

# statistik.aktuell

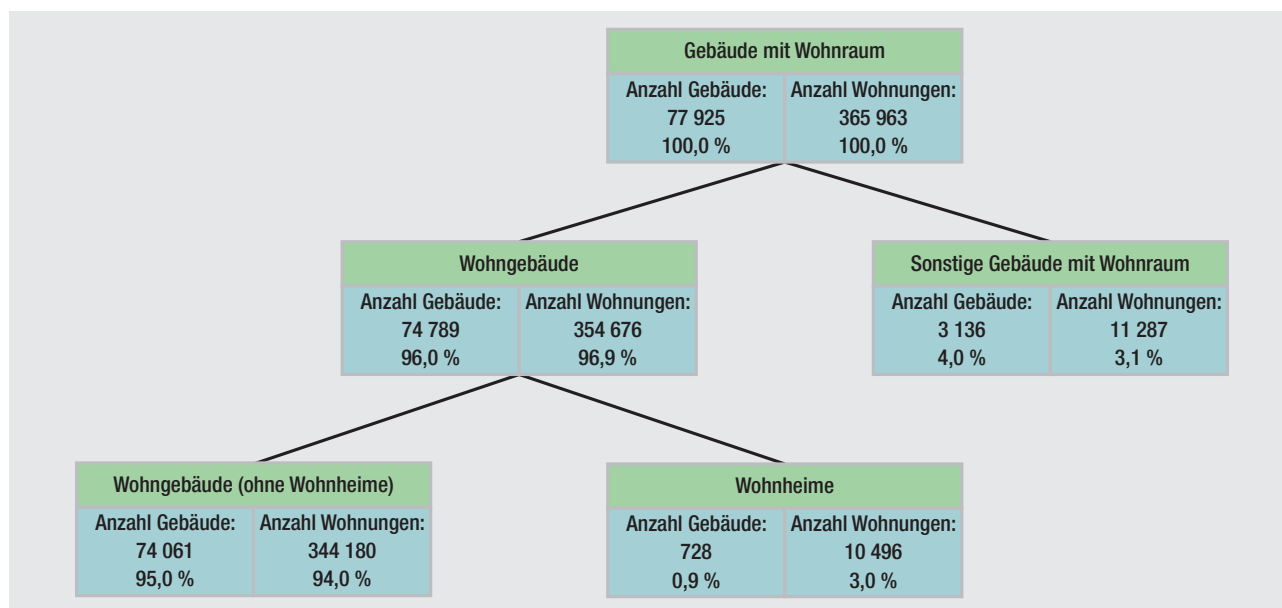
## Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in Frankfurt am Main: Erste Ergebnisse auf einen Blick

### In Frankfurt gibt es 77 925 Gebäude mit Wohnraum

Im Stadtgebiet existierten zum Stichtag 9. Mai 2011 in 77 925 Gebäuden 365 963 Wohnungen<sup>1</sup> (vorläufige Ergebnisse des Zensus 2011). 354 676 Wohnungen (97 Prozent) befinden sich in 74 789 Wohngebäuden, deren Fläche zu 50 Prozent und mehr Wohnzwecken dient. Die restlichen 11 287 Wohnungen (drei Prozent) liegen in 3 136 sonstigen Gebäuden mit Wohnraum<sup>2</sup>.

Von den 74 789 Wohngebäuden sind 728 Wohnheime, in denen die Bewohnerinnen und Bewohner einen eigenen Haushalt führen<sup>3</sup>. Reine Wohngebäude (ohne Wohnheime) haben in Frankfurt einen Anteil von 95 Prozent an allen Gebäuden mit Wohnraum. In ihnen liegen 344 180 Wohnungen und damit 94 Prozent der in der Stadt am 9. Mai 2011 existenten Wohnungen insgesamt. Alle nachfolgenden Betrachtungen beziehen sich auf die Wohngebäude in Frankfurt am Main.

### Gebäude mit Wohnraum bei der Gebäude- und Wohnungszählung 2011



<sup>1</sup> Nicht ausgewiesen werden Wohnungen der Streitkräfte und Diplomaten sowie gewerblich genutzte Wohneinheiten.

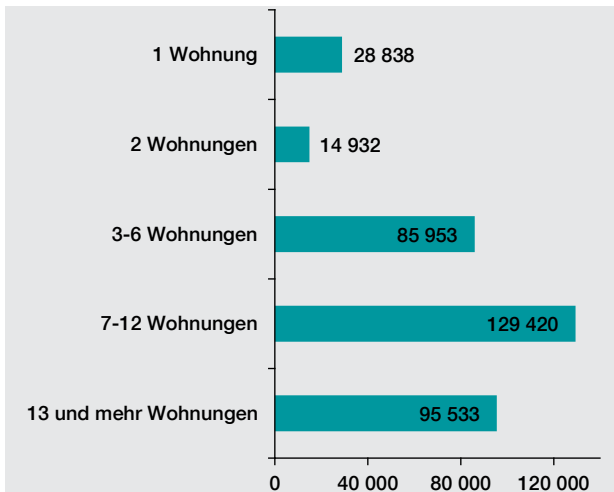
<sup>2</sup> Gebäude, bei denen die Wohnfläche weniger als 50 % der Gesamtfläche beträgt.

<sup>3</sup> Es handelt sich z. B. um Senioren- oder Personalwohnheime.

### Mehrfamilienhäuser dominieren in Frankfurt

Die Hälfte aller Frankfurter Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser. Darin befinden sich 88 Prozent der Wohnungen in Wohngebäuden (310 906). Knapp 40 Prozent sind Einfamilien- (28 838 Wohnungen) und 11 Prozent Zweifamilienhäuser (14 932 Wohnungen).

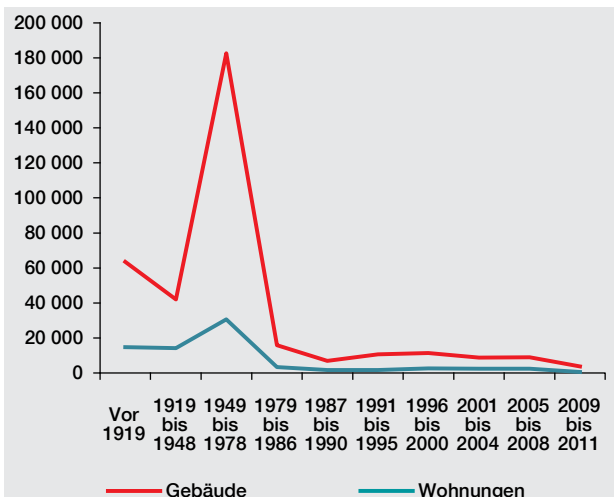
Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden



### Hoher Bestand an älteren Wohngebäuden

Vor 1948 wurden allein 39 Prozent der Wohngebäude gebaut. Die meisten der heutigen Wohngebäude (41 Prozent) entstanden in den Jahren zwischen 1949 und 1978. Dabei handelt es sich überwiegend um Geschosswohnungsbau. In den 30 706 Wohngebäuden aus dieser Zeit befinden sich 182 534 Wohnungen, was einem Schnitt von 6 Wohnungen pro Gebäude entspricht. Während zwischen 1979 und 1990 die Wohnbautätigkeit geringer war, be-

Baujahr der Wohngebäude und Wohnungen



gann in den 1990er Jahren die Erschließung neuer Wohnbaugebiete, die sich bis heute fortsetzt. In Frankfurt wurde und wird zum Beispiel am Riedberg, im Frankfurter Bogen oder auf dem Rebstockgelände gebaut. Von 1991 bis Mai 2011 entstanden laut Gebäude- und Wohnungszählung 9 910 Wohngebäude mit 43 620 Wohnungen.

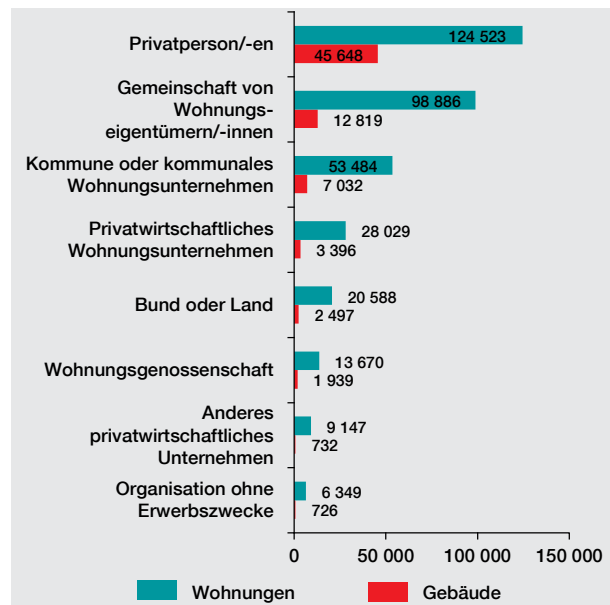
Baujahr der Wohngebäude und Wohnungen

| Baujahr         | Gebäude | Wohnungen |
|-----------------|---------|-----------|
| Vor 1919        | 14 702  | 63 518    |
| 1919-1948       | 14 271  | 42 091    |
| 1949-1978       | 30 706  | 182 534   |
| 1979-1986       | 3 453   | 15 916    |
| 1987-1990       | 1 747   | 6 997     |
| 1991-1995       | 1 780   | 10 601    |
| 1996-2000       | 2 707   | 11 359    |
| 2001-2004       | 2 390   | 8 852     |
| 2005-2008       | 2 458   | 8 996     |
| 2009 und später | 575     | 3 812     |

### Die meisten Wohnungen sind in Privatbesitz

In privater Hand befinden sich 223 409 der Frankfurter Wohnungen in Wohngebäuden (63 Prozent). Privatpersonen, die die Immobilie komplett besitzen, gehören 56 Prozent dieser Wohnungen. Die anderen 44 Prozent sind Wohnungseigentumsgemeinschaften zuzuordnen. Das heißt, dass die Wohnungen Sondereigentum sind, aber auch ein Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum besteht.

Eigentumsform der Wohnungen



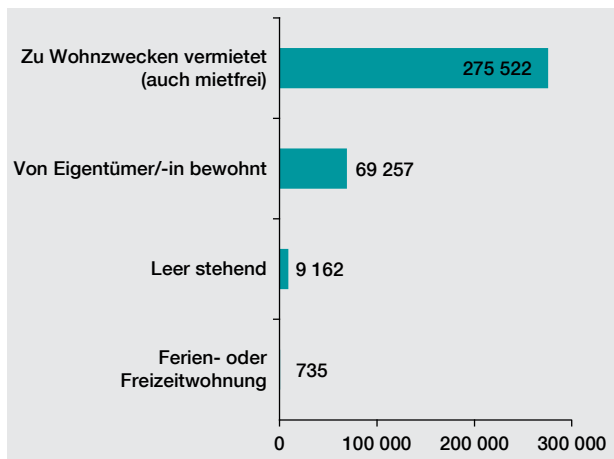
Fast ein Siebtel der Wohnungen sind in kommunalem Besitz. Allerdings bedeutet dies nicht, dass die Stadt direkte Eigentümerin sein muss. Hierzu zählen auch alle Wohnungen von Wohnungsunternehmen, in denen das städtische Stimmrecht über 50 Prozent beträgt. Wohnungsgenossenschaften spielen in Frankfurt mit einem Anteil von vier Prozent eine eher untergeordnete Rolle.

**Der Löwenanteil der Frankfurter Wohnungen ist vermietet**

Auch wenn knapp zwei Drittel der Wohnungen in Frankfurt Privatleuten gehören, so wird doch überwiegend zur Miete gewohnt. 78 Prozent aller Wohnungen in Wohngebäuden sind vermietet. Den bedeutend geringeren Anteil von 20 Prozent der Wohnungen bewohnen die Eigentümerinnen und Eigentümer selbst.

Der Wohnungsleerstand ist in Frankfurt extrem niedrig. Lediglich 9 162 Wohnungen bzw. 2,6 Prozent des Bestandes in Wohngebäuden waren zum Erhebungszeitpunkt nicht bewohnt. Zum Teil ist dies der sogenannte Fluktuationsleerstand, der entsteht, wenn Wohnungen durch Bewohnerwechsel für einen beschränkten, zumeist kurzen Zeitraum – z. B. für Renovierungen – leerstehen.

**Wohnungsnutzung in den Frankfurter Wohngebäuden**

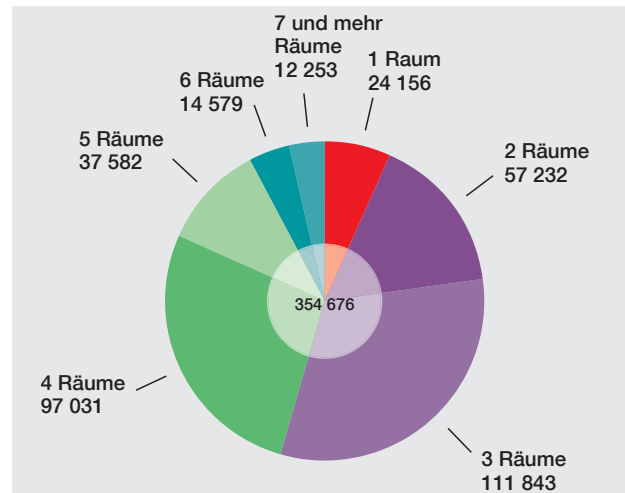


**Mittelgroße Wohnungen herrschen vor**

Im Frankfurter Bestand hat die durchschnittliche Wohnung 3,5 Räume. Überhaupt ist die Wohnungsstruktur durch mittelgroße Wohnungen geprägt. Zumeist handelt es sich um Drei- und Vierraumwohnungen, die 59 Prozent der Wohnungen stellen (208 874 Einheiten). Großwohnungen mit fünf und

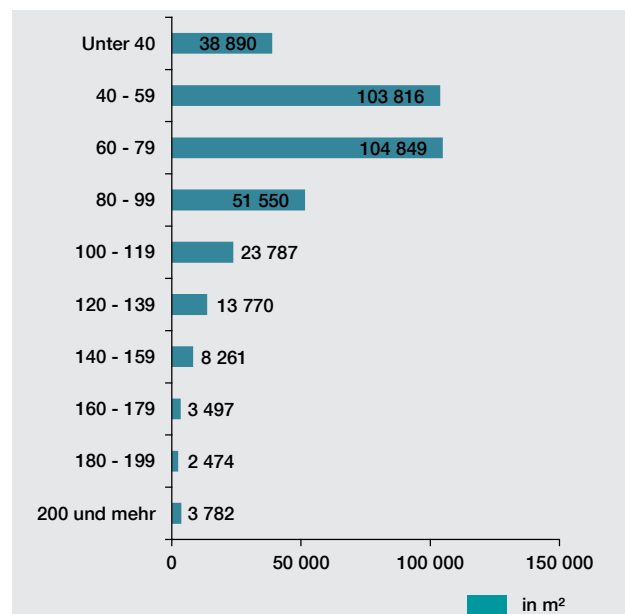
mehr Räumen haben einen Anteil von 18 Prozent. Auf Zweiraumwohnungen entfallen 16 Prozent und Einraumwohnungen haben mit sieben Prozent einen kleinen Anteil.

**Raumzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**



Durchschnittlich hat eine Frankfurter Wohnung 71,9 m². Mehr als die Hälfte der Wohnungen in Wohngebäuden (59 Prozent) sind zwischen 40 und 79 m² groß ist. Sehr große Wohnungen mit 140 m² und mehr existieren dagegen in Frankfurt eher selten. Ihr Anteil macht gerade einmal fünf Prozent aus.

**Wohnungsgrößen der Wohnungen in Wohngebäuden**

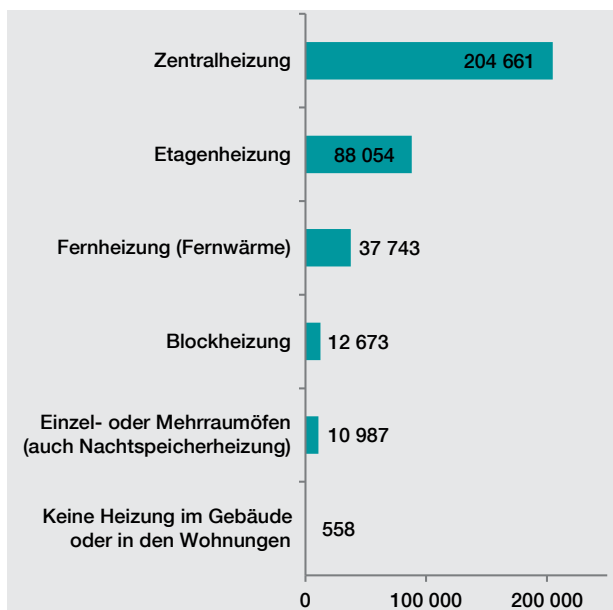


### Ausstattung der Wohnungen ist überwiegend gut

Beheizt werden die Wohnungen vor allem zentral (58 Prozent), per Etagenheizung (25 Prozent) oder Fernwärme (11 Prozent). Blockheizungen (4 Prozent) sowie Einzel- oder Mehrraumöfen (3 Prozent) finden sich eher selten. In 558 Wohnungen gibt es gar keine Heizung.

Auch bei der Ausstattung mit Bad und WC sieht es in Frankfurt gut aus. Eine Badewanne und/oder Dusche sowie ein WC gibt es in 99 Prozent aller Wohnungen. Eine Badewanne bzw. Dusche oder ein WC fehlen in 1 976 Wohnungen. Immerhin 2 315 Einheiten – und damit etwas über einem halben Prozent – besitzen weder eine Wanne oder Dusche noch ein WC in der Wohnung.

#### Art der Wohnungsbeheizung



### 12 Prozent aller hessischen Wohnungen befinden sich in Frankfurt

Bezogen auf die Gebäude mit Wohnraum finden sich von den 2 981 938 hessischen Wohnungen 12 Prozent auf Frankfurter Stadtgebiet. Während hessenweit 3,7 Prozent der Wohnungen leer stehen, ist dieser Anteil in Frankfurt einen Prozentpunkt niedriger (2,6 Prozent). Dafür liegt der Anteil der Frankfurter Wohnungen, die von ihren Eigentümer/innen selbst bewohnt werden (20 Prozent), 26 Prozentpunkte unter dem Hessenwert. Immerhin 45 Prozent der Wohnungen werden hier auch durch die Eigentümer genutzt. Auch im Verhältnis zu anderen hessischen Städten ist die Quote der Eigennutzung in Frankfurt eher gering. In Offenbach liegt sie drei Prozentpunkte über dem Frankfurter Wert, in Kassel leben 26 und in Wiesbaden 27 Prozent der Wohnungsbesitzer/innen in ihren eigenen vier Wänden. Den höchsten Anteil kann mit 32 Prozent Darmstadt verbuchen.

Im hessenweiten Vergleich zeigt sich, dass sich die Gebäudestruktur der Städte erwartungsgemäß vom Landesdurchschnitt unterscheidet. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt 10 bis 20 Prozentpunkte unter dem Hessenwert (60 Prozent). Im Gegenzug ist der der Mehrfamilienhäuser deutlich höher: In den Städten liegt er zwischen 35 und 46 Prozent, im Land insgesamt bei gerade einmal 18 Prozent.

Insgesamt ist festzustellen, dass in Frankfurt im Vergleich mit dem Land die Wohnungen kleiner sind, weniger Zimmer aufweisen und weniger häufig von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt werden. Wo

