.....	39
Abbildung 34:	Entwicklung der Angebots(netto)mieten	42
Abbildung 35:	Entwicklung der Nettomieten in Frankfurt am Main	42
Abbildung 36:	Durchschnittliche Mietbelastung nach Haushaltsgröße	43
Abbildung 37:	Registrierte Wohnungssuchende.....	44
Abbildung 38:	Haushaltsstrukturen im Vergleich - Registrierte/Gesamtbevölkerung 2016	45
Abbildung 39:	Entwicklung Sozialwohnungsbestand.....	48
Abbildung 40:	Geförderter Wohnungsbestand	48
Abbildung 41:	Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes.....	49
Abbildung 42:	Verteilung des Sozialwohnungsbestandes im Stadtgebiet	51
Abbildung 43:	Vermittlungsquote von Sozialwohnungssuchenden	52
Abbildung 44:	Bevölkerungsvorausberechnung Bürgeramt, Statistik und Wahlen.....	55
Abbildung 45:	Haushaltsvorausberechnung Bürgeramt, Statistik und Wahlen	56
Abbildung 46:	Haushaltsvorausberechnung IWU Darmstadt	57
Abbildung 47:	Auslaufende Bindungen bis 2026	58
Abbildung 48:	Segregationsindex (Ausländer)	60
Abbildung 49:	Segregationsindex (Empfänger SGB II)	60

Abbildung 50:	Segregationsindex (Arbeitslose).....	61
Abbildung 51:	Grad der Ausländerkonzentration.....	62
Abbildung 52:	Grad der Konzentration von Empfängern von SGB II.....	63
Abbildung 53:	Konzentration von Arbeitslosengeldempfängern	63
Abbildung 54:	Konzentration Ausländer, Arbeitslose und SGB II-Empfänger	65
Abbildung 55:	Konzentration Ausländer, SGB II-Empfänger und Arbeitslose	66
Abbildung 56:	Konzentration SGB II-Empfänger - Teil 1	68
Abbildung 57:	Konzentration SGB II-Empfänger - Teil 2	69
Abbildung 58:	Konzentrationsfaktor SGB II-Empfänger nach Stadtbezirken – Teil 1	70
Abbildung 59:	Konzentration SGB II-Empfänger nach Stadtbezirken - Teil 2	71
Abbildung 60:	Bevölkerung nach Melderegister	72
Abbildung 61:	Entwicklung Bevölkerung / Haushalte / Wohnungen	72
Abbildung 62:	Preisindizes für Wohnungsmieten und Nebenkosten	73
Abbildung 63:	Index-Entwicklung - Wohnungsmieten und Nebenkosten	73
Abbildung 64:	Preisindizes für Wohnungsbau	74
Abbildung 65:	Wohnungsbestand.....	74

11. Stichwortverzeichnis

- A**
- Abbildungs-/Tabellenverzeichnis 75
 - Abgeschlossenheitsbescheinigung 29
 - Alleinerziehende 45
 - Altersstruktur 20
 - Angebot an Sozialwohnungen 46
 - Anhang 72
 - Arbeitslose 14
 - Arbeitslosenquote 14
 - Ausländeranteil 19
- B**
- Baufertigstellungen 28
 - Baugenehmigungen 26
 - Bauüberhänge 27
 - Beschäftigung 11
 - Bevölkerung 19
 - Bruttoinlandsprodukt 9
 - Bruttowertschöpfung 9
- D**
- Dringlichkeit der Wohnungssuche 45
- E**
- Eigenheime 33
 - Eigentümerquote 40
 - Eigentumswohnungen 34
 - Einkommen 15
 - Entwicklung der Wohnbauflächen 31
 - Entwicklung im Marktsegment Sozialwohnungen 57
 - Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten 54, 56
 - Ertragsfaktor 36
- F**
- Fluktuationsreserve 39
- G**
- Gebiete mit hoher Konzentration von sozialen Gruppen und mit verdichteten Problemlagen 64
 - Geschosswohnungsbau 36
 - Grußwort 5
- H**
- Haushalte 22
 - Haushaltsnettoeinkommen 16
- I**
- Impressum 2
 - Insolvenzen 10
- K**
- Künftige Entwicklung 53
- L**
- Lebenshaltung 17
 - Leerstandsreserve 39
- M**
- Mehrfamilienhäuser 36
 - Mieten 40
- O**
- Öffentlich geförderte Wohnungen 46, 49
 - Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt 44
 - Ökonomische Rahmenbedingungen 9
- P**
- Preise für Wohnbauland 32
- R**
- Reihenhäuser 33
- S**
- Segregation 59
 - Sozialräumliche Betrachtung 59
 - Sozialräumliche Entwicklung 61
 - sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten 11
 - Sozialwohnungen 44, 49
 - Sozialwohnungsbestand 61
 - Sozialwohnungsquote 48
 - Struktur der Wohnungssuchenden 44
- U**
- Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum 27
 - Unterstützungsbedürftige Haushalte 17
- V**
- Vermittlungsquote 52

W

Wirtschaftskraft 9
Wirtschaftswachstum 53
Wohnflächenverbrauch 40
Wohnflächenversorgung 40
Wohnraumförderung 46
Wohnungsangebot 24
Wohnungsbau 26
Wohnungsbestand 24
Wohnungsnachfrage 19

Wohnungssuchende 44
Wohnungsvermittlung 52
Wohnungsversorgung 39
Wohnungsversorgungsquote 39

Z

Zinsen für Wohnungsbaukredite 36
Zusammenfassung 7
Zuzüge 20

WOHNEN IST UNSER THEMA

