

statistik.aktuell

Frankfurter Baufertigstellungen 2020: zweithöchster Wert seit 40 Jahren erreicht

Im Jahr 2020, dem ersten Jahr der Corona-Pandemie, stand Vieles still. Der bereits begonnene Wohnungsbau ging jedoch weiter. Mit 4 647 durch Neu- und Umbau fertiggestellten Wohnungen entstand sogar ein Plus von 868 Wohnungen (+23,0%) gegenüber dem Vorjahr. Durch Abbruch gingen 298 Wohnungen verloren. Damit wurde ein Reinzugang von 4 349 Wohnungen erreicht, der zweithöchste Wert seit 40 Jahren. Nur im Rekordjahr 2017 wurden mehr Wohnungen (4 722) fertiggestellt.

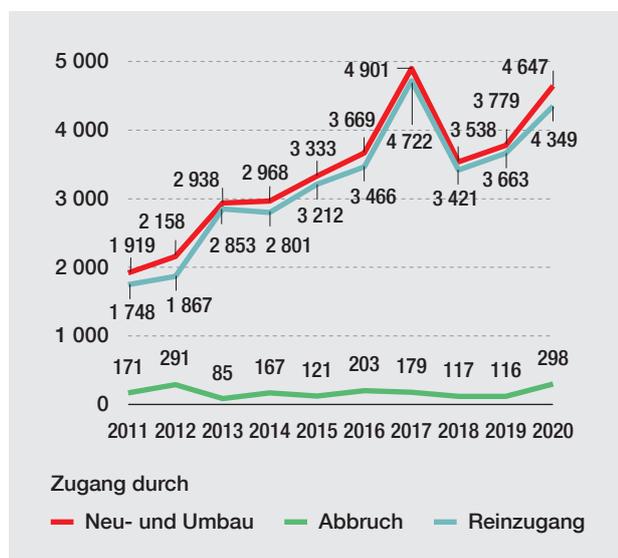
Dem hohen Zugang an Wohnungen steht geringer Bevölkerungszuwachs gegenüber. Ende 2020

wohnten 758 847 Menschen in der Stadt, 273 mehr als zum Jahresende 2019. Rein rechnerisch kommen somit auf eine neue Wohnung nur etwa 0,1 Zuggezogene. Die letzten 20 Jahre lag der Durchschnitt bei 2,5. So niedrig wie diesmal war die Verhältniszahl zuletzt vor 18 Jahren.

Spitzenwert beim Umbau erreicht

Durch Neubau sind 3 893 Wohnungen entstanden, das sind 645 mehr als im Vorjahr. Zugleich konnten 754 Einheiten durch Umbau gewonnen werden, das

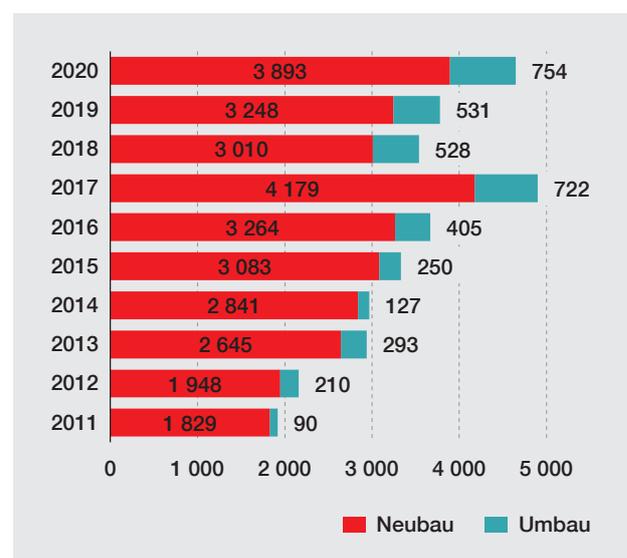
Reinzugang an Wohnungen 2011 bis 2020



Quelle: Bautätigkeitsstatistik; Statistische Gebäudedatei.

Zugang durch Neu- und Umbau. Seit 2019 einschl. Wohnheime.

Fertiggestellte Wohnungen 2011 bis 2020



Quelle: Bautätigkeitsstatistik; Statistische Gebäudedatei.

Zugang durch Neu- und Umbau. Seit 2019 einschl. Wohnheime.

übertrifft sogar den Rekordwert von 722 Wohnungen im Jahr 2017.

Das größte Plus durch Umbau (198 Wohnungen) entstand in Ginnheim. Hier wurde mit der ABG Frankfurt Holding eine besondere Form der Nachverdichtung realisiert. Insgesamt 19 bestehende Zeilenbauten wurden um zwei Geschosse aufgestockt. Niederrad rückt beim Zugang durch Umbau an die zweite Stelle: 184 Wohnungen kamen vor allem im Lyoner Viertel hinzu. Das Bahnhofsviertel hat mit 150 Wohnungen das drittgrößte Umbauplus. In allen anderen Stadtteilen gab es keinen oder einen deutlich geringeren Zuwachs durch Umbau.

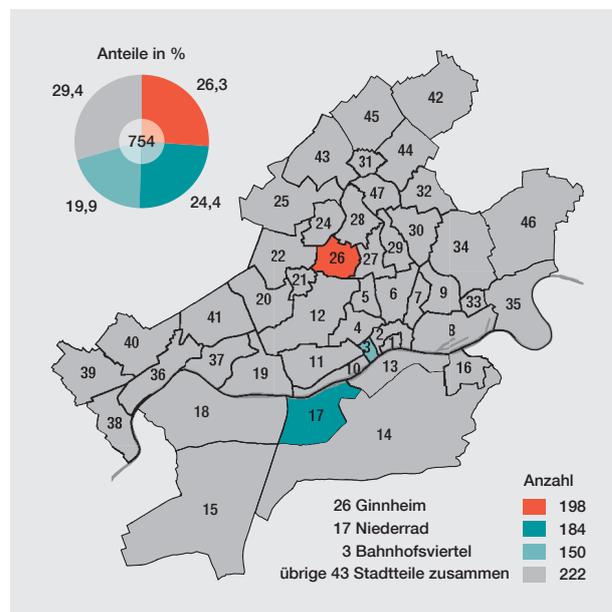
Geschosswohnungsbau dominiert

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 352 Gebäude mit mindestens einer Wohnung neu gebaut. Der Anteil der Einfamilienhäuser (39,8 %) hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert (+0,2 %-Punkte). 60 Prozent der Einfamilienhäuser kamen im Frankfurter Norden in den Stadtteilen Nieder-Erlenbach, Kalbach-Riedberg und Harheim hinzu. Die größte Bedeutung für das Wohnungsangebot hat der Geschosswohnungsbau. Gut 85 Prozent der Neubauwohnungen entstanden in Mehrfamilienhäusern.

Deutlich mehr kleinere Wohnungen

In den 3893 Neubauwohnungen befinden sich 10325 Räume mit 296743 Quadratmetern Wohnfläche, 747 Räume und 38379 Quadratmeter Wohnfläche mehr als im Vorjahr. Im Mittel betrachtet ist eine Neubauwohnung im Jahr 2020 mit 2,7 Räumen und

Fertiggestellte Wohnungen im Umbau 2020



Quelle: Statistische Gebäudedatei.

76,2 Quadratmetern jedoch kleiner als die letzten zehn Jahre zuvor.

Der Anteil der Einraumwohnungen stieg 2019 (+8,6 %-Punkte) und 2020 (+8,1 %-Punkte) sprunghaft an. Im Jahr 2020 hat jede fünfte Neubauwohnung (20,4 %) nur einen Raum. Fast jede dritte Wohnung (29,7 %; +4,6 %-Punkte) hat zwei Räume. Dementsprechend sanken die Anteile der größeren Wohnungen, insbesondere bei den Wohnungen mit vier und mehr Räumen (22,0 %; -8,8 %-Punkte).

Fertiggestellte Neubauten und Neubauwohnungen 2011 bis 2020

Jahr	Gebäude	Ein-	Zwei-	Mehr-	Nicht- wohnge- bäude in %	Wohnun- gen	Wohnungen in			
		...familienhäuser in %					Ein-	Zwei-	Mehr-	Nicht- wohnge- bäuden
2011	513	71,7	2,1	24,8	1,4	1 829	20,1	1,2	75,6	
2012	531	75,0	3,2	20,2	1,7	1 948	20,4	1,7	72,5	5,3
2013	510	65,3	1,6	31,8	1,4	2 645	12,6	0,6	83,3	3,6
2014	529	63,5	1,9	30,6	4,0	2 841	11,8	0,7	72,5	15,0
2015	403	43,2	5,0	49,9	2,0	3 083	5,6	1,3	92,0	1,0
2016	348	38,2	2,0	52,3	7,5	3 264	4,1	0,4	83,3	12,2
2017	435	29,9	2,3	63,7	4,1	4 179	3,1	0,5	92,7	3,7
2018	350	41,4	4,3	52,9	1,4	3 010	4,8	1,0	93,6	0,6
2019	308	39,6	3,9	55,2	1,3	3 248	3,8	0,7	94,3	1,2
2020	352	39,8	3,7	47,4	9,1	3 893	3,6	0,7	85,3	10,4

Quelle: Bautätigkeitsstatistik; Statistische Gebäudedatei.

Seit 2019 einschließlich Wohnheime.

Veranschlagte Baukosten der fertiggestellten Neubauwohnungen in Wohngebäuden 2011 bis 2020

Jahr	Wohnungen	Baukosten in €		
		insgesamt in Mio.	je Wohnung	je m ² Wohnfläche
2011	1 773	240,2	135 477	1 293
2012	1 845	266,0	144 173	1 305
2013	2 551	358,0	140 337	1 441
2014	2 415	364,4	150 890	1 496
2015	3 051	475,2	155 752	1 616
2016	2 865	490,6	171 239	1 872
2017	4 024	679,2	168 787	1 779
2018	2 992	483,9	161 748	1 779
2019	3 209	459,5	143 191	1 790
2020	3 488	508,9	145 900	1 834

Quelle: Bautätigkeitsstatistik; Statistische Gebäudedatei.

Seit 2019 einschließlich Wohnheime.

Investitionssumme und Baukosten höher

Zum Zeitpunkt der Baugenehmigung waren für die 3 488 Wohnungen in neuen Wohngebäuden 508,9 Millionen Euro als Baukosten veranschlagt. Nur hierfür sind Daten vorhanden. Wie hoch die Baukosten nach der Fertigstellung tatsächlich ausgefallen sind, ist nicht bekannt.

Die Investitionssumme ist gegenüber dem Vorjahr um fast 50 Millionen Euro (+10,8 %) größer geworden. Pro Wohnung waren im Mittel 145 900 Euro (+1,9 %) veranschlagt. Die Kosten pro Quadratme-

ter Wohnfläche stiegen um 2,5 Prozent auf 1 834 Euro und liegen damit nur knapp unter dem Höchstwert von 1 872 Euro im Jahr 2016.

Stadtteile

Schwerpunkte des Wohnungsneubaus waren innenstadtnahe Bereiche sowie die Stadtteile Kalbach-Riedberg (166 Einheiten) im Norden und Höchst (106 Einheiten) im Westen der Stadt.

Mit Abstand die meisten Neubauwohnungen (837 Einheiten; 21,5 %) wurden im Gallus gebaut. Das Europaviertel, das auf ehemaligen Konversionsflächen der Deutschen Bahn entsteht, hat für den Wohnungsbau nach wie vor große Bedeutung. Etwa die Hälfte (401 Einheiten) der Neubauwohnungen im Gallus wurden im Europaviertel fertiggestellt. Die andere Hälfte (433 Einheiten) ist im Stadtbezirk 153 entstanden, der von der Mainzer Landstraße bis zu den Bahngleisen reicht. Auch hier findet der Neubau und die Nachverdichtung überwiegend auf Konversionsflächen statt. Niederrad hat den zweitgrößten Zugewinn mit 552 neuen Wohnungen. In sechs Stadtteilen rund um den Stadtkern kamen jeweils zwischen 156 Wohnungen (Bahnhofsviertel) und 411 Wohnungen (Nordend-West) hinzu.

In Kalbach-Riedberg startete Mitte der 90er Jahre die letzte umfangreiche Bebauung im Außenbereich der Stadt. Jede vierte (27,1 %) der 166 neuen Wohnungen ist hier in einem Einfamilienhaus. Damit unterscheidet sich Kalbach-Riedberg von den anderen neun Stadtteilen mit hoher Bautätigkeit, in denen keine oder deutlich weniger Einfamilienhäuser entstanden sind. Je

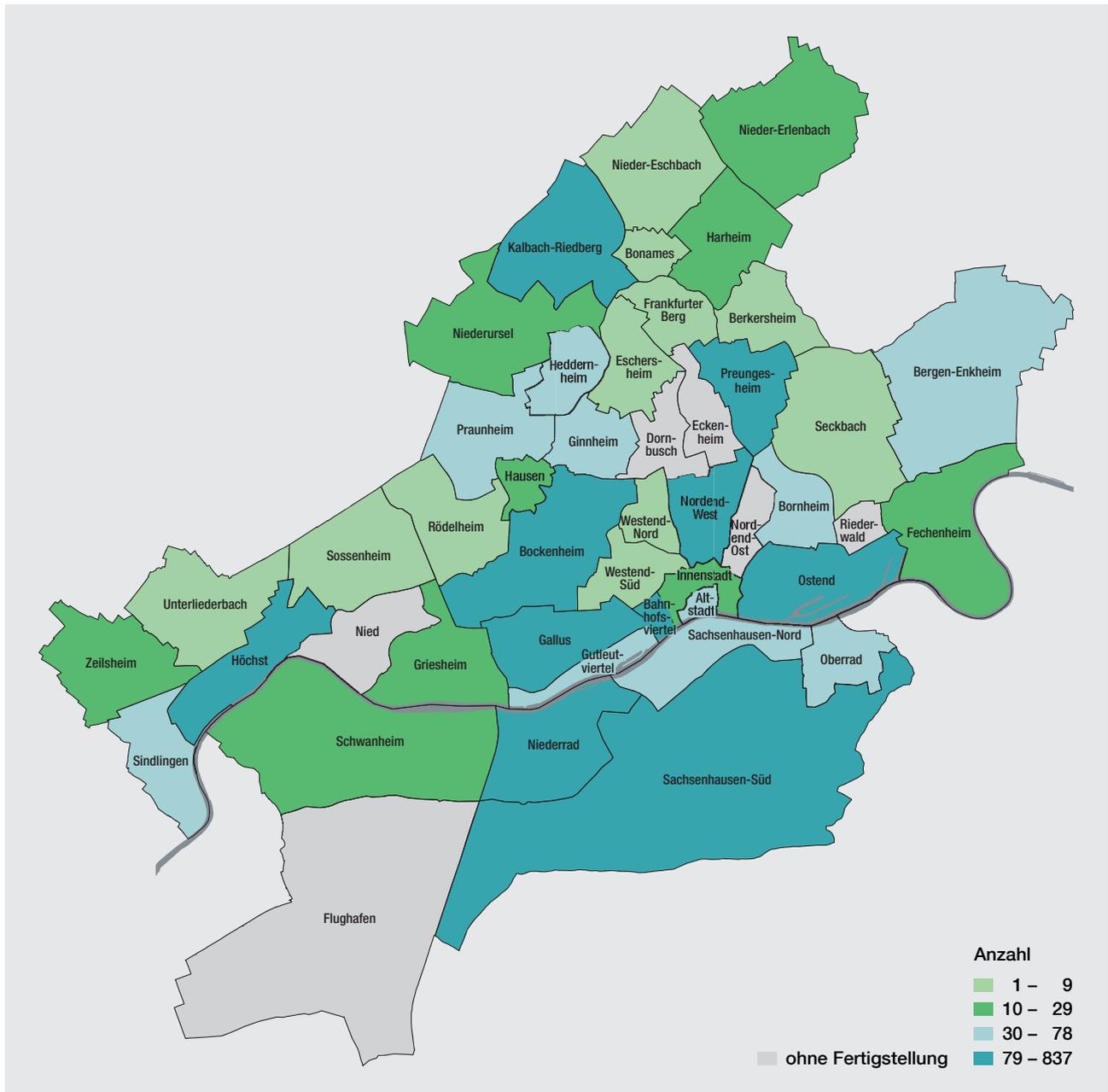
Fertiggestellte Neubauwohnungen, Räume und Fläche 2011 bis 2020

Jahr	Wohnungen					Wohnräume		Wohnfläche in m ²	
	insgesamt	mit ... Wohnraum/-räumen in %				insgesamt	je Wohnung	insgesamt	je Wohnung
		1	2	3	4 und mehr				
2011	1 829	0,8	2,6	24,1	72,6	8 002	4,4	189 978	103,9
2012	1 948	3,8	16,9	16,2	63,0	7 888	4,0	209 483	107,5
2013	2 645	0,7	13,4	25,5	60,5	10 351	3,9	258 309	97,7
2014	2 841	3,1	13,4	21,6	61,8	11 161	3,9	273 426	96,2
2015	3 083	4,5	16,4	29,3	49,8	11 147	3,6	297 179	96,4
2016	3 264	3,2	25,1	32,5	39,2	10 784	3,3	294 411	90,2
2017	4 179	3,8	22,4	32,2	41,6	13 883	3,3	394 472	94,4
2018	3 010	3,7	20,2	31,1	45,0	10 492	3,5	276 162	91,7
2019	3 248	12,3	25,1	31,8	30,8	9 578	2,9	258 364	79,5
2020	3 893	20,4	29,7	27,9	22,0	10 325	2,7	296 743	76,2

Quelle: Bautätigkeitsstatistik; Statistische Gebäudedatei.

Seit 2019 einschließlich Wohnheime.

Fertiggestellte Neubauwohnungen 2020



Quelle: Statistische Gebäudedatei.



Adresse