

Amt  für  
Wohnungswesen

Wohnungsmarkt-  
bericht

2019  

---

2020





# Impressum

## HERAUSGEBERIN

STADT FRANKFURT AM MAIN  
– DER MAGISTRAT –

Dezernat III – Planen, Wohnen und Sport

Amt für Wohnungswesen

📍 Adickesallee 67–69  
D-60322 Frankfurt am Main

🔗 [www.wohnungsamt.frankfurt.de](http://www.wohnungsamt.frankfurt.de)

## REDAKTION

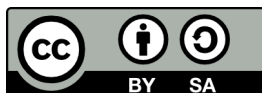
Stabsstelle Wohnungsmarkt, Mietrecht, innovative Wohnprojekte

Dr. Felix Silomon-Pflug  
☎ (069) 212-4 00 45

Holger Baldauf  
☎ (069) 212-3 53 95

@ [stabsstelle.64s1@stadt-frankfurt.de](mailto:stabsstelle.64s1@stadt-frankfurt.de)

## COPYRIGHT



Vervielfältigungen und Veröffentlichungen unter Nennung der Quellenangaben und unter gleichen Lizenz-Bedingungen.

## UMSCHLAGSGESTALTUNG

Fa. Hausgrafik, Darmstadt      Amt für Wohnungswesen

## TITELBILD

WFS Gebäude und Bauwerke Frankfurt am Main  
Stadt Frankfurt am Main – Stadtvermessungsamt (62.35)

## STAND

Frankfurt am Main, Dezember 2022

## HINWEIS

Die unter 9.1 abgebildeten Karten wurden mit aktualisierten Stadtteilgrenzen neu erstellt und unterscheiden sich daher in der Darstellung von der Version des Magistratsberichts B 430/2022.

Publikationen des Amtes  
für Wohnungswesen







# Grußwort



(Foto: Stadt Frankfurt am Main)

Liebe Leser:innen,

das Thema Wohnen bleibt eines der wichtigsten Themen für Bürger:innen, Verwaltung und Politik in Frankfurt am Main. Das Ziel ist, alle Bewohner:innen der Stadt mit angemessenem und auch bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Auch wenn der weiterhin angespannte Wohnungsmarkt von Frankfurt am Main noch viel Arbeit erfordert, weisen einige Indikatoren darauf hin, dass dieses Ziel erreicht werden kann. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen bleibt auf hohem Niveau. Im Jahr 2020 wurden 4.647 Wohnungen fertiggestellt. Dieser Wert liegt nur leicht unter dem Rekordjahr 2017. Auch ist zuletzt die Zahl der genehmigten Wohnungen wieder gestiegen. Bei den Angebotsmieten ist im Jahr 2021 sogar erstmalig ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr von knapp 3 % festzustellen.

Es bleibt jedoch abzuwarten, wie sich die Corona-Pandemie und der Ukraine-Krieg auf die Wohnungsnachfrage und das Wohnungsangebot in Frankfurt am Main noch auswirken werden. Veränderte Wanderungsbewegungen, Preissteigerungen für Baumaterialien und Energie sowie steigende Zinsen verändern die Rahmenbedingungen auch für den Frankfurter Wohnungsmarkt.

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main zeigt Veränderungen des Wohnungsmarktes auf und macht die Entwicklungen der letzten Jahre nachvollziehbar. Das Datenmaterial deckt den Zeitraum bis 2020 ab. Neuere Daten lagen zum Redaktionsschluss noch nicht vollständig vor. In einigen Kapiteln werden aber im Interesse der Aktualität verfügbare Daten aus dem Jahr 2021 dargestellt.

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



Stadtrat Mike Josef  
Dezernent für Planen, Wohnen und Sport



# Inhaltsverzeichnis

Impressum.....	I
Grußwort .....	III
Inhaltsverzeichnis .....	V
Abbildungen, Karten und Tabellen.....	VII
Abbildungen .....	VII
Karten .....	VIII
Tabellen.....	VIII
Auf einen Blick .....	IX
1  Einleitung.....	1
Corona-Pandemie – Schutzmaßnahmen und Auswirkungen .....	2
Brexit – Der Finanzplatz Frankfurt und der Wohnungsmarkt .....	4
Ergebnisse der Umfrage Leben in Frankfurt 2021.....	5
2  Ökonomische Rahmenbedingungen .....	7
2.1  Wirtschaftskraft .....	7
2.2  Beschäftigung .....	8
2.3  Einkommen.....	12
2.4  Arbeitslose .....	13
2.5  Unterstützungsbedürftige Haushalte.....	14
2.6  Lebenshaltung.....	15
3  Wohnungsnachfrage .....	17
3.1  Bevölkerung .....	17
3.2  Haushalte .....	21
4  Wohnungsangebot.....	23
4.1  Wohnungsbestand.....	23
4.2  Wohnungsbau .....	27
Baugenehmigungen .....	27
Baufertigstellungen .....	29
5  Grundstücks- & Immobilienmarkt .....	33
5.1  Entwicklung der Wohnbauflächen.....	33
5.2  Preise für Wohnbauland .....	34
5.3  Eigenheime .....	35
5.4  Eigentumswohnungen.....	36
5.5  Geschosswohnungsbau .....	37
5.6  Wohnungsbaukredite .....	39
6  Wohnungsversorgung .....	41
6.1  Wohnungsversorgungsquote.....	41
6.2  Wohnflächenversorgung.....	44
6.3  Eigentumsquote .....	45
6.4  Mieten .....	45

Durchschnittliche Mietbelastung .....	49
Wohngeld .....	51
7 Öffentlich geförderte Wohnungen.....	55
7.1 Nachfrage an Sozialwohnungen .....	55
7.2 Angebot an Sozialwohnungen .....	56
7.3 Wohnungsbauförderung .....	60
8 Ausblick .....	63
Wirtschaftliche Entwicklung .....	63
Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte .....	64
Voraussichtlicher Wohnungsbedarf .....	65
Entwicklung im Marktsegment für Sozialwohnungen .....	66
9 Anhang .....	69
9.1 Karten .....	71
9.2 Quellen .....	80
9.3 Stichwortverzeichnis .....	81

# Abbildungen, Karten und Tabellen

## Abbildungen

Abb. 1: Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen im Vergleich 2019 .....	8
Abb. 2: Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen 2010–2019 .....	8
Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2010/2015/2018–2020 .....	10
Abb. 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Frankfurt am Main 2001–2020 (inkl. Auspendler:innen) .....	10
Abb. 5: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Einpendler:innen am Arbeitsort Frankfurt am Main 2001–2020 .....	11
Abb. 6: Geringfügig Beschäftigte am Arbeitsort Frankfurt am Main 2011–2020 .....	11
Abb. 7: Verfügbares Einkommen je Einwohner:in 2019 im Vergleich.....	13
Abb. 8: Verteilung des Haushaltseinkommens 2017 .....	13
Abb. 9: Arbeitslosenstruktur 2011–2020 .....	14
Abb. 10: Empfänger:innen bedarfsorientierter Sozialleistungen 2011–2020 .....	15
Abb. 11: Indizes für Lebenshaltung, Bruttomieten, Nettomieten, Energie in Hessen 2016–2021 .....	16
Abb. 12: Entwicklung Wohnberechtigte (Haupt- & Nebenwohnung) 2006–2020 .....	19
Abb. 13: Bevölkerungsbilanzen 2011–2020 .....	19
Abb. 14: Bilanz der räumlichen Bevölkerungsbewegung 2011–2020 .....	20
Abb. 15: Bilanz der Zu- und Wegzüge ins Frankfurter Umland 2001–2020 .....	20
Abb. 16: Entwicklung der Haushalte 2011–2020 .....	22
Abb. 17: Haushaltstypen 2020 .....	22
Abb. 18: Wohnungsbestand 2006–2020 .....	25
Abb. 19: Entwicklung des Wohnungsbestandes 2006–2020 .....	26
Abb. 20: Wohnungsbestand nach Wohnungstyp 2000/2010/2016–2020 .....	26
Abb. 21: Wohnungsbau insgesamt 2000/2005/2010–2020 .....	28
Abb. 22: Bauüberhänge nur Neubau 2011–2020 .....	29
Abb. 23: Genehmigte Wohnungen aus Umwandlungen von Gewerbe 2006–2020 .....	29
Abb. 24: Baufertigstellungen (Neu- und Umbau) nach Wohnungstyp 2000/2005/2010/2015–2020 .....	31
Abb. 25: Baufertigstellungen – Neubauten nach Gebäudetyp 2000/2005/2010/2015–2020 .....	31
Abb. 26: Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2006–2020 .....	32
Abb. 27: Bodenpreisindex Wohnbauflächen 2002–2022 (ertragswertorientiert) .....	34
Abb. 28: Mittlere Kaufpreise von Reihenhäusern in sehr einfacher bis gehobener Lage 2010–2020 (alle Baujahre) .....	35
Abb. 29: Mittlere Kaufpreise von Eigentumswohnungen bei Weiterverkauf 2017–2020 (nach Baualtersklassen) .....	37
Abb. 30: Anzahl der im Grundbuch umgewandelten Wohneinheiten 2014–2020 .....	37
Abb. 31: Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser (Wohnen) mit Restnutzungsdauer von 25 Jahren und länger 2016–2021 .....	38
Abb. 32: Nettoanfangsrendite für Mehrfamilienhäuser ohne und mit Gewerbe 2012–2021 .....	39
Abb. 33: Jahresdurchschnittszinssätze – Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung 1990/2000/2005/2010/2015–2021 .....	39
Abb. 34: Wohnungsversorgungsquote 2005–2020 .....	43
Abb. 35: Angebots-Nachfrage-Relation am Gesamtwohnungsmarkt 2005–2020 .....	43
Abb. 36: Entwicklung der Mietspiegel-Miete und Angebotsmieten 2011–2021 .....	47

Abb. 37: Differenz von Mietspiegel-Miete und Angebotsmieten 2011–2021 .....	48
Abb. 38: Wohnungsmieten & Nebenkosten in Hessen 2016–2021 (2015 = 100) .....	48
Abb. 39: Mietbelastung nach Haushaltsgröße 2010/2014/2018.....	50
Abb. 40: Mietbelastung in % nach Haushaltsnettoeinkommen 2006/2010/2014 .....	50
Abb. 41: Durchschnittliche Mietbelastung in % nach Haushaltsnettoeinkommen 2018 .....	51
Abb. 42: Wohngeldanträge im Vergleich 2019/2020 .....	52
Abb. 43: Reine Wohngeldhaushalte nach Haushaltsgröße 2020 .....	53
Abb. 44: Durchschnittliche Wohnkostenbelastung vor und nach Wohngeld (2005/2010/2015–2020) .....	53
Abb. 45: Registrierte Wohnungssuchende 2010–2020 .....	56
Abb. 46: Struktur der Haushalte im Vergleich zur Gesamtbevölkerung 2020 .....	56
Abb. 47: Sozialwohnungen inkl. Belegungsrechte 2005/2010/2015–2020 (inkl. Umland).....	58
Abb. 48: Anteil an Wohneinheiten des Sozialwohnungsbestandes nach Eigentümer:innen 2020 .....	59
Abb. 49: Anteil vermittelter Haushalte – Vermittlungsquote 2000/2005/2010/2015–2020 .....	59
Abb. 50: Prognose auslaufender Bindungen von Sozialwohnungen bis 2027 .....	67

## Karten

Karte 1: Median des Einkommens in € je Stadtteil 2020 .....	71
Karte 2: Anteil leistungsberechtigter Personen mit bedarfsorientierten Sozialleistungen zum Lebensunterhalt an der Bevölkerung im Stadtteil 2020 .....	72
Karte 3: Einwohner:innen pro Hektar Wohnbaufläche je Stadtteil 2020 .....	73
Karte 4: Wohnungen pro Hektar Wohnbaufläche je Stadtteil 2020 .....	74
Karte 5: Baugenehmigungen je Stadtteil 2020 .....	75
Karte 6: Baufertigstellungen Wohnungen je Stadtteil 2020 .....	76
Karte 7: Wohnfläche in m <sup>2</sup> pro Einwohner:in je Stadtteil 2020.....	77
Karte 8: Wohnfläche in m <sup>2</sup> pro Wohnung je Stadtteil 2020.....	78
Karte 9: Anteil der Wohnungen mit Belegungsrecht am Wohnungsbestand je Stadtteil 2020 ....	79

## Tabellen

Tab. 1: Einwohner:innen und Wohnfläche je Wohnung 2000–2020 (Hauptwohnungen).....	44
Tab. 2: Geförderte Wohnungen und Wohnungen mit Belegungsrecht 2020 .....	58
Tab. 3: Wohnungsbauförderung 2019 (Anzahl der Wohnungen) .....	60
Tab. 4: Wohnungsbauförderung 2020 (Anzahl der Wohnungen).....	61
Tab. 5: Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040.....	65
Tab. 6: Wohnungsbedarf nach Perioden und Raumzahl differenziert .....	66
Tab. 7: Wohnungsbedarf nach Perioden und Raumzahl differenziert (pro Jahr).....	66



# Auf einen Blick

	2019	2020	Entwicklung
<b>Wohnungsnachfrage</b>			
<b>Bevölkerung zum 31.12. (Haupt- und Nebenwohnung)</b>	769.599	769.222	→
davon Anteil von Ausländer:innen	29,7 %	29,7 %	→
Personen über 60 Jahre mit Hauptwohnung	156.847	159.420	↗
<b>Haushalte insgesamt</b>			
Anteil 1-Personenhaushalte	408.355	412.046	→
durchschnittliche Haushaltsgröße	52,6 %	53,0 %	→
	1,9	1,9	→
<b>Wohnfläche</b>			
je Wohnung	71,30 m <sup>2</sup>	71,40 m <sup>2</sup>	→
je Einwohner:in	37,80 m <sup>2</sup>	38,30 m <sup>2</sup>	↗
<b>Umzugsdynamik</b>			
Zuzüge	63.475	50.075	↓
Wegzüge	60.747	54.386	↓
Umzüge innerhalb Frankfurts	51.031	47.992	↘
Fluktuationsrate in Frankfurt	14,5 %	13,3 %	↘
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) insgesamt</b>			
wohnhaft in Frankfurt am Main	614.271	604.512	↘
Verfügbares Einkommen je Einwohner:in (2018/2019)	315.434	315.716	→
Arbeitslose	23.397	23.731	↗
Arbeitslosenquote	20.733	29.461	↑
	5,0 %	7,0 %	↑
Wohnungssuchende Haushalte (§ 9 WoFG)	9.234	8.973	↘
Versorgte Haushalte (§ 9 WoFG)	1.616	1.325	↓
Wohngeld-Empfänger:innen insgesamt	3.939	4.285	↗
<b>Wohnungsangebot</b>			
Wohnungsbestand insgesamt	401.896	407.420	↗
<b>Geförderte Wohnungen mit Belegungsrecht</b>			
davon sog. 1. Förderweg	31.082	30.477	↘
davon Belegungsrechte	24.478	22.773	↘
Geförderte Wohnungen für Bezieher:innen höherer Einkommen	6.604	7.704	↑
	4.724	4.835	↗
<b>Bauanträge (Anzahl betroffener Wohnungen)</b>			
Baugenehmigungen (Wohnungen)	1.674	1.531	↘
Bewilligungen öffentlich geförderter Wohneinheiten <sup>1</sup>	5.577	4.703	↓
Baufertigstellungen (Wohnungen in Gebäuden mit Wohnungen)	591	736	↑
Bauüberhang (Wohnungen)	3.779	4.647	↑
	16.112	15.042	↘
<b>Immobilienpreise und Mieten</b>			
Preise für baureifes Land je m <sup>2</sup> (Mittelwert)			
Eigenheimbau	980 €	1.220 €	↑
Geschosswohnungsbau	1.320 €	1.800 €	↑
Verkäufe unbebaute Wohnbaugrundstücke			
Geldumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke (in Mio. Euro)	104	93	↓
Flächenumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke (in ha)	330,1 €	289,6 €	↓
Abgeschlossenheitsbescheinigungen zur Bildung von Eigentumswohnungen (Wohnungen)	14,5	16,0	↑
2.724	4.933	↑	
Preise für Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche) <sup>2</sup>			
Bestand (unvermietet/vermietet, ohne Neubau)	4.962 €/m <sup>2</sup>	5.262 €/m <sup>2</sup>	↗
Neubau (Berichtsjahr und 2 Vorjahre)	7.060 €/m <sup>2</sup>	7.650 €/m <sup>2</sup>	↗
Wohnungskosten insgesamt (Preisindex in Hessen, 2015 = 100)			
Nettomieten (ohne Nebenkosten)	104,4	105,1	→
Nebenkosten	105,8	107,5	↗
	103,2	105,8	↗

↑ mehr als +10,1 % | ↗ +1,1 % bis +10 % | → -1,0 % bis +1,0 % | ↘ -1,1 % bis -10 % | ↓ mehr als -10,1 %

- 1 Umfasst Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung (Förderweg 1) sowie Frankfurter Programme für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen (Förderweg 2) und zur Wohnraumförderung für Studierende.
- 2 Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2020/2021, Ziff. 3.7.1 & 3.7.4; eigene Berechnung.



# 1 EINLEITUNG

Mit Beschluss vom 26.09.2002 beauftragte die Frankfurter Stadtverordnetenversammlung den Magistrat „zum Zwecke der verbesserten Wohnungspolitik eine genauere und kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung durchzuführen“. Im Jahr 2005 wurde erstmals der Wohnungsmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main vorgestellt. Dieser Bericht wurde vom Institut Wohnen und Umwelt (Darmstadt) erstellt und bildet bis heute die Grundlage für die Wohnungsmarktberichte der Stadt Frankfurt am Main.

Beschluss-  
grundlage

Im Jahr 2018 wurde der letzte Wohnungsmarktbericht veröffentlicht. Er berücksichtigt Daten bis einschließlich 2017. Der vorliegende Bericht umfasst die Daten aus den Jahren 2018 bis 2020. In einzelnen Fällen wurden auch bereits Daten für das Jahr 2021 berücksichtigt.

Im Vergleich zu anderen Märkten weisen Wohnungs- und Immobilienmärkte längere Entwicklungszyklen auf. Verändern sich die Rahmenbedingungen, wirkt sich das nicht unmittelbar aus. Die Einflüsse zeigen sich meist erst mit einiger Verzögerung. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, die Märkte über einen längeren Zeitraum zu beobachten. In der Regel werden Zeitreihen abgebildet, die zehn Jahre umfassen. In Einzelfällen finden sich auch Angaben, die darüber hinausgehen. Damit ist es möglich, Entwicklungen zu berücksichtigen, die länger zurückliegen.

Daten für die  
kommunale  
Wohnungs-  
marktbe-  
obachtung

Die Daten für den Wohnungsmarktbericht werden nicht primär erhoben. Es werden verschiedene Statistiken zusammengeführt, die öffentlich verfügbar sind, darunter auch stadt eigene Statistiken.<sup>3</sup>

Dieser Bericht weist leichte Änderungen gegenüber den bisherigen Wohnungsmarktberichten auf. Neben einem anderen Layout handelt es sich auch um inhaltliche Änderungen. Die stark zusammenfassende sozialräumliche Betrachtung<sup>4</sup> wurde ersetzt durch eine Reihe von Einzelkarten, die die räumliche Verteilung einzelner Merkmale nach Stadtteilen veranschaulichen (siehe Übersicht

Änderungen  
gegenüber  
vorherigen  
Berichten

<sup>3</sup> Eine Übersicht der verwendeten Quellen findet sich im Anhang des Berichts (siehe S. 80).

<sup>4</sup> In den wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt Frankfurt am Main (Leitlinien Wohnen 2005) wird das Ziel einer ausgewogenen Bewohnerstruktur im Stadtgebiet formuliert. Dem liegt die Vermutung zugrunde, dass eine zu starke räumliche Konzentration von gesellschaftlich ausgegrenzten, auf staatliche Unterstützung angewiesenen Haushalten die soziale Stabilität eines Wohngebietes gefährden kann. In diesem Wohnungsmarktbericht wird die räumliche Verteilung orientiert am Median des Einkommens, des Anteils von Transferleistungs-Empfänger:innen, Wohnfläche je Einwohner:in bzw. Wohnung oder Anteil des Sozialwohnungsbestands abgebildet. Diese Darstellungen geben nachvollziehbare Hinweise auf die Wohnsituation in den einzelnen Stadtteilen. Es wird explizit darauf verzichtet, Annahmen über soziale Segregation auf das binäre Merkmal deutsche/ausländische Staatsbürgerschaft zu begründen. Im Fokus steht vielmehr die Frage einer angemessenen Wohnraumversorgung für alle Bürger:innen der Stadt Frankfurt am Main.

S. VIII). In geringem Umfang wurden einzelne Merkmale aus der Berichterstattung herausgenommen beziehungsweise Merkmale ergänzt. Gestraft wurde die Übersicht „Auf einen Blick“. Die Grundstruktur des vorliegenden Berichts entspricht jedoch den Berichten der Vorjahre.

Aufbau des Berichts

Die Entwicklung des Frankfurter Wohnungsmarktes ist vielschichtig. Um diese Entwicklung abzubilden, müssen unterschiedliche Bereiche betrachtet werden. Der vorliegende Bericht ist unterteilt in die folgenden Abschnitte:

- Ökonomische Rahmenbedingungen (ab S. 7),
- Wohnungsnachfrage (ab S. 17),
- Wohnungsangebot (S. 23),
- Grundstücks- & Immobilienmarkt (ab S. 33),
- Wohnungsversorgung (ab S. 41),
- Öffentlich geförderte Wohnungen (ab S. 55).

Jeder Abschnitt wird mit kurzen Erläuterungen eingeführt und fasst zusammen, welche Entwicklungen zu beobachten sind. Im Anschluss an die zusammenfassenden Ausführungen finden sich Abbildungen und Tabellen. Diese enthalten meist Zeitreihen mit einem Betrachtungszeitraum von mindestens zehn Jahren. Die Karten finden sich im Anhang des Berichts (siehe ab S. 71). Die Karten zeigen, wie sich verschiedene Themen in den einzelnen Stadtteilen ausprägen. Sie ergänzen die Informationen zur gesamtstädtischen Entwicklung.

Sonderthemen

Einige Themen werden gesondert hervorgehoben bzw. behandelt. Hier sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie (siehe S. 2) und des Brexit (siehe S. 4) zu nennen. Sie werden im Rahmen dieser Einleitung in kurzen Schlaglichtern betrachtet. Zentrale Ergebnisse zum Thema Wohnen aus der Umfrage „Leben in Frankfurt 2021“<sup>5</sup> werden am Ende der Einleitung kurz vorgestellt (siehe S. 5). Ausführlichere Erläuterungen zur Wohnungsversorgungsquote sind im entsprechenden Abschnitt zu finden (siehe S. 41).

## Corona-Pandemie – Schutzmaßnahmen und Auswirkungen

Kündigungsmoratorium

Um bestehende Mietverhältnisse zu schützen, beschloss die Bundesregierung übergangsweise eine Reihe zivilrechtlicher Maßnahmen. Die zentrale Maßnahme war ein Kündigungsmoratorium für pandemiebedingte Mietrückstände, die im Zeitraum vom 01. April bis zum 30. Juni 2020 entstanden sind. Erst wenn diese Rückstände bis zum 30. Juni 2022 nicht zurückgezahlt sind, kann das Mietverhältnis gekündigt werden.

Vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen wurde eine Befragung der Mitglieder durchgeführt. Die Verbandsmitglieder verzeichneten Mietrückstände und Stundungen nur auf niedrigem Niveau<sup>6</sup>. Aufgrund des zivilrechtlichen Charakters existiert keine aussagekräftige Statistik, in welchem Umfang die Mieter:innen das Kündigungsmoratorium nutzten.

Zwangsräumungen

Die Zwangsräumungen, die in Auftrag gegeben bzw. durchgeführt wurden, geben zunächst keinen Hinweis darauf, dass es in Folge der Pandemie vermehrt zu Wohnungsverlusten kam. Dies ergab eine kleine Anfrage zu Zwangsräumungen in Hessen im Hessischen Landtag.<sup>7</sup> Demnach liegen sowohl die in Auftrag gegebenen als auch die durchgeführten Zwangsräumungen in Frankfurt am Main in den Jahren 2019 und 2020 unter dem Niveau von 2018.

<sup>5</sup> Die Umfrage wird in regelmäßigen Abständen vom Bürgeramt, Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main durchgeführt.

<sup>6</sup> Quelle: GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Pressemitteilung vom 01.07.2020, Umfrage der Wohnungswirtschaft zur Corona-Krise: wirtschaftliche Lage entspannt sich; online verfügbar: [https://www.gdw.de/media/2020/06/umfrage\\_jpk-2020\\_gdw.pdf](https://www.gdw.de/media/2020/06/umfrage_jpk-2020_gdw.pdf).

<sup>7</sup> Hessischer Landtag, 21.02.2022, Ds. 20/6685, Kleine Anfrage DIE LINKE vom 08.11.2021: Zwangsräumungen in Hessen; online verfügbar: <http://starweb.hessen.de/cache/DRS/20/5/06685.pdf>.

Um Haushalte bei pandemiebedingten Einkommenseinbußen finanziell zu unterstützen, wurden Instrumente genutzt, die bereits bestehen. Dazu zählt neben dem Kurzarbeitergeld und der Grundversicherung auch das Wohngeld, das als Zuschuss zu den Miet- und Wohnkosten gezahlt wird. Die Anträge sollten durch die Wohngeldbehörden in den Städten und Gemeinden zeitnah bearbeitet werden können. Daher wurde eine Reihe von Instrumenten beschlossen, die das Verfahren vereinfachten und bei hohen Antragsvolumen genutzt werden konnten.

Wohngeld

Im Wohngeld- und Mietenbericht, den die Bundesregierung im Jahr 2020 herausbrachte, wird vorausschauend überlegt, wie sich Einkommenseinbußen im Zuge der Covid-19-Pandemie auswirken. Trotz ergriffener Kompensationsmaßnahmen wie dem Kurzarbeitergeld wurde erwartet, dass ein Teil der Haushalte wohngeldberechtigt wird und dass ein Teil der bestehenden Wohngeldhaushalte einen höheren Anspruch auf Wohngeld haben wird als bisher.<sup>8</sup> Diese Erwartung bestätigt sich für Frankfurt am Main (siehe Abb. 42 bis Abb. 44, ab S. 52). Seit Beginn der Pandemie im März 2020 sind die Antragszahlen deutlich gestiegen.

Weitere Effekte, die während der Corona-Pandemie erwartet wurden, sind die Zunahme von Arbeitnehmer:innen, die im Home-Office arbeiten, sowie ein verändertes Wohnraumbedürfnis. Es wird jedoch erst mit einiger Verzögerung möglich sein, die Auswirkungen der Corona-Pandemie verlässlich zu beurteilen.

Home-Office-Effekt

Die erhöhte Nachfrage nach Home-Office bzw. die Bereitschaft hierfür besteht voraussichtlich nicht nur bei den Arbeitnehmer:innen, sondern auch bei den Arbeitgeber:innen. Die Pandemie und die gesetzlichen Vorgaben zum Home-Office werden als Katalysator gesehen, um Arbeitsprozesse anzupassen und die technischen Voraussetzungen zu schaffen. Es wird angenommen, dass sich dieser Kulturwandel auch auf den Wohnungsmarkt auswirken wird. Neben einer gesteigerten Nachfrage nach größeren Flächen für beispielsweise ein Arbeitszimmer kann auch das Bedürfnis nach einem Garten dazu führen, dass Wohnungsmärkte anders belastet werden als bisher. Die innerstädtischen Wohnungsmärkte könnten diese Nachfrage nicht bedienen. Bei der Nutzung von Home-Office würden Arbeitnehmer:innen auch längere Pendelstrecken von bis zu eineinhalb Stunden in Kauf nehmen.<sup>9</sup>

Es ist zu vermuten, dass der stark ausgeprägte Dienstleistungssektor in Frankfurt am Main eine günstige Ausgangssituation für eine solche Entwicklung darstellt (siehe Abb. 3, S. 10). Es ist jedoch auch davon auszugehen, dass der Wegzug ins Umland nur für einen Teil der Beschäftigten eine Option ist. Das Einzugsgebiet des Frankfurter Arbeitsmarktes ist ohnehin sehr weit zu fassen, was das hohe Aufkommen von Einpendelnden zeigt (siehe Abb. 5, S. 11). Es ist nur schwer zu prognostizieren, welchen Einfluss beispielsweise steigende Energie- und Mobilitätskosten auf das Pendelverhalten haben werden.

Bereits seit dem Jahr 2010 ist in Frankfurt am Main ein Trend bei den Wanderungsbewegungen zu beobachten. Seitdem steigt die negative Bilanz der Zu- und Wegzüge aus dem bzw. in das Frankfurter Umland (siehe Abb. 15, S. 20). Dieser Trend scheint in Folge der Corona-Pandemie im Jahr 2020 eine stärkere Dynamik angenommen zu haben. Verlor Frankfurt am Main im Jahr 2010 noch 1.643 Haushalte an das Umland, verließen seitdem durchschnittlich pro Jahr 3.505 Einwohner:innen die Stadt.<sup>10</sup> Im Jahr 2020 erreichte die Abwanderung mit -5.421 Personen ihren zwischenzeitlichen Höchststand im Betrachtungszeitraum seit dem Jahr 2000 und liegt damit deutlich über dem Wert des Vorjahrs (-3.676 Personen). Auch innerhalb Frankfurts sind seit 2010 nur im Jahr 2018 (46.318) weniger Personen innerhalb Frankfurts umgezogen als im Jahr 2020 (47.992).<sup>11</sup> Der Wert

Bilanz der Zu- und Wegzüge in das Umland

<sup>8</sup> Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat 2021: Vierter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2020; online verfügbar unter: <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/2021/06/bericht-bauwirtschaft.pdf>.

<sup>9</sup> Die Zeit, 19.01.2022: Immobilien-Gutachter: Die Preise steigen weiter, online verfügbar: <https://www.zeit.de/news/2022-01/19/immobilien-gutachter-die-preise-steigen-weiter>.

<sup>10</sup> Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 2.38; eigene Berechnungen.

<sup>11</sup> Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 2.39.

liegt gut 2.000 Personen unter dem Mittelwert seit 2010. Hier ist abzuwarten, ob sich die Trends der Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren bestätigen.

Deutliche Effekte sind bei den Beschäftigungszahlen für Frankfurt am Main zu sehen. Die Anzahl der Beschäftigten ist um -1,6 % zurückgegangen (siehe 2.2, S. 8). Dem steht ein korrespondierender Anstieg der Arbeitslosenquote um 2 % gegenüber (siehe 2.4, S. 13). Überdurchschnittlich stark war der Rückgang an Beschäftigten im Bereich des Gaststättengewerbes und bei den geringfügig Beschäftigten bis 25 Jahre. Auch bei Empfänger:innen bedarfsorientierter Sozialleistungen ist ein deutlicher Anstieg festzustellen, sowohl bei der Grundsicherung als auch bei den ALG-II-Berechtigten (siehe 2.5, S. 14).

## Brexit – Der Finanzplatz Frankfurt und der Wohnungsmarkt

Zusammengefasst ist nicht festzustellen, dass die Ansiedlung sogenannter Brexit-Banken die Wohnraumversorgung in Frankfurt am Main außergewöhnlich belastet hat.

Betrachtet man die Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter im Bereich der Finanz- und Versicherungsdienstleistungen<sup>12</sup> bis ins Jahr 2019 sind zwei Dinge festzustellen:

1. Die Beschäftigtenzahlen in diesem Wirtschaftssektor<sup>13</sup> sind in den Jahren 2015 und 2016 leicht zurückgegangen. In den Folgejahren stieg die Zahl der Beschäftigten bis 2019 um durchschnittlich 1,56 % pro Jahr. Zum 31.12.2019 waren insgesamt 3.502 mehr Beschäftigte gemeldet als Ende 2015. Das entspricht einem Wachstum von 4,7 %.
2. Dieses Wachstum bleibt deutlich hinter den Wachstumsraten zurück, die sich bei der Gesamtzahl der Beschäftigten in Frankfurt am Main ergaben. Hier ist die Zahl im gleichen Zeitraum um 11,8 % gestiegen.

Daraus ist zu schließen, dass es nach der Zeit des Brexit-Votums zu keinen nennenswerten Zuzügen von Mitarbeiter:innen gekommen sein kann.

Nach einem Bericht der Hessischen Landesbank zum Finanzplatz Frankfurt am Main<sup>14</sup> haben sich zwischen November 2016 bis September 2019 insgesamt 31 sogenannte ausländische Brexit-Banken in Frankfurt am Main angesiedelt. Es ist davon auszugehen, dass die Mitarbeiter:innen dieser Banken nicht ausschließlich auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt wohnen. Aufgrund der zentralen Lage Frankfurts im Rhein-Main-Gebiet und der guten Anbindung findet ein Zuzug auch im Umland statt.

Der noch relativ junge Teilmarkt der sogenannten Serviced Apartments ist in den letzten Jahren stark gewachsen. Dabei handelt es sich um möblierte Apartments, die komplett ausgestattet sind und in der Regel für eine kürzere Dauer gemietet werden. In Frankfurt liegt der Anteil von Serviced Apartments am gesamten Hotelbestand bei 14,9 %. Nur Paris (18,5 %) weist unter den zehn Europäischen Gateway-Städten einen höheren Anteil auf. Zu diesem Ergebnis gelangt der Marktreport des Immobiliendienstleisters Savills<sup>15</sup> für 2019/2020. Als Gateway-Stadt werden jene Städte bezeichnet, die durch ihre starke Wirtschaftskraft für umliegende Regionen von großer Bedeutung sind.

<sup>12</sup> Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 6.6; eigene Berechnungen.

<sup>13</sup> Siehe zur Entwicklung der Beschäftigtenzahlen das Kapitel 2.2 (S. 8) und Abb. 3 (S. 10).

<sup>14</sup> Quelle: Helaba – Landesbank Hessen-Thüringen 2019: Finanzplatz Frankfurt. Mehr als Brexit, online verfügbar: <https://www.helaba.de/blueprint/servlet/resource/blob/docs/506100/ce8c5b60935f2e05bee1108666733049/finanzplatz-studie-mehr-als-brexit-20191001-data.pdf>.

<sup>15</sup> Quelle: Savills Research Spotlight 2020: European Serviced Apartment Market, online verfügbar: <https://pdf.euro.savills.co.uk/european/european-commercial-markets/european-serviced-apartment-spotlight-2020.pdf>.



Serviced Apartments zählen zum hochpreisigen Segment des Wohnungsmarktes. Die Entwicklung dieses Teilmarktes kann jedoch nicht alleine dem Brexit zugeschrieben werden.

## Ergebnisse der Umfrage Leben in Frankfurt 2021

Das Bürgeramt, Statistik und Wahlen führte im Jahr 2021 die Umfrage „Leben in Frankfurt“ durch. Befragt wurden zufällig ausgewählte Bürger:innen zu ganz unterschiedlichen Themen.<sup>16</sup> Unter anderem ging es um eine allgemeine Einschätzung zu Frankfurt, um Mobilität und Wohnen sowie um die Sonderthemen Corona und Digitalisierung.

Der überwiegende Teil der Frankfurter:innen wohnt gerne oder sogar sehr gerne in Frankfurt. Auf die Frage nach den größten Problemen in Frankfurt wird mit Abstand am häufigsten das Thema Wohnen genannt. Teurer Wohnraum und ein mangelndes Wohnraumangebot nehmen auf der Skala der wahrgenommenen Probleme die beiden oberen Plätze ein. Die Befragten mit deutschem Pass benannten diese Aspekte deutlich häufiger als Befragte mit ausländischem Pass.

Wohnraum und Wohnraumangebot als größtes Problem

Einen Eindruck zu den Ergebnissen bietet folgende Übersicht zu Fragen des Wohnungsmarktes.

### Wie wohnen die Frankfurter:innen?

- 81 % im Mehrfamilienhaus
- 15 % im Einfamilienhaus
- 4 % im Zweifamilienhaus
- 25 % im selbstgenutzten Eigentum

### Wie lange wohnen Frankfurter:innen in der Stadt?

- durchschnittlich seit 19 Jahren
- ¼ seit weniger als sechs Jahren
- ¼ seit mehr als 37 Jahren
- durchschnittlich seit acht Jahren in der aktuellen Wohnung

### Wer vermietet die Wohnungen?

- 48 % von Einzelpersonen bzw. Eigentumsgemeinschaften
- 9 % von Genossenschaften
- 14 % von privaten Wohnungsunternehmen
- 23 % von öffentlichen Wohnungsunternehmen
- 7 % Sonstige

### Wie groß ist die Wohnfläche pro Person?

- durchschnittlich 35 m<sup>2</sup>
- Einzelpersonen 55 m<sup>2</sup>
- Alleinerziehende 30 m<sup>2</sup>
- Paare mit Kindern 26 m<sup>2</sup>
- Wohngemeinschaften 27 m<sup>2</sup>

### Wie hoch ist die Kaltmiete?

- durchschnittlich 10,80 Euro/m<sup>2</sup>
- das teuerste Viertel der Wohnungen kostet 13,50 Euro/m<sup>2</sup>
- das günstigste Viertel der Wohnungen kostet 8,70 Euro/m<sup>2</sup>

### Wie hoch ist der Anteil der Miete am Einkommen?

- durchschnittlich 30 %
- 20 % bei 17 % der Haushalte
- 20 bis 40 % bei 57 % der Haushalte
- mehr als 40 % bei über einem Viertel der Haushalte

<sup>16</sup> Details und Prozentangaben können in der Umfrage nachgelesen werden. Quelle; Bürgeramt, Statistik und Wahlen „Frankfurter Umfragen – Ergebnisse der Umfrage Leben in Frankfurt 2021“.



## 2 ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die wirtschaftliche Entwicklung wirkt auf den Wohnungs- und Immobilienmarkt ein. Indikatoren dafür sind die Entwicklung der Wirtschaftskraft, der Beschäftigungssituation und der Einkommensverhältnisse in der Bevölkerung sowie der Kosten der Lebenshaltung. Sie ermöglichen, die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik im zeitlichen Verlauf zu erfassen. Sie sind mittel- wie unmittelbar die Grundlage für das Angebot und die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

### 2.1 Wirtschaftskraft

Im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten wies Frankfurt am Main im Jahr 2019<sup>17</sup> – nach München und Stuttgart – die dritthöchste Wirtschaftskraft auf (siehe Abb. 1). Maßstab ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP)<sup>18</sup> je Erwerbstätigen. Im Jahr 2014 wies Frankfurt am Main letztmalig das höchste BIP je Erwerbstätigen im Großstädte-Vergleich auf.

Bruttoinlands-  
produkt

Mit 99.121 Euro lag der Wert über dem durchschnittlichen BIP des Landes Hessen (83.318 Euro) und der Bundesrepublik Deutschland (76.190 Euro). Das BIP je Erwerbstätigen ist in Frankfurt am Main im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr um 1,4 % gestiegen. Seit dem Jahr 2014 hat es im zeitlichen Verlauf ein Plateau erreicht. Seitdem weist es nur geringe Steigerungen und Verringerungen auf (siehe Abb. 2).

Die Bruttowertschöpfung (BWS)<sup>19</sup> ist im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr um 3,7 % gestiegen. Sie betrug in Frankfurt am Main rund 66 Milliarden Euro. Zur BWS wurden 86,6 % durch die Dienstleistungsbereiche beigetragen und 13,4 % durch das produzierende Gewerbe. Der Anteil der Stadt Frankfurt am Main an der BWS des Landes Hessen ist hoch. Insgesamt betrug er 24,9 %.<sup>20</sup>

Bruttowert-  
schöpfung

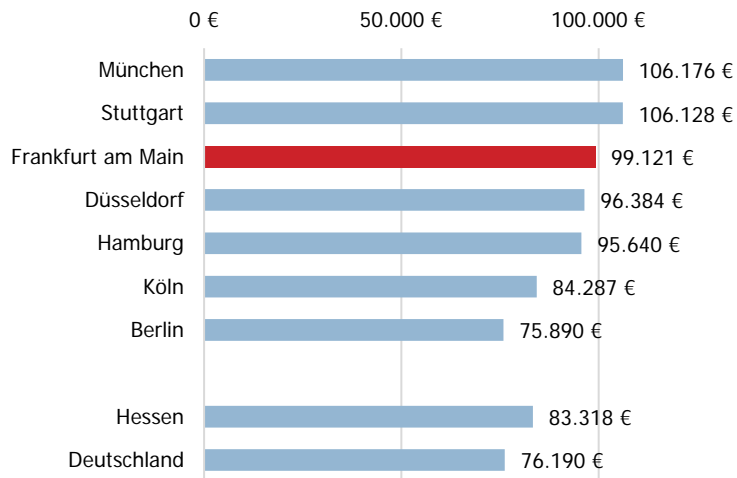
<sup>17</sup> Aktuellere (regionalisierte) Wirtschaftsdaten liegen nicht vor. Im Jahr 2019 wurde eine Generalrevision der Werte vorgenommen, weswegen es im Vergleich zu vorherigen Berichten zu Abweichungen kommen kann (Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ 2021: Methodenbeschreibung – ESVG 2010 / Revision 2019, S. 14; [https://www.statistikportal.de/sites/default/files/2022-01/vgrdl\\_methoden\\_esvg2010rev2019.pdf](https://www.statistikportal.de/sites/default/files/2022-01/vgrdl_methoden_esvg2010rev2019.pdf)).

<sup>18</sup> Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) misst den Wert aller innerhalb eines Wirtschaftsgebietes hergestellten Waren und Dienstleistungen (Wertschöpfung), soweit diese nicht als Vorleistungen für die Produktion anderer Waren und Dienstleistungen verwendet werden. Die Veränderungsrate des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) dient als Messgröße für das Wirtschaftswachstum der Volkswirtschaften. Gekürzte Definition des Statistischen Bundesamtes (Quelle: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Methoden/bip.html>).

<sup>19</sup> Die Bruttowertschöpfung umfasst den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert. Sie ist bewertet ohne die auf die Güter zu zahlenden Steuern (Gütersteuern), aber einschließlich der empfangenen Gütersubventionen. Gekürzte Definition des Statistischen Bundesamtes (Quelle: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Glossar/bruttowertschoepfung.html>).

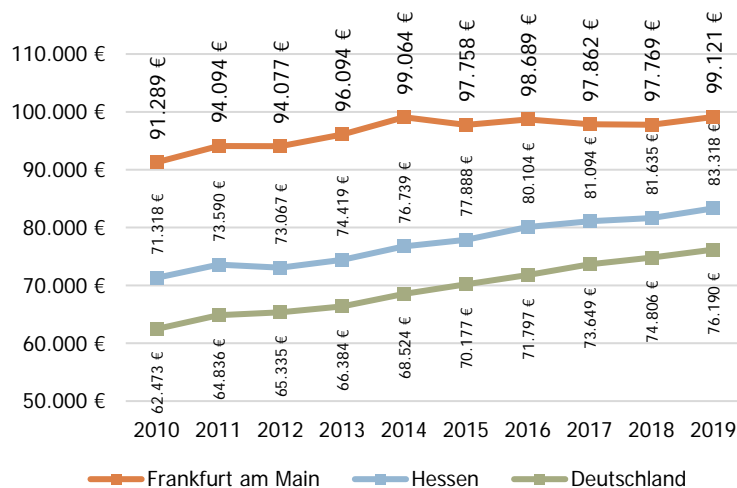
<sup>20</sup> Quelle zu Angaben der Bruttowertschöpfung: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“, Reihe 2 Band 1, Tabellen 2.1, 2.3, 2.4.

Abb. 1: Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen im Vergleich 2019



(Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ – Reihe 2 Band 1, Tabelle 4)

Abb. 2: Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen 2010–2019



(Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ – Reihe 2 Band 1, Tabelle 4)

## 2.2 Beschäftigung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Frankfurt am Main ist ein wichtiger Indikator. Je höher die Zahl der Beschäftigten ist, umso höher ist die (potentielle) Nachfrage nach Wohnraum einzuschätzen. Eine differenzierte Betrachtung nach Beschäftigten am Wohnort und Beschäftigten, die ein- oder auspendeln, gibt hierzu wichtige Einblicke (siehe Abb. 3 bis Abb. 6). Im Jahr 2020 sind deutliche Auswirkungen der Corona-Pandemie zu beobachten.

Ein Blick auf die Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten <sup>21</sup> am *Arbeitsort* Frankfurt am Main (inklusive Einpendelnden) zeigt im Jahr 2020 einen deutlichen Einschnitt (siehe Abb. 3). Erhöhte sich die Zahl im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr um 2,9 %, ist im darauffolgenden

Beschäftigte  
am Arbeitsort

<sup>21</sup> Quelle für alle folgenden Angaben zu den Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 6.6; Angabe zum Jahresende.

Jahr ein Rückgang um -1,6 % festzustellen. Es ist davon auszugehen, dass hierfür maßgeblich die Folgen der Corona-Pandemie und deren Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt verantwortlich sind.

Trotz des jüngsten Rückgangs ist in den Jahren von 2011 bis 2020 die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Frankfurt am Main durchschnittlich um 2 % pro Jahr gestiegen.

Die Beschäftigungszahlen (am Arbeitsort) im produzierenden Gewerbe sind absolut 2013–2019 gestiegen. Die Steigerungsraten lagen dabei mindestens bei 0,11 % (2016) und maximal bei 4,53 % (2018). Im Jahr 2020 ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang von -3,0 % festzustellen. Dadurch ist die Zahl von 63.472 auf 61.577 Personen gesunken. Der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe an den Gesamtbeschäftigten ist seit 2001 von 13,8 % auf zuletzt 10,2 % im Jahr 2020 zurückgegangen.

Beschäftigte  
nach Wirt-  
schaftszweigen

Auch in Handel, Gastgewerbe und Verkehr ist im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang von -4,26 % zu verzeichnen. Am deutlichsten ist der Rückgang mit -16,2 % im Gastgewerbe. Dort waren besonders viele Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie zu verzeichnen.

Im übrigen Dienstleistungssektor (ohne Handel, Gastgewerbe und Verkehr aber mit den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen) fiel 2020 der Rückgang mit -0,23 % geringer aus. Er lag auch deutlich unter dem Gesamtrückgang. Nur bei den Finanzdienstleistungen und Versicherungen ist die Anzahl der Beschäftigten absolut und anteilig gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Beschäftigten von 78.236 um 1,94 % auf 79.751 gestiegen. Damit ist der Anteil dieses Beschäftigungssektors von 12,7 % im Jahr 2019 auf 13,2 % im Jahr 2020 gestiegen. Dabei handelt es sich um den erstmaligen Anstieg seit 2001 (siehe auch Ausführungen zum Brexit, S. 4).

Die Wachstumsraten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten *am Wohnort* Frankfurt am Main (inklusive Auspendelnden) lagen in den letzten 10 Jahren seit 2011 bei durchschnittlich 3,1 %/Jahr (siehe Abb. 4). 2020 konnte gegenüber dem Vorjahr ein Wachstum von nur noch 0,1 % auf insgesamt 315.716 Personen festgestellt werden. Ohne die Auspendelnden waren es 214.770 Personen, die im Jahr 2020 in Frankfurt am Main sowohl wohnten als auch arbeiteten.<sup>22</sup> Der kontinuierliche Anstieg der Zahl von Auspendelnden, der seit 2005 durchgehend beobachtet werden kann, wird im Jahr 2020 nicht bestätigt. Ihre Zahl bleibt mit 100.946 Personen nahezu unverändert.

Beschäftigte  
am Wohnort

Die Zahl der Einpendelnden ist für den Frankfurter Wohnungsmarkt ein wichtiger Indikator, da diese potentiell an einem Umzug nach Frankfurt am Main interessiert sein könnten. Trotz des leichten Rückgangs in absoluten Zahlen bleibt der Anteil der Einpendelnden (siehe Abb. 5) mit 64,3 % im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr stabil. Mit leichten Schwankungen ist damit der Anteil der einpendelnden seit 2016 stabil. In absoluten Zahlen ist gegenüber 2019 ein leichter Rückgang von -494 Einpendelnden festzustellen, von 387.518 im Jahr 2019 auf 387.024 Personen im Jahr 2020.

Einpendelnde  
Beschäftigte

Der Rückgang geringfügig Beschäftigter<sup>23</sup> gegenüber 2019 fällt deutlich größer aus als der Rückgang sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (siehe Abb. 6). Deren Anzahl ist um -11,3 %<sup>24</sup> von 45.978 auf 40.767 gesunken. Es ist davon auszugehen, dass hier ungleiche Effekte der Corona-Pandemie zu beobachten sind und vor allem Studierende weniger studienbegleitende Jobs angeboten bekommen oder auch nachgefragt haben. Von einem Beschäftigungsverlust waren überdurchschnittlich Personen unter 25 Jahre betroffen, deren Anteil deutlich von 27,1 % auf 24,9 % sank. Der Anteil geringfügig beschäftigter Frauen blieb mit 59,1 % stabil während der Anteil von Personen ab 55 Jahre und älter von 33,5 % (2019) auf 34,8 % (2020) anstieg. In absoluten Zahlen sind auch für diese Personengruppen die Beschäftigtenzahlen im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr rückläufig.

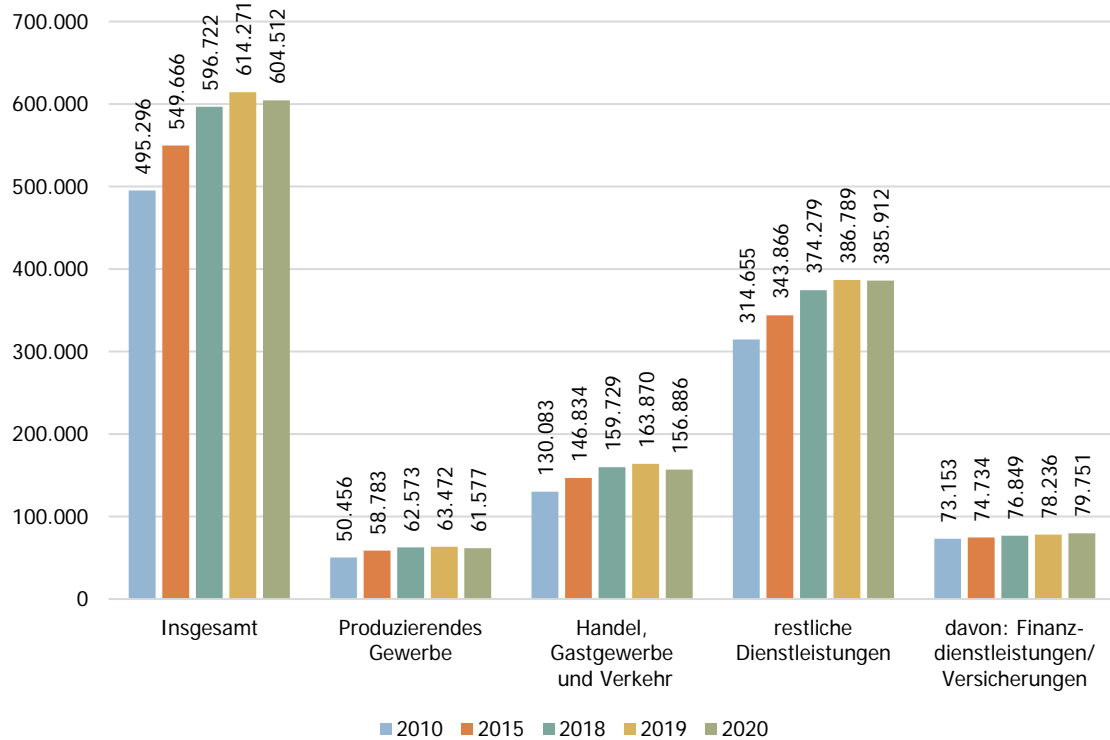
Geringfügig  
Beschäftigte

<sup>22</sup> Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 6.17 (bis 2017 Ziff. 4.11).

<sup>23</sup> Jobs bis maximal 450 €/Monat, bis 2012 lag die Grenze bei 400 €/Monat.

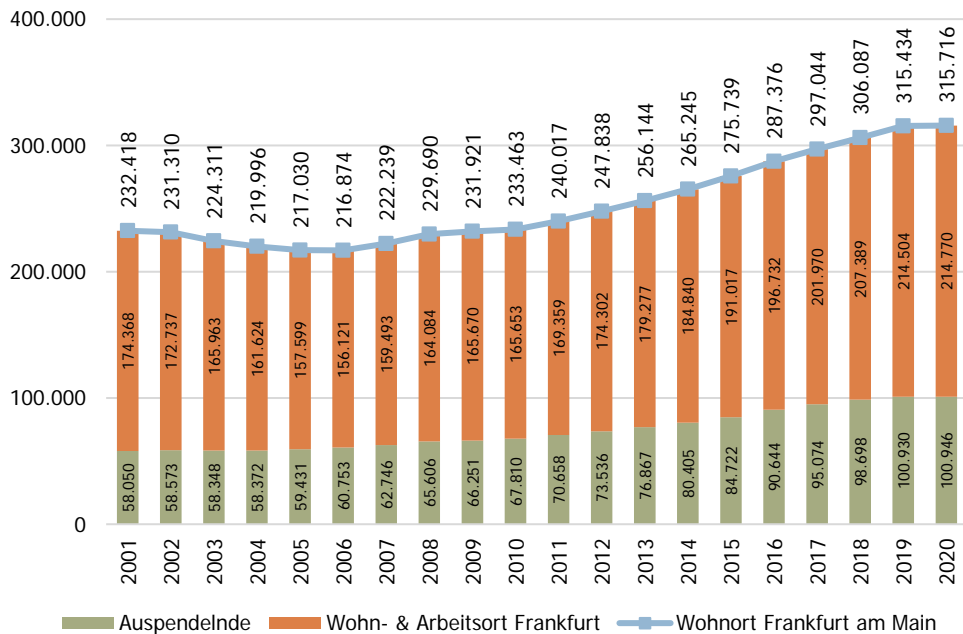
<sup>24</sup> Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 6.15.

Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2010/2015/2018–2020



(Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 6.6)

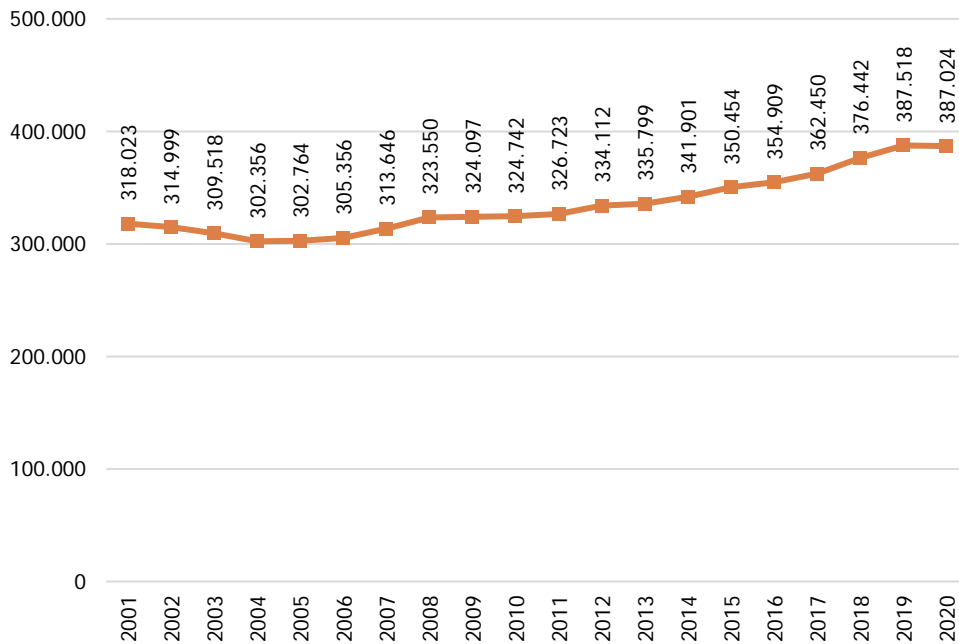
Abb. 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Frankfurt am Main 2001–2020 (inkl. Auspendler:innen)



(Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 6.17)

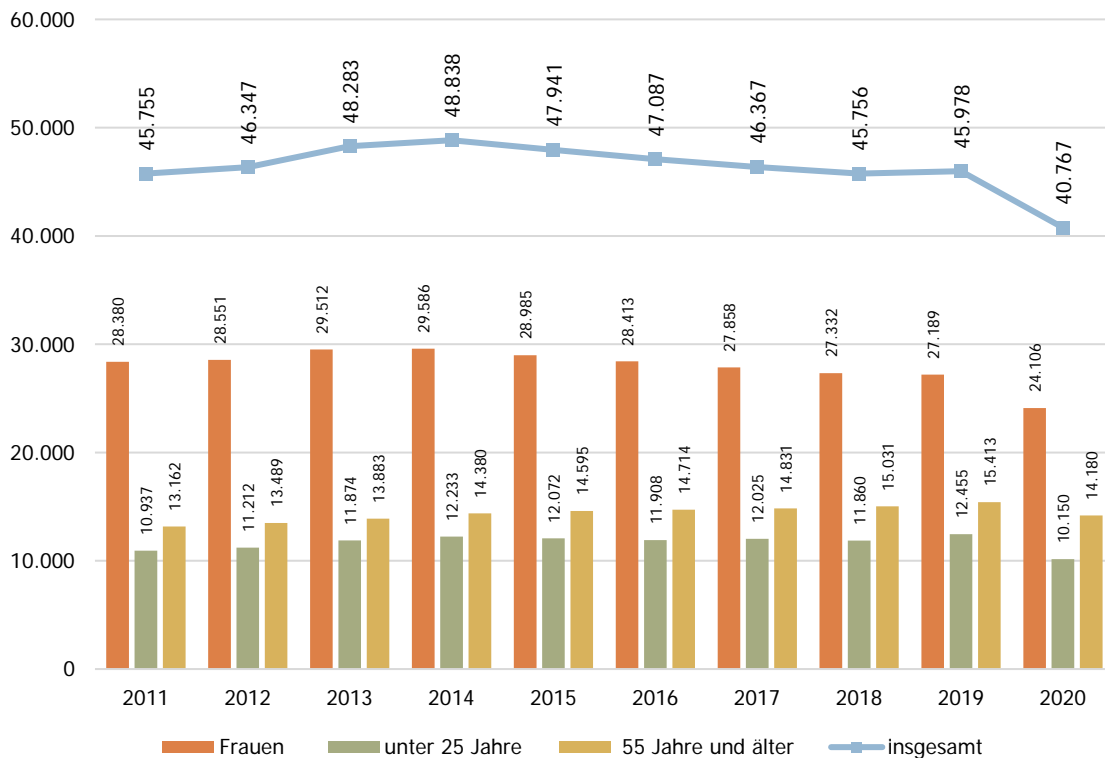


**Abb. 5: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Einpendler:innen am Arbeitsort Frankfurt am Main 2001–2020**



(Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 6.17)

**Abb. 6: Geringfügig Beschäftigte am Arbeitsort Frankfurt am Main 2011–2020**



(Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 6.15)

## 2.3 Einkommen

Die Entwicklung und Verteilung der Einkommen lässt Rückschlüsse auf die Gesamtnachfrage nach Wohnraum zu (siehe Abb. 7). Aus der Verteilung der Einkommen kann auf die Nachfrage nach günstigem Wohnraum geschlossen werden (siehe Abb. 8). Die räumliche Verteilung des Medianeinkommens vermittelt einen Eindruck davon, wie sich die unterschiedliche Nachfrage im Stadtgebiet verteilt (siehe Karte 1, S. 71).

Verfügbare  
Einkommen

Die verfügbaren Einkommen aller privaten Haushalte in Deutschland haben mit durchschnittlich 1,6 %/Jahr in den Corona-Jahren 2019–2021 gegenüber dem Zeitraum 2015–2018 (3,4 %/Jahr) weniger stark zugenommen.<sup>25</sup> Je Einwohner:in waren es 2015–2018 durchschnittlich 2,8 %/Jahr und 2019–2021 1,4 %/Jahr. Nach den bis 2019 vorliegenden regionalisierten Daten stiegen die verfügbaren Einkommen in Frankfurt am Main um 1,4 % je Einwohner:in (Deutschland: 2,8 %) gegenüber dem Vorjahr.

Großstadt-  
vergleich

Der Großstadtvergleich zeigt, dass die verfügbaren Einkommen je Einwohner:in – trotz der hohen Wirtschaftskraft (siehe 2.1) – in Frankfurt am Main nach wie vor relativ gering sind (siehe Abb. 7).

Verteilung der  
Haushalts-  
netto-  
einkommen

Über die Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen geben die Ergebnisse der Mikrozensus-Erhebungen<sup>26</sup> Auskunft (siehe Abb. 8). Im Jahr 2017 verfügten demnach 20 % der Frankfurter Haushalte über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.300 €. 40,6 % der Haushalte bezogen ein Nettoeinkommen von unter 2.000 € im Monat. Bei 32,6 % der Haushalte lag es bei 3.200 € und mehr.

Räumliche  
Verteilung des  
Einkommens  
im Stadtgebiet

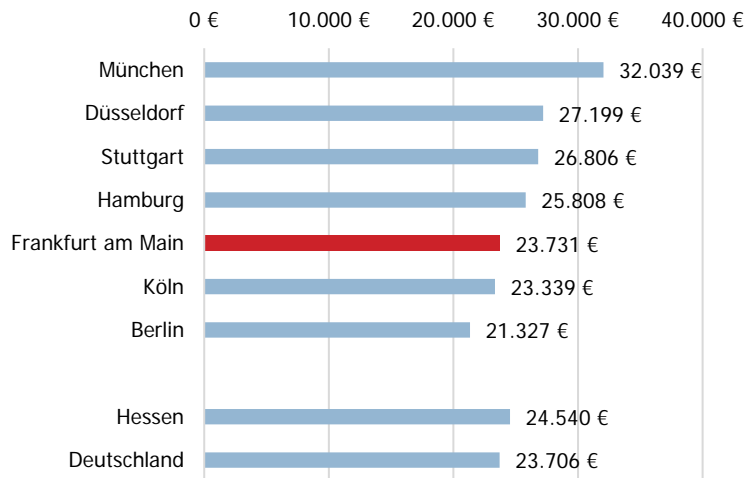
Der Median der Entgelte sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigter lag im Jahr 2020 in Frankfurt am Main bei 4.174 €. <sup>27</sup> Der Großteil der 19 Stadtteile (inkl. Flughafen) mit einem Einkommensmedian über dem Gesamtmedian liegt in einem Streifen, der sich über das Zentrum von Norden nach Süden erstreckt (siehe Karte 1, S. 71). Die Stadtteile mit dem höchsten Einkommensmedian liegen fast ausschließlich nahe am Stadtzentrum. Einen Einkommensmedian unter dem Gesamtdurchschnitt weisen 27 der insgesamt 46 Stadtteile auf. Unter dem Gesamtmedian liegen die Entgelte der Bewohner:innen in den Stadtteilen Griesheim, Bonames, Riederwald, Fechenheim, Sindlingen und Sossenheim (siehe zur durchschnittlichen Mietbelastung ab S. 49).

<sup>25</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Inlandsproduktberechnung, Erste Jahresergebnisse, Fachserie 18, Reihe 1.1, Tabelle 1.7.

<sup>26</sup> Aktuellere Mikrozensus-Ergebnisse lagen nicht vor. Die Befragung zum Mikrozensus findet alle vier Jahre statt, wurde zuletzt aber aufgrund der Pandemie auf das Jahr 2022 verschoben.

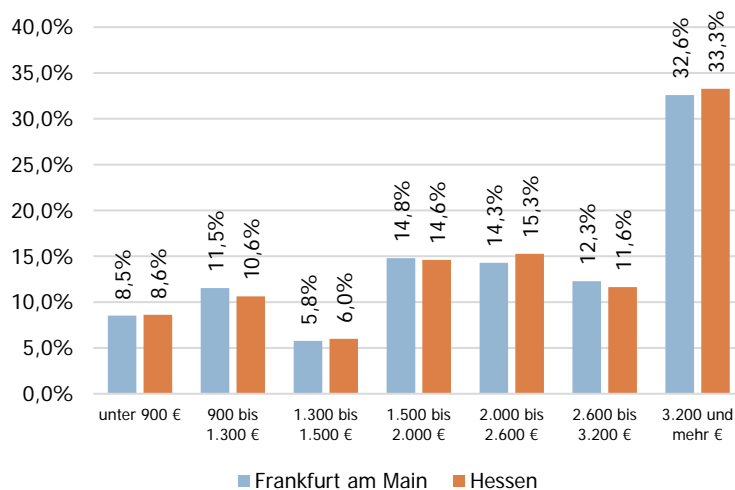
<sup>27</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zur Stadtbeobachtung 32, Ziff. 6.11.

Abb. 7: Verfügbare Einkommen je Einwohner:in 2019 im Vergleich



(Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ – Reihe 2 Band 3, Tabelle 2.4)

Abb. 8: Verteilung des Haushaltseinkommens 2017<sup>28</sup>



(Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Mikrozensus 2017, Tabelle REG-HH 5)

## 2.4 Arbeitslose

Es besteht ein starker Zusammenhang zwischen Arbeitsmarkt und Wohnungsmarkt. Die absolute Anzahl Arbeitsloser bzw. die Arbeitslosenquote lassen zum einen Rückschlüsse zu, wie attraktiv der Arbeitsort ggf. auch als Wohnort ist. Zum anderen lässt sich daran die potentielle Nachfrage nach bezahlbarem bzw. gefördertem Wohnraum ableiten. Die insgesamt positive Arbeitsmarktentwicklung seit 2012 ist in den Jahren 2019 und 2020 fast gänzlich weggefallen. Es ist anzunehmen, dass hierfür vor allem Effekte der Corona-Pandemie auf den Arbeitsmarkt verantwortlich sind (siehe Abb. 9).

<sup>28</sup> Für die Berechnung des Wertes „unter 900 €“ wurden die Zahlen der Einkommen unter 500 € und zwischen 500 € und 900 € zusammengefasst. Die Aussagefähigkeit der Zahl für die Einkommen unter 500 € – für Frankfurt am Main – ist stark eingeschränkt.

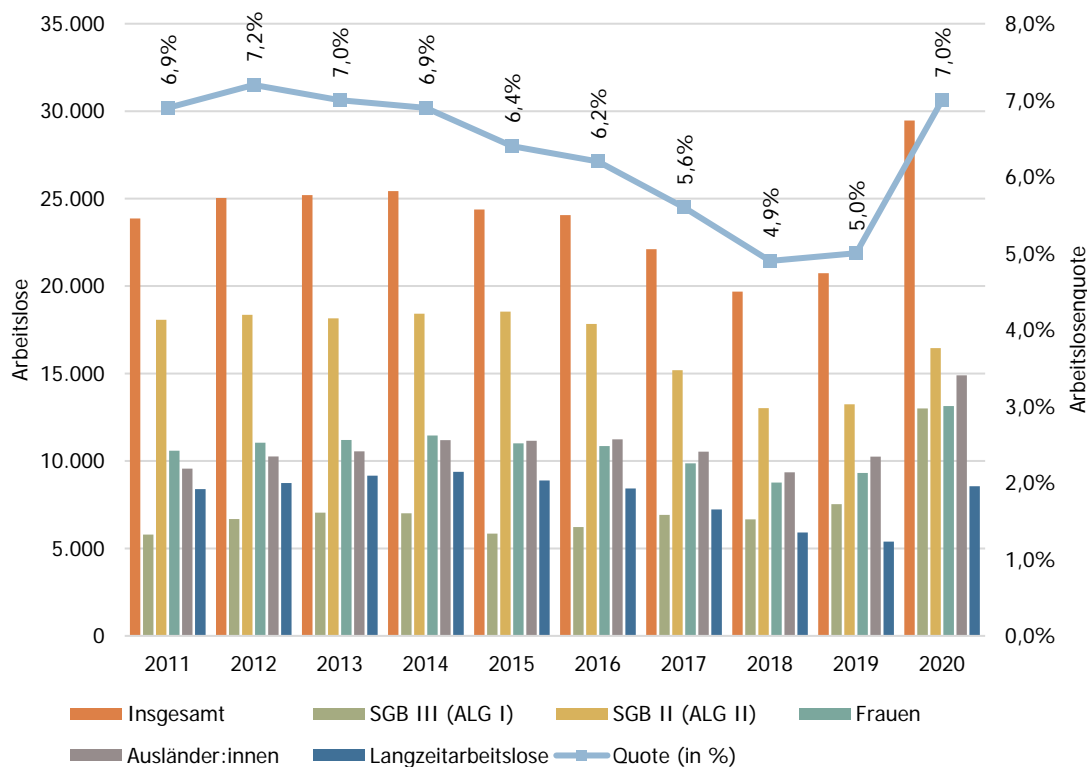
Arbeitslosen-  
quote

Im Dezember 2019 entsprach in Frankfurt am Main die Quote der arbeitslos gemeldeten Personen mit 5,0 % etwa der bundesweiten Quote. Ein Jahr später, im Dezember 2020, lag die Quote in Frankfurt am Main bei 7,0 %, bundesweit bei 5,9 % – 1,0 Prozentpunkte höher als im Vergleichsmonat des Vorjahres.<sup>29</sup> Insgesamt waren im Dezember 2020 in Frankfurt am Main 29.461 Personen arbeitslos gemeldet, was einem Anstieg um 42,1 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.<sup>30</sup>

Arbeitslosen-  
struktur

Der stärkste Anstieg ist in Frankfurt am Main bei den Beziehenden von ALG I (SGB III) festzustellen. Seit Dezember 2018 hat sich deren Anzahl bis zum Vergleichsmonat des Jahres 2020 von 6.662 auf 13.005 fast verdoppelt. Auch ist bis Dezember 2020 ein deutlicher Anstieg von Beziehenden von ALG II (SGB II) zu verzeichnen. Es ist anzunehmen, dass der starke Anstieg in dieser Personengruppe auch auf Selbstständige zurückzuführen ist, die aufgrund der Corona-Pandemie auf staatliche Unterstützungsleistungen angewiesen waren, aber keinen Anspruch auf ALG I besaßen. Bei den Beziehenden von ALG II war bis 2018 noch ein stetiger Rückgang zu beobachten.

**Abb. 9: Arbeitslosenstruktur 2011–2020**



(Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 4.17, ab 2017: Ziff. 6.22)

## 2.5 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 (ALG II/Sozialgeld), Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU), Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie Asylbewerber:innen-Leistungen erhalten.

<sup>29</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf, Juni 2022; Quote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen.

<sup>30</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 4.17, ab 2017: Ziff. 6.22.

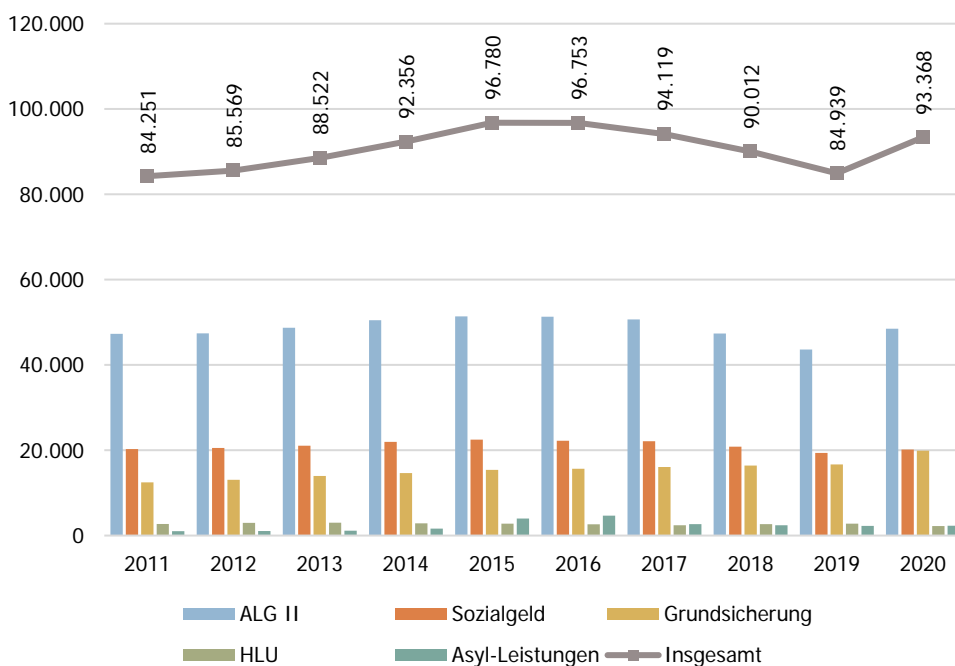
Zwischen 2015 und 2019 sank die Zahl der Empfänger:innen bedarfsorientierter Sozialleistungen (siehe Abb. 10). Zuletzt ist im Jahr 2020 ein Anstieg um 9,9 % von 84.939 auf 93.368 Personen zu beobachten, der auf Folgen der Corona-Pandemie zurückzuführen sein dürfte.

Empfänger:innen bedarfsorientierter Sozialleistungen

Es beziehen 12,1 % der Frankfurter Bürger:innen bedarfsorientierte Sozialleistungen.<sup>31</sup> Betrachtet man den Anteil der Empfänger:innen bedarfsorientierter Sozialleistungen an der Bevölkerung eines Stadtteils (siehe Karte 2, S. 72), zeigt sich, dass deren Anteil in den Stadtteilen Bahnhofsviertel, Riederwald, Seckbach, Fechenheim, Höchst und Sossenheim mit 19,5 % bis 22,3 % am höchsten ausfällt und deutlich über dem stadtweiten Anteil liegt. Unterdurchschnittlich fällt der Anteil an der Bevölkerung in 16 von insgesamt 46 Stadtteilen aus.

Räumliche Verteilung nach Stadtteilen

Abb. 10: Empfänger:innen bedarfsorientierter Sozialleistungen 2011–2020<sup>32</sup>



(Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 7.1)

## 2.6 Lebenshaltung

Die Entwicklung der wohnungsbezogenen Kosten ist neben der allgemeinen Entwicklung der Lebenshaltungskosten ein wichtiger Indikator für die Entwicklung der Miet- und Wohnkostenbelastung. Unterschieden wird zwischen den Wohnungs-Nettomieten, den Wohnungskosten insgesamt und den Kosten für Haushaltsenergie (siehe Abb. 11). Veränderungen bei den Energiekosten wirken sich vor allem auf die Nebenkostenbelastung aus, während die Veränderungen der Wohnungs-Nettomieten Rückschlüsse auf die Situation auf dem Wohnungsmarkt und die Kostenbelastung der Haushalte zulassen. Zur Verfügung stehen Daten zur Preisindex-Entwicklung in Hessen, eine stärkere Regionalisierung ist nicht möglich.

In Hessen sind die Preise für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte nach den Preisindizes im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um 3,1 % gestiegen. Die Steigerung fällt höher aus als während der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise in den Jahren 2007 (2,3 %) und 2008 (2,9 %) und ist

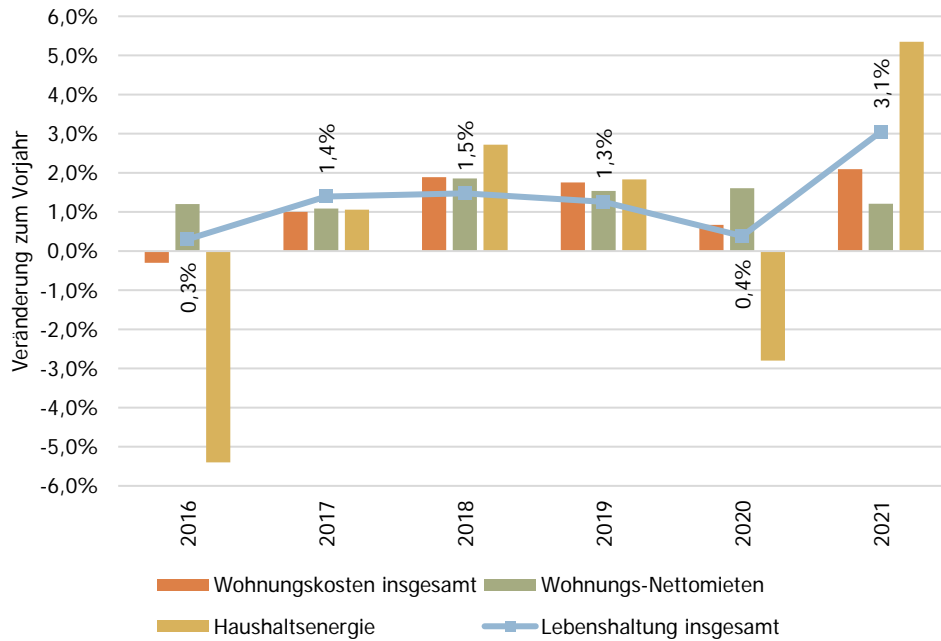
Entwicklung der Preisindizes

<sup>31</sup> Quelle: Materialien zu Stadtbeobachtung – Stadtteildaten 2020, Ziff. 6.11; eigene Berechnung.

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

darüber hinaus die größte Preissteigerung im Betrachtungszeitraum seit dem Jahr 1996.<sup>33</sup> Ein deutlicher Anstieg ist mit 5,3 % gegenüber dem Jahr 2020 beim Index für die Kosten für Haushaltsenergie zu beobachten. Die Wohnungs-Nettomieten stiegen in Hessen im gleichen Zeitraum um 1,2 %.

**Abb. 11: Indizes für Lebenshaltung, Bruttomieten, Nettomieten, Energie in Hessen 2016–2021**



(Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Monatsberichte)

<sup>33</sup> Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Monatsberichte; eigene Berechnungen.



## 3 WOHNUNGSNACHFRAGE

Die Wohnungsnachfrage lässt sich anhand der Entwicklung der Bevölkerung (siehe 3.1) und der Haushalte (siehe 3.2) beurteilen. Steigt die Anzahl an Einwohner:innen und Haushalten, ist davon auszugehen, dass auch die Nachfrage nach Wohnungen zunimmt. Neben den absoluten Zahlen sind auch das Wanderungsverhalten und die Struktur der Haushalte von Bedeutung. Das Zusammenleben im Familienverbund oder beispielsweise die Altersstruktur in bestehenden Haushalten führen zu einem anderen Nachfrageverhalten als beim Leben im Single-Haushalt.

### 3.1 Bevölkerung

Betrachtet werden hier die wohnberechtigten Einwohner:innen<sup>34</sup>. Das heißt, dass neben den Personen mit Hauptwohnsitz auch die Personen mit Nebenwohnsitz erfasst werden.

Entwicklung  
wohn-  
berechtigter  
Personen

Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl wohnberechtigter Einwohner:innen im Jahr 2020 nur leicht gestiegen – um 0,05 % auf insgesamt 769.222 (siehe Abb. 12). Davon waren 758.847 Personen mit Hauptwohnung gemeldet.<sup>35</sup> Im gesamten Darstellungszeitraum kann ab 2005 ein kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerungszahlen festgestellt werden. Im Vergleich zum Jahr 2005 lebten im Jahr 2018 absolut 113.886 Personen mehr in Frankfurt am Main. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Anstieg von knapp 1 %. Betrachtet man hingegen nur die Entwicklung der Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz, so ist deren Anzahl im gleichen Zeitraum um durchschnittlich 1,24 %/Jahr gestiegen.

Am 01.01.2019 ist in Frankfurt am Main die sogenannte Zweitwohnsitzsteuer in Kraft getreten. Das hatte zur Folge, dass die Anzahl der gemeldeten Nebenwohnsitze von 30.300 im Jahr 2018 auf 11.025 im Jahr 2019 und weiter auf 10.375 in 2020 gesunken ist. Die gesunkene Zahl gemeldeter Nebenwohnsitze hat demnach einen dämpfenden Effekt auf die Entwicklung wohnberechtigter Personen in Frankfurt am Main.<sup>36</sup> Die Entwicklung erklärt auch den Rückgang der wohnberechtigten Bevölkerung zwischen 2018 und 2019 (siehe Abb. 12). Es ist davon auszugehen, dass bei dem weiterhin sinkenden Trend auch der Einfluss der Corona-Pandemie berücksichtigt werden muss. Diese hatte beispielsweise zur Folge, dass viele Studierende ihren Zweitwohnsitz zumindest zeitweise aufgegeben haben.

<sup>34</sup> Da für die Wohnungsversorgung auch Personen mit Nebenwohnsitz bedeutsam sind, werden sie hier mitberücksichtigt. Im Statistischen Jahrbuch des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main beziehen sich alle Angaben auf Personen mit Hauptwohnung.

<sup>35</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main, Sondertabelle Wohnberechtigte Einwohner:innen Status.

<sup>36</sup> Dieser Umstand ist auch bei der Wohnungsversorgungsquote relevant. Weitere Ausführungen dazu finden Sie im Kapitel 6.1 Wohnungsversorgungsquote (siehe S. 41).

Gesamtbilanz  
der Bevölkerungs-  
entwicklung

Dieser Trend zeichnet sich auch bei der Gesamtbilanz der Bevölkerung in Frankfurt am Main für das Jahr 2020 ab. Darin werden die natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklungen berücksichtigt (siehe Abb. 13). Erstmals im Darstellungszeitraum seit 2011 ist eine negative Gesamtbilanz von -1.890 Personen festzustellen. Grund dafür ist, dass mit 54.386 Wegzügen erstmals mehr Personen aus Frankfurt weg- als zugezogen sind (50.075).<sup>37</sup> Die Bevölkerung ist geringfügig geschrumpft.

Bilanz der  
räumlichen  
Bevölkerungs-  
bewegung

Die Bilanz der räumlichen Bevölkerungsbewegung zeigt, dass aus dem Ausland und aus dem restlichen Bundesgebiet im Jahr 2020 deutlich weniger Personen nach Frankfurt am Main gezogen sind (siehe Abb. 14). Die Bilanz ist jedoch weiterhin positiv.

Dem steht eine negative Bilanz der Zu- und Wegzüge ins Frankfurter Umland<sup>38</sup> gegenüber. Sie ist im gesamten Betrachtungszeitraum seit dem Jahr 2000 negativ, fällt aber mit -5.421 Personen im Jahr 2020 so hoch aus wie noch nie (siehe dazu auch die Ausführungen zur Corona-Pandemie, S. 2). Wie die Frankfurter Wanderungsbefragung 2014 ergab, ziehen die Bewohner:innen hauptsächlich wegen ihrer Wohnsituation ins Frankfurter Umland. Der wichtigste Grund für überregionale Wegzüge ist dagegen der Arbeitsplatzwechsel (47 %).<sup>39</sup> Ein Großteil der Menschen, die ins Umland ziehen, kommt jedoch wieder als Pendler:innen zurück in die Stadt. Der Anteil der Pendler:innen macht fast zwei Drittel aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Frankfurt am Main aus.<sup>40</sup>

Bevölkerung  
pro Hektar  
Wohnbaufläche

In Frankfurt am Main sind insgesamt 3.677,3 Hektar als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Schnitt leben rund 206 Einwohner:innen – mit Hauptwohnsitz – auf einem Hektar Wohnbaufläche.<sup>41</sup> Die Bevölkerungsdichte pro Hektar Wohnbaufläche verteilt sich im Stadtgebiet unterschiedlich (siehe Karte 3, S. 73). Insgesamt zeigt die Karte ein Bild zentraler Dichte. Die Stadtteile Bahnhofsviertel, Innenstadt und Altstadt weisen die geringste Wohnbaufläche auf. Die Bevölkerungsdichte ist jedoch im Verhältnis dazu am größten. Hier leben 967 bis 1.277 Personen je Hektar Wohnbaufläche. Von den Stadtteilen, die peripher liegen, weist Höchst mit rund 331 Einwohner:innen je Hektar Wohnbaufläche eine hohe Dichte auf. Beim Schlusslicht Nieder-Erlenbach sind es hingegen lediglich 87 Personen.

<sup>37</sup> Die unterschiedlichen Differenzen in der Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung (siehe Abb. 12) und der Bevölkerungsbilanz (siehe Abb. 13) sind auf unterschiedliche Datenquellen zurückzuführen, die nur bedingt miteinander vergleichbar sind. Es handelt sich um unterschiedliche Statistiken. Während die Anzahl der Wohnberechtigten zu einem bestimmten Stichtag festgestellt wird, handelt es sich bei den Geburts- und Sterbezahlen sowie den Zu- und Wegzügen um sogenannte Verlaufsstatistiken.

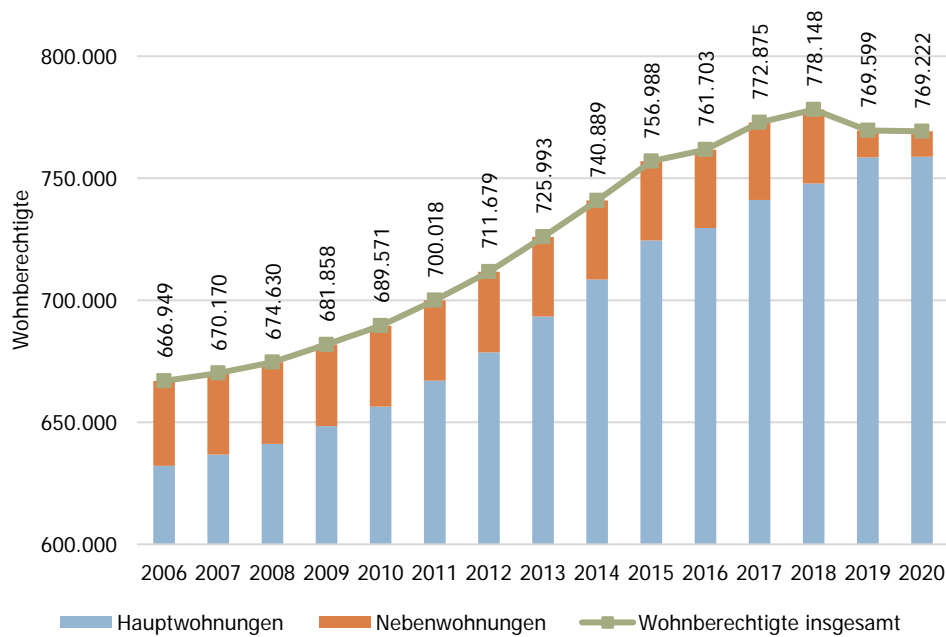
<sup>38</sup> An das Stadtgebiet angrenzende Landkreise und die kreisfreie Stadt Offenbach am Main.

<sup>39</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Frankfurter Statistische Berichte 2016, Frankfurt bleibt dynamisch – Ergebnisse der Frankfurter Wanderungsbewegung 2014.

<sup>40</sup> Siehe auch Unterkapitel 2.2 Beschäftigung, S. 8.

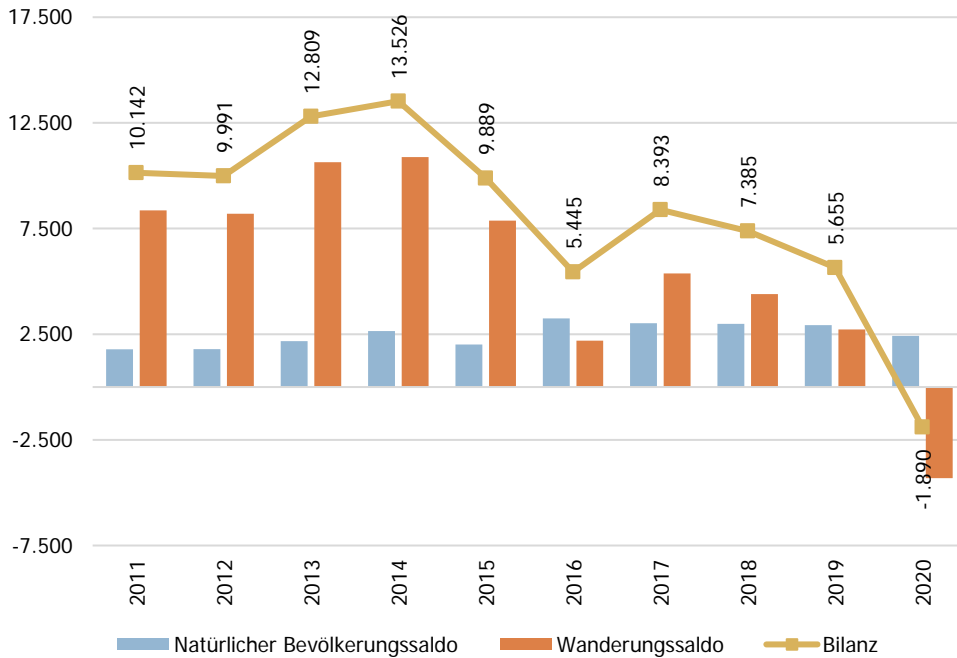
<sup>41</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 1.2 und 2.2; eigene Berechnung.

Abb. 12: Entwicklung Wohnberechtigte (Haupt- & Nebenwohnung) 2006–2020



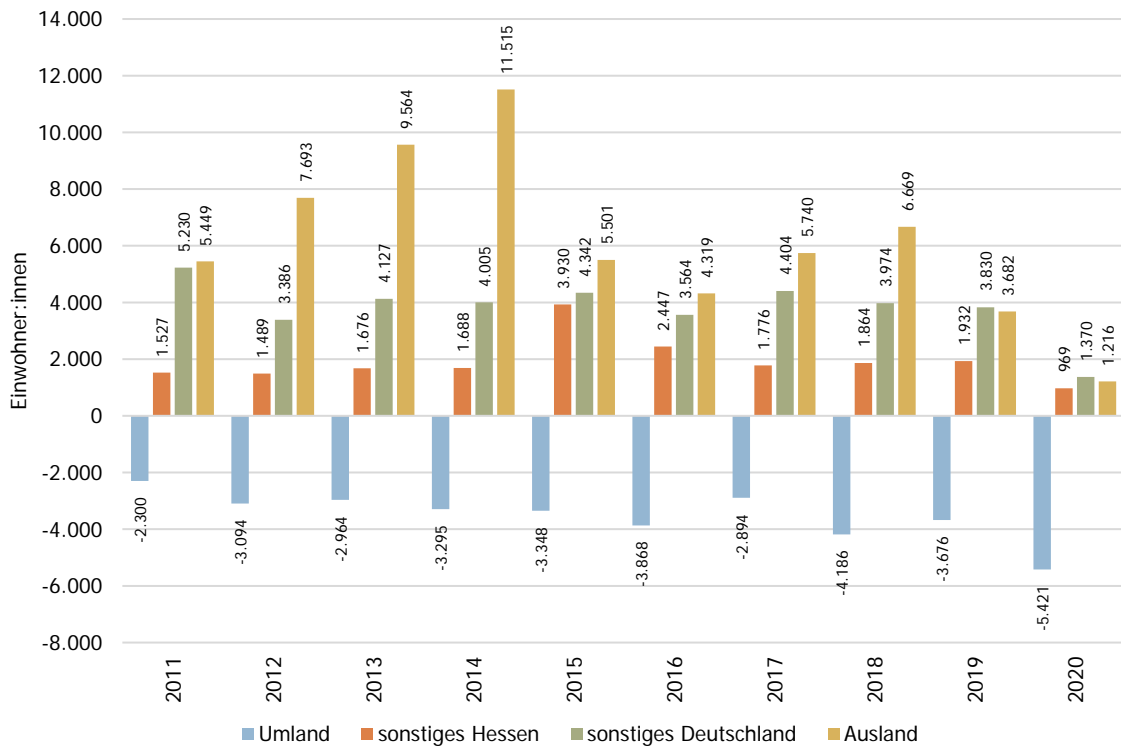
(Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main, Sondertabelle Wohnberechtigte Einwohner:innen Status)

Abb. 13: Bevölkerungsbilanzen 2011–2020



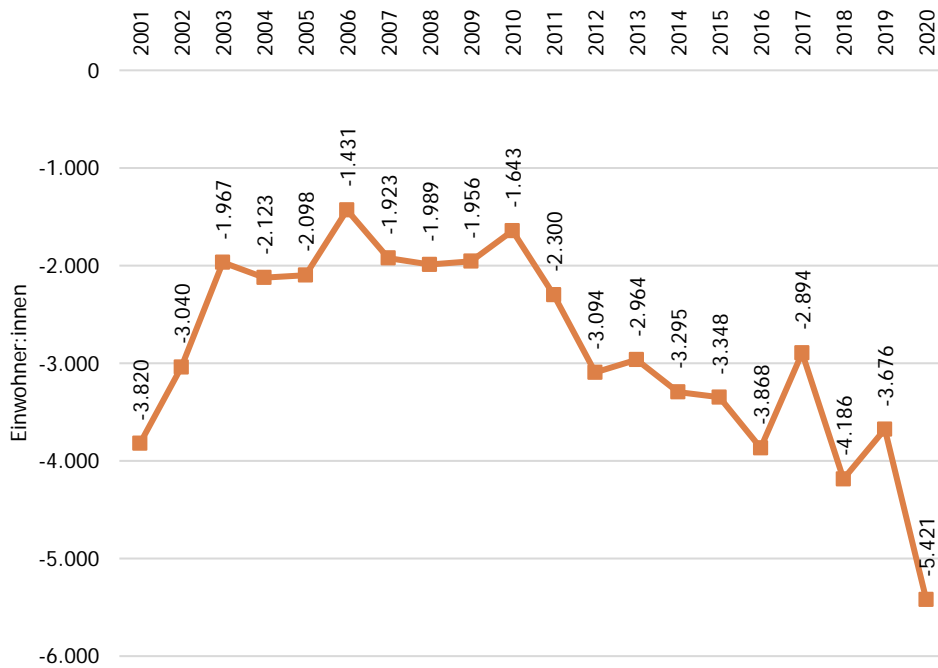
(Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 2.44; ab 2017: 2.49)

Abb. 14: Bilanz der räumlichen Bevölkerungsbewegung 2011–2020



(Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 2.35)

Abb. 15: Bilanz der Zu- und Wegzüge ins Frankfurter Umland 2001–2020



(Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 2.35)

### 3.2 Haushalte

Wird jede einzelne Person, die in Frankfurt am Main wohnt, als potentiell wohnungssuchend eingestuft, ergibt dies ein falsches Bild. Personen wohnen in unterschiedlich großen Haushalten und suchen in dieser Struktur nach Wohnraum. Deshalb ist es sinnvoll, den Umfang der Wohnungsnachfrage danach zu bestimmen, wie viele Haushalte in einem Wohnort existieren. Diese Anzahl stellt am deutlichsten die Anzahl der Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt dar.<sup>42</sup>

Bis 2015 ist die Gesamtzahl der Haushalte beständig gewachsen (siehe Abb. 16). Seitdem ist eine gedämpfte bzw. in einzelnen Jahren auch rückläufige Entwicklung zu erkennen. In den Jahren 2015–2017 stieg die Zahl der Haushalte in Frankfurt am Main im Verhältnis zu den Vorjahren nur noch leicht von 415.054 auf 416.615 Haushalte (siehe Abb. 16).<sup>43</sup> In den nachfolgenden Jahren 2018 und 2019 ging die Zahl der Haushalte sogar auf 408.355 zurück. Am deutlichsten ist die Zahl der 1-Personenhaushalte gesunken. Deren Zahl ist seit dem Höchststand im Jahr 2015 von 228.016 auf 214.631 Haushalte im Jahr 2019 gesunken.

Anzahl der Haushalte und Struktur der Haushaltsgrößen

Zuletzt ist wieder ein leichter Anstieg der Haushaltszahlen zu beobachten. Deren Gesamtzahl ist 2020 auf 412.046 gestiegen. Auch die Zahl der 1-Personenhaushalte ist leicht auf 218.504 gestiegen. Gleiches ist bei den 2-Personenhaushalten zu beobachten. Bei den 3-Personenhaushalten ist hingegen, wie in den beiden Vorjahren, ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

Die Nachfrage auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt ist von kleinen Haushaltstypen geprägt. Alleinlebende und kinderlose Paare bzw. Ehepaare machen zusammen 71,4 % aller Haushalte aus. Die 1-Personenhaushalte sind mit 53 % am stärksten vertreten. Der Anteil von Paaren mit Kindern liegt bei 14,7 %. Alleinerziehende machen 4,1 % aller Haushalte aus. Davon sind wiederum 90,7 % alleinerziehende Frauen.<sup>44</sup>

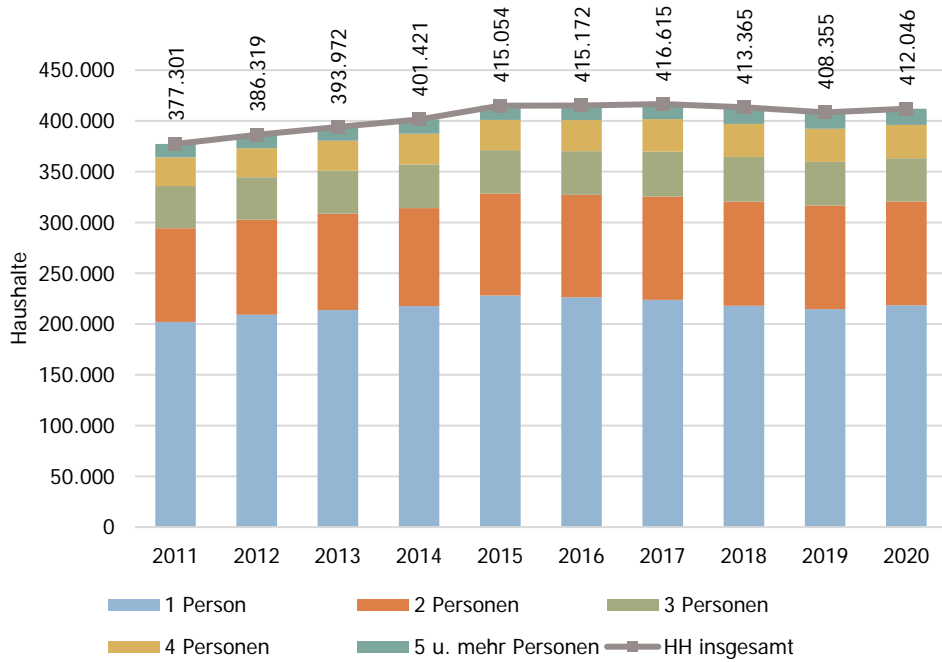
Haushaltstypen

<sup>42</sup> „Die Haushaltsgenerierung ist ein statistisches Verfahren, in dem durch Kombination geeigneter Merkmale die an einer Adresse gemeldeten Personen zu Haushalten und Familien zusammengeführt werden. Allerdings können nicht alle Haushaltszusammenhänge zutreffend erkannt werden. Dies betrifft insbesondere nichteheliche Lebens- oder Wohngemeinschaften, sodass in der Haushaltsgenerierung die Zahl der Einpersonenhaushalte tendenziell überzeichnet und die Zahl der Zweipersonenhaushalte unterzeichnet wird. Auch erwachsene Kinder, die bei den Eltern im Haushalt wohnen, können in der Haushaltsgenerierung nicht zuverlässig erkannt werden.“ (Stadt Frankfurt am Main, Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zu Stadtbeobachtung 32, Stadtteildaten 2020, S. 196)

<sup>43</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 2.27.

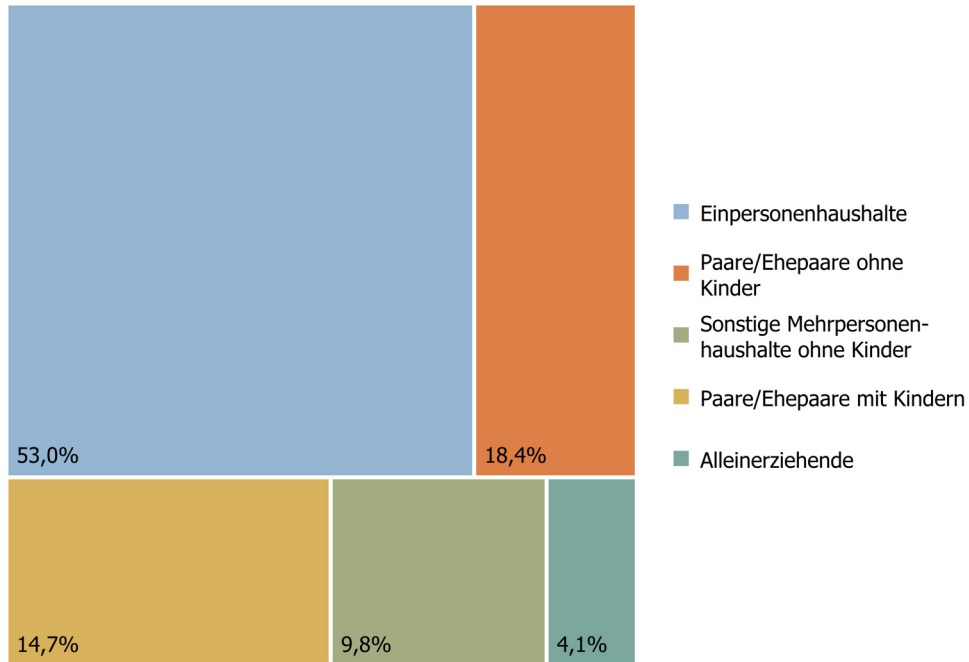
<sup>44</sup> Einwohner:innen mit Haupt- oder Nebenwohnung (jeweils zum 31. Dezember), Haushaltsgenerierung; Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 2.29, 2.30.

Abb. 16: Entwicklung der Haushalte 2011–2020



(Haushaltsgenerierung nach Meldekartei; Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 2.27)

Abb. 17: Haushaltstypen 2020



(Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 2.29)

## 4 WOHNUNGSANGEBOT

Das Wohnungsangebot umfasst neben dem Wohnungsbestand (siehe 4.1) auch den Wohnungsbau (siehe 4.2). Zum Wohnungsbau zählen neu geschaffene und auch genehmigte Wohnungen. Der Wohnungsbestand zeigt, wie groß das Angebot an Wohnraum ist, wie es sich zusammensetzt und entwickelt hat. Der Wohnungsneubau ermöglicht Aussagen darüber, wie sich das Wohnungsangebot in Frankfurt am Main entwickeln wird und welche Neubau-Potentiale noch bestehen.

Bis zum Jahr 2030 wird Frankfurt am Main voraussichtlich zu einer Stadt mit mehr als 810.000 Einwohner:innen heranwachsen. Dieser prognostizierte Anstieg zeigt, wie attraktiv die Stadt nach wie vor ist. Gleichzeitig stellt er die Stadt vor große Herausforderungen: Damit jeder Haushalt auf angemessenen Wohnraum zugreifen kann, muss die Neubautätigkeit auf einem hohen Niveau bleiben und weiter gesteigert werden. Dafür sind auch die Potenziale zu aktivieren, die in Konversion, in ungenutzten Immobilien und Standorten stecken.

### 4.1 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand erfasst Wohnungen unabhängig davon, ob diese bewohnt oder unbewohnt sind. Bis 2016 wurden die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung von 1987 fortgeschrieben. Seit dem Jahr 2017 wird mit der sogenannten Statistischen Gebäudedatei eine neue Datenbasis genutzt. Mit der Umstellung wurden dem Wohnungsbestand erstmalig bestimmte Wohnheim-Wohnungen zugerechnet. Der Wohnungsbestand erhöhte sich damit im Jahr 2017 um knapp 10.000 Wohnungen (siehe Abb. 18).<sup>45</sup> Dabei handelt es sich vor allem um Wohnungen mit ein oder zwei Räumen.

Umstellung der  
Datenbasis im  
Jahr 2017

Der starke Anstieg im Jahr 2017 von 3,88 % gegenüber dem Vorjahr (siehe Abb. 19) ist also nicht alleine auf die Neubautätigkeit zurückzuführen. Berücksichtigt man nur den Zugang an Wohnungen aus Neu- und Umbau, ist von einem Anstieg von 1,25 % auszugehen. Das entspricht 4.722 Wohnungen.<sup>46</sup>

Im Betrachtungszeitraum stieg der Wohnungsbestand durchgehend an und erreichte im Jahr 2020 den Höchstwert von 407.420 Wohnungen. Dieser Wert wurde erreicht, weil insbesondere freifinanzierter Wohnraum geschaffen wurde (siehe Abb. 18). Seit 2005 beträgt die durchschnittliche Wachstumsrate des Bestands freifinanzierter Wohnungen in Frankfurt am Main 1,3 %<sup>47</sup>. Bei geförderten Wohnungen waren es -2,2 %/Jahr (siehe Abb. 20).<sup>48</sup> Dementsprechend ist der Bestand an

<sup>45</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, statistik.aktuell, 34/2018.

<sup>46</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch, Ziff. 3.10.

<sup>47</sup> Bleiben die 9.969 Wohnungen unberücksichtigt, die ab 2017 mit der Umstellung auf die Statistische Gebäudedatei zum Wohnungsbestand hinzugezählt wurden, liegt die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate freifinanzierter Wohnungen mit 0,8 % ein halbes Prozent niedriger als oben angegeben (eigene Berechnung).

<sup>48</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.1; eigene Berechnung.

geförderten Wohnungen zwischen 2005 und 2020 um fast 10.000 Wohnungen geschrumpft (siehe dazu auch Kapitel 7, S. 55).

Struktur des Wohnungsbestands

Der Wohnungsbestand unterscheidet sich nach der Zahl der Wohnräume (siehe Abb. 20).<sup>49</sup>

- 61 % Wohnungen haben 3 oder 4 Räume
- 19,3 % der Wohnungen haben fünf oder mehr Räume
- 11,8 % der Wohnungen haben zwei Räume
- 7,9 % der Wohnungen haben einen Raum

Da Küchen als Räume gezählt werden, handelt es sich bspw. bei den Wohnungen mit 3 oder 4 Räumen in der Regel um 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit einer separaten Küche.

Ein Vergleich mit den Haushaltstypen (siehe Abb. 17, S. 22) zeigt, dass der Anteil der 1-Personenhaushalte mit 53 % deutlich über dem Anteil der Wohnungen mit einem oder zwei Räumen liegt.<sup>50</sup> Das bedeutet, dass kleine Haushalte auch in Wohnungen mit mehr Räumen wohnen müssen. Diese stehen größeren Haushalten dann nicht mehr zur Verfügung.

Zweckentfremdete Wohnungen

Die Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main hat seit dem letzten Berichtsjahr 2017 insgesamt 825 zweckentfremdete Wohnungen zurückgewonnen – 133 davon wurden illegal als Ferienwohnung genutzt.<sup>51</sup>

Leerstand

Eine systematische Erfassung des Wohnungsleerstands ist nicht möglich, da hierzu die gesetzliche Grundlage fehlt.<sup>52</sup> Es gibt verschiedene Quellen unterschiedlichen Alters, die Leerstandsquoten von 0,2 % bis 4,7 % ausweisen. Nach der Zensus-Erhebung 2011 sei von einem Leerstand von 2,7 % auszugehen, was zum Erhebungszeitpunkt 9.718 leerstehenden Wohnungen entsprochen hätte.<sup>53</sup> Nach der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018 wird der Bestand unbewohnter Wohnungen mit 4,7 % angegeben, was der Erhebung nach etwa 17.000 Wohnungen entspräche. Nach dem CBRE-empirica-Leerstandsindex 2021<sup>54</sup> wird von einer Leerstandsquote von nur 0,2 % im Jahr 2020 ausgegangen. In absoluten Zahlen hätte dies rund 815 leerstehenden Wohnungen entsprochen (eigene Berechnung).

Dichte des Wohnungsbestands nach Stadtteilen

Wie der Wohnungsbestand im Stadtgebiet verteilt ist, orientiert sich an der jeweils ausgewiesenen Wohnbaufläche (siehe Karte 4, S. 74).<sup>55</sup> Die Gesamtfläche der einzelnen Stadtteile eignet sich weniger dazu, die räumliche Verteilung des Wohnungsbestandes zu beurteilen. Bspw. in Höchst oder Fechenheim kommen größere Gewerbeareale für eine Wohnnutzung nicht in Frage. Gleiches gilt in Sachsenhausen-Süd für Teile des Stadtwalds oder für das Flughafengelände.

Die Karte zeigt, dass die flächenmäßig sehr kleinen und von Einzelhandel, Gewerbe und Verwaltung geprägten Stadtteile Innenstadt, Bahnhofsviertel und Altstadt die höchste Dichte aufweisen. Dort bestehen rund 625–865 Wohnungen pro Hektar Wohnbaufläche. In diesen Stadtteilen ist nur ein geringer Anteil der Gesamtfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auch der außengelegene Stadt-

<sup>49</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.2.

<sup>50</sup> Für Informationen über die Wohnflächen-Versorgung je Wohnung oder Einwohner:in siehe Kapitel 6, S. 41.

<sup>51</sup> Quelle: Bauaufsicht, Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main, Pressekonferenz 10.06.2021.

<sup>52</sup> Die Hessische Landesregierung muss hierfür eine entsprechende Verordnung erlassen, die es den Kommunen ermöglicht, gegen Wohnraumzweckentfremdung vorzugehen. Dazu ist auch Leerstand zu rechnen. Bis im Jahr 2004 gab es eine entsprechende Verordnung.

<sup>53</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Ergebnisse des Zensus am 09.05.2011, Gebäude und Wohnungen, erschienen am 28.05.2014.

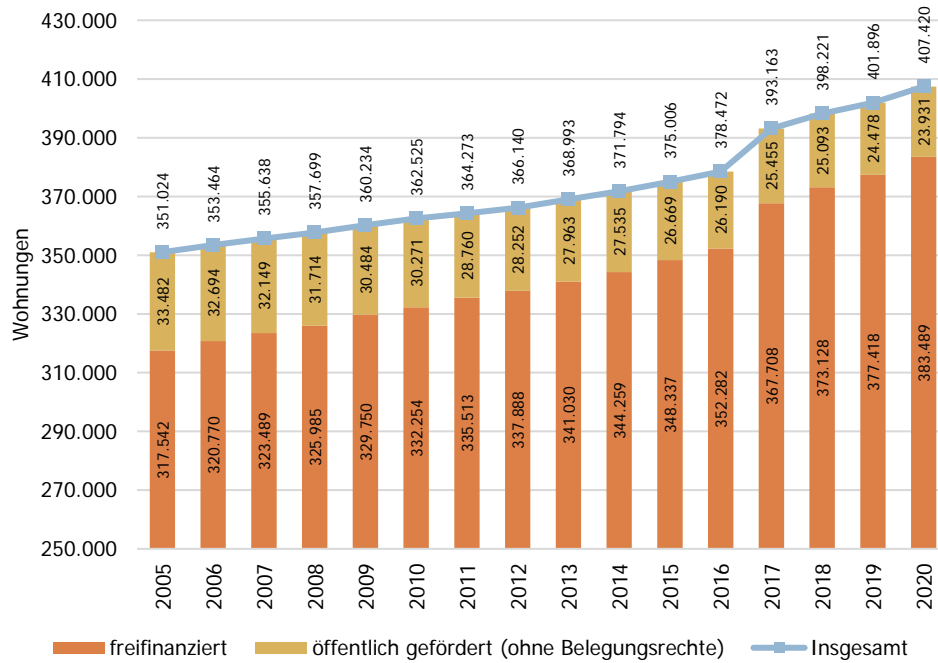
<sup>54</sup> Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2021, Zeitreihe 2009-2020, Ergebnisse und Methodik; online verfügbar: <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-2021-v.pdf>.

<sup>55</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zu Stadtbeobachtung – Stadtteildaten 2020, Ziff. 1.2 & 3.2; eigene Berechnungen.



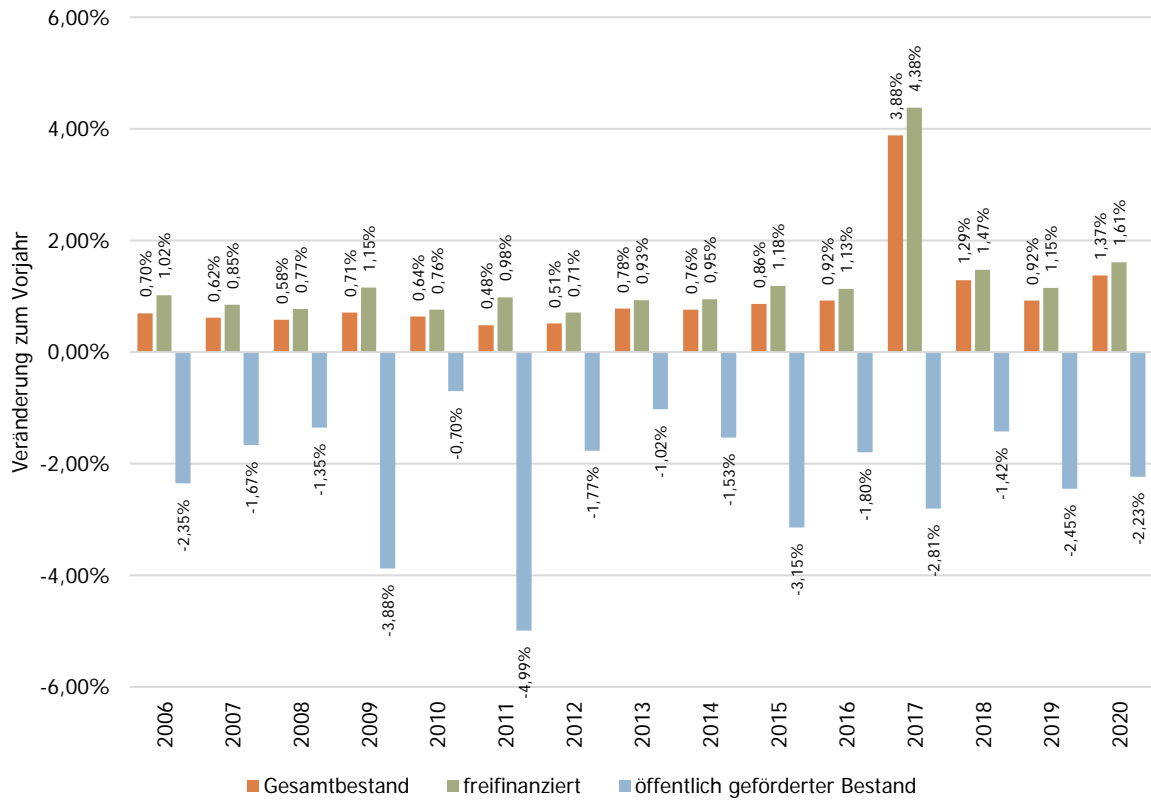
teil Nieder-Erlenbach weißt nur einen geringen Anteil Wohnbaufläche im Verhältnis zur Gesamtfläche auf. Hier ist ein kleines Siedlungsgebiet von weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Gegenüber der Innenstadt weist dieser Stadtteil eine sehr unterschiedliche städtebauliche Prägung auf. Mit rund 41 Wohnungen besitzt er auf der verfügbaren Wohnbaufläche die niedrigste Anzahl an Wohnungen je Hektar.

Abb. 18: Wohnungsbestand 2006–2020



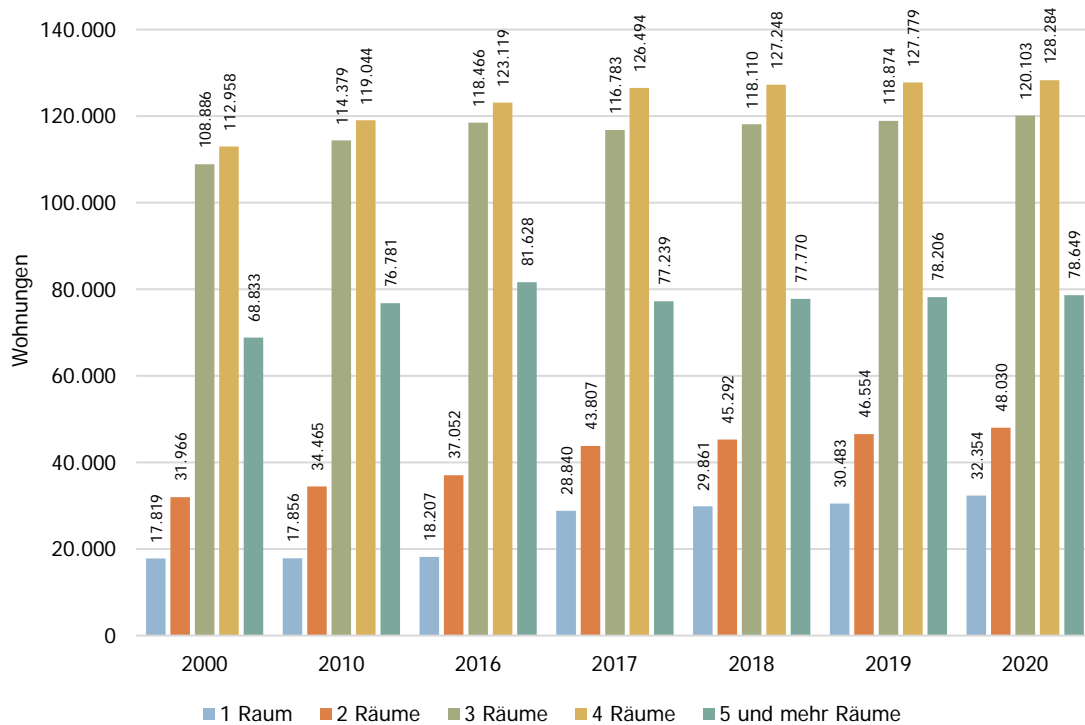
(Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.1; Amt für Wohnungswesen)

Abb. 19: Entwicklung des Wohnungsbestandes 2006–2020



(Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.1 und Tätigkeitsbericht Amt für Wohnungswesen)

Abb. 20: Wohnungsbestand nach Wohnungstyp 2000/2010/2016–2020



(Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.2)

## 4.2 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. Die Entwicklung der Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen kann dabei von zahlreichen Faktoren abhängen. Dazu zählen bspw. Förderprogramme, die Preise und Verfügbarkeit von Bauland oder Entwicklungen der wirtschaftlichen Lage und des Arbeitsmarktes. So kann es in einzelnen Jahren zu sprunghaften Anstiegen kommen, wenn im Rahmen eines größeren Entwicklungsvorhabens eine große Zahl an Wohnungen genehmigt oder innerhalb eines Zeitfensters fertiggestellt wird.

### Baugenehmigungen

In Frankfurt am Main ist die Zahl genehmigter Wohnungen (Neu- und Umbau) seit 2010 deutlich gegenüber den Jahren davor gestiegen (siehe Abb. 21). Die durchschnittliche Anzahl der genehmigten Wohnungen in den Jahren 2006–2010 betrug noch 2.674 Wohnungen. In den Jahren 2011–2015 waren es bereits 4.346 Wohnungen und 2020 insgesamt 5.342 Wohnungen. Als einzelner Jahres-Spitzenwert wurden im Betrachtungszeitraum im Jahr 2018 insgesamt 6.349 Wohnungen genehmigt.<sup>56</sup> Gleichzeitig stieg jedoch auch das Bevölkerungswachstum (siehe 3.1, S. 17) rasant.

Entwicklung genehmigter Wohnungen

Im Mittel wurden seit dem Jahr 2011 jährlich rund 459 Wohngebäude für den Neubau genehmigt.<sup>57</sup> Seit dem Jahr 2016 wurden jährlich etwa gleich viele Ein- bzw. Zwei-Familienhäuser genehmigt wie Mehrfamilienhäuser. Hinsichtlich der Anzahl genehmigter Wohnungen dominieren die Mehrfamilienhäuser mit einem Anteil von durchschnittlich fast 95 %.

Genehmigungen nach Gebäudetyp

Seit dem Jahr 2013 ist festzustellen, dass die Genehmigungen von Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen sukzessiv angestiegen sind (Neu- und Umbau).<sup>58</sup> Im Zeitraum 2005–2012 lag deren Anteil an den genehmigten Wohnungen durchschnittlich bei etwas über 10 %. Im Zeitraum 2013–2020 stieg der Anteil auf durchschnittlich über 40 % an. Diese Entwicklung macht sich mit einiger Verzögerung auch bei den Baufertigstellungen bemerkbar (siehe Abb. 24, S. 31).

Bei Bauüberhängen handelt es sich um genehmigte Bauvorhaben, die kurzfristig realisiert werden können aber (noch) nicht als fertiggestellt gemeldet wurden. Ursache dafür kann spekulatives Verhalten von Grundstücks-Eigentümer:innen sein, die mit gesicherter Baugenehmigung auf Bodenwertsteigerungen hoffen. Ein weiterer Grund kann sein, dass Projektentwickler:innen erst mit genehmigten Bauvorhaben Geldgeber:innen suchen. Ein hoher Bauüberhang kann aber auch Indikator für zurückhaltendes Investitionsverhalten, eine hohe Auslastung in der Bauwirtschaft oder gestörte Lieferketten sein. Ebenso können große und komplexe Vorhaben mehr Zeit beanspruchen.

Bauüberhänge

In den Jahren 2015–2019 ist ein starker und kontinuierlicher Anstieg der Bauüberhänge zu verzeichnen. Deren Höchststand betrug 16.112 genehmigte Wohnungen. Zuletzt ist die Zahl 2020 leicht auf 15.042 Wohnungen (Neu- und Umbau) gesunken (siehe Abb. 21).<sup>59</sup> Der Bauüberhang für Wohnungen nur im Neubau liegt im Jahr 2020 bei 11.025 Wohnungen und ist damit im zweiten Jahr in Folge rückläufig (siehe Abb. 22). Gleichzeitig ist in den letzten beiden Jahren die Zahl der erloschenen Baugenehmigungen für insgesamt 1.458 Wohnungen überdurchschnittlich hoch ausgefallen.<sup>60</sup> Es kann nicht gesagt werden, worauf der deutliche Rückgang in den letzten beiden Jahren zurückzuführen ist. Mögliche Gründe sind Wohnungen, deren Bau noch nicht begonnen wurde, gesteigerte Bautätigkeit oder erloschene Baugenehmigungen.

<sup>56</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.5.

<sup>57</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.6; eigene Berechnungen.

<sup>58</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.5; eigene Berechnungen.

<sup>59</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.11.

<sup>60</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.11.

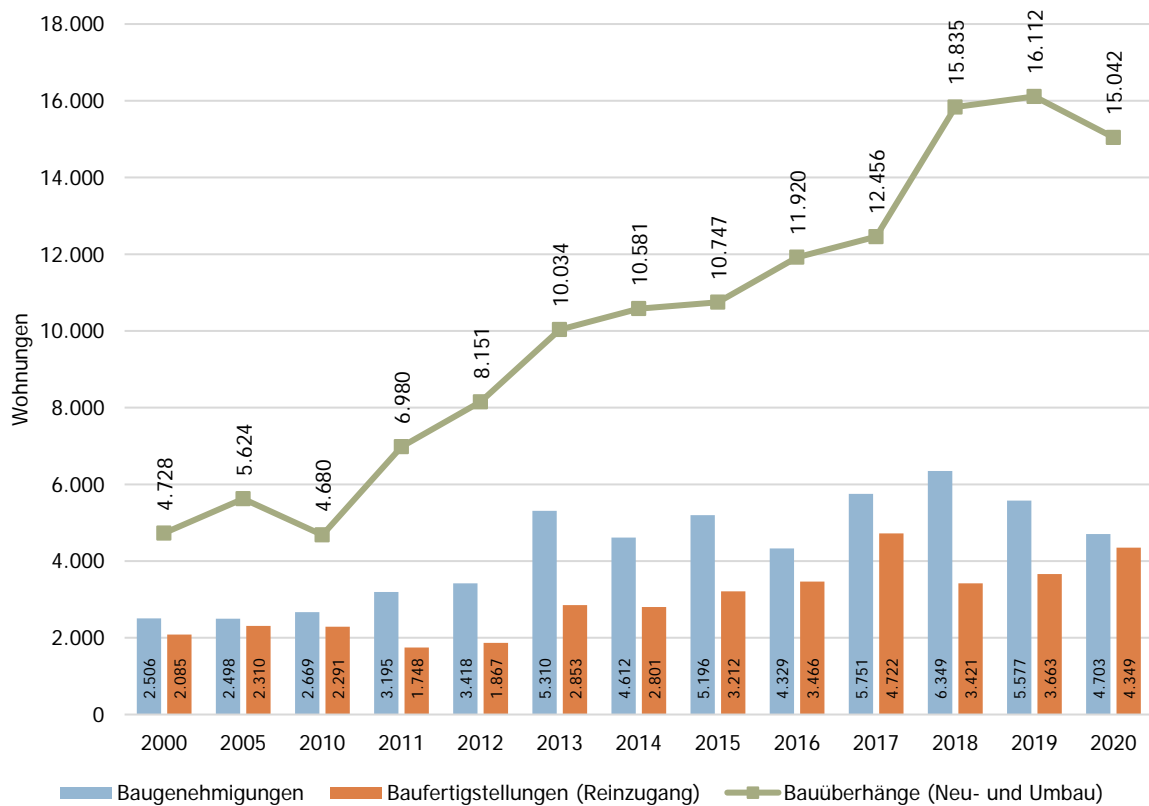
Umwandlung  
von Büro- und  
Gewerbe-  
gebäuden

Büro- und Gewerbegebäude in Wohnraum umzuwandeln, ist in einer Stadt mit begrenzten Flächenreserven ein wichtiger und nachhaltiger Punkt in der Wohnraumversorgung. Seit 2014 sind die Genehmigungszahlen für diese Vorhaben gestiegen (siehe Abb. 23). Die Zahl lag im Jahr 2020 deutlich unter dem Rekordjahr 2018 – 1.147 zu 1.985 Genehmigungen –, das grundlegend hohe Niveau wurde aber bestätigt.<sup>61</sup>

Baugenehmigungen nach  
Stadtteilen

Im Jahr 2020 wurden 4.703 Wohnungen genehmigt (Neu- und Umbau). Davon liegen mehr als zwei Drittel in acht Stadtteilen. In absteigender Reihenfolge sind das die Stadtteile Niederrad, Sachsenhausen-Süd, Nordend-West, Gallus, Bockenheim, Ostend, Bahnhofsviertel und Griesheim (siehe Karte 5, S. 75).<sup>62</sup> Soweit die Vorhaben umgesetzt werden, konzentriert sich hier die Wohnungsbautätigkeit in Frankfurt am Main auf diese Stadtteile. Die restlichen Wohnungen, die genehmigt wurden, verteilen sich auf übrigen 37 Stadtteile im Stadtgebiet.

Abb. 21: Wohnungsbau insgesamt 2000/2005/2010–2020<sup>63</sup>



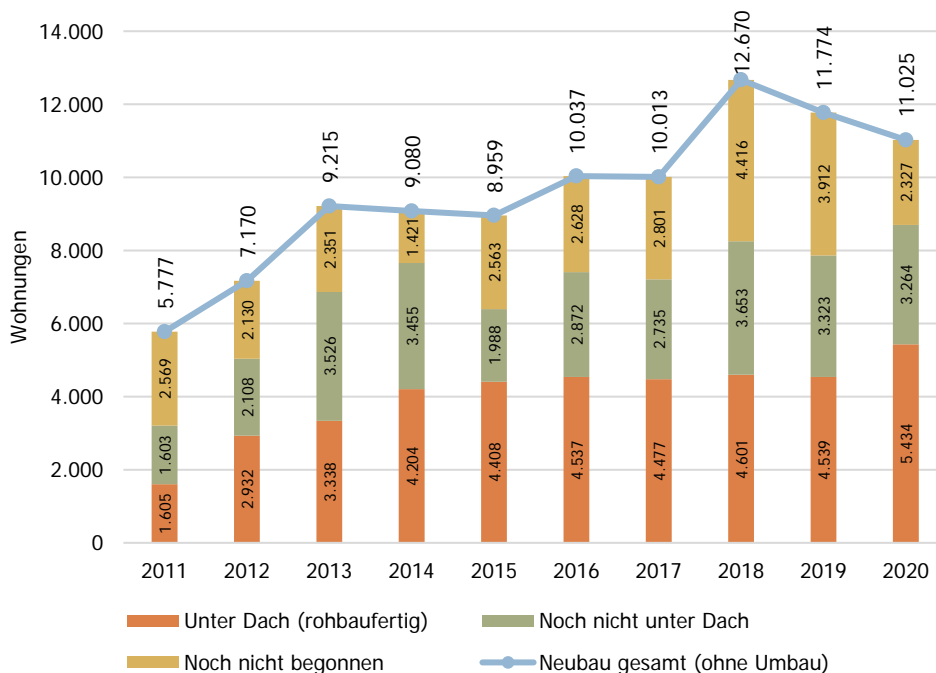
(Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.5 / 3.10 / 3.11)

<sup>61</sup> Quelle: Bauaufsicht, Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main, Pressekonferenz am 10.06.2021.

<sup>62</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zu Stadtbeobachtung – Stadtteildaten 2020, Ziff. 3.6; eigene Berechnungen.

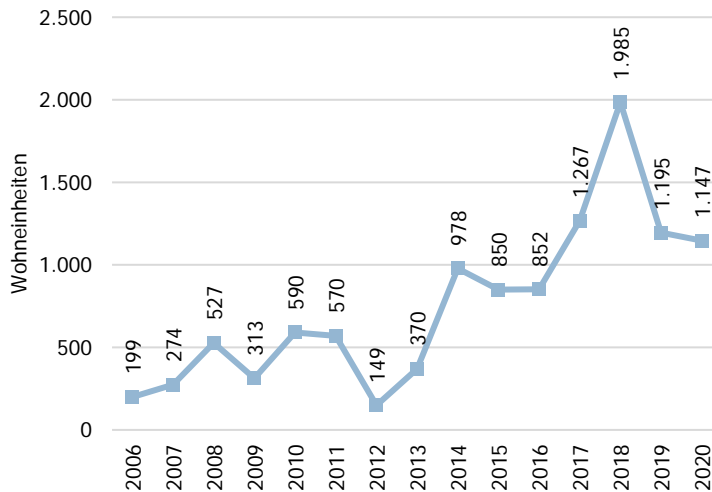
<sup>63</sup> Baugenehmigungen umfassen Zugänge durch Neu- und Umbau.

Abb. 22: Bauüberhänge nur Neubau 2011–2020



(Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.11)

Abb. 23: Genehmigte Wohnungen aus Umwandlungen von Gewerbe 2006–2020



(Quelle: Bauaufsicht, Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main)

### Baufertigstellungen

Wie auch die Baugenehmigungen hängen die Baufertigstellungen von einer Vielzahl von Faktoren ab. Hierzu zählen Förderprogramme, wirtschaftliche Entwicklungen – insbesondere die Einkommens-, Finanzmarkt- und Baukosten-Entwicklung – sowie die Preise und Verfügbarkeit von Bauland in der Vergangenheit. Davon abhängig kann es zu Schwankungen und sprunghaften Anstiegen bei den jährlichen Fertigstellungszahlen kommen.

Die Baufertigstellungen bewegen sich seit dem Jahr 2015 auf einem hohen Niveau (siehe Abb. 24). Im Rekordjahr 2017 wurden insgesamt 4.901 Wohnungen fertiggestellt, im Jahr 2020 insgesamt 4.647. Darunter waren 3.488 Einheiten in Neubauten. Im Jahr 2020 entstanden insgesamt 2.479

Baufertigstellungen

Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen. Das entspricht in etwa der Hälfte aller Wohnungen, die durch Neu- und Umbau geschaffen wurden.

Wohnungs-  
größe und  
Wohnungs-  
fläche

Dieser Trend zu Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen liegen (siehe dazu auch oben, S. 27) macht sich auch bei der Größe der fertiggestellten Wohnungen bemerkbar. Die durchschnittliche Anzahl der Wohnräume (inkl. Küche) bei den Baufertigstellungen fällt insgesamt geringer aus: Lag die Zahl der Wohnräume im Zeitraum von 2004 bis 2018 durchschnittlich noch bei vier Räumen, reduzierte sie sich 2019 auf 2,9 Räume und 2020 erstmals sogar auf 2,6 Räume.<sup>64</sup> Das zeigt sich auch bei der Wohnfläche, die neugebaute Wohnungen durchschnittlich aufweisen. In der Vergangenheit lag die Wohnfläche regelmäßig über 90 m<sup>2</sup>. In einzelnen Jahren auch über 100 m<sup>2</sup>. In den Jahren 2019 und 2020 sank die durchschnittliche Wohnfläche weiter und betrug nur noch knapp 80 m<sup>2</sup>.<sup>65</sup>

Baufertig-  
stellungen  
nach Gebäude-  
typ

Im Berichtsjahr 2020 wurden 320 Wohngebäude gebaut, darunter 167 Mehrfamilienhäuser, 13 Zwei-Familienhäuser und 140 Ein-Familienhäuser (siehe Abb. 25).<sup>66</sup> Im Zeitraum 2000–2014 wurden pro Jahr durchschnittlich 374 Ein-Familienhäuser fertiggestellt. In den darauffolgenden Jahren konnten diese Fertigstellungszahlen nicht mehr erreicht werden. Mit durchschnittlich 141 Gebäuden pro Jahr wurden in den Jahren 2015–2020 weniger als halb so viele Ein-Familienhäuser fertiggestellt. Der überwiegende Großteil der Wohnungen ist in Mehrfamilienhäusern.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung muss vorliegen, wenn ein Gebäude in Wohnungseigentum aufgeteilt werden soll. Das gilt für den Neubau von Eigentumswohnungen und gleichermaßen, wenn die Aufteilung eines Mietshauses in (separat verkäufliche) Eigentumswohnungen geplant ist. Die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen gibt damit Auskunft, in welchem Umfang Eigentumswohnungen geschaffen werden, entweder durch Neubau oder Umwandlung.

Im Jahr 2020 ist mit 4.933 Genehmigungen der Höchstwert im Betrachtungszeitraum seit 2006 zu verzeichnen (siehe Abb. 26). Bei Neubauten werden Abgeschlossenheitsbescheinigungen oft vorsorglich beantragt, ohne dass die Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird. Tatsächlich realisiert wurden im Jahr 2020 nur 1.420 Wohneinheiten.<sup>67</sup> Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurden neue Genehmigungsvorbehalte eingeführt. Vermutlich wurden deswegen im Vorfeld vorsorglich mehr Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt.

Baufertig-  
stellungen  
nach Stadt-  
teilen

Von den 4.647 im Jahr 2020 fertiggestellten Wohnungen liegen etwas mehr als 80 % – in absteigender Reihenfolge – in den acht Stadtteilen Gallus, Niederrad, Nordend-West, Ostend, Sachsenhausen-Süd, Bahnhofsviertel, Bockenheim und Ginnheim (siehe Karte 6, S. 76).<sup>68</sup> Die restlichen Wohnungen, die fertiggestellt wurden, verteilen sich auf die übrigen 37 Stadtteile im Stadtgebiet.

Die Anzahl der Baugenehmigungen (siehe S. 27) und der Baufertigstellungen lassen zusammenbetrachtet erkennen, wo im Stadtgebiet die aktuellen räumlichen Schwerpunkte sind, um neuen Wohnraum zu schaffen.

<sup>64</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.7; eigene Berechnungen.

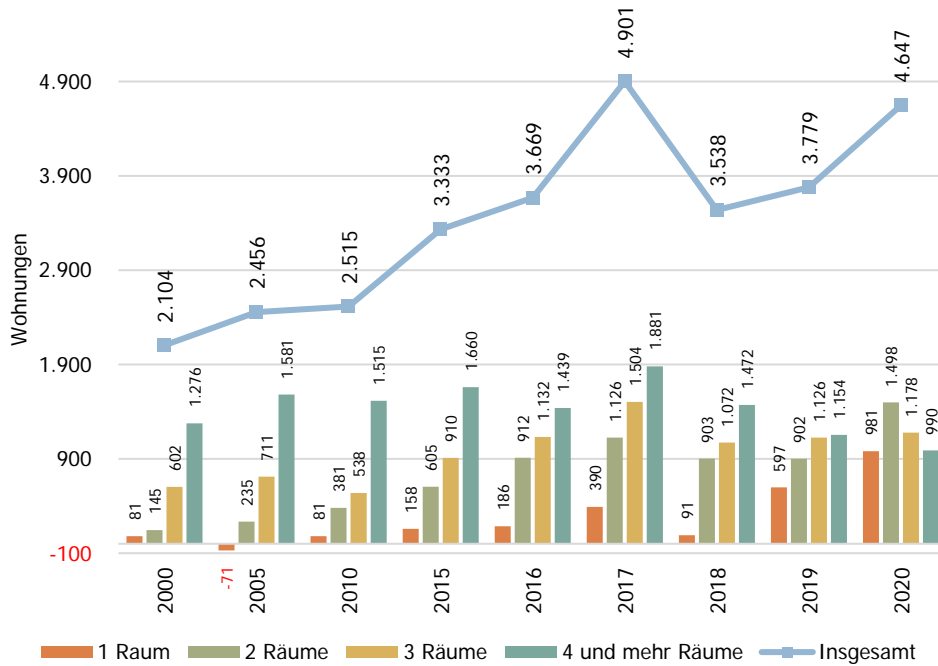
<sup>65</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.8; eigene Berechnungen.

<sup>66</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.8; eigene Berechnungen.

<sup>67</sup> Quelle: Bauaufsicht Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main, Pressekonferenz am 10.06.2021.

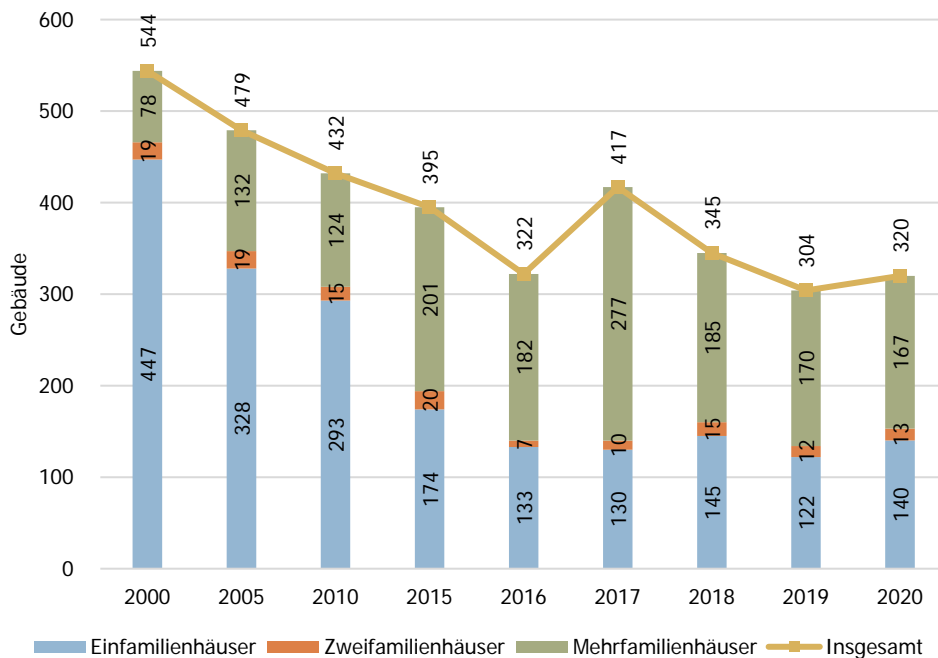
<sup>68</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zu Stadtbeobachtung – Stadtteildaten 2020, Ziff. 3.8; eigene Berechnungen.

Abb. 24: Baufertigstellungen (Neu- und Umbau) nach Wohnungstyp 2000/2005/2010/2015–2020<sup>69</sup>



(Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.7)

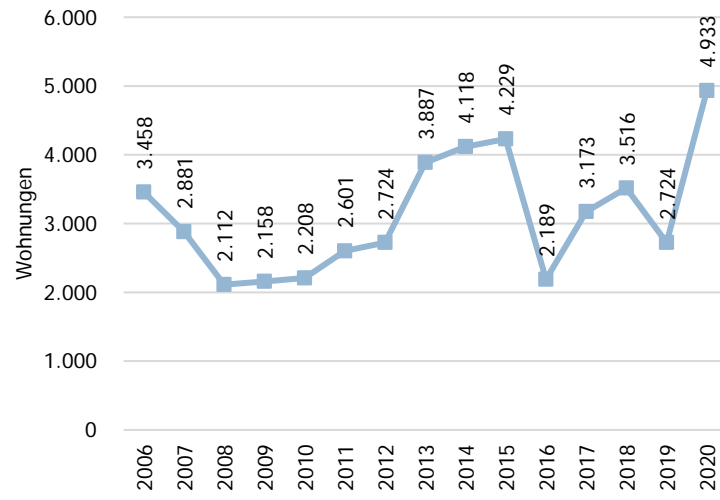
Abb. 25: Baufertigstellungen – Neubauten nach Gebäudetyp 2000/2005/2010/2015–2020



(Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.8)

<sup>69</sup> Anzahl der Räume inklusive Küchen.

Abb. 26: Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2006–2020



(Quelle: Bauaufsicht, Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main)



# 5 GRUNDSTÜCKS- & IMMOBILIENMARKT

## 5.1 Entwicklung der Wohnbauflächen

Mit dem Wohnbauland-Entwicklungsprogramm (WEP) verfolgt die Stadt Frankfurt am Main zwei Ziele: potenzielle Wohnbauflächen planerisch vorzubereiten und Bauland für den Wohnungsbau koordiniert bereitzustellen. Das WEP beinhaltet Flächen, auf denen mehr als 50 Wohneinheiten entstehen können. Um dieses Potenzial zu realisieren, muss zunächst noch Planungsrecht geschaffen werden. Gleichzeitig prognostiziert das WEP den zeitlichen Ablauf, in dem Bauland bereitgestellt werden kann, da sich die Potenziale in unterschiedlichen Phasen der Umsetzung befinden.

Wohnbauland-  
Entwicklungs-  
programm  
2015

Im Juli 2015 beschloss die Stadtverordnetenversammlung das aktuelle Wohnbauland-Entwicklungsprogramm (§ 6172 vom 16.07.2015). Es enthält Flächen, die bereits durch Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) vorbereitet wurden. Außerdem enthält es Flächen, die auf Grund ihrer Größe, ihrer Lage und/oder ihrer vorhandenen Nutzung als Wohnbaufläche geeignet sind und somit im Rahmen eines Planverfahrens entwickelt werden können. Das WEP 2015 umfasst insgesamt 44 Wohnbauflächenpotenziale. Sie bieten Raum für 22.780 Wohneinheiten. Weitere Wohnungen können in Quartieren mit bestehendem Planungsrecht errichtet werden. Ebenfalls nicht erfasst sind Gebiete, die unter einem Vorbehalt nach der Seveso-III-Richtlinie stehen.<sup>70</sup>

Im März 2020 veröffentlichte das Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main die „Baulandpotentiale Wohnen – Stand 2019“. Dabei handelt es sich um eine Fortschreibung/Aktualisierung des WEP von 2015.<sup>71</sup> Darin wird auf das starke Bevölkerungswachstum seit dem Jahr 2000 verwiesen (siehe auch 3.1 Bevölkerung, S. 17). Mit Stand Oktober 2019 existieren in Frankfurt am Main 43 Wohnbauflächenpotentiale, auf denen 19.700 Wohneinheiten geschaffen werden können.

Bauland-  
potentiale  
Wohnen –  
Stand 2019

Die zukünftige Wohnbaulandentwicklung mit der Perspektive 2030 baut auf den Erkenntnissen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Frankfurt 2030+ auf.<sup>72</sup> Das Konzept wurde im Juni 2020 veröffentlicht. Darin werden neben anderen Themen drei Handlungsfelder bestimmt, um das Ziel eines „Frankfurt für Alle“ zu erreichen: das Schaffen bezahlbaren und vielfältigen Wohnraums, die Stärkung der Stadtteile und die Investition in soziale Infrastruktur.

Integriertes  
Stadtentwick-  
lungsprogramm  
2030+

<sup>70</sup> Davon sind in Frankfurt am Main Areale in Höchst, Griesheim und Fechenheim betroffen. Bei der Seveso-III-Richtlinie handelt es sich um eine Richtlinie der Europäischen Union, die zum Ziel hat, schwere Unfälle mit gefährlichen Stoffen zu vermeiden. Bei der Flächenausweisung und -nutzung müssen der Richtlinie nach Vorsorgemaßnahmen getroffen werden. Weitere Informationen: Stadt Frankfurt am Main 2019, Seveso-III-Richtlinie in Frankfurt am Main; online verfügbar unter: <https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=19117>.

<sup>71</sup> Online verfügbar unter: <https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=19678>.

<sup>72</sup> Online verfügbar unter: <https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=18175>.

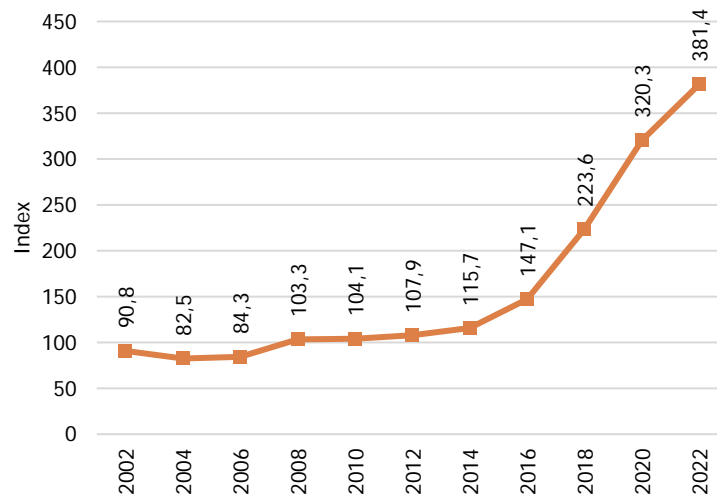
Am 07.05.2020 verabschiedete die Stadtverordnetenversammlung den „Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung“.<sup>73</sup> Ziel des Baulandbeschlusses ist es, bei künftigen Wohnbaulandentwicklungen eine sozialgerechte Stadtentwicklung sicherzustellen. Um eine sozial- und klimagerechte Bodennutzung zu gewährleisten und alle Bevölkerungsschichten ausreichend mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, wurden für alle Wohnbauentwicklungen verbindliche Quoten festgelegt:

- 30 % geförderter Wohnungsbau,
- 15 % gemeinschaftliches/genossenschaftliches Wohnen,
- 15 % freifinanzierter Mietwohnungsbau,
- 10 % preisreduzierte Eigentumswohnungen.

## 5.2 Preise für Wohnbauland

Der Bodenpreisindex für Wohnbauflächen stellt dar, wie sich die Preise von unbebauten, baureifen Grundstücken entwickeln. Er gibt das Verhältnis durchschnittlicher Baupreise zu verschiedenen Zeitpunkten an. Das Preisniveau für Wohnbauland steigt stark an und wirkt sich darauf aus, wie sich in Frankfurt am Main die Kauf- und Mietpreise entwickeln. Steigen die Bodenpreise, steigt auch deren Anteil am Kaufpreis bzw. an der Miete. In den Jahren 2020 und 2022 ist der Bodenpreisindex gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich angestiegen, zunächst um 43,2 % auf 320,3 Punkte und schließlich um weitere 19,1 % auf 381,4 Punkte.<sup>74</sup>

**Abb. 27: Bodenpreisindex Wohnbauflächen 2002–2022 (ertragswertorientiert)**<sup>75</sup>



(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht, Ziff. 3.8.1)

<sup>73</sup> Vortrag des Magistrats vom 20.12.2019, M 220, Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung; online verfügbar unter: [https://www.stvv.frankfurt.de/PARLISLINK/DDW?W=DOK\\_NAME=%27M\\_220\\_2019%27](https://www.stvv.frankfurt.de/PARLISLINK/DDW?W=DOK_NAME=%27M_220_2019%27).

<sup>74</sup> Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2022, Ziff. 3.8.1 (Aktualisierung erfolgt alle 2 Jahre).

<sup>75</sup> Für den Index ist das Bemessungsjahr 1996, das dem Indexwert 100 entspricht.

### 5.3 Eigenheime<sup>76</sup>

Freistehende Einfamilienhäuser in sehr guten und gehobenen Lagen wurden im Jahr 2020 für durchschnittlich rund 1,6 Mio. € verkauft. In mittleren bis sehr einfachen Lagen schwankten die Preise zwischen rund 130.000 € und 1,2 Mio. €. Der durchschnittliche Preis, der für 28 Objekte erzielt wurde, lag bei rund 621.000 €. Die Verkäufe von Neubauten in mittleren und gehobenen Lagen erzielten ausschließlich Preise über 1 Mio. €.

Freistehende Einfamilienhäuser

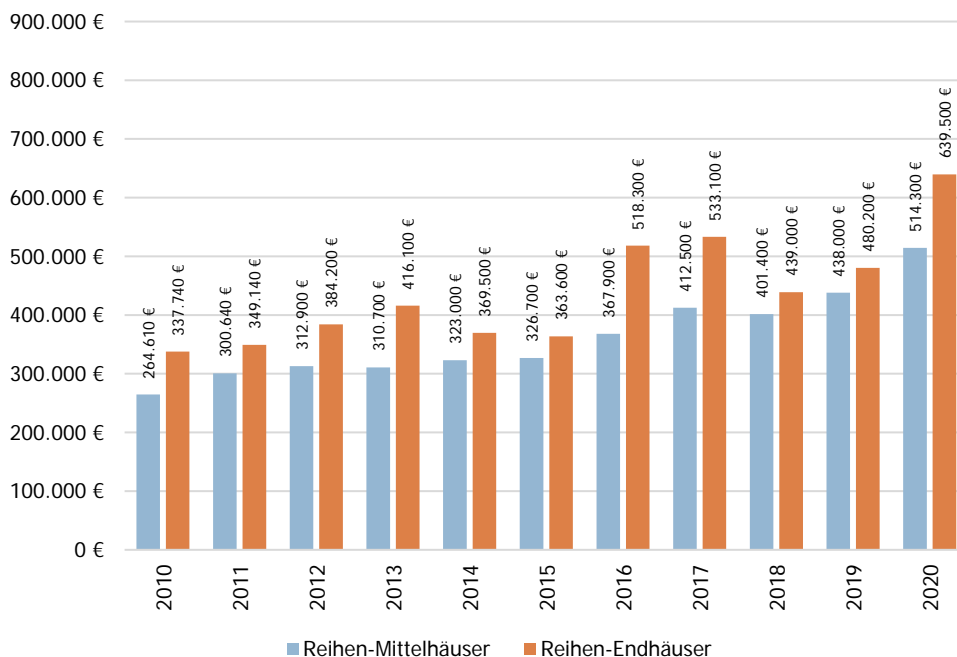
In sehr guten Lagen wurden im Jahr 2020 drei Reihen-Endhäuser verkauft. Der mittlere Kaufpreis betrug rund 875.000 €. In sehr einfachen bis gehobenen Lagen betrug der durchschnittliche Kaufpreis für 35 Verkaufsfälle über alle Baujahre durchschnittlich rund 639.500 €. Gegenüber 2019 stieg der mittlere Kaufpreis um 33,2 %. Auffällig ist hierbei, dass vor allem die Spanne der gezahlten Kaufpreise von 259.000 € bis 1.143.000 € am oberen Ende höher ausfällt als im Vorjahr. Für die Baujahre 1950–1977 lassen sich aufgrund der Verkaufsfälle belastbare Aussagen über das mittlere Kaufpreisniveau treffen. Es lag im Jahr 2020 bei 485.100 € und damit 6,2 % niedriger als noch 2019 bei gleicher Fallzahl.

Reihen-Endhäuser

In sehr guten Lagen wurden im Jahr 2020 vier Reihen-Mittelhäuser verkauft. Der mittlere Kaufpreis betrug rund 1,1 Mio. €. In sehr einfachen bis gehobenen Lagen betrug der Kaufpreis für 101 Verkaufsfälle über alle Baujahre durchschnittlich rund 514.300 €. Gegenüber 2019 stieg der mittlere Kaufpreis um 17,4 %. Preissteigerungen sind für alle Baujahre festzustellen. Bei den Baujahren 1950–1977 und 1978–1990 ist das untere Ende der Kaufpreis-Spanne jeweils um 21,1 % und 21,7 % im Vergleich zum Vorjahr überdurchschnittlich gestiegen. Bei den acht Neubauten fällt mit einem Anstieg von rund 25,0 % gegenüber dem Vorjahr das obere Ende der Kaufpreis-Spanne deutlich höher aus.

Reihen-Mittelhäuser

**Abb. 28: Mittlere Kaufpreise von Reihenhäusern in sehr einfacher bis gehobener Lage 2010–2020 (alle Baujahre)**



(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht, Ziff. 3.6.4.2)

<sup>76</sup> Quelle: Alle Angaben beziehen sich auf den Immobilienmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Ziff. 3.6.3–3.6.5; eigene Berechnungen.

## 5.4 Eigentumswohnungen<sup>77</sup>

Neubau-  
Eigentums-  
wohnungen

Im Jahr 2020 wurden 829 neugebaute Eigentumswohnungen verkauft. Im Vorjahr waren es 1.074. Über alle Wohnungsgrößen stieg der mittlere Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um 8,5 % auf 7.540 €/m<sup>2</sup>.

Der Frankfurter Immobilienmarkt weist die Besonderheit auf, dass für große Wohnungen über 120 m<sup>2</sup> die höchsten Kaufpreise pro Quadratmeter bezahlt werden. Bei diesen großen Wohnungen ist im Jahr 2020 der mittlere Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um -3,3 % auf 7.920 €/m<sup>2</sup> leicht zurückgegangen. Gleichzeitig sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise bei den anderen Wohnungsgrößen im Jahr 2020 gestiegen. Die Kaufpreise der einzelnen Wohnungsgrößen haben sich daher tendenziell angeglichen.

Die Differenz zu den großen Wohnungen fällt geringer aus (bis 44 m<sup>2</sup>: 7.680 €/m<sup>2</sup>, 45–79 m<sup>2</sup>: 7.800 €/m<sup>2</sup>, 80–119 m<sup>2</sup>: 7.160 €/m<sup>2</sup>). Bei den Wohnungen mit der Größe von 45 m<sup>2</sup> bis 79 m<sup>2</sup> ist das untere Ende der Kaufpreis-Spanne etwas gesunken, das obere Ende im Jahr 2020 jedoch gegenüber dem Vorjahr um 28,6 % auf 13.250 €/m<sup>2</sup> besonders stark gestiegen.

Verteilung im  
Stadtgebiet

In den Grundbuchbezirken Innen- und Altstadt, Bahnhofs- und Gutleutviertel sowie Gallus wurden im Jahr 2020 die meisten Verkaufsfälle registriert (219). Die Neubau-Eigentumswohnungen wurden für einen durchschnittlichen Preis von 9.820 €/m<sup>2</sup> verkauft. Das entspricht einem deutlichen Anstieg von 17,5 % gegenüber dem Vorjahr. Es ist auch im Vergleich zu anderen Grundbuchbezirken das höchste Preisniveau. Die zweithöchsten Preise waren im Nord- und Ostend festzustellen. Bei 51 Verkaufsfällen wurden durchschnittlich 8.600 €/m<sup>2</sup> bezahlt. Die zweitmeisten Fälle wurden in Bockenheim registriert. Es wurden 88 Verkäufe mit durchschnittlich 7.110 €/m<sup>2</sup> getätigt. Die günstigsten Neubauwohnungen wurden in den Grundbuchbezirken Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach und Sossenheim verkauft. Der durchschnittliche Preis lag hier bei 22 Fällen im Jahr 2020 bei 5.230 €/m<sup>2</sup>.

Weiterverkäufe  
von Eigentums-  
wohnungen

Bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen sind die mittleren Verkaufspreise über alle Baualtersklassen im Zeitraum 2017–2020 gestiegen (siehe Abb. 29). Im Vergleich zum Jahr 2017 lagen die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter bei Weiterverkäufen im Jahr 2020 zwischen 40,3 % und 44,6 % höher. Eine Ausnahme bilden die mittleren Kaufpreise für Wohnungen ab 1991 (ohne Neubau). Hier liegt im Jahr 2020 das durchschnittliche Preisniveau um 33,5 % höher als noch im Jahr 2017.

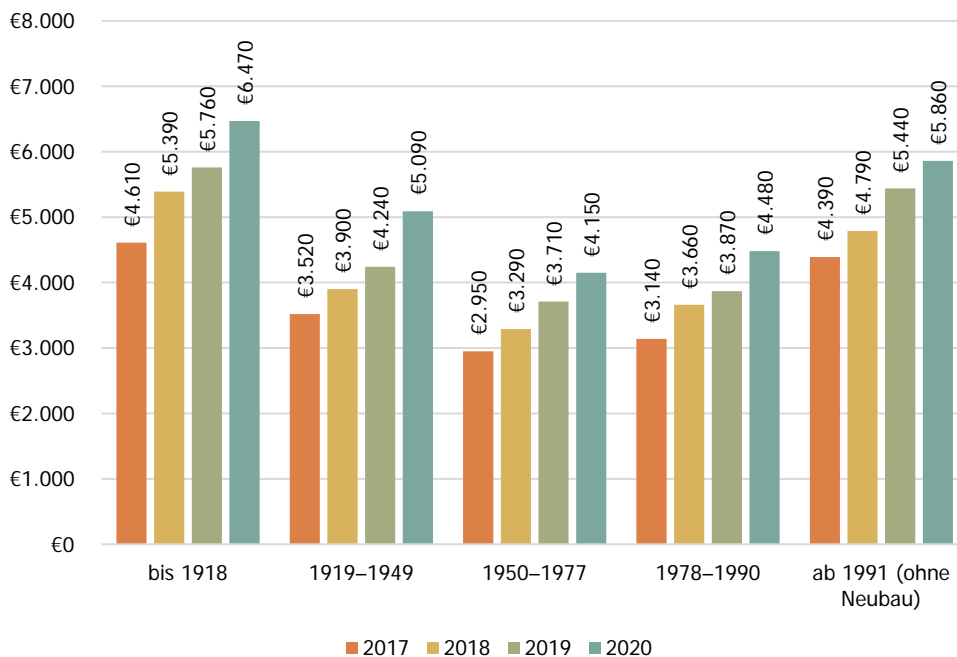
Umwandlungen  
von Miet- in  
Eigentums-  
wohnungen

Im Jahr 2019 wurden 1.066 Wohneinheiten von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt. Im Jahr 2020 waren es 942 Einheiten. In beiden Jahren liegt die Anzahl umgewandelter Wohneinheiten deutlich über dem Niveau der Vorjahre (siehe Abb. 30). Mietwohnungen wurden schwerpunktmäßig in Innenstadtlagen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Hier befanden sich im Jahr 2019 rund 75 % und im Jahr 2020 rund 59 % aller Umwandlungen. Im Jahr 2020 wurden insgesamt 245 Wohneinheiten alleine im Stadtteil Ginnheim in Eigentumswohnungen umgewandelt. Das entspricht etwas mehr als einem Viertel aller Umwandlungen.

Es ist zu vermuten, dass viele Mietwohnungen noch im Jahr 2020 umgewandelt wurden, bevor das Baulandmobilisierungsgesetz im Jahr 2021 in Kraft getreten ist. Mit dem Gesetz können Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten – auf Grundlage einer Landesverordnung – die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter einen Genehmigungsvorbehalt stellen (§ 250 BauGB).

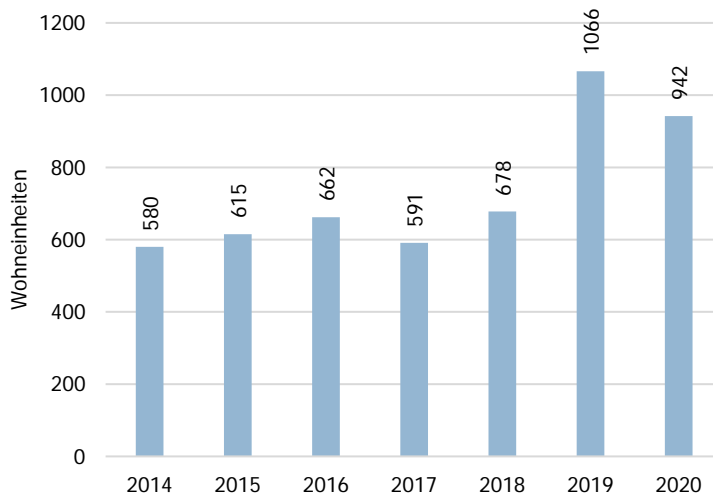
<sup>77</sup> Quelle: Alle Angaben beziehen sich auf den Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Ziff. 3.7.1–3.7.3, 3.7.5, 3.7.5.2 und 3.7.5.3; eigene Berechnungen.

**Abb. 29: Mittlere Kaufpreise von Eigentumswohnungen bei Weiterverkauf 2017–2020 (nach Baualtersklassen)**



(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht, Ziff. 3.7.5.3)

**Abb. 30: Anzahl der im Grundbuch umgewandelten Wohneinheiten 2014–2020**



(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktberichte 2017–2022, Ziff. 3.7.5)

## 5.5 Geschosswohnungsbau

Im Geschosswohnungsbau<sup>78</sup> wurden im Jahr 2021 insgesamt 375 Verkäufe registriert. Sie umfassten ein Umsatzvolumen von 888,9 Mio. € Euro.<sup>79</sup> Während die Anzahl der Verkaufsfälle gegenüber dem Vorjahr um rund 8 % stieg, sank der Umsatz jedoch um -8 %. Der Schwerpunkt lag mit

<sup>78</sup> Reine Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag von unter 20 %.

<sup>79</sup> Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2022, Ziff. 3.6.8.

171 Transaktionen auf Gebäuden mit Baujahren bis 1918. Auf Gebäude mit den Baujahren 1950–1977 entfielen 117 Transaktionen. Von diesen Objekten befanden sich 42,7 % in Innenstadtlagen.

Ertragsfaktor  
und Jahresroh-  
ertrag von  
Mehrfamilien-  
häusern

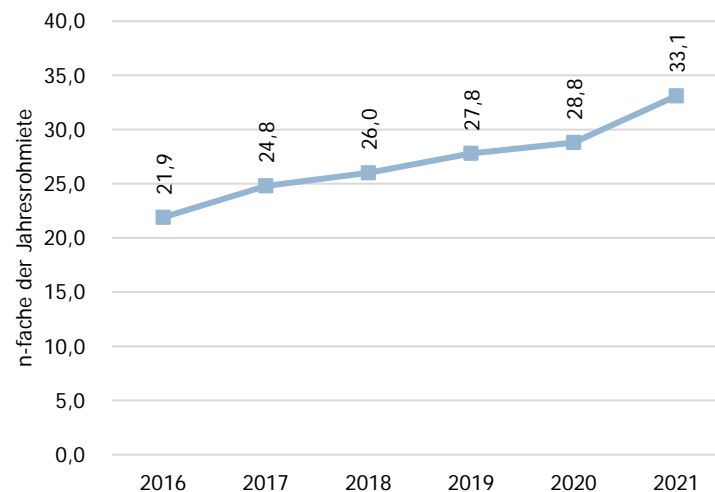
Der Median des Ertragsfaktors für ausschließlich zu Wohnzwecken genutzte Mehrfamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer<sup>80</sup> von 25 Jahren und länger ist im vorliegenden Betrachtungszeitraum seit dem Jahr 2016 kontinuierlich gestiegen (siehe Abb. 31). Der Ertragsfaktor bestimmt das Verhältnis des Kaufpreises zum jeweiligen Jahresrohertrag einer Liegenschaft.<sup>81</sup> Er gibt darüber Auskunft, wie viele Jahresroherträge dem Kaufpreis einer Immobilie entsprechen. Der Jahresrohertrag umfasst die nachhaltig erzielbare jährliche Nettokaltmiete ohne Betriebskosten-Umlagen.

Im Jahr 2021 betrug der Ertragsfaktor das 33,1-fache des Jahresrohertrags. Er lag damit 14,9 % über dem Vorjahreswert. Die durchschnittliche Restnutzungsdauer der Objekte betrug 33 Jahre. Bei den neun Objekten, deren Restnutzungsdauer weniger als 25 Jahre betrug, lag der Median des Ertragsfaktors beim 25,4-fachen des Jahresrohertrags. Die durchschnittliche Restnutzungsdauer lag bei 21 Jahren. Der Ertragsfaktor hängt auch von Gebäude-Eigenschaften wie bspw. Lage, Baualter oder Zustand ab und kann daher bei einzelnen Gebäuden unterschiedlich ausfallen.

Nettoanfangs-  
rendite von  
Mehrfamilien-  
häusern

Mit der Nettoanfangsrendite (NAR) wird der Jahresrohertrag abzüglich nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten ins Verhältnis zum Kaufpreis zuzüglich Kaufnebenkosten gesetzt (siehe Abb. 32). Unberücksichtigt bleiben auf der einen Seite Instandhaltungs- oder Finanzierungskosten und auf der anderen Seite Wertsteigerungen und ggf. mit der Zeit höhere Mieterträge. Für Mehrfamilienhäuser ohne und mit Gewerbe sinkt die NAR im Betrachtungszeitraum seit 2012 stetig ab. Sie betrug im Jahr 2021 bei reinen Wohngebäuden 2,0 %, mit gewerblichem Anteil lag sie bei 2,2 %.<sup>82</sup>

**Abb. 31: Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser (Wohnen) mit Restnutzungsdauer von 25 Jahren und länger 2016–2021<sup>83</sup>**



(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktberichte, Ziff. 3.9.4, ab 2022 Ziff. 3.8.5)

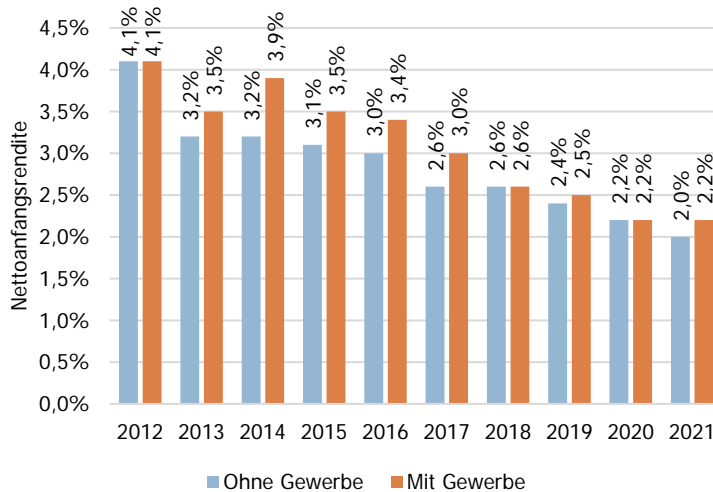
<sup>80</sup> Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Differenz zwischen angenommener Gesamtnutzungsdauer und Alter einer Immobilie.

<sup>81</sup> Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2022, Ziff. 3.8.5; eigene Berechnungen.

<sup>82</sup> Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2022, Ziff. 3.8.8.

<sup>83</sup> Bei den angegebenen Werten handelt es sich um den Median des Ertragsfaktors.

**Abb. 32: Nettoanfangsrendite für Mehrfamilienhäuser ohne und mit Gewerbe 2012–2021**

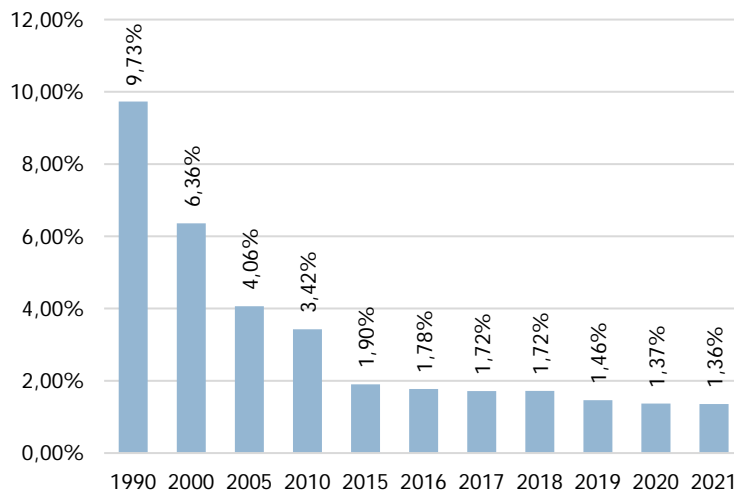


(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht, Ziff. 3.9.8, ab 2022 Ziff. 3.8.8)

## 5.6 Wohnungsbaukredite<sup>84</sup>

Die Zinsen für Wohnungsbaukredite sind nach der Hochzinsphase Anfang der 90er Jahre stetig gesunken (siehe Abb. 33). Dieser Trend hielt trotz der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 an. Im Jahr 2021 erreichten die Zinsen das historisch niedrigste Niveau von 1,36 % (Jahresdurchschnitt). Im Mai 2022 lag das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite bei 2,10 %. Diese jüngste Tendenz weist auf den ersten signifikanten Anstieg seit etwa 30 Jahren hin.

**Abb. 33: Jahresdurchschnittszinssätze – Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung 1990/2000/2005/2010/2015–2021<sup>85</sup>**



(Quelle: Deutsche Bundesbank, Monatsberichte, VI 5b – Durchschnittszinssätze der deutschen Kreditinstitute für Wohnungsbaukredite)

<sup>84</sup> Quelle: Deutsche Bundesbank, Monatsberichte, VI 5b – Durchschnittszinssätze der deutschen Kreditinstitute für Wohnungsbaukredite.

<sup>85</sup> Effektivzinssatz bei über 1 Jahr bis 5 Jahre Laufzeit.





# 6 WOHNUNGSVERSORGUNG

## 6.1 Wohnungsversorgungsquote

Ein wichtiger Indikator, um den Umfang der Wohnungsversorgung zu beurteilen, ist die sogenannte Wohnungsversorgungsquote (siehe Abb. 34). Sie beschreibt das Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten. Ihr liegt das wohnungspolitische Leitbild zugrunde, dass jeder Haushalt eine Wohnung haben sollte.<sup>86</sup> Es ist daher davon auszugehen, dass der Wohnungsbedarf dann nicht gedeckt ist, wenn die Anzahl der Haushalte die der Wohnungen übersteigt (vgl. OVG Münster vom 22.11.1985, DWW 2/1986, 47 [49]).

Wohnungs-  
versorgungs-  
quote

Ein ausgeglichener Wohnungsmarkt weist außerdem zusätzlich eine sogenannte Leerstands- oder Funktionsreserve auf. Diese ist grundsätzlich erforderlich, da eine Anzahl von Wohnungen wegen Modernisierungen, Sanierungen und Mieter:innen-Wechseln vorübergehend nicht zur Verfügung steht. Der Umfang dieser Reserve wird in Literatur und Rechtsprechung mit 2 % bis 5 % angegeben (vgl. OVG Münster vom 22.11.1985). Hier wird von einer Leerstandsreserve von 3 % ausgegangen.<sup>87</sup>

Funktions-  
reserve

Trotz ihrer Anschaulichkeit, hat der Indikator der Wohnungsversorgungsquote gegenwärtig nur noch eine eingeschränkte Aussagekraft. Zu dieser Einschätzung kommt der Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung. Folgende Gründe werden vom Arbeitskreis angeführt:<sup>88</sup>

Eingeschränkte  
Aussagekraft  
der Wohnungs-  
versorgungs-  
quote

- Der Wohnungsbedarf vor allem in größeren Städten werde – und könne – nicht innerhalb der Stadtgrenzen gedeckt werden.
- Aufgrund von Veränderungen in der Datengrundlage, Fortschreibungsfehlern und den errechneten bzw. geschätzten Haushaltszahlen sei die Qualität der Daten beeinträchtigt.
- Die Quote sage gerade in entspannten Wohnungsmärkten nichts über die Qualität des Wohnungsbestands aus. Die Qualität sei in diesen Fällen jedoch bedeutsamer als die absolute Zahl an Wohnungen.

Damit der Wohnungsmarktbericht kontinuierlich fortgeschrieben wird, ist die Wohnungsversorgungsquote weiterhin im Wohnungsmarktbericht aufgeführt. Um Ihre Aussagekraft einzuordnen, sind jedoch die folgenden Hinweise unbedingt zu beobachten. Ergänzend zur bisherigen Darstellung werden die jährlichen prozentualen Veränderungsdaten der Wohnungen und der Haushalte gesondert abgebildet (siehe Abb. 35). Diese Darstellung ermöglicht eine bessere Einschätzung, wie sich Angebot und Nachfrage im Laufe der Zeit entwickeln.

<sup>86</sup> Wohnraumbericht Frankfurt am Main des Instituts Wohnen und Umwelt, Darmstadt, Mai 2004.

<sup>87</sup> Das Statistische Bundesamt geht von einer marktnotwendigen Leerraumreserve von 3 % aus; vgl. Stat. Bundesamt (Hg.) 2000, 50 Jahre Wohnen in Deutschland.

<sup>88</sup> Siehe dazu online: <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/indikatoren/bilanz/def-ueberh>.

Entwicklung der Wohnungsversorgungsquote

Die Wohnungsversorgungsquote lag im Jahr 2011 bei 96,5 % und sank bis 2015 auf den Tiefstand von 90,4 % (siehe Abb. 34). In den Jahren 2016 und 2017 ist sie dagegen angestiegen. Sie lag Ende 2017 bei 94,4 %. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Datenbasis für den Wohnungsbestand umgestellt wurde, so dass die Erhöhung zum Teil auch einem statistischen Effekt geschuldet ist.

Umstellung der Datengrundlage

Seit 2017 wird die Statistische Gebäudedatei als Grundlage verwendet, um die Zahl der vorhandenen Wohnungen zu erfassen. Im Unterschied zur vorherigen Bemessungsgrundlage sind hier auch bestimmte Formen von Wohnheimen enthalten (siehe auch 4.1, S. 23). Mit der Umstellung wurden dem Wohnungsbestand fast 10.000 existierende Wohnheim-Wohnungen hinzugerechnet. Das hat zu einem rechnerischen Anstieg des Wohnungsbestands um 3,88 % geführt (siehe Abb. 35).

Einführung der Zweitwohnungssteuer

Ein weiterer Anstieg der Wohnungsversorgungsquote muss in Teilen darauf zurückgeführt werden, dass zum 01.01.2019 die Zweitwohnungssteuer eingeführt wurde. Das hat zur Folge, dass die Zahl der Wohnberechtigten in Frankfurt am Main gegenüber den Vorjahren geringer ausfällt (siehe dazu auch 3 Wohnungsnafrage, ab S. 17; hier vor allem Abb. 12, S. 19). Es ist nicht davon auszugehen, dass alle abgemeldeten Nebenwohnungen als Hauptwohnungen neu angemeldet oder vermietet wurden. Die Zahl der Bewohner:innen, die mit Hauptwohnung gemeldet waren, stieg im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr um 10.726. Der Anstieg liegt knapp unter dem durchschnittlichen Anstieg im Zeitraum 2011 bis 2019, der bei 11.350 mit Hauptwohnsitz neu gemeldeten Personen pro Jahr liegt.

Aktueller Stand der Wohnungsversorgungsquote

Durch die Umstellung auf die Statistische Gebäudedatei und die Einführung der Zweitwohnungssteuer kam es zu einem Zuwachs an Wohnungen und einem Rückgang an Haushalten. Beide Entwicklungen haben dazu beigetragen, dass die Wohnungsversorgungsquote in Frankfurt am Main gestiegen ist. Im Jahr 2019 stieg die Quote rechnerisch auf 98,42 %. Im Jahr 2020 ist nur noch ein leichter Anstieg auf 98,88 % festzustellen.

Angebots-Nachfrage-Relation

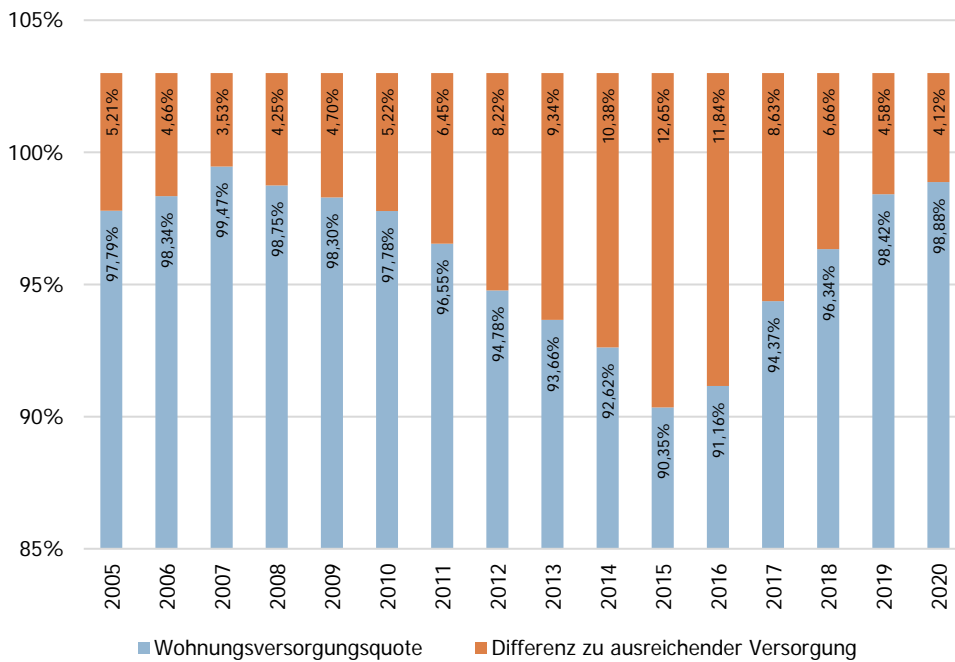
Die jährlichen Veränderungsdaten der Anzahl der Haushalte sowie der Wohnungen zeigt, wie sich die Angebots-Nachfrage-Relation am Gesamtwohnungsmarkt entwickelt hat. Daran kann abgelesen werden, ob eine parallele oder divergierende Entwicklung vorliegt. In Frankfurt am Main ist in den Jahren 2008–2015 ein deutlich stärkerer Anstieg bei den Haushalten zu verzeichnen (siehe Abb. 35). Die jährliche Steigerungsrate lag in diesem Zeitraum bei den Haushalten bei durchschnittlich 1,96 %, während der Wohnungsbestand durchschnittlich nur 0,68 % pro Jahr gestiegen ist.<sup>89</sup>

Die Aussagekraft der darauffolgenden Jahre ist auch bei dieser Darstellungsweise aufgrund der oben ausgeführten Entwicklungen stark eingeschränkt. Hinzu kommt, dass noch nicht abzusehen ist, wie sich die Corona-Pandemie auf die Bevölkerungsentwicklung in Frankfurt am Main ausgewirkt hat bzw. auswirken wird. Unabhängig davon ist jedoch festzustellen, dass in den letzten Jahren deutlich mehr Wohnungen gebaut wurden als in den Jahren zuvor. Von 2009-2014 wurden durchschnittlich 2.500 Wohnungen fertiggestellt. Von 2015–2020 lag die durchschnittliche Zahl mit fast 4.000 Wohnungen weit über den bisherigen Fertigungszahlen (siehe auch Abb. 24, S. 31).<sup>90</sup> Dagegen sind bei den Haushalten 2015–2020 nicht mehr die gleiche Entwicklungsdynamik wie in den Jahren zuvor festzustellen (siehe auch Abb. 16, S. 22).

<sup>89</sup> Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 2.26 & 3.1; eigene Berechnungen.

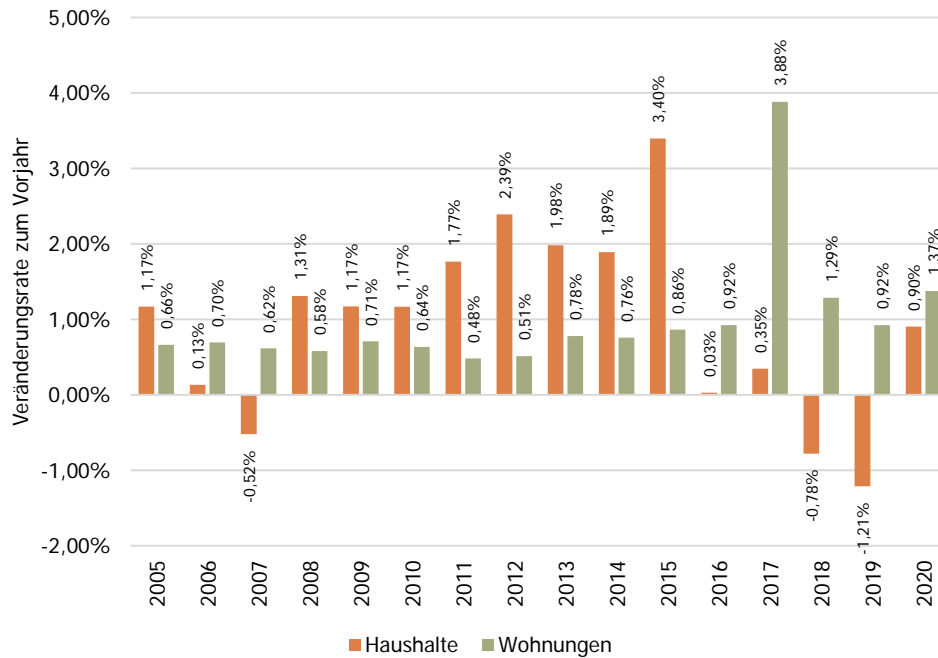
<sup>90</sup> Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.7; eigene Berechnung.

Abb. 34: Wohnungsversorgungsquote 2005–2020



(Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 2.26 & 3.1; eigene Berechnung)

Abb. 35: Angebots-Nachfrage-Relation am Gesamtwohnungsmarkt 2005–2020



(Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 2.26 & 3.1)

## 6.2 Wohnflächenversorgung<sup>91</sup>

Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch

In Frankfurt am Main bestehen traditionell kleine Haushalte. Mit leichten Abweichungen wohnen in Frankfurt am Main seit dem Jahr 2000 durchschnittlich 1,84 Personen in jeder Wohnung (siehe Tab. 1). Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch je Einwohner:in ist seit dem Jahr 2000 um 7,6 % gestiegen lag im Jahr 2020 bei 38,3 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung stieg um 5 % und lag bei 71,4 m<sup>2</sup>.

Vergleich zu bundesweiten Daten

Die Wohnflächenversorgung in Frankfurt am Main liegt deutlich unter den bundesdeutschen Durchschnittswerten.<sup>92</sup> Im Jahr 2020 verfügte in Deutschland jede:r Einwohner:in über durchschnittlich 47,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das liegt 28,9 % über der Wohnfläche, die in Frankfurt am Main je Einwohner:in zur Verfügung steht. Wohnungen hatten bundesweit im Schnitt 92,0 m<sup>2</sup> Wohnfläche und waren damit um 23,8 % größer als in Frankfurt am Main.

Wohnfläche je Einwohner:in nach Stadtteilen

Der Median der Wohnfläche *je Einwohner:in* liegt in den Frankfurter Stadtteilen bei 36,6 m<sup>2</sup> (siehe Karte 7, S. 77). In den Stadtteilen Bahnhofsviertel und Westend-Süd steht den Bewohner:innen mit durchschnittlich über 50 m<sup>2</sup>/Person die meiste Wohnfläche zur Verfügung. Über dem Bundesdurchschnitt (siehe oben) liegen noch die Stadtteile Innenstadt und Bergen-Enkheim. In den Stadtteilen Riederwald, Fechenheim und Griesheim liegt die Wohnfläche pro Person bei unter 30 m<sup>2</sup>.

Wohnfläche je Wohnung nach Stadtteilen

Der Median der Wohnfläche *je Wohnung* liegt in den Frankfurter Stadtteilen bei 72,0 m<sup>2</sup> (siehe Karte 8, S. 78). In fünf Stadtteilen liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße über dem Bundesdurchschnitt (siehe oben). Dazu zählen in absteigender Reihenfolge Harheim, Nieder-Erlenbach, Kalbach-Riedberg, Berkersheim und Bergen-Enkheim. Die geringste durchschnittliche Wohnungsgröße findet sich in den Stadtteilen Nordend-Ost, Griesheim, Gallus, Niederrad und Riederwald. In den Stadtteilen Niederrad und Riederwald liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße unter 60 m<sup>2</sup>.

Verhältnis von Wohnfläche je Einwohner:in und Wohnfläche je Wohnung

Betrachtet man die stadtteilbezogenen Durchschnittswerte im Verhältnis zueinander, so ist festzustellen, dass in den Stadtteilen Harheim, Kalbach-Riedberg und Berkersheim mit durchschnittlich über 90 m<sup>2</sup> die größten Wohnungen vorhanden sind. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in diesen Stadtteilen deutet aber darauf hin, dass diese großen Wohnungen von größeren Haushalten bewohnt werden.

Das Verhältnis im Stadtteil Höchst lässt wiederum vermuten, dass deutlich kleinere Wohnungen von größeren Haushalten bewohnt werden. Hier liegt die durchschnittliche Wohnfläche bei 31,2 m<sup>2</sup> pro Person. Die Wohnungen sind durchschnittlich 73,9 m<sup>2</sup> groß.

In den Stadtteilen mit einer durchschnittlich sehr hohen Wohnfläche je Einwohner:in (Innenstadt, Bahnhofsviertel, Westend-Süd, Altstadt) ist zu vermuten, dass dort im Verhältnis zur durchschnittlichen Wohnungsgröße eher kleine Haushalte leben.

**Tab. 1: Einwohner:innen und Wohnfläche je Wohnung 2000–2020 (Hauptwohnungen)**

	Einwohner:innen je Wohnung	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
		je Einwohner:in	je Wohnung
2000	1,84	35,6	68,0
2002	1,81	36,2	68,3
2004	1,79	36,6	68,6

<sup>91</sup> Quelle für die Stadtteildaten: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zu Stadtbeobachtung – Stadtteildaten 2020, Ziff. 3.5.

<sup>92</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 326 vom 08. Juli 2021, online verfügbar: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/07/PD21\\_326\\_31231.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/07/PD21_326_31231.html).

2006	1,78	38,2	68,0
2008	1,79	38,8	69,6
2010	1,81	38,7	70,1
2012	1,85	38,1	70,6
2014	1,91	37,3	71,1
2016	1,93	37,1	71,6
2018	1,88	37,9	71,2
2020	1,86	38,3	71,4

(Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.4)

### 6.3 Eigentumsquote

Alle vier Jahre wird die Mikrozensus-Zusatzerhebung „Wohnen in Deutschland“ durchgeführt. Demnach waren im Jahr 2018 insgesamt 19,3 % der bewohnten Wohnungen in Frankfurt am Main durch Eigentümer:innen bewohnt.<sup>93</sup> Seit 1998 ist deren Anteil um 5,8 % gestiegen.<sup>94</sup> Diese Wohnungen verfügten laut der Zusatzerhebung durchschnittlich über 112,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mietwohnungen waren demgegenüber durchschnittlich nur 68,8 m<sup>2</sup> groß.<sup>95</sup>

### 6.4 Mieten

Es kann keine Durchschnittsmiete ausgewiesen werden, die die gesamte gezahlte Nettokaltmiete aller Wohnungen in einer Stadt berücksichtigt. Die dafür notwendige Datengrundlage – bspw. ein Mietenregister – existiert nicht. Bei der Betrachtung von Mieten und Mietpreishöhen ist zwischen Angebotsmieten auf der einen und Bestandsmieten auf der anderen Seite zu unterscheiden. Angebotsmieten erfassen in der Regel Erstbezugs- und/oder Wiedervermietungs-mieten. Sie geben die aktuellen am Markt geforderten Mietpreise wieder und liegen meist deutlich über den Bestandsmieten. Bestandsmieten wiederum geben an, wie hoch die durchschnittliche Miethöhe in bestehenden Mietverhältnissen ist. Die veröffentlichten Mietpreisübersichten von Verbänden und Branchendienstleistern fassen Angebotsmieten zusammen und erfassen keine Bestandsmieten. Die Mietspiegel-Miete (siehe unten) berücksichtigt auch veränderte Bestandsmieten.<sup>96</sup>

Unterscheidung zwischen Angebots- und Bestandsmieten

Vergleicht man die Mietpreisübersichten der großen Maklerverbände und die Marktberichte der Immobilienbörse, fallen bei den Mietpreisen deutliche Unterschiede auf. Ursachen hierfür sind unterschiedliche Grundlagen. Die Maklerverbände betrachten 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 70 m<sup>2</sup> als Standard. Die Frankfurter Immobilienbörse der IHK bezieht sich auf alle Wohnungen mit durchschnittlicher (mittlerer/guter) Ausstattung.

Mietpreisübersichten von Verbänden

Die Frankfurter Immobilienbörse<sup>97</sup> sieht im Wohnungsmarktbericht 2021/2022 im gesamten Verbandsgebiet einen Engpass bei der Wohnraumversorgung. Gleichzeitig wird festgestellt, dass weiterhin eine steigende Nachfrage zu beobachten sei. Die Corona-Krise hatte keine dämpfenden Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt. Für Frankfurt am Main wird ein stabiler Vermietungsmarkt festgestellt. Moderate Preissteigerungen gab es bei den Spitzenmieten in beliebten

Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse (IHK)

<sup>93</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018, Fachserie 5, Heft 1, Tab. 5.

<sup>94</sup> Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Ergebnisse des Mikrozensus 1998, 2002, 2006, 2010 und 2014, Bewohnte Wohnungen nach Anpassungsschicht, Jahr der Erhebung und Art der Nutzung.

<sup>95</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018, Fachserie 5, Heft 1, Tab. 8.

<sup>96</sup> Bei allen hier erwähnten Übersichten zur Mietpreishöhe werden mietpreisgebundene bzw. geförderte Wohnungen nicht berücksichtigt.

<sup>97</sup> Quelle für alle Angaben: Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main 2022, Wohnungsmarktbericht 2021|2022. Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main.

Bei der Frankfurter Immobilienbörse handelt es sich um einen regionalen Interessenszusammenschluss von Makler:innen, Sachverständigen, Entwickler:innen, Verwalter:innen und weiteren Unternehmen im Bereich der Immobilienwirtschaft. Sie ist unter der Trägerschaft der Industrie- und Handelskammer (IHK) Frankfurt am Main.

Lagen und beim Neubau. Unterschieden nach Lage und Ausstattungsmerkmalen betrage die Spanne der Mieten 10,00 € bis 18,00 €. Bestandsmieten und Wohnungen mit teilgewerblicher Nutzung sind nicht berücksichtigt. Das untere Ende der Spanne bilden die Stadtteile Riederwald und Fechenheim, das obere Ende der Stadtteil Westend.

Preisspiegel  
des IVD Mitte

Der Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Mitte e.V. (IVD Mitte) betrachtet die Wohnungsmieten in drei Baualters-Klassen: bis 1948, ab 1949 und Neubau. Für diese Baualters-Klassen werden Preisspannen und meistgenannte Werte ausgewiesen, die nochmals nach Wohnwert differenziert werden.<sup>98</sup>

- Bis Baujahr 1948 werden als meistgenannter Wert für Wohnungen mit einfachem Wohnwert 9,40 €/m<sup>2</sup>, mittlerem Wohnwert 10,60 €/m<sup>2</sup>, gutem Wohnwert 13,00 €/m<sup>2</sup> und sehr gutem Wohnwert 14,00 €/m<sup>2</sup> angegeben.
- Ab Baujahr 1949 (ohne Neubau) werden als meistgenannter Wert für Wohnungen mit einfachem Wohnwert 10,00 €/m<sup>2</sup>, mittlerem Wohnwert 10,50 €/m<sup>2</sup>, gutem Wohnwert 12,50 €/m<sup>2</sup> und sehr gutem Wohnwert 13,50 €/m<sup>2</sup> angegeben.
- Bei Neubau bzw. Erstvermietung werden als meistgenannter Wert für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert 12,00 €/m<sup>2</sup>, gutem Wohnwert 14,00 €/m<sup>2</sup> und sehr gutem Wohnwert 14,50 €/m<sup>2</sup> angegeben, wobei im Luxus-Segment Spitzenwerte bis zu 20 €/m<sup>2</sup> erreicht wurden.

Angebots-  
mieten laut  
Internet-Platt-  
formen

Eine Auswertung von Wohnungsanzeigen in Tageszeitungen und Internetplattformen ergibt einen weiteren Anhaltspunkt für die Höhe der Mieten in Frankfurt am Main. Hierbei handelt es sich um Angebotsmieten, d. h., dass der angebotene Mietpreis nicht dem Mietpreis entsprechen muss, der tatsächlich vertraglich vereinbart wird. Hinzu kommt, dass nicht alle Wohnungen über Anzeigen vermittelt werden. Wohnungen von Genossenschaften und Wohnungsunternehmen werden nicht über diese Plattformen angeboten. Auch werden Wohnungen bspw. von Nachbar:innen oder Vermieter:innen direkt an neue Mieter:innen vermittelt. Auch diese Wohnungen sind nicht auf den Plattformen gelistet oder in Zeitungen inseriert. Aus diesen Gründen sind gerade Wohnungen im günstigen Marktsegment bei diesen Auswertungen unterrepräsentiert. Auch die tatsächliche Höhe der Wiedervermietungs-mieten dürfte geringer ausfallen, als die durchschnittlichen (Netto)Mieten im Jahresdurchschnitt, die auf dieser Datengrundlage ermittelt werden.

Die durchschnittliche Angebotsmiete<sup>99</sup> ist seit Beginn des Betrachtungszeitraums kontinuierlich gestiegen. Im Jahr 2020 betrug sie 14,44 €/m<sup>2</sup>. Im Jahr 2021 ist erstmals im Betrachtungszeitraum ein Rückgang der Angebotsmieten festzustellen. Sie sanken um -2,96 % gegenüber dem Vorjahr auf 14,01 €/m<sup>2</sup> (siehe Abb. 36). Im gesamten Betrachtungszeitraum 2011–2021 betrug die durchschnittliche Steigerungsrate 4,38 %/Jahr.<sup>100</sup>

Ortsübliche  
Vergleichs-  
miete nach  
qualifiziertem  
Mietspiegel

Für das Gebiet der Stadt Frankfurt am Main erfolgt alle vier Jahre eine repräsentative Marktuntersuchung. Mit ihr wird die ortsübliche Wohnraumvergleichsmiete im Sinne des § 558 BGB ermittelt. Die ortsübliche Vergleichsmiete gibt die Mieten wieder, die üblicherweise für vergleichbare, nicht preisgebundene Wohnungen in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete gibt der qualifizierte Frankfurter Mietspiegel. Wird ein Mietspiegel neu erstellt, werden bestehende Mietverhältnisse auch dann erfasst, wenn sie in

<sup>98</sup> Quelle für alle Angaben: Immobilienverband Deutschland – IVD Mitte, Preisspiegel Hessen für Wohn- und Gewerbeimmobilien 2021/2022 (Erhebungszeitraum: 1. Quartal 2021). Im Preisspiegel des IVD Mitte wird von einer Drei-Zimmerwohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgegangen. Betrachtet werden ausschließlich Wiedervermietungs- bzw. Neuvertragsmieten.

<sup>99</sup> Ausgewiesen werden die nettokalten Angebotsmieten (reine Wohnkosten) für die Wiedervermietung (ohne Erstvermietung) nicht-möblerter Wohnungen mit einer Größe von 40 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> mit mittlerer Ausstattung in mittlerer bis guter Wohnlage.

<sup>100</sup> Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR); Datengrundlage: IDN Immobiliendaten GmbH, microm Wohnlagen.

den letzten sechs Jahren geändert wurden. Die sogenannte Mietspiegel-Miete<sup>101</sup> gründet damit auf einer deutlich breiteren und auch repräsentativen Datenbasis.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete nach Mietspiegel lag im Jahr 2011 bei 8,08 €/m<sup>2</sup> (siehe Abb. 36). Bis zum Jahr 2021 lag die durchschnittliche Steigerungsrate seitdem bei 2,45 %/Jahr. Zwischen den beiden letzten Mietspiegeln (2018 und 2022)<sup>102</sup> ist die Mietspiegel-Miete um 9,94 % auf aktuell 10,29 €/m<sup>2</sup> gestiegen.

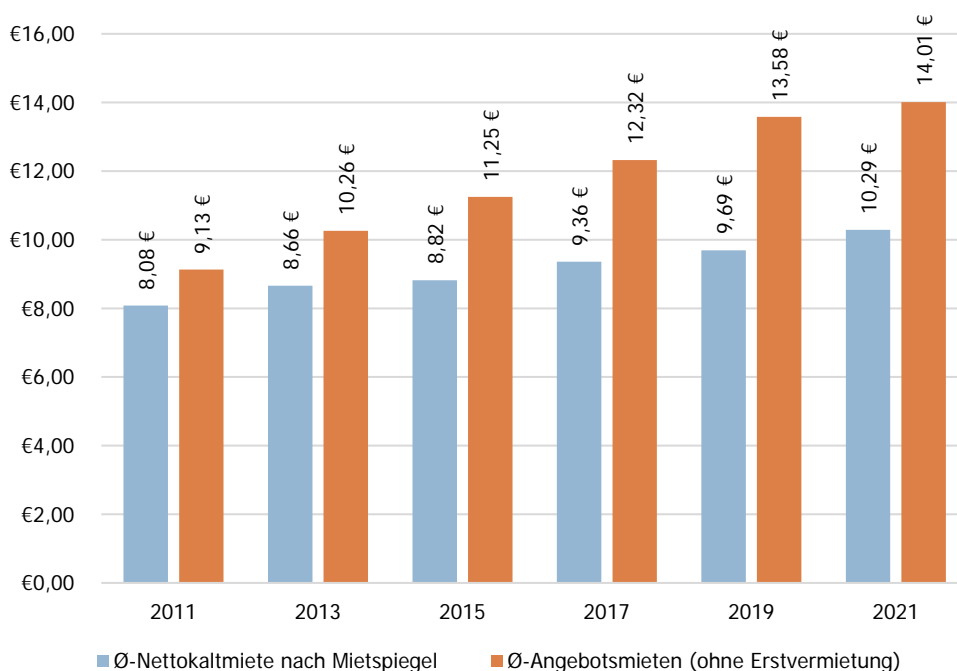
Aufgrund der unterschiedlichen Datengrundlagen sind die Angaben zur Nettokaltmiete nicht unmittelbar vergleichbar. Dennoch ist festzustellen, dass die durchschnittliche Steigerung der Angebotsmieten mit 4,38 %/Jahr über den gesamten Betrachtungszeitraum höher liegt als bei der Mietspiegel-Miete mit 2,45 %/Jahr. Dies hat zur Folge, dass die Differenz zwischen Mietspiegel-Miete und Angebotsmieten bis zuletzt größer geworden ist (siehe Abb. 37). Erst im Jahr 2021 ist erstmalig zu beobachten, dass sich die beiden Mietniveaus leicht angenähert haben.

Verhältnis zwischen Mietspiegel-Miete und Angebotsmieten

Für Hessen lässt sich neben der Entwicklung der Wohnkosten darstellen, wie sich die Nebenkosten und die Kosten für Haushaltsenergie entwickelt haben (siehe Abb. 38). Diese Kosten werden auch als zweite Miete bezeichnet. Seit dem Jahr 2015 ist bei der Nettomiete ein gleichmäßiger Anstieg festzustellen. Leichte Schwankungen der Gesamt-Wohnkosten sind zu erklären, weil sich die Kosten für Haushaltsenergie veränderten. Es wird sich in den nächsten Jahren zeigen, wie nachhaltig die Energieversorgungskrise dazu führen wird, die Haushalte mit steigenden Kosten zu belasten.

Wohnkosten, Nebenkosten, Energiekosten in Hessen

**Abb. 36: Entwicklung der Mietspiegel-Miete und Angebotsmieten 2011–2021**<sup>103</sup>



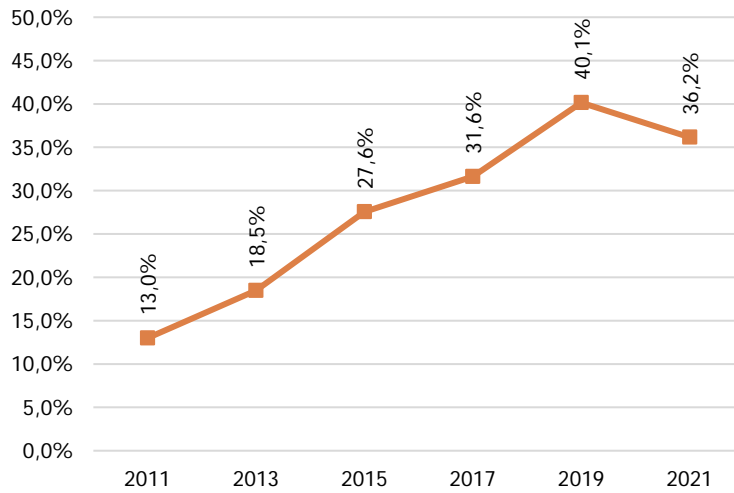
(Quelle: Amt für Wohnungswesen, Mietspiegelerhebungen; Bundesinstitut für Bau-, Stadt, und Raumforschung)

<sup>101</sup> Bei der sogenannten Mietspiegel-Miete handelt es sich um das Stichproben-Mittel aller Nettokaltmieten, die im Rahmen der Erhebung zum Mietspiegel erfasst wurden.

<sup>102</sup> Die Erhebungsjahre waren 2017 bzw. 2021.

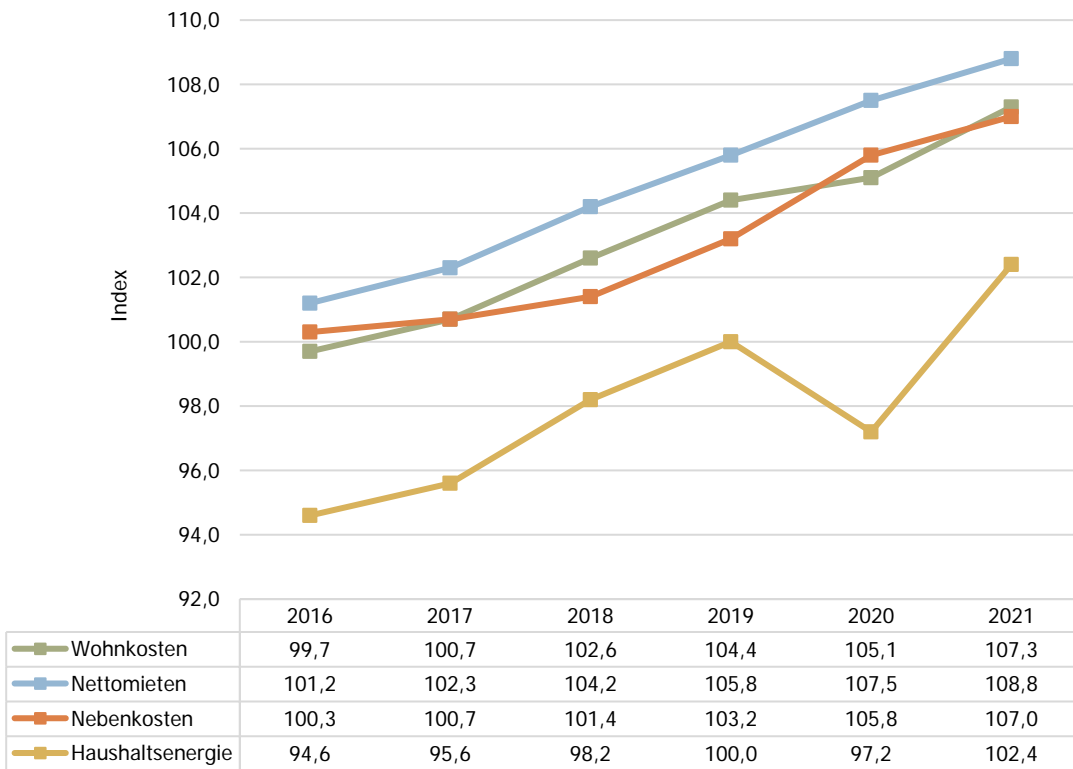
<sup>103</sup> Angegeben sind die Daten orientiert an den Jahren, in denen jeweils der Stichtag für die Erhebung bzw. die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Frankfurt am Main lagen.

Abb. 37: Differenz von Mietspiegel-Miete und Angebotsmieten 2011–2021



(Quelle: Amt für Wohnungswesen, Mietspiegelerhebungen; Bundesinstitut für Bau-, Stadt, und Raumforschung)

Abb. 38: Wohnungsmieten & Nebenkosten in Hessen 2016–2021 (2015 = 100)



(Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Monatsberichte)



## Durchschnittliche Mietbelastung

Die Mietbelastung eines Haushalts ist der Anteil der Bruttokaltmiete<sup>104</sup> am Haushaltsnettoeinkommen<sup>105</sup>. Erfasst wird die Mietbelastung im Zusatzprogramm des Mikrozensus „Wohnen in Deutschland“, das alle vier Jahre erhoben wird, zuletzt für das Jahr 2018.

Datengrundlage für durchschnittliche Mietkostenbelastung

Bundesweit lag die durchschnittliche Mietbelastung bei 27,2 % und in Hessen bei 28,2 % des Haushaltsnettoeinkommens. In Frankfurt am Main lag die durchschnittliche Mietbelastung mit 29,1 % etwas unter dem Schnitt der TOP-7-Metropolen<sup>106</sup> (29,5 %). Aktuellere Zahlen über die Verteilung der durchschnittlichen Mietbelastung in Deutschland liefert der „European Union Statistics on Income and Living Conditions“ (EU-SILC).<sup>107</sup> Auch wenn vergleichbare Daten für Frankfurt am Main nicht vorliegen, sind sie ein Indiz für die Verteilung der Mietkostenbelastung. Die EU-SILC-Daten zeigen für das Jahr 2020, dass Alleinlebende und Alleinerziehende mit 37,6 % bzw. 38,7 % einen signifikant höheren Anteil an Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen zu tragen haben als der Gesamtdurchschnitt mit 29,7 %. Der Anteil erhöht sich für die armutsgefährdete Bevölkerung<sup>108</sup> sogar auf 58,5 %. Generell wird angenommen, dass bei einem Wohnkostenanteil, der 40 % des verfügbaren Einkommens übersteigt, eine Überlastung vorliegt.<sup>109</sup>

Mietkostenbelastung im Vergleich

Das Zusatzprogramm des Mikrozensus „Wohnen in Deutschland“ erfasst auch die durchschnittliche Mietbelastung nach Haushaltsgröße (siehe Abb. 39). Für Single-Haushalte lag im Jahr 2018 die durchschnittliche Mietbelastung mit 33,2 % am höchsten. Alleinlebende Frauen hatten jedoch mit 35,3 % eine noch höhere Mietbelastung zu tragen.

Analog zu den EU-SILC-Daten haben vor allem Haushalte mit niedrigerem Einkommen eine überdurchschnittliche Mietbelastung zu tragen (siehe Abb. 40 und Abb. 41).<sup>110</sup> Bei den Erhebungen 2006–2018 zeigt sich, dass nun auch Haushalte mit höherem Einkommen zu den Fällen zählen, bei denen die Belastungsgrenze von 40 % überschritten wird. In den Erhebungsjahren 2006 und 2010 war für Haushalte mit einem Einkommen bis 1.100 € eine Mietbelastung von über 40 % festzustellen. Im Jahr 2014 gilt das erstmalig auch für Haushalte mit Einkommen bis zu 1.300 €. Bei der Erhebung 2018 wird auch bei Haushalten mit einem Einkommen von bis zu 1.500 € eine durchschnittliche Mietbelastung von über 40 % festgestellt. Die durchschnittliche Mietbelastung im Jahr 2018 betrug 29,1 %. Davon ausgehend haben auch Haushalte mit einem Einkommen von bis zu 2.000 € eine überdurchschnittliche Belastung zu tragen.

Verteilung der Mietbelastung nach Einkommen

<sup>104</sup> Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete (Grundmiete) und den kalten Nebenkosten zusammen.

<sup>105</sup> Statistisches Bundesamt 2019: Wohnen 2018: Mieten und Mietbelastung in Metropolen besonders hoch; Pressemitteilung Nr. N 001 vom 1. Oktober 2019; online verfügbar: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/wohnen-in-deutschland-5122125189005.html>.

<sup>106</sup> Zu den TOP-7-Metropolen zählen neben Frankfurt am Main die Städte Berlin, Hamburg, München, Köln, Stuttgart und Düsseldorf.

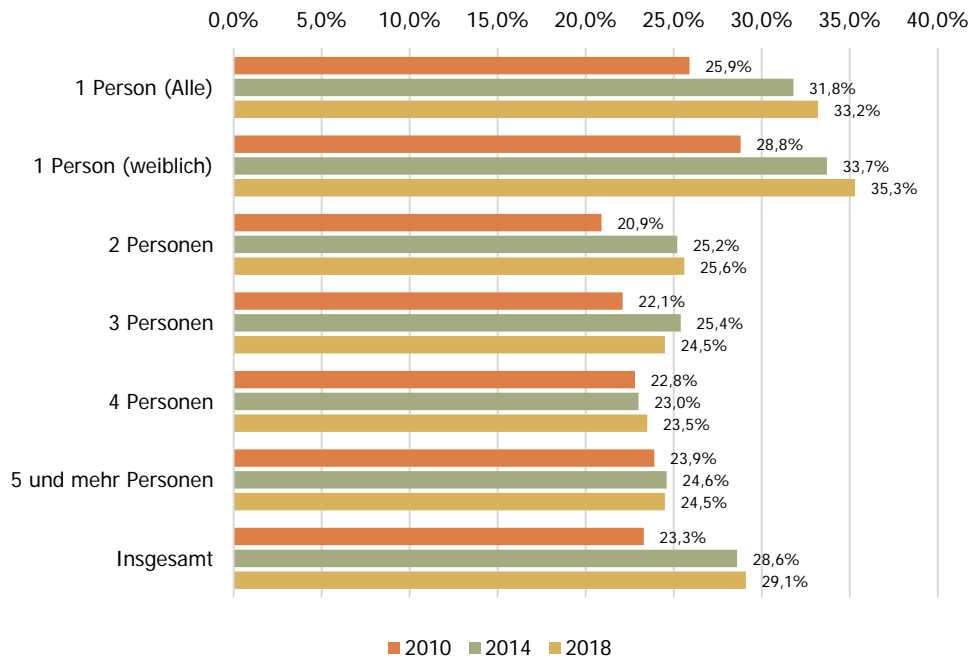
<sup>107</sup> Die Erhebung zur „European Union Statistics on Income and Living Conditions“ (EU-SILC) wurde 2020 in den Mikrozensus als Unterstichprobe zu Einkommen und Lebensbedingungen integriert und ist wegen einer neuen Stichprobensatzumsetzung mit Erhebungen der Vorjahre nicht mehr vergleichbar. Quelle: Statistisches Bundesamt 2020: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen; online verfügbar: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eurostat-anteil-wohnenkosten-haushaltseinkommen-mz-silc.html>.

<sup>108</sup> Der Begriff der armutsgefährdeten Bevölkerung umfasst nach der Mikrozensus-Unterstichprobe „Einkommen und Lebensbedingungen“ den Anteil der Personen, deren sog. Äquivalenzeinkommen weniger als 60 % des Median des Äquivalenzeinkommens der Bevölkerung beträgt (Quelle: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Glossar/armutsgefahrdungsquote.html>).

<sup>109</sup> Statistisches Bundesamt 2020: Wohnkostenanteil und Wohnkostenüberbelastung; online verfügbar: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eurostat-anteil-ueberbelastung-wohnenkosten-mz-silc.html>.

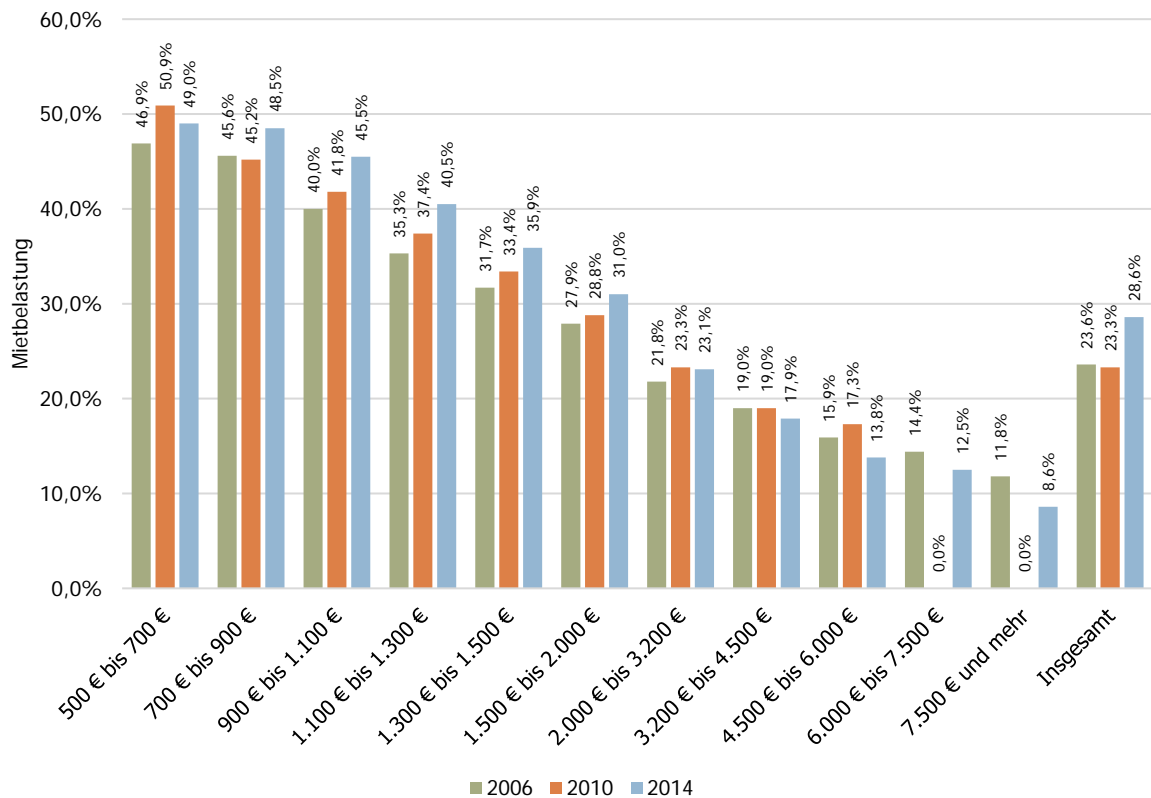
<sup>110</sup> Die durchschnittliche Mietbelastung in Prozent nach Haushaltsnettoeinkommen wird in Abb. 40 und Abb. 41 getrennt dargestellt, da für das Jahr 2020 andere Gehaltsgruppierungen verwendet wurden. Außerdem wurde die Erhebung der Mietbelastungsquote mit der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2014 verändert. Die Zahlen sind nur noch bedingt für den zeitlichen Vergleich geeignet. Siehe dazu Statistisches Bundesamt 2014, Bauen und Wohnen – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2014, Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte, Fachserie 5, Heft 1, S. 10. Bei fehlenden Angaben lagen keine Daten vor oder der Zahlenwert war nicht sicher genug.

Abb. 39: Mietbelastung nach Haushaltsgröße 2010/2014/2018



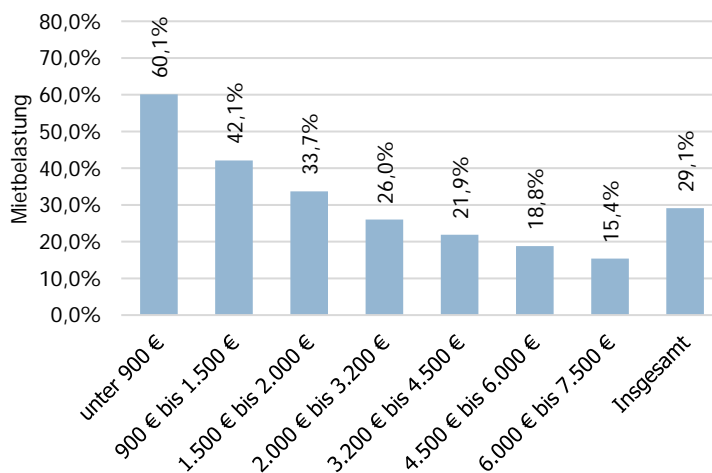
(Quelle: Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen 2010, 2014, 2018, Ziff. 34.1)

Abb. 40: Mietbelastung in % nach Haushaltsnettoeinkommen 2006/2010/2014



(Quelle: Mikrozensus-Zusatzerhebung 2006/2010/2014, SK Frankfurt am Main, Ziff. 34.1)

**Abb. 41: Durchschnittliche Mietbelastung in % nach Haushaltsnettoeinkommen 2018**



(Quelle: Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018, SK Frankfurt am Main, Ziff. 21)

## Wohngeld

Das Wohngeld dient dazu, angemessenes Wohnen zu ermöglichen bzw. zu sichern.<sup>111</sup> Es handelt sich um eine Form der Subjektförderung. Sie unterstützt Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht mit ausreichendem Wohnraum versorgen können. Wohngeldberechtigt sind Haushalte, die mit ihrem Einkommen zwar oberhalb des Grundsicherungsniveaus liegen, aber die Wohnkosten für angemessenen und familiengerechten Wohnraum nicht alleine tragen können. Das Wohngeld kann in Form eines Mietzuschusses oder bei Eigentümer:innen in Form eines Lastenzuschusses gezahlt werden.

Wohngeld als Subjektförderung in Form eines Zuschusses

Das Wohngeld ist eine Quelle für ergänzende Daten über die Entwicklung der Wohnkostenbelastung auf Ebene der Stadt Frankfurt am Main. Diese Daten ergänzen die Angaben zur durchschnittlichen Mietbelastung der Mikrozensus-Zusatzerhebung (siehe oben), die nur alle vier Jahre durchgeführt wird. Bei den Wohngeld-Daten sind vor allem drei Angaben von Interesse:

- die Anzahl der gestellten Anträge (siehe Abb. 42),
- die Anzahl der Haushalte, die Wohngeld beziehen (siehe Abb. 43),
- der durchschnittliche Wohnkostenanteil am durchschnittlichen monatlichen Gesamteinkommen der Wohngeld-Haushalte vor bzw. nach Wohngeld (siehe Abb. 44).

Die Corona-Pandemie ist mit großer Sicherheit als wesentlicher Grund für den starken Anstieg der Wohngeld-Anträge in Frankfurt am Main zu sehen (siehe Abb. 42; siehe auch die Ausführungen zur Corona-Pandemie, S. 2). Das Niveau der Wohngeldanträge lag ab März 2020 deutlich über den Antragszahlen der Vorjahresmonate. Im Dezember 2020 erreichte das Antragsvolumen mit 137,1 % gegenüber dem Vorjahresmonat seinen Höchststand. Wie sich dies auf die Zahl der bewilligten Wohngeld-Anträge auswirken wird, kann aufgrund der Bearbeitungszeiten nicht vorhergesagt werden.

Entwicklung der Wohngeldanträge im Jahr 2020

Gegenüber dem Vorjahr sind 2020 die reinen Wohngeldhaushalte um 8,8 % gestiegen (siehe Abb. 43). Der Trend, dass die Zahlen seit 2016 sinken, hat sich damit nicht bestätigt. Noch deutlicher fällt der Anstieg bei den Haushalten mit drei Personen aus. Hier bezogen 2020 insgesamt 33,5 %

Wohngeldhaushalte nach Haushaltsgröße

<sup>111</sup> Quelle: Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat 2021: Vierter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2020, S. 162–164.

mehr Haushalte Wohngeld als noch im Vorjahr. Mit 16,4 % und 14,6 % lag der Anstieg auch bei den 2- und 3-Personen-Haushalten deutlich über dem Gesamtdurchschnitt.<sup>112</sup>

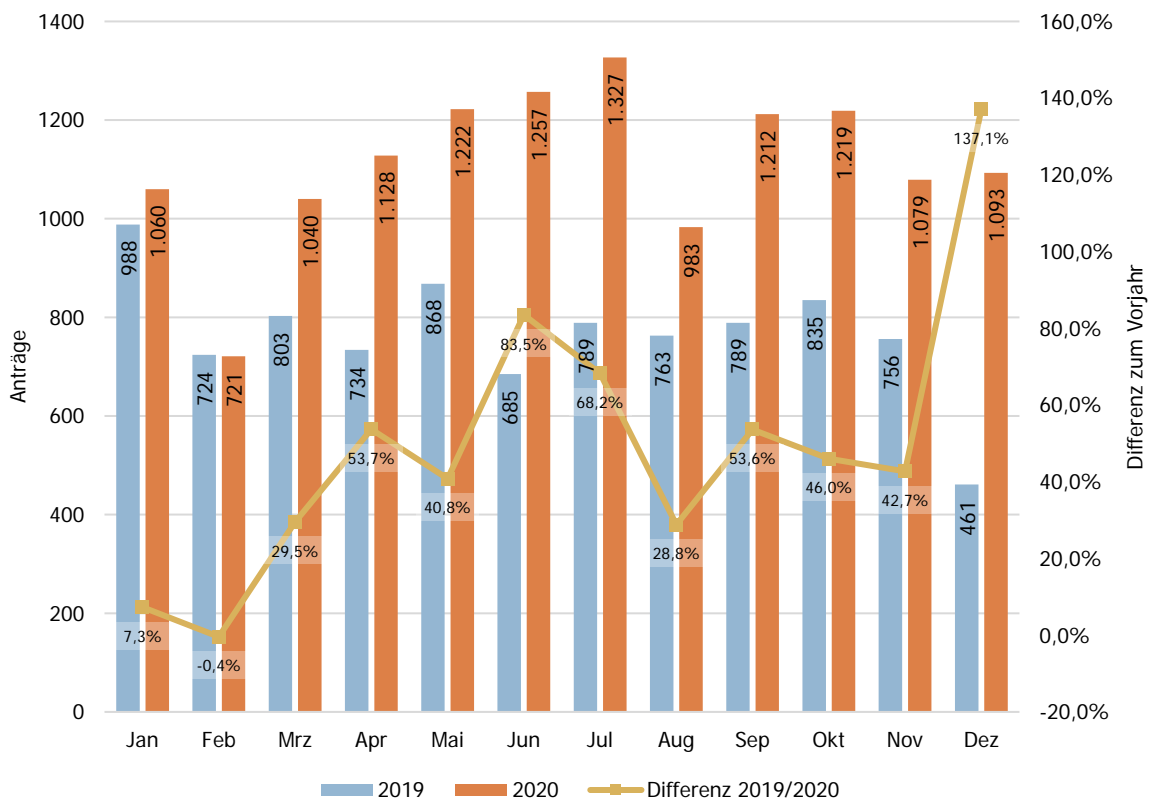
Wohnkosten-  
belastung vor  
und nach  
Wohngeld

Auch die Wohnkostenbelastung vor und nach Wohngeld ist 2020 gegenüber dem Vorjahr zum Teil deutlich gestiegen (siehe Abb. 44). Mit 37,98 % lag die durchschnittliche Wohnkostenbelastung gemessen an der monatlichen Miete, die berücksichtigungsfähig ist, in Frankfurt am Main im Jahr 2019 noch ungefähr auf der Höhe des Bundesdurchschnitts von 39,0 %<sup>113</sup>. Im Jahr 2020 lag die Wohnkostenbelastung bei 47,80 %. Auffällig ist zudem, dass die Wohnkostenbelastung vor Wohngeld vor allem bei 1- bis 3-Personen-Haushalten überdurchschnittlich ausfällt. Nichterwerbstätige bzw. Arbeitslose haben durchschnittlich eine höhere Wohnkostenbelastung vor Wohngeld zu tragen.<sup>114</sup>

Höhe des  
Wohngeldes

Der durchschnittliche monatliche Anspruch auf Wohngeld ist deutlich gestiegen. Gegenüber dem Jahr 2019 ist er von 219 € auf 253 € um 15,5 % gestiegen, der durchschnittliche Lastenzuschuss von 235 € auf 332 € sogar um 41,3 %<sup>115</sup>. Auf Basis der aktuell verfügbaren Daten können die skizzierten Anstiege zwischen den Jahren 2019 und 2020 nicht abschließend erklärt werden. Möglicherweise ist die Corona-Pandemie als ein wesentlicher Einflussfaktor zu sehen ist.

**Abb. 42: Wohngeldanträge im Vergleich 2019/2020**



(Quelle: Amt für Wohnungswesen)

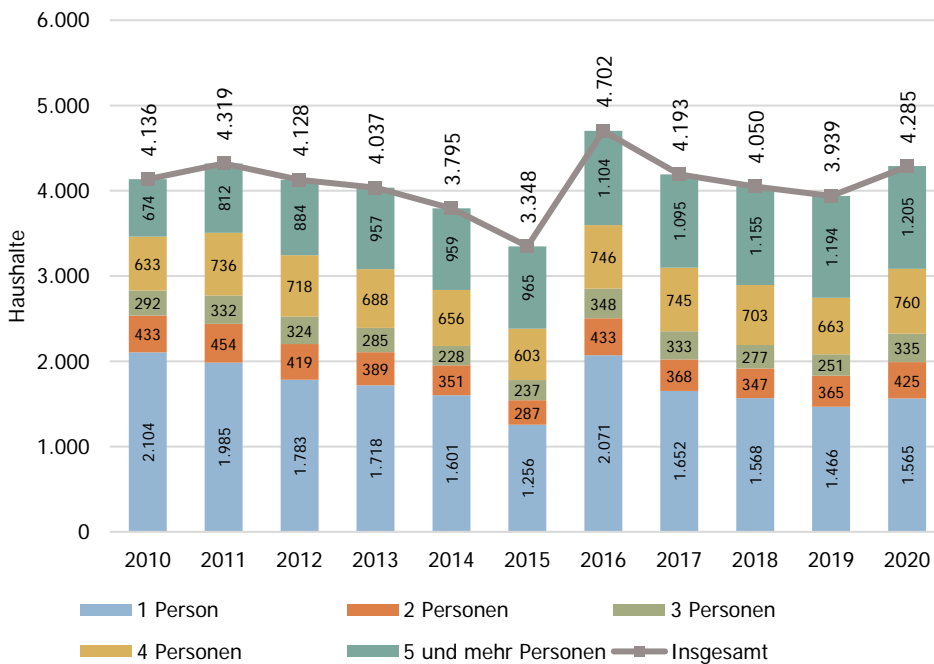
<sup>112</sup> Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Tab. A 16.1.

<sup>113</sup> Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat 2021: Vierter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2020, S. 185.

<sup>114</sup> Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Tab. A 16.1.

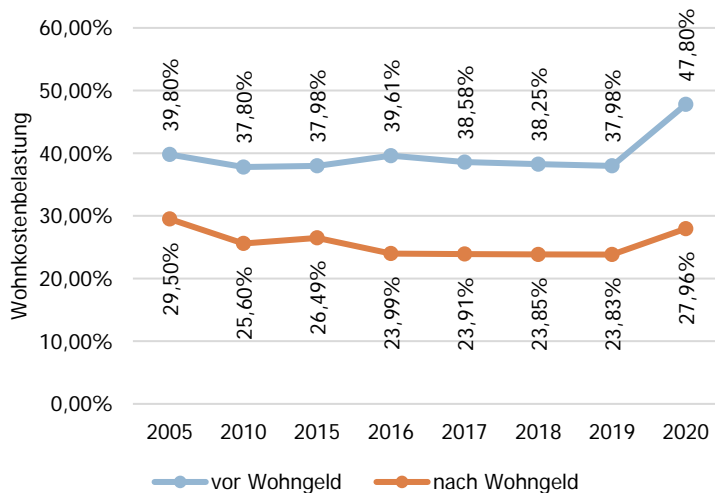
<sup>115</sup> Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Tab. A 16.1.

Abb. 43: Reine Wohngeldhaushalte nach Haushaltsgröße 2020<sup>116</sup>



(Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)

Abb. 44: Durchschnittliche Wohnkostenbelastung vor und nach Wohngeld (2005/2010/2015–2020)



(Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)

<sup>116</sup> Hier enthalten sind nur die reinen Wohngeldhaushalte.



# 7 ÖFFENTLICH GEFÖRDERTE WOHNUNGEN

## 7.1 Nachfrage an Sozialwohnungen<sup>117</sup>

Öffentlich geförderte Wohnungen sind Haushalten vorbehalten, die sich aus unterschiedlichen Gründen auf dem freien Wohnungsmarkt nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können.<sup>118</sup> Wohnberechtigt sind alle Haushalte, deren Einkommen eine bestimmte Einkommensgrenze nicht überschreiten. Außerdem muss eine Bindung an Frankfurt am Main bestehen und der Haushalt muss unzureichend untergebracht sein.

Seit dem Jahr 2011 stieg die Zahl der Haushalte, die als wohnungssuchend registriert sind, deutlich an (siehe Abb. 45). Im Jahr 2018 erreichte die Zahl ihren bisherigen Höchststand. Seitdem ist ein leichter Rückgang festzustellen. Ende 2020 waren 8.973 Haushalte mit 22.832 Personen als wohnungssuchend registriert.

Anzahl der registrierten Haushalte und Personen

24,0 % aller registrierten Haushalte beziehen Transfereinkommen. Der Anteil der ausländischen Haushalte<sup>119</sup> nimmt seit 2009 zu und lag 2020 bei 57,4 % (siehe Abb. 46). Im Jahr 2020 stellen 1-Personen-Haushalte 47 % der Antragsteller:innen. Große Haushalte mit fünf oder mehr Personen sind mit 17,8 % weiterhin deutlich überrepräsentiert. Unter allen Frankfurter Haushalten stellen sie einen Anteil von lediglich 3,9 %.<sup>120</sup> Der Anteil der Alleinerziehenden lag im Jahr 2020 bei 12,4 % aller registrierten Haushalte. Auch diese Personengruppe ist unter den Registrierten gegenüber dem stadtweiten Durchschnitt deutlich überrepräsentiert. Der stadtweite Durchschnitt lag bei 4,1 %.<sup>121</sup>

Struktur der registrierten Haushalte

Der Dringlichkeitsstufe 1 werden Wohnungssuchende zugeordnet, die ihre Wohnung verloren haben, zur Räumung verpflichtet oder in Heimen untergebracht sind. Auch Antragsteller:innen, die aufgrund ihrer Wartezeit aus anderen Stufen aufgerückt sind, werden dieser Stufe zugeordnet. Im Jahr 2020 waren dies 52,77 % der Haushalte, die als wohnungssuchend gemeldet waren. 22,37 % der Antragsteller:innen werden in der Dringlichkeitsstufe 2 geführt. Bei ihnen handelt es sich unter anderem um Familien, die besonders beengt wohnen und Antragsteller:innen, deren Mietverhältnis gekündigt wurde. 24,55 % der Bewerber:innen sind der Dringlichkeitsstufe 3 zugeordnet. Hierzu zählen etwa Haushalte in zu kleinen Wohnungen oder junge Erwachsene, die aus der elterlichen Wohnung ausziehen wollen.

Dringlichkeitsstufen

<sup>117</sup> Soweit nicht anders angegeben, entstammen alle Angaben aus dem Tätigkeitsbericht 2020 des Amtes für Wohnungswesen.

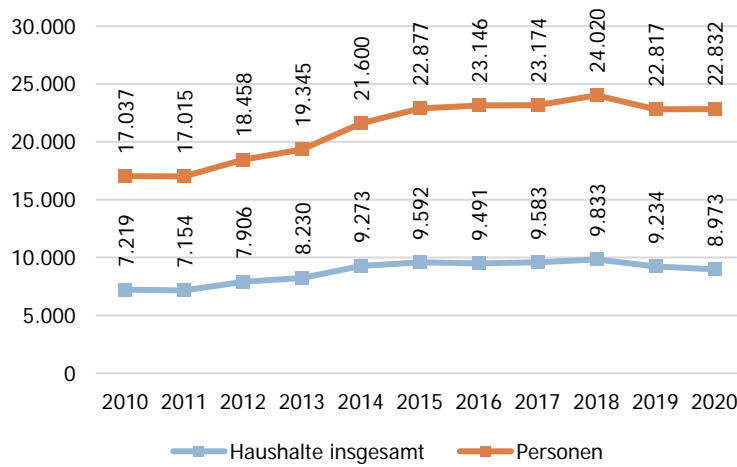
<sup>118</sup> Vgl. § 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG).

<sup>119</sup> Zu „ausländischen Haushalten“ werden auch binationale Haushalte gezählt.

<sup>120</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.27.

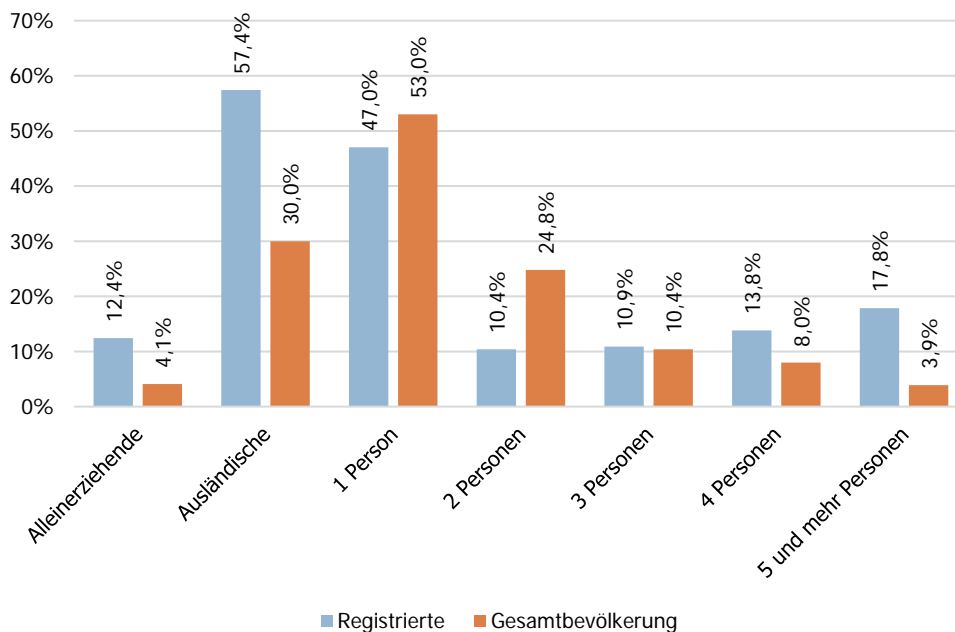
<sup>121</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.29.

Abb. 45: Registrierte Wohnungssuchende 2010–2020



(Quelle: Amt für Wohnungswesen, Frankfurt am Main)

Abb. 46: Struktur der Haushalte im Vergleich zur Gesamtbevölkerung 2020



(Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main &amp; Amt für Wohnungswesen; eigene Berechnung)

## 7.2 Angebot an Sozialwohnungen

Unter „Sozialwohnungen“ werden üblicherweise die öffentlich geförderten Wohnungen des Förderweges 1 verstanden. Sie stellen zwar nach wie vor die überwiegende Zahl der Wohnungen, die vom Amt für Wohnungswesen belegt werden können, hinzu kommen jedoch zunehmend Wohnungen aus dem Ankauf von Belegungsrechten sowie weitere Wohnungen, für die die Stadt Frankfurt am Main Belegungsrechte ausübt. Zu den geförderten Wohnungen zählen auch Wohnungen, die nach unterschiedlichen Programmen gefördert werden (Mittelstandsprogramme). Darunter fallen auch die Frankfurter Programme für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau sowie für



den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 2. Für diese Wohnungen hat das Amt für Wohnungswesen keine Belegungsrechte.

Im Jahr 2020 standen dem Amt für Wohnungswesen insgesamt 30.477 Wohnungen zur Verfügung, die von registrierten Wohnungssuchenden belegt waren (siehe Abb. 47). Der Bestand, für den das Belegungsrecht durch die Stadt Frankfurt am Main ausgeübt wird, beruht auf unterschiedlichen Grundlagen (siehe Tab. 2). Wohnungsbestände, die nach dem Förderweg 1 sowie vergleichbaren Förderungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) bzw. dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz (HWoFG) gefördert sind, gehen beständig zurück. Dennoch stellen sie den größten Teil des geförderten Wohnungsbestands dar. Im Jahr 2020 waren das insgesamt 22.773 Wohnungen. Weitere 7.704 Wohnungen des Bestands kommen aus Belegungsrechtsankäufen. Hierzu zählen auch Wohnungen mit weiteren Belegungsrechten – z.B. für ehemalige Wohnungen der amerikanischen Armee. Darüber hinaus gab es zusätzlich 4.835 Wohnungen, die nach höheren Einkommensgrenzen vergeben werden.

Bestand an Sozialwohnungen

Auch wenn die Stadt Frankfurt am Main für diesen Wohnungsbestand das Belegungsrecht ausübt, ist sie nicht Eigentümerin dieser Wohnungen. Bei den Eigentümer:innen ist eine starke Konzentration auf die öffentlichen Wohnungsunternehmen festzustellen (siehe Abb. 48). Knapp über die Hälfte des Bestands steht im Eigentum der ABG Frankfurt Holding. Mit deutlichem Abstand folgt die Nassauische Heimstätte Wohnstadt mit etwas mehr als 16 %. Private, Kirchen, Vereine und sonstige soziale Träger sind Eigentümer:innen von etwas unter 6,5 % aller Wohnungen, Genossenschaften von etwas mehr als 5 %. Der Rest ist breit gestreut.

Eigentum an geförderten Wohnungen

Der Anteil geförderter Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand beträgt 7,5 %. Dieser Anteil ist ungleichmäßig im Stadtgebiet verteilt (siehe Karte 9, S. 79).<sup>122</sup> In den Stadtteilen Schwanheim und Bonames war der Anteil an Sozialwohnungen im Jahr 2020 mit jeweils 19,7 % am höchsten. Aber auch in den Stadtteilen Hausen, Eckenheim, Heddernheim und Ginnheim war der Anteil mit über 15 % sehr hoch. Mit unter 1 % am Gesamtbestand der Wohnungen im Stadtteil ist der Anteil an geförderten Wohnungen in den Stadtteilen Westend-Süd, Altstadt, Bahnhofsviertel und Nordend-West besonders gering.

Verteilung im Stadtgebiet

Die Anzahl der Vermittlungen ist in den letzten Jahren stetig gesunken. In den Jahren 2001–2015 lag die Spanne der Vermittlungen pro Jahr bei mindestens 2.051 und maximal 2.734. Seit dem Jahr 2011 ist eine rückläufige Tendenz zu beobachten. Im Jahr 2020 wurden 1.325 wohnungssuchende Haushalte vermittelt. Das stellt gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang dar.<sup>123</sup>

Wohnungsvermittlung

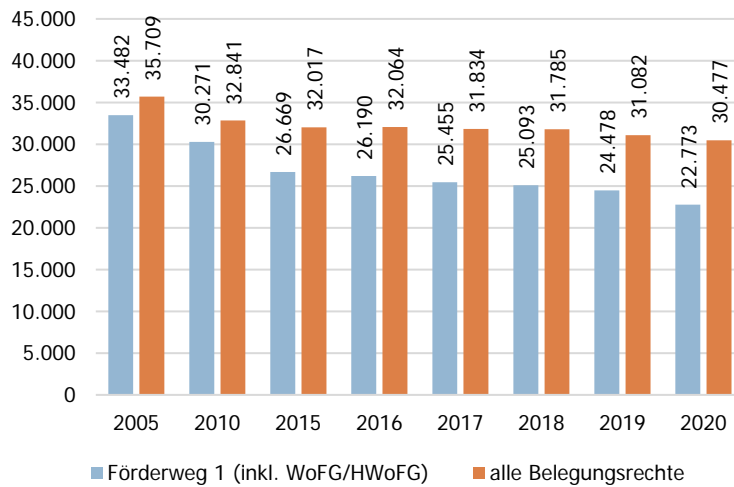
Die Vermittlungsquote beschreibt das Verhältnis zwischen den registrierten und den vermittelten Haushalten. Sie lag zum Jahresende 2020 bei 14,8 % (siehe Abb. 49). Nach wie vor können nicht alle Haushalte gleich gut vermittelt werden. Unterdurchschnittlich fiel die Vermittlungsquote im Jahr 2020 bei Haushalten mit vier Personen (7,7 %), noch größeren Haushalten (3,8 %) und ausländischen Haushalten (13,0 %) aus.<sup>124</sup>

<sup>122</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch, Ziff. 3.1 und 3.12; eigene Berechnung.

<sup>123</sup> Siehe für detaillierte Ausführungen zur Wohnraumversorgung die Tätigkeitsberichte des Amtes für Wohnungswesen.

<sup>124</sup> Quelle: Amt für Wohnungswesen, Tätigkeitsbericht 2020.

Abb. 47: Sozialwohnungen inkl. Belegungsrechte 2005/2010/2015–2020 (inkl. Umland)<sup>125</sup>



(Quelle: Amt für Wohnungswesen)

Tab. 2: Geförderte Wohnungen und Wohnungen mit Belegungsrecht 2020

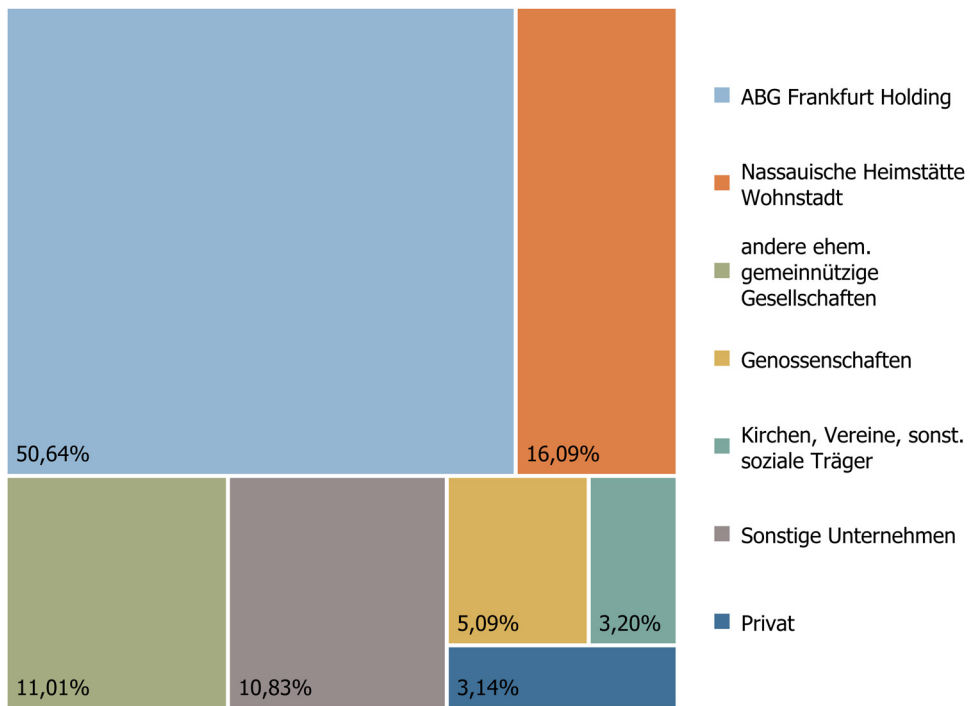
<b>Wohnungen mit Belegungsrecht durch das AfW</b>	<b>30.477</b>
davon im Stadtgebiet	29.820
<b>Förderweg 1</b>	<b>22.773</b>
davon:	
– Seniorenwohnungen	5.161
– WE im Umland	657
<b>Andere Belegungsrechte</b>	<b>7.704</b>
davon:	
– nicht öffentlich gefördert	1.158
– Erwerb Belegungsrechte	3.241
– gesicherte Belegungsrechte	3.305
<b>Geförderte Wohnungen für Bezieher:innen höherer Einkommen<sup>126</sup></b>	<b>4.835</b>

(Quelle: Amt für Wohnungswesen)

<sup>125</sup> Förderweg 1, sonstige Belegungsrechte inkl. Belegungsrechtsankauf; aufgenommen wurden auch die durch den Ankauf von Belegungsrechten für die zukünftige Vermittlung gesicherten Wohnungen.

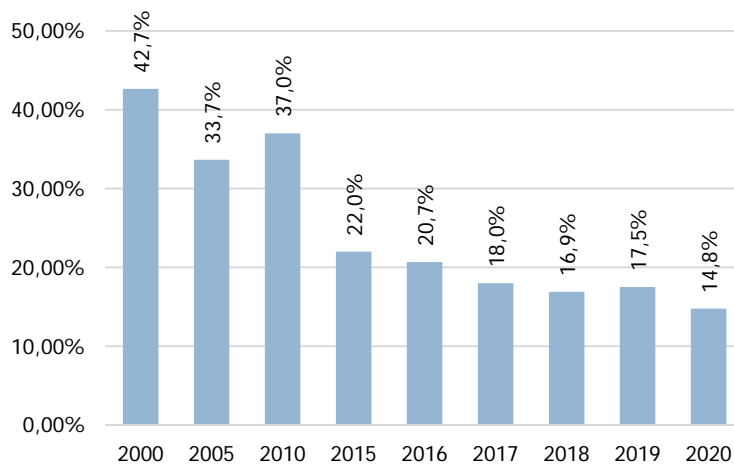
<sup>126</sup> Frankfurter Programm, EkoF, Beschäftigte im sozialen Dienst, Soziale Stadt, Mittelstandsprogramm.

Abb. 48: Anteil an Wohneinheiten des Sozialwohnungsbestandes nach Eigentümer:innen 2020



(Quelle: Amt für Wohnungswesen)

Abb. 49: Anteil vermittelter Haushalte – Vermittlungsquote 2000/2005/2010/2015–2020



(Quelle: Amt für Wohnungswesen)

### 7.3 Wohnungsbauförderung<sup>127</sup>

Förderung im  
Jahr 2019

Im Jahr 2019 sind in den beiden Frankfurter Programmen für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 1 und Förderweg 2 Anträge für insgesamt 490 Mietwohnungen bei der Förderstelle eingereicht worden. Fertiggestellt wurden im Förderweg 1 insgesamt 111 Wohnungen und im Förderweg 2 (inkl. Vorläuferprogramm Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Wohnungsbau) 298 geförderte Wohnungen.

Im „Frankfurter Programm zur Förderung von Wohnraum für Studierende“ wurden 2019 Fördermittel für 299 Wohnplätze bewilligt und für ein weiteres Neubauprojekt mit 361 Studierendenapartments wurden Mittel beantragt.

In der Eigentumsförderung nach dem „Frankfurter Programm zur Förderung von Wohnraum für selbstgenutztes Wohneigentum“ wurde 2019 ein Antrag gestellt, es wurden Fördermittel für drei Anträge bewilligt und eine geförderte Eigentumswohnung wurde fertiggestellt.

Förderung im  
Jahr 2020

Im Jahr 2020 sind Anträge zur Förderung von insgesamt 732 Mietwohnungen (Förderweg 1 und 2) eingereicht worden. Die Vorhaben verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Im Förderweg 1 wurden Mittel für 270 Wohnungen und im Förderweg 2 für 122 Wohnungen bewilligt. Fertiggestellt wurden 2020 im Förderweg 1 insgesamt 53 Wohnungen und im Förderweg 2 (inkl. Vorläuferprogramm Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Wohnungsbau) 120 Wohnungen.

Zusätzlich wurden 2020 Fördermittel für ein Projekt mit 361 Studierendenapartments bewilligt, das im Vorjahr beantragt wurde. Ein Wohnheim mit 86 Wohnplätzen in Wohngemeinschaften wurde fertiggestellt. Alle Neubauprojekte entstehen mit einem hohen energetischen Standard als Passivhaus oder als Frankfurt Aktivhaus<sup>128</sup>. Sie leisten damit nicht nur einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, sondern garantieren auch niedrige Heizkosten.

Für insgesamt 817 Wohneinheiten gab es in den Jahren 2019/2020 eine Kontingentszusage im Rahmen der „Richtlinien des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“. Damit ist die Finanzierungsbeteiligung des Landes Hessen für die Projekte im Förderweg 1 gesichert.

Für die Vergabe von Wohnungsbaufördermitteln standen im städtischen Haushalt in den Jahren 2019–2020 Mittel in Höhe von jeweils 45 Mio. € bereit. Diese Ansätze bezogen sich auf alle Maßnahmen der Wohnungsbauförderung.

**Tab. 3: Wohnungsbauförderung 2019 (Anzahl der Wohnungen)**

	Förderweg 1 (Soziale Mietwohnungs- bauförderung)	Förderweg 2 (Familien- & senio- rengerechter Miet- wohnungsbau)	Wohnraum- förderung für Studierende	Selbstgenutztes Wohneigentum (städt. Förderung)
<b>Anträge</b>	279	211	361	1
<b>Bewilligungen</b>	131	161	299	3
<b>Fertigstellungen</b>	111	298	0	1

(Quelle: Stadtplanungsamt – Wohnungsbauförderung)

<sup>127</sup> Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt, 61.S3 – Wohnungsbauförderung.

<sup>128</sup> Unter einem Aktivhaus ist ein Haus zu verstehen, dass mittels Photovoltaikmodulen auf dem Dach und an der Fassade mehr umweltfreundliche Energie erzeugt als die Mieter:innen über das Jahr hinweg verbrauchen. Es handelt sich um die Weiterentwicklung des Passivhaus-Standards.

Tab. 4: Wohnungsbauförderung 2020 (Anzahl der Wohnungen)

	Förderweg 1 (Soziale Mietwohnungs- bauförderung)	Förderweg 2 (Familien- & senio- rengerechter Miet- wohnungsbau)	Wohnraum- förderung für Studierende	Selbstgenutztes Wohneigentum (städt. Förderung)
<b>Anträge</b>	380	352	0	0
<b>Bewilligungen</b>	270	122	361	0
<b>Fertigstellungen</b>	53	120	86	0

(Quelle: Stadtplanungsamt – Wohnungsbauförderung)



## 8 AUSBLICK

### Wirtschaftliche Entwicklung

Eine Vorhersage der wirtschaftlichen Entwicklung ist nur bedingt möglich. Die Belastungen der Corona-Pandemie dauern weiter an. Dazu kommen seit März 2022 die Folgen des Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine.

Bereits im Betrachtungszeitraum des vorliegenden Berichts sind wegen der Corona-Pandemie starke Preissteigerungen festzustellen. Daneben zieht auch der seit März 2022 andauernde Ukraine-Krieg weitere Preissteigerungen und Störungen der globalen Lieferketten nach sich.<sup>129</sup> Zwischen Mai 2021 und 2022 lag die Inflation mit 7,9 % auf einem historisch hohen Niveau.<sup>130</sup>

Krisenbedingte  
Preissteigerungen

Für die Wohnraumversorgung sind vor allem die gestiegenen Bau- und Energiekosten bedeutsam. Im Jahr 2018 betrug der Kostenindex für Bauleistungen am Bauwerk für Wohngebäude noch 109,9 Punkte (2015 = 100).<sup>131</sup> In den Jahren 2020 und 2021 ist er zunächst auf 116,4 und dann deutlich auf 127,0 Punkte gestiegen. Besonders hervorzuheben sind hierbei die gestiegenen Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten. Sie sind zwischen November 2020 und November 2021 aufgrund des gestiegenen Preises für Bauholz um insgesamt 38,9 % gestiegen.<sup>132</sup> Zuletzt zeigten sich Anzeichen, dass der Personal- und Materialmangel in der Bauindustrie wieder leicht nachlässt.<sup>133</sup>

Bisher standen den hohen Grundstücks- und Immobilienpreisen niedrige Zinsen gegenüber. Hier zeichnet sich ein Ende ab (siehe auch 5.6, S. 39). Das bislang sehr niedrige Zinsniveau erleichterte privaten Haushalten die Finanzierung ihrer Immobilien. Bereits geringe Zinssteigerungen wirkten sich allerdings stark auf die Finanzierung aus.<sup>134</sup> Es ist davon auszugehen, dass das steigende Zinsniveau dämpfend auf Immobilienpreise wirkt oder sogar Korrekturen zu erwarten sind.<sup>135</sup>

Ende der  
Niedrigzinsphase

Branchenverbände befürchten, dass der Wohnungsneubau in Deutschland im Jahr 2023 einbrechen wird.<sup>136</sup> Unter diesen Bedingungen wird es auch in Frankfurt am Main schwierig, den hohen Bedarf an zusätzlichem und auch bezahlbarem Wohnraum zu decken.<sup>137</sup> Die stark steigenden Energiekosten werden für Mieter:innen und Bewohner:innen von Eigenheimen zudem zu einer deutlich

<sup>129</sup> Quelle: Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Mai 2022, S. 60.

<sup>130</sup> Quelle: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/06/PD22\\_245\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/06/PD22_245_611.html).

<sup>131</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt 2022, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4, Ziff. 1.1, online verfügbar: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/bauwirtschaft-preise-2170400223214.pdf>.

<sup>132</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt 2022, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4, Ziff. 1.1, S. 8.

<sup>133</sup> Quelle: Deutsche Bundesbank, 20.06.2022, Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q3/2022.

<sup>134</sup> Quelle: F.A.Z. vom 13.05.2022: „Schnell noch günstige Zinsen sichern.“ Die teurer werdende Baufinanzierung treibt die Hauskäufer zum Kreditgeber.

<sup>135</sup> Quelle: Deutsche Bundesbank, 20.06.2022, Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q3/2022.

<sup>136</sup> Quelle: Frankfurter Neue Presse vom 19.04.2022, Wohnungsbau bricht laut Prognose ein. Ukraine-Krieg und Pandemie haben die Lieferketten stark gestört – Preise schießen hoch.

<sup>137</sup> Quelle: Frankfurter Neue Presse vom 04.06.2022, Stillstand droht: Bauherren rutschen tief in die Krise.

höheren Belastung führen. Im März 2022 beschloss der Deutsche Bundestag daher das Heizkostenzuschussgesetz (HeizkZuschG), mit dem unter anderem Wohngeldbezieher:innen einmalig unterstützt werden sollen.<sup>138</sup> Weitere Maßnahmen zur Unterstützung von Unternehmen und privaten Haushalten sind zu erwarten.

Mieten und Immobilienpreise

Nach Branchen-Informationen bleibe das hohe Mietniveau in einigen Großstädten stabil. Die hohen Steigerungsraten der letzten Jahre sind zunächst nicht mehr zu erwarten.<sup>139</sup> Es ist dennoch möglich, dass in Frankfurt am Main die Mietpreise nachziehen werden. Auslöser sind die hohen Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen.

Erstmalig sind die Angebotsmieten 2021 leicht rückläufig gewesen (siehe 6.4, S. 45). Die Immobilienpreise stiegen nicht mehr in allen deutschen Metropolen. Unter dem Einfluss der Corona-Pandemie, des Ukraine-Krieges und der steigenden Bauzinsen scheint die Zeit, in der die Immobilienpreise und Mieten beständig anstiegen, zu einem Ende zu kommen.<sup>140</sup>

### Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte

Bevölkerungsentwicklung

Beim Anstieg der Bevölkerung ist ein rückläufiger Trend zu beobachten, der sich auch im Jahr 2021 zunächst fortzusetzen scheint.<sup>141</sup> Dies zeigt zumindest die Zahl der Personen, die mit Hauptwohnsitz gemeldet sind. Die Zahl ist gegenüber dem Jahr 2020 um -5.221 Personen auf insgesamt 753.626 Personen gesunken. Auch der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist im gleichen Zeitraum erstmalig seit dem Jahr 2008 leicht gesunken. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Bevölkerungszahlen in den kommenden Jahren entwickeln, wenn der Einfluss der Corona-Pandemie zurückgehen wird.

Bevölkerungsvorausberechnung

Das Bürgeramt, Statistik und Wahlen hat 2015 eine Berechnung vorgelegt, wie sich die Bevölkerung bis zum Jahr 2040 voraussichtlich entwickeln wird (siehe Tab. 5). Danach ist damit zu rechnen, dass bis zum Jahr 2040 rund 830.000 Einwohner:innen mit Hauptwohnung in Frankfurt am Main leben werden. Im Jahr 2020 fiel das tatsächliche Wachstum etwas schwächer aus als prognostiziert. Statt 764.091 Einwohner:innen zählte Frankfurt am Main nur 758.847 Einwohner:innen mit Hauptwohnung (siehe 3.1, S. 17). Aufgrund der ansteigenden Zahl der Einwohner:innen ist davon auszugehen, dass auch die Zahl der Haushalte steigt. Es wird prognostiziert, dass im Jahr 2040 über 460.000 Haushalte in Frankfurt am Main mit Haupt- und Nebenwohnung gemeldet sein werden.<sup>142</sup> Entgegen der Prognose sank zuletzt die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte (siehe 3.2, S. 21).

<sup>138</sup> Deutscher Bundestag, 17.03.2022, Ds. 20/689, Gesetz zur Gewährung eines einmaligen Heizkostenzuschusses aufgrund stark gestiegener Energiekosten – Heizkostenzuschussgesetz (HeizkZuschG), online verfügbar: <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2022/kw11-de-heizkostenzuschussgesetz-881832>.

<sup>139</sup> Quelle: F.A.Z. vom 06.07.2022: Erste Abwärtsbewegungen bei Hauspreisen; F.A.Z. vom 08.07.2022: Die Preisrally geht weiter.

<sup>140</sup> Quelle: Frankfurter Neue Presse vom 07.06.2022, Zinsanstieg und teures Bauen – Kippt der Immobilienboom?

<sup>141</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main, Frankfurt statistik.aktuell 03/2022 und 04/2022.

<sup>142</sup> Unveröffentlichte Vorausberechnung des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung.



Tab. 5: Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040

Bevölkerungsgruppe	Bevölkerung am 31.12.2014	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.		
		2025	2030	2040
Einwohner:innen mit Hauptwohnung insgesamt	708.543	793.644	810.085	829.773
Deutsche	511.966	549.841	558.226	568.642
Deutsche in %	72,3%	69,3%	68,9%	68,5%
Ausländer:innen	196.577	243.802	251.858	261.132
Ausländer:innen in %	27,7%	30,7%	31,1%	31,5%
Frauen	358.320	405.176	415.537	428.938
Frauen in %	50,6%	51,1%	51,3%	51,7%
Männer	350.223	388.467	394.547	400.835
Männer in %	49,4%	48,9%	48,7%	48,3%

(Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen 2015, Materialien zur Stadtbeobachtung 19 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040)

## Voraussichtlicher Wohnungsbedarf

Bei den Baugenehmigungen ist der rückläufige Trend der letzten beiden Jahre zunächst überwunden. Im Jahr 2021 wurden Baugenehmigungen für 7,7 % mehr Wohneinheiten erteilt als im Vorjahr.<sup>143</sup> Gleichzeitig stieg aber auch der Bauüberhang (siehe 4.2, S. 27). Nach dem Rückgang seit dem Jahr 2018 stieg er um 4,9 % wieder leicht an. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen liegt mit 3.914 Einheiten auch im Jahr 2021 auf dem hohen Niveau, das seit dem Jahr 2015 festzustellen ist.

Baugenehmigungen,  
Bauüberhang  
und Baufertigstellungen

Das Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt, hat 2016 eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt.<sup>144</sup> Sie beruht auf Basis der Haushaltsvorausberechnung des Bürgeramtes. Berücksichtigt wurden hierbei folgende Gesichtspunkte:

Wohnungsbedarfsprognose

- der bereits bestehende Nachholbedarf,
- der Bedarf aufgrund des Ansteigens der Haushaltszahlen,
- der Ersatzbedarf aufgrund laufender Bestandsverluste (durch Abbruch, Zusammenlegung oder Nutzungsänderung von Wohnungen).

Danach ergibt sich in Frankfurt am Main bis 2040 ein zusätzlicher Bedarf von über 100.000 Wohnungen (siehe Tab. 6). Im Zeitraum von 2014 bis 2020 hätten der Prognose nach insgesamt 40.000 bzw. jährlich 6.700 neue Wohnungen gebaut werden müssen (siehe Tab. 7). Tatsächlich wurden in diesem Zeitraum ca. 27.000 Wohnungen fertiggestellt – im Durchschnitt ca. 3.900 Wohnungen pro Jahr (siehe 4, S. 23).

<sup>143</sup> Quelle für alle Angaben: Bauaufsicht, Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main, Pressekonferenz 08.06.2022.

<sup>144</sup> Unterstellt wurden hierbei die Belegungsstrukturen, wie sie aus der Zensuserhebung von 2011 resultierten. Es wird davon ausgegangen, dass keine Unterversorgung besteht.

Tab. 6: Wohnungsbedarf nach Perioden und Raumzahl differenziert

Raumzahl	2014 -2020	2014 - 2025	2014 - 2030	2014 -2035	2014 -2040
1	1.604	2.212	2.561	2.822	3.078
2	1.427	1.214	505	-375	-1.261
3	11.262	17.658	22.814	27.367	31.694
4	10.304	16.053	20.114	23.447	26.529
5	8.130	13.285	17.315	20.882	24.249
6+	7.255	11.956	15.684	19.018	22.178
Summe	39.982	62.378	78.993	93.161	106.467

(Quelle: IWU 2016, Wohnungsbedarfsprognose Frankfurt am Main)

Tab. 7: Wohnungsbedarf nach Perioden und Raumzahl differenziert (pro Jahr)

Raumzahl	2014 -2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
1	267	122	70	52	51
2	238	-43	-142	-176	-177
3	1.877	1.279	1.031	911	865
4	1.717	1.150	812	667	616
5	1.355	1.031	806	713	673
6+	1.209	940	746	667	632
Summe	6.663	4.479	3.323	2.834	2.660

(Quelle: IWU 2016, Wohnungsbedarfsprognose Frankfurt am Main)

## Entwicklung im Marktsegment für Sozialwohnungen

Nach wie vor besteht ein großer Bedarf an Sozialwohnungen. Zahlreiche Haushalte sind grundsätzlich berechtigt für eine öffentlich geförderte Wohnung, müssen wegen des geringen Angebots aber in freifinanzierten Wohnungen leben.

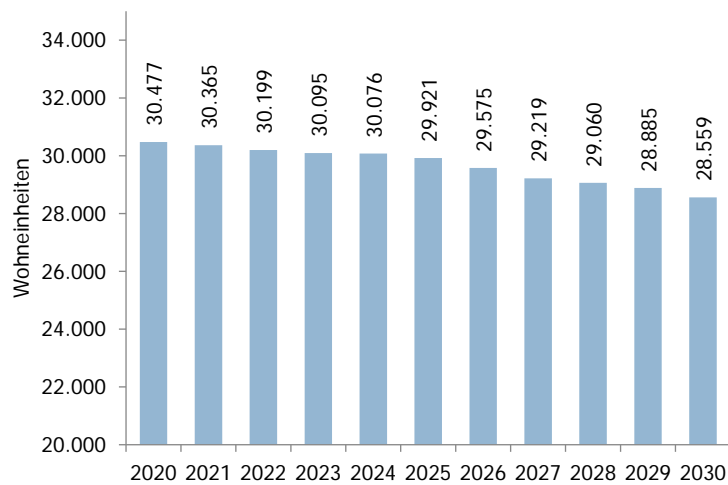
Der Bestand an Sozialwohnungen reduziert sich aus unterschiedlichen Gründen:

- bei Sozialwohnungen des Förderwegs 1 laufen Bindungen aus;
- Darlehen werden vorzeitig zurückgezahlt;
- Bindungen aus dem Ankauf von Belegungsrechten laufen bereits aus.

Dadurch können bis zum Jahr 2030 insgesamt bis zu 1.918 gebundene Wohnungen aus dem derzeitigen Bestand fallen (siehe Abb. 50).

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, investiert die Stadt Frankfurt am Main weiterhin in den sozialen Wohnungsneubau sowie den Ankauf von Belegungsrechten (siehe 5.1, S. 33 und 7, S. 55). Außer den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften sind jedoch kaum noch Eigentümer:innen bereit, Belegungsbindungen einzugehen. Grund war dafür die anhaltende Nullzinssituation, die gegenüber den Förderprogrammen bislang attraktivere Finanzierungsmöglichkeiten bot. Zusätzlich stellt die ABG Frankfurt Holding geeignete Wohnungen aus dem ungebundenen Bestand zur Belegung mit Wohnungssuchenden zur Verfügung, die Anspruch auf eine Sozialwohnung haben.

Bestands-  
prognoseAnkauf von  
Belegungs-  
rechten

Abb. 50: Prognose auslaufender Bindungen von Sozialwohnungen bis 2027<sup>145</sup>

(Quelle: Amt für Wohnungswesen; eigene Berechnungen)

<sup>145</sup> Abgebildet ist die voraussichtliche Entwicklung aller Wohnungen, für die das Amt für Wohnungswesen Belegungsrechte besitzt. Nicht berücksichtigt sind Wohnungen, die durch Fördermaßnahmen oder durch den Belegungsrechtsankauf in den nächsten Jahren hinzukommen oder gesichert werden.

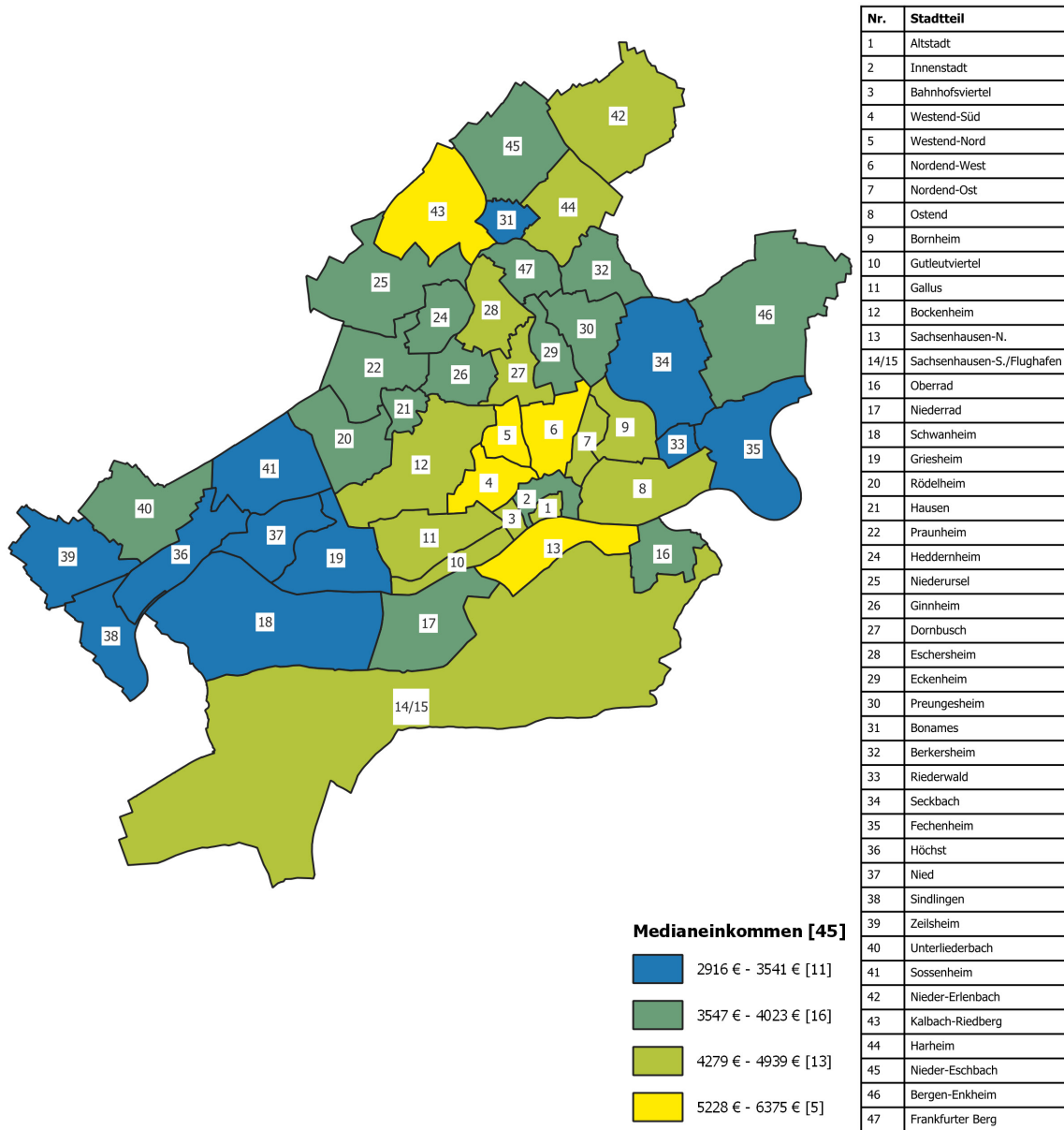


## **9 ANHANG**



## 9.1 Karten<sup>146</sup>

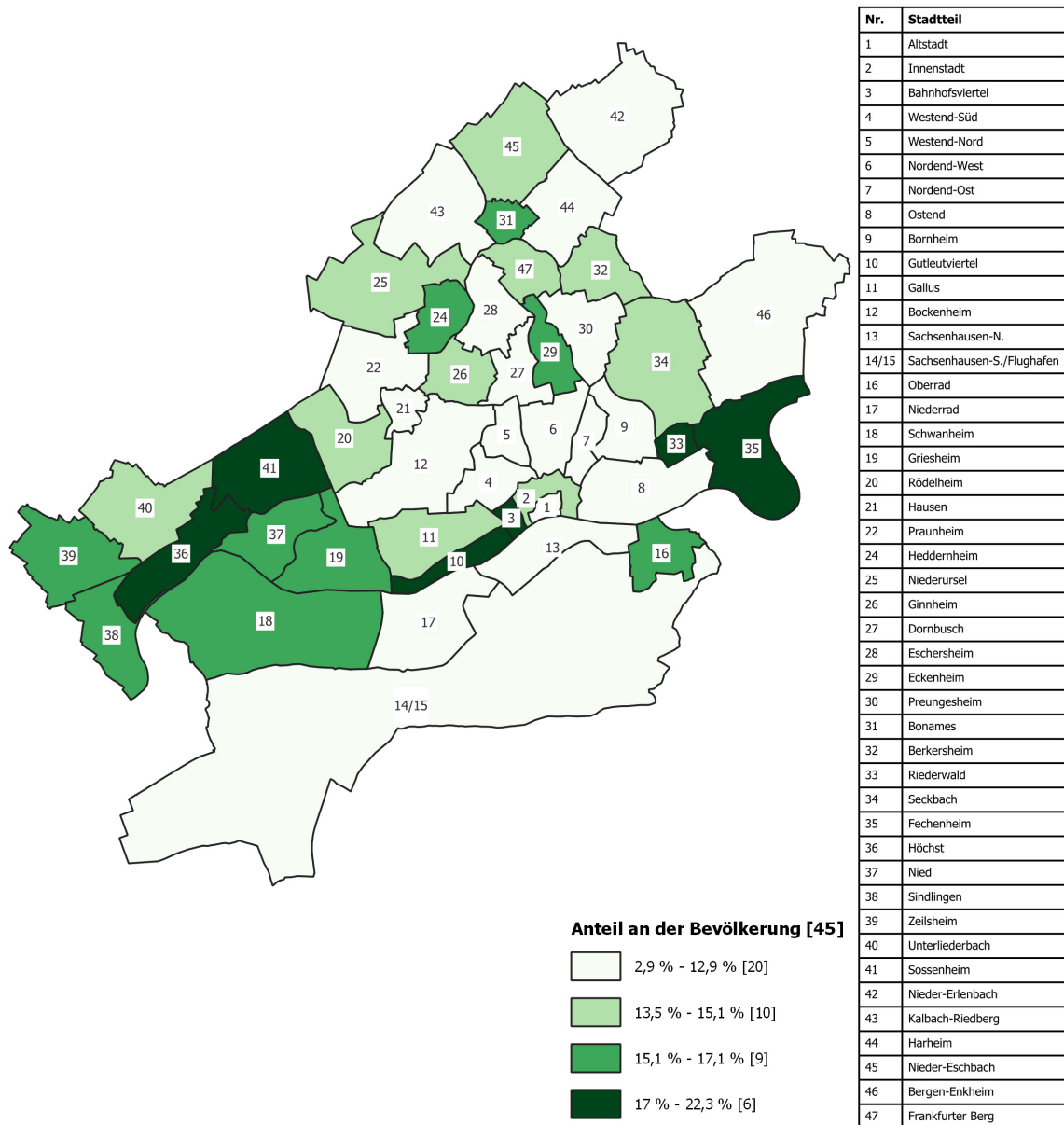
Karte 1: Median des Einkommens in € je Stadtteil 2020



(Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zu Stadtbeobachtung 32 – Stadtteildaten 2020, Ziff. 6.11)

<sup>146</sup> Die unter 9.1 abgebildeten Karten wurden mit aktualisierten Stadtteil-grenzen neu erstellt und unterscheiden sich daher in der Darstellung von der Version des Magistratsberichts B 430/2022.

**Karte 2: Anteil leistungsberechtigter Personen mit bedarfsorientierten Sozialleistungen zum Lebensunterhalt an der Bevölkerung im Stadtteil 2020<sup>147</sup>**

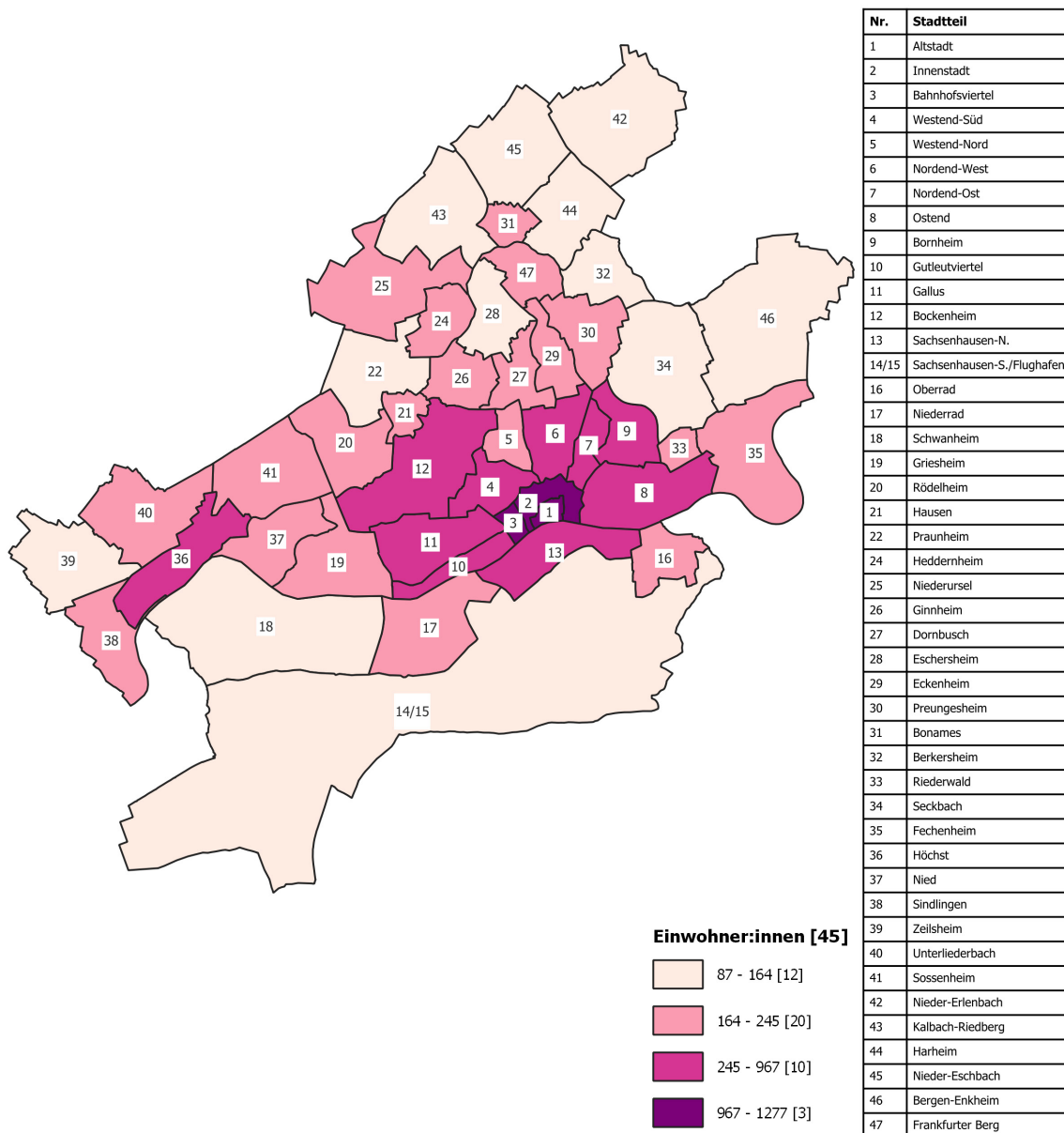


(Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zu Stadtbeobachtung 32 – Stadtteildaten 2020, Ziff. 6.11)

<sup>147</sup> Umfasst Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II), Sozialhilfe (SGB XII) und Leistungen für Asylbewerber:innen (AsylbLG).

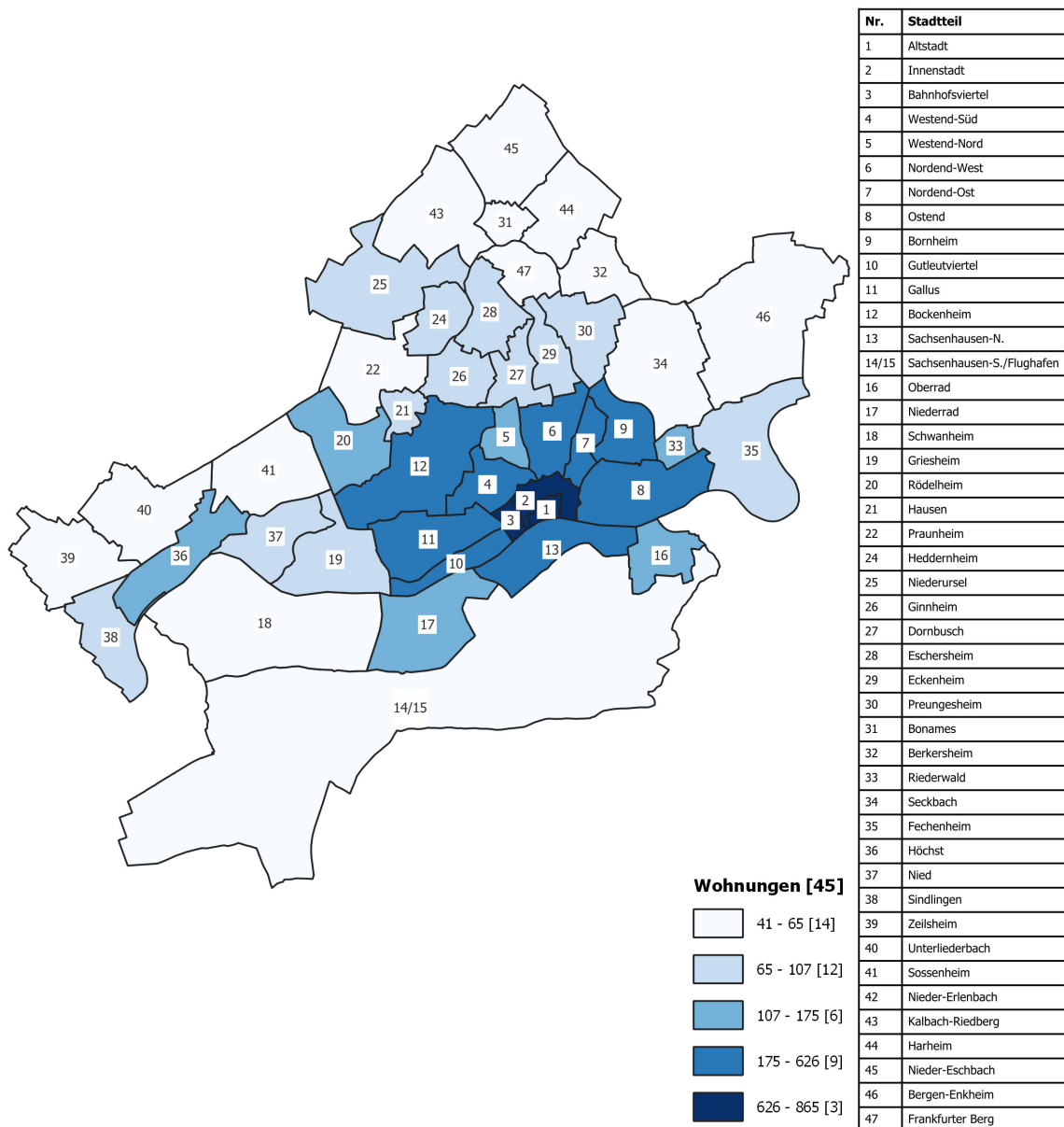


Karte 3: Einwohner:innen pro Hektar Wohnbaufläche je Stadtteil 2020



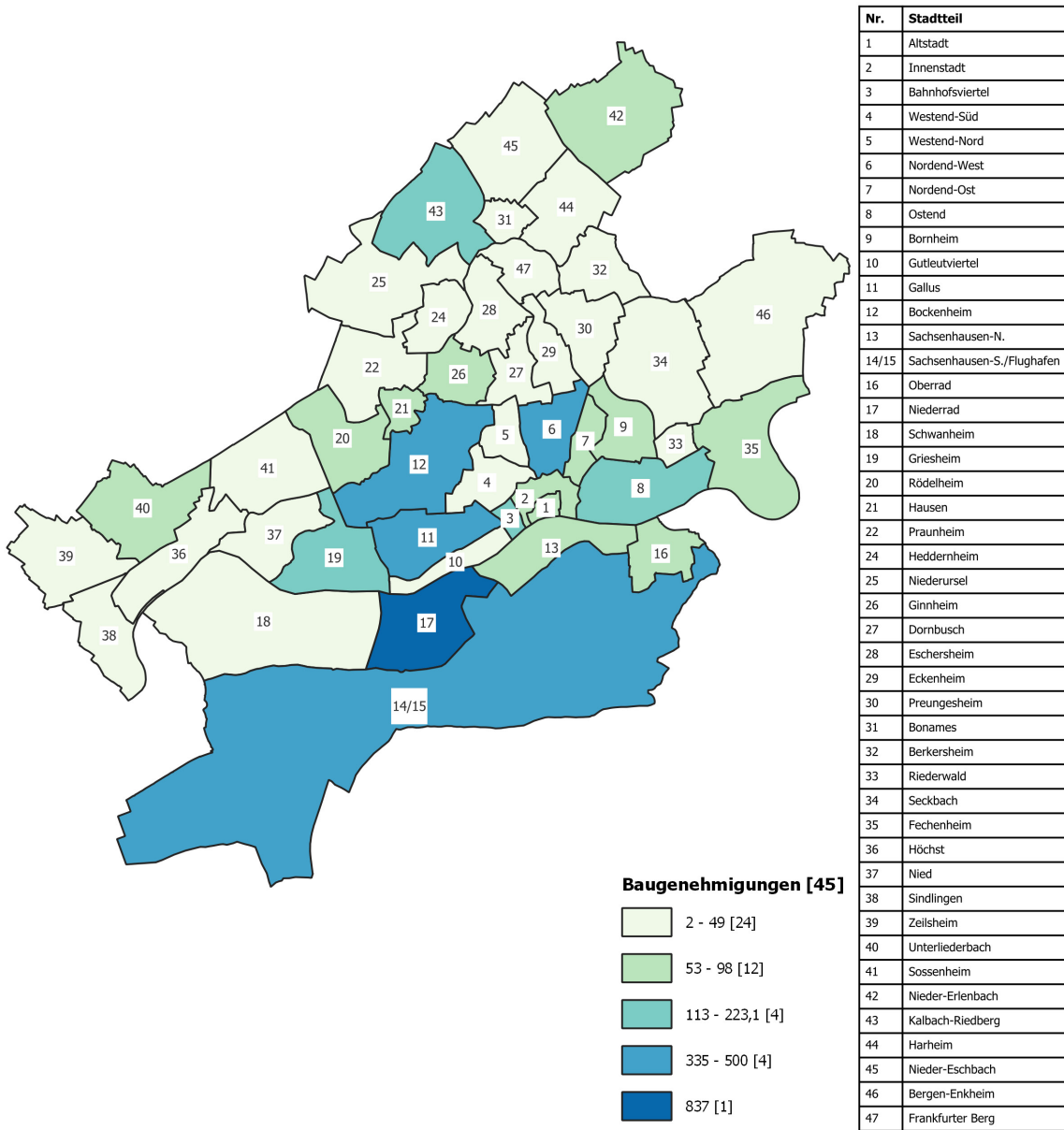
(Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zu Stadtbeobachtung 32 – Stadtteilaten 2020, Ziff. 1.2 & 2.1)

Karte 4: Wohnungen pro Hektar Wohnbaufläche je Stadtteil 2020



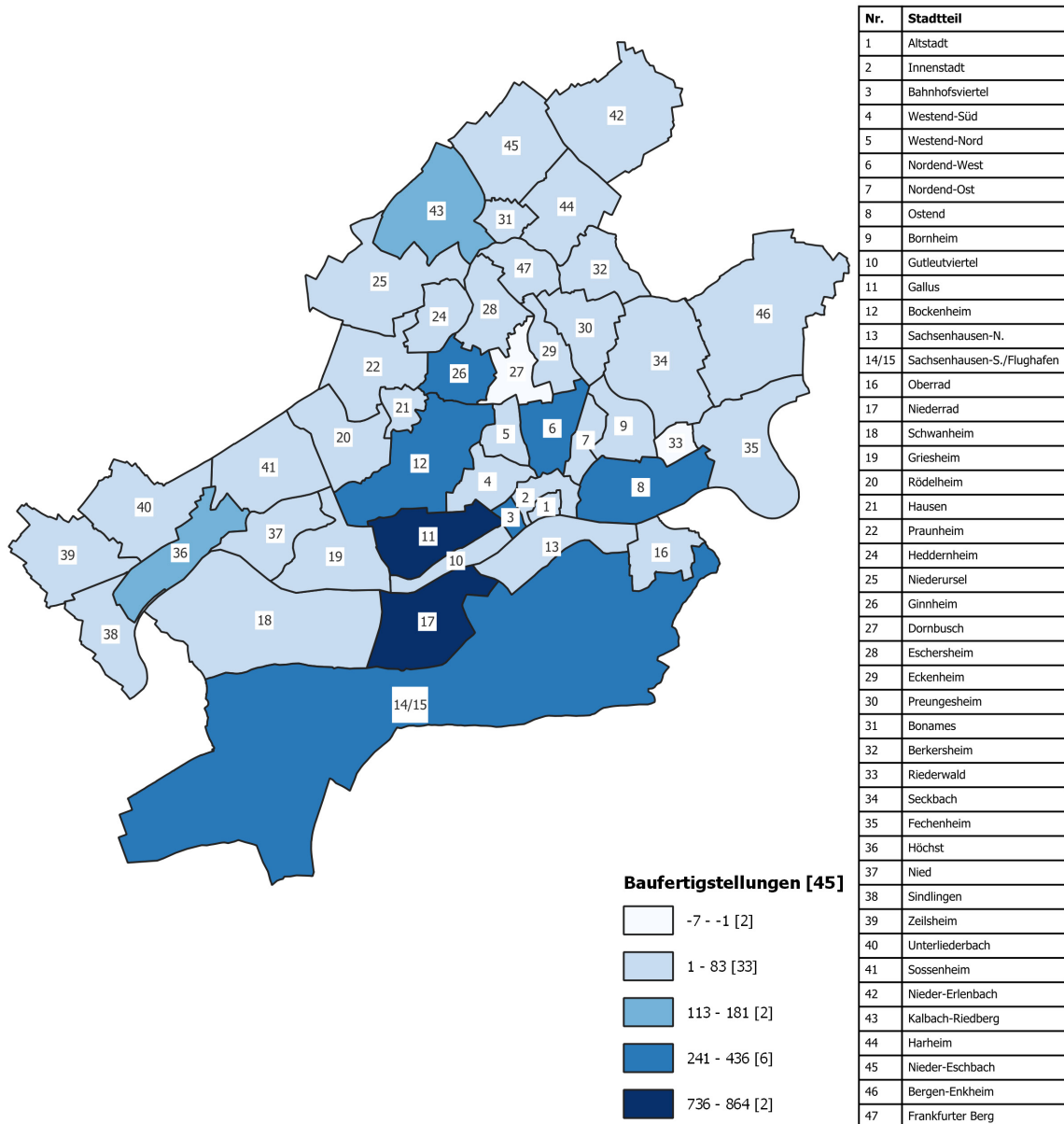
(Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zu Stadtbeobachtung 32 – Stadtteildaten 2020, Ziff. 1.2 & 3.2)

Karte 5: Baugenehmigungen je Stadtteil 2020



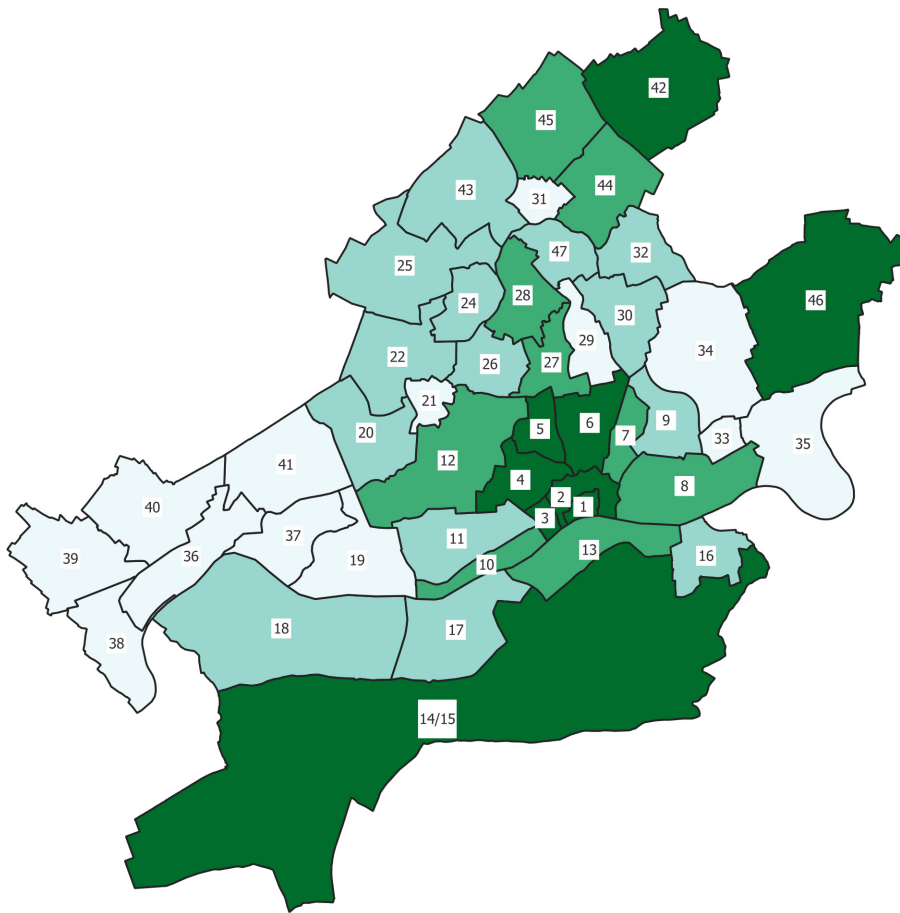
(Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zu Stadtbeobachtung 32 – Stadtteildaten 2020, Ziff. 3.6)

Karte 6: Baufertigstellungen Wohnungen je Stadtteil 2020

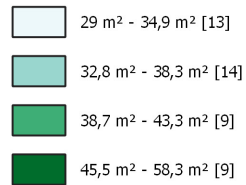


(Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zu Stadtbeobachtung 32 – Stadtteil Daten 2020, Ziff. 3.8)

Karte 7: Wohnfläche in m<sup>2</sup> pro Einwohner:in je Stadtteil 2020

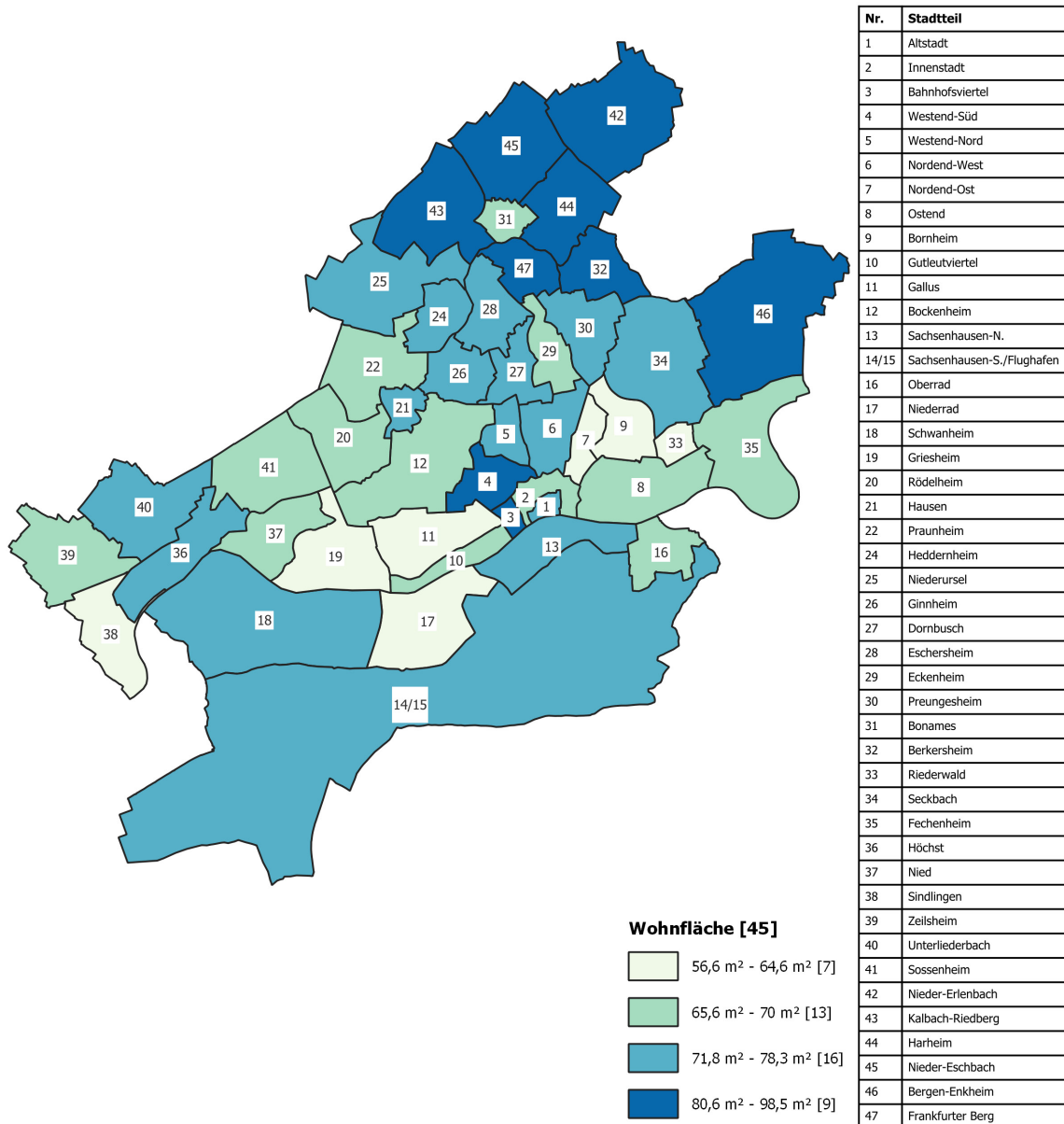


**Wohnfläche [45]**



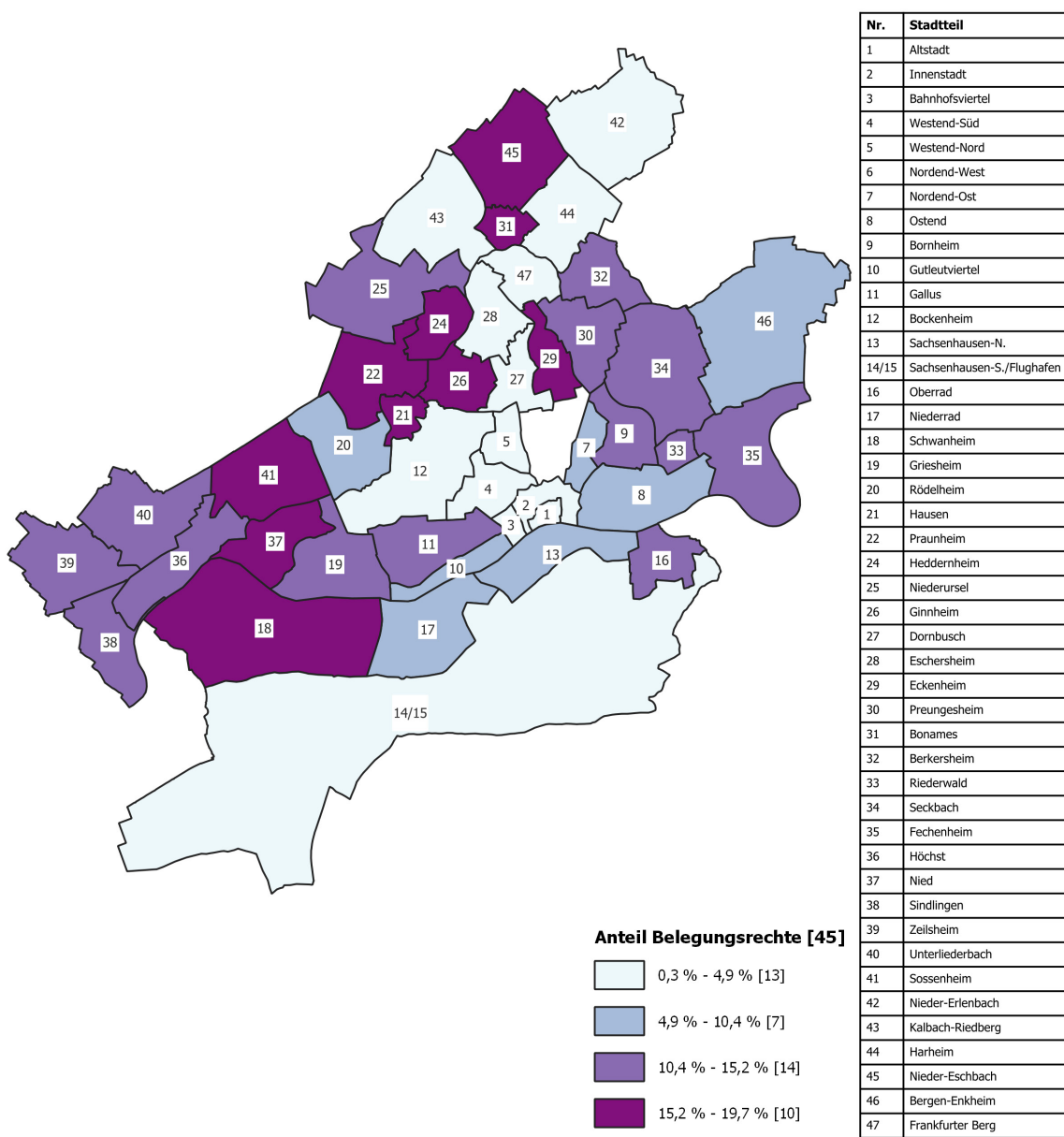
Nr.	Stadtteil
1	Altstadt
2	Innenstadt
3	Bahnhofsviertel
4	Westend-Süd
5	Westend-Nord
6	Nordend-West
7	Nordend-Ost
8	Ostend
9	Bornheim
10	Gutleutviertel
11	Gallus
12	Bockenheim
13	Sachsenhausen-N.
14/15	Sachsenhausen-S./Flughafen
16	Oberrad
17	Niederrad
18	Schwanheim
19	Griesheim
20	Rödelsheim
21	Hausen
22	Praunheim
24	Heddernheim
25	Niederursel
26	Ginnheim
27	Dornbusch
28	Eschersheim
29	Eckenheim
30	Preungesheim
31	Bonames
32	Berkersheim
33	Riederwald
34	Seckbach
35	Fechenheim
36	Höchst
37	Nied
38	Sindlingen
39	Zeilsheim
40	Unterliederbach
41	Sossenheim
42	Nieder-Erlenbach
43	Kalbach-Riedberg
44	Harheim
45	Nieder-Eschbach
46	Bergen-Enkheim
47	Frankfurter Berg

(Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zu Stadtbeobachtung 32 – Stadtteilidaten 2020, Ziff. 3.5)

Karte 8: Wohnfläche in m<sup>2</sup> pro Wohnung je Stadtteil 2020

(Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zu Stadtbeobachtung 32 – Stadtteildaten 2020, Ziff. 3.5)

Karte 9: Anteil der Wohnungen mit Belegungsrecht am Wohnungsbestand je Stadtteil 2020<sup>148</sup>



(Quelle: Amt für Wohnungswesen; Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zu Stadtbeobachtung 32 – Stadtteilidaten 2020, Ziff. 3.2)

<sup>148</sup> 657 Belegungsrechte außerhalb der Stadtgrenzen.

## 9.2 Quellen

### **Bürgeramt, Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main**

- Statistisches Jahrbuch
- Materialien zur Stadtbeobachtung – Regional- und Großstädtevergleich
- Materialien zur Stadtbeobachtung – Stadtteildaten
- Sonderauswertungen Melderegister
- Umfrage Leben in Frankfurt
- Bevölkerungsprognose

### **Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main**

- Daten zum Sozialwohnungsbestand
- Daten zur Belegung geförderter Wohnungen
- Daten zu Wohngeldanträgen
- Mietspiegel-Miete

### **Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main**

- Dokumentation zum Baugeschehen in Frankfurt am Main

### **Stadtplanungsamt der Stadt Frank- furt am Main**

- Zahlen zur Wohnungsbauförderung

### **Gutachterausschuss für Immobilien- werte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main**

- Immobilienmarktbericht

### **Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“**

- Reihe 2 Band 1: Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland
- Reihe 2 Band 3: Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland

### **Hessisches Statistisches Landesamt**

- Statistische Monatsberichte
- Mikrozensus
- Wohnen in Deutschland – Zusatzprogramm des Mikrozensus
- Daten zum Wohngeld

### **Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)**

- Angebotsmieten in Frankfurt am Main

### **Bundesbank**

- Monatsberichte

### **Institut Wohnen und Umwelt (IWU)**

- Wohnungsbedarfsprognose

### **Frankfurter Immobilienbörse bei der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main**

- Wohnungsmarktbericht

### **Immobilienverband Deutschland (IVD)**

- Preisspiegel Hessen – Wohn- und Gewerbeimmobilien



## 9.3 Stichwortverzeichnis

### A

Abbildungen VII  
ABG Frankfurt Holding 57  
Abgeschlossenheitsbescheinigungen 32  
Alleinerziehende 5, 21, 49, 55  
Arbeitslose 13, 14, 52

### B

Baufertigstellungen 29, 76  
Baugenehmigungen 27, 65, 75  
Bauüberhänge 27, 29, 65  
Beschäftigung 8  
Bevölkerung 17, 19, 20, 27, 33, 42, 56, 64, 72  
Bruttoinlandsprodukt (BIP) 7  
Bruttowertschöpfung (BWS) 7

### C

Corona 2, 8, 12, 13, 15, 17, 42, 51, 64

### E

Eigenheime 35  
Eigentumsquote 45  
Eigentumswohnungen 36  
Einkommen 5, 12, 13, 49, 50, 71  
Ertragsfaktor 38

### G

Genossenschaften 5, 46, 57

### H

Haushalte 14, 21, 41, 44, 49, 51, 55, 59

### K

Karten VIII, 71

### L

Lebenshaltung 15, 47  
Leerstandsreserve 41

### M

Mehrfamilienhäuser 27, 38  
Mietbelastung 49, 50, 51  
Mieten 45

### O

Öffentlich geförderte Wohnungen 55  
Ökonomische Rahmenbedingungen 7

### R

Reihenhäuser 35

### S

Sozialwohnungen  
Siehe Öffentlich geförderte Wohnungen

### T

Tabellen VIII

### U

Umwandlung von Büro- und  
Gewerbegebäuden 28  
Unterstützungsbedürftige Haushalte 14

### V

Vermittlungsquote 57

### W

Wegzüge 3, 18  
Wirtschaftskraft 7  
Wohnbauflächen 33, 34  
Wohnflächenverbrauch  
Siehe Wohnflächenversorgung  
Wohnflächenversorgung 44  
Wohnungsangebot 23  
Wohnungsbau 27, 33  
Wohnungsbauförderung 60  
Wohnungsbestand 42, 79  
Wohnungsnachfrage 17  
Wohnungsvermittlung 57  
Wohnungsversorgung 41

### Z

Zinsen für Wohnungsbaukredite 39  
Zuzüge 4  
Zweckentfremdung 24







Amt  für  
Wohnungswesen

