

Wohnungsbedarfsprognose Frankfurt am Main

Endbericht

Eine Untersuchung im Auftrag des Stadt Frankfurt am Main

Darmstadt, den 20.05.2016

Autoren: Dr. Joachim Kirchner
Markus Rodenfels

Wohnungsbedarfsprognose Frankfurt am Main

Autoren: Dr. Joachim Kirchner
Markus Rodenfels

Darmstadt, den 20.05.2016

INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GMBH
Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

Telefon: +49(0)6151/2904-0 / Fax: -97
Internet: www.iwu.de

Inhalt

1. Problemstellung und Zielsetzung	5
2. Bevölkerungsvorausberechnung des Bürgeramtes.....	5
3. Haushaltsvorausberechnung des Bürgeramtes	7
4. Berechnung der bedarfsrelevanten Haushalte	9
5. Der Wohnungsbedarf	11
1.1 Vorgehen	11
1.2 Fluktuationsreserve	11
1.3 Wohnungsbedarf ohne Differenzierung nach der Wohnungsgröße.....	12
1.3.1 Nachhol- und Neubedarf	12
1.3.2 Ersatzbedarf.....	14
1.3.3 Wohnungsbedarf.....	15
1.4 Wohnungsbedarf mit Differenzierung nach der Wohnungsgröße.....	16
1.4.1 Ersatzbedarf.....	16
1.4.2 Wohnungsbedarf.....	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Vorausberechnung der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung in Frankfurt am Main	5
Tabelle 2:	Haushaltsvorausberechnung des Bürgeramtes	7
Tabelle 3:	Privathaushalte in Frankfurt am Main im Jahr 2014	9
Tabelle 4:	Verteilung alleinstehender Wirtschaftshaushalte ohne eigene Wohnung auf Wohnhaushalte in Frankfurt am Main	10
Tabelle 5:	Schätzung der bedarfsrelevanten Haushalte in Frankfurt am Main auf Grundlage der Haushaltsvorausberechnung des Bürgeramtes Statistik und Wahlen	11
Tabelle 6:	Wohnungen in Frankfurt am Main 2014 nach der Raumzahl im Ausgangsjahr	12
Tabelle 7:	Sollwohnungsbestand und Berechnung des Nachhol- und Neubedarfs in Frankfurt am Main	14
Tabelle 8:	Nachhol- und Neubedarf in Frankfurt am Main	14
Tabelle 9:	Berechnung des durchschnittlichen prozentualen Wohnungsabgangs in Frankfurt am Main	14
Tabelle 10:	Wohnungsbedarf in Frankfurt am Main	15
Tabelle 11:	jährlicher Wohnungsbedarf in Frankfurt am Main	15
Tabelle 12:	jährliche Wohnungsabgänge nach der Raumzahl in Frankfurt am Main	16
Tabelle 13:	Wohnungsbedarf nach der Raumzahl differenziert (Version I) in Frankfurt am Main	17
Tabelle 14:	Raummäßige Wohnungsversorgung in Frankfurt am Main nach dem Zensus 2011	17
Tabelle 15:	Wohnungsbedarf nach der Raumzahl differenziert (Version II) in Frankfurt am Main	18
Tabelle 16:	Wohnungsbedarf nach der Raumzahl differenziert (Version II) in Frankfurt am Main pro Jahr	18
Tabelle 17:	Wohnungsbedarf nach der Raumzahl differenziert (Version III) in Frankfurt am Main	18
Tabelle 18:	Wohnungsbedarf nach der Raumzahl differenziert (Version III) in Frankfurt am Main pro Jahr	19

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsvorausberechnungen in Frankfurt am Main	6
--------------	---	---

Problemstellung und Zielsetzung

Die Stadt Frankfurt am Main hat das Institut Wohnen und Umwelt beauftragt, den von 2014 bis 2040 entstehenden Wohnungsbedarf zu schätzen und dabei nach der Wohnungsgröße (Anzahl der Räume) zu differenzieren. Grundlage der Schätzung soll eine Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung des Bürgeramtes Statistik und Wahlen sein. Nachfolgend werden zunächst die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung beschrieben. Danach wird die Vorgehensweise bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfs erläutert, bevor schließlich die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose dargestellt werden.

Bevölkerungsvorausberechnung des Bürgeramtes

Aufgrund des Zensus 2011 musste die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung in Frankfurt am Main zum 31.12.2011 von 691.518 Personen¹ auf 676.533 Personen² (-2,2 %) reduziert werden. Das nach 2011 einsetzende starke Wachstum ließ die Einwohnerzahl bis Ende 2014 auf 717.624 Personen ansteigen³.

Das Bürgeramt Statistik und Wahlen geht in seiner Bevölkerungsvorausberechnung für Ende 2014 von 708.543 Personen, d.h. von einer etwas geringeren Einwohnerzahl aus. Für die Zukunft wird ein weiterhin starkes Wachstum unterstellt: auf 764.091 Einwohner Ende 2020, 810.085 Personen Ende 2030 und 829.773 Personen Ende 2040 (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Vorausberechnung der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung in Frankfurt am Main

31.12.	Insges.	Nationalität		Geschlecht		Alter					
		deutsch	sonstige	männl.	weibl.	0 < 15	15 < 25	25 < 35	35 < 50	50 < 67	67+
2014	708.543	511.966	196.577	350.223	358.320	97.734	70.578	127.881	171.067	141.205	100.078
2017	742.859	525.551	217.310	366.611	376.250	104.796	75.256	132.238	176.286	150.532	103.753
2020	764.091	534.907	229.184	375.864	388.228	109.389	78.481	133.511	178.776	158.281	105.653
2025	793.644	549.841	243.802	388.467	405.176	114.349	83.729	134.818	186.192	164.703	109.853
2030	810.085	558.226	251.858	394.547	415.537	116.152	86.712	134.931	187.452	167.898	116.941
2040	829.773	568.642	261.132	400.835	428.938	116.320	89.337	136.014	185.648	170.424	132.030

Quelle: Bürgeramt Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main (2015a): Bevölkerungsvorausberechnung

Bei seiner Berechnung hat das Bürgeramt die alters- und geschlechtsspezifischen Geburten und Sterbefälle sowie die Zu- und Wegzüge der vergangenen 10 Jahre zugrunde gelegt. Die Wanderungsgewinne wurden anhand der Wanderungsbewegungen in den Jahren 2010 bis 2013 geschätzt. Die unerwartet hohen Flüchtlingszahlen des Jahres 2015 sind in die Vorausberechnung nicht eingegangen.

Neben der Schätzung des Bürgeramtes gibt es auch Vorausberechnungen der Hessen Agentur⁴, des Hessischen Statistischen Landesamtes (HSL)⁵ und des Regionalverbandes Frankfurt/RheinMain⁶ zur künftigen Bevölkerungsentwicklung in Frankfurt am Main. Die Hessen Agentur erwartet einen deutlich geringeren Bevölkerungsanstieg als das Bürgeramt. Von gut 701.000 Einwohnern Ende 2013 ausgehend wird bis Ende 2030 mit einer Zunahme auf knapp 739.000 Personen gerechnet (siehe Abbildung 1). Das sind 70.000 Ein-

¹ Hessische Statistische Landesamt: Hessische Gemeindestatistik 2012 (Basis VZ 1987)

² Hessisches Statistisches Landesamt: Gemeindedatenbank (Basis Zensus 2011).

³ Hessische Statistische Landesamt: Hessische Gemeindestatistik 2015.

⁴ Hessen Agentur: Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlage der Landesentwicklungsplanung. März 2015. Online unter: http://www.hessen-agentur.de/mm/mm001/Bevoelkerungsvorausschaetzung_mit_Anhang_1.pdf (Zugriff: 19.02.2016)

⁵ Hessisches Statistisches Landesamt: Bevölkerung in Hessen 2060. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Hessen bis 2030. Basisjahr: 31.12.2014. Februar 2016. Online unter: <http://www.statistik-hessen.de/themenauswahl/bevoelkerung-gebiet/landesdaten/ergebnisse-der-aktuellsten-vorausberechnung-der-bevoelkerung/13-te-bevoelkerungsvorausberechnung/index.html> (Zugriff: 03.03.2016).

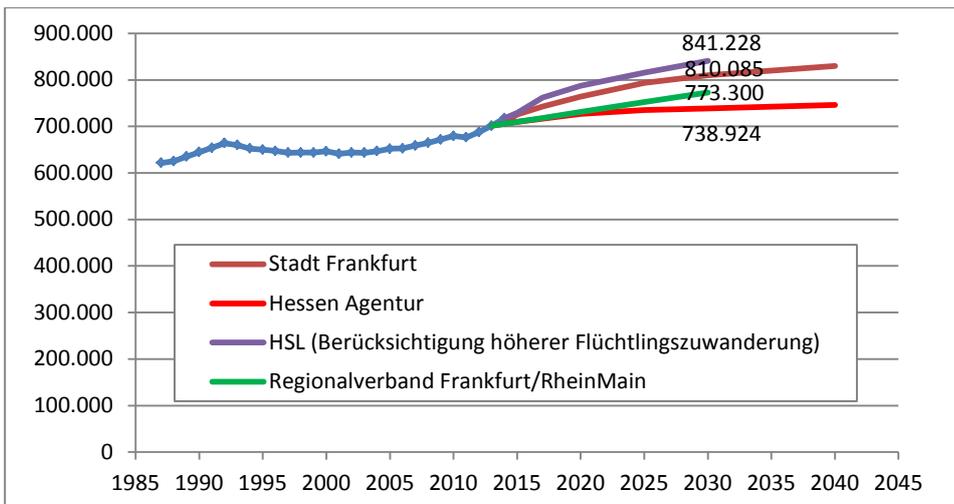
⁶ Regionalverband Frankfurt/RheinMain: Wohnungsbedarfsprognose für das Gebiet des Regionalverbandes bis 2030. Online unter: http://www.region-frankfurt.de/media/custom/2629_193_1.PDF?1458205370 (Zugriff: 17.03.2016)

wohner weniger als in der Vorausberechnung des Bürgeramtes. Für das Land Hessen wird ein Rückgang der Bevölkerung vorhergesagt, von 6,045 Mio. Personen Ende 2013 auf 6,038 Mio. Personen Ende 2030. Auch in die Berechnung der Hessen Agentur ist die hohe Zuwanderung von Flüchtlingen im Jahr 2015 nicht eingegangen. Grundlage der Berechnung war die amtliche Bevölkerungsfortschreibung bis einschließlich 2013. Gegenwärtig arbeitet die Hessen Agentur an einer neuen Schätzung, in die eine höhere Flüchtlingszuwanderung eingeht.

Das HSL kommt in seiner Berechnung vom Februar 2016 aufgrund der Berücksichtigung der Flüchtlingszuwanderung zu deutlich anderen Ergebnissen als die Hessen Agentur. Statt eines Rückgangs wird für Hessen ein Anstieg der Bevölkerung erwartet, von 6,094 Mio. Ende 2014 auf 6,364 Mio. Ende 2030⁷. Die regionale Verteilung der zusätzlichen Flüchtlinge erfolgte anhand der gesetzlichen Aufnahmequoten für hessische Flüchtlinge in den kreisfreien Städten und Landkreisen. Für Frankfurt am Main wird ein Anstieg der Bevölkerung von 717.624 Personen Ende 2014 auf 841.228 Einwohner Ende 2030 erwartet, ein Wert der die Vorausberechnung des Bürgeramtes um ungefähr 30.000 Personen übersteigt.

Die Berechnung des Regionalverbandes Frankfurt/RheinMain geht von den kreisspezifischen Ergebnissen der gemeindeweisen Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur aus, ergänzt diese um Annahmen zum Flüchtlingszuzug und errechnet eine gemeindeweise Verteilung. Dabei wurde unterstellt, dass in den Jahren 2013 bis 2020 drei Millionen und zwischen 2021 und 2030 eine Million Flüchtlinge nach Deutschland kommen⁸ und der auf den Regionalverband entfallende Anteil dem Königsteiner Schlüssel entspricht. Für 2030 ergibt sich für Frankfurt am Main eine Einwohnerzahl von 773.300, ein Wert der deutlich unter dem des HSL (841.228) liegt, das ebenfalls die Flüchtlingszuwanderung berücksichtigt hat.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsvorausberechnungen in Frankfurt am Main



Quelle: Bürgeramt Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main: Bevölkerungsvorausberechnung
Hessen Agentur: a.a.O.
Hessisches Statistisches Landesamt: Bevölkerung in Hessen 2060. a.a.O.
Regionalverband Frankfurt/RheinMain: a.a.O.

⁷ Grundlage der Berechnung war die 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes, die Ergebnisse auf Ebene der Bundesländer zur Verfügung stellt. Gegenüber den dort gemachten Annahmen wird für Hessen im Zeitraum von 2015 bis 2022 von zusätzlich 80.000 Flüchtlingen ausgegangen, wobei sich diese Zahl aus einer Zuwanderung von 160.000 und einer Abwanderung von 80.000 Flüchtlingen ergeben. Außerdem wird für Hessen auch ein höherer Binnenwanderungssaldo unterstellt (Telefonauskunft des HSL vom 04.03.2016).

⁸ Diese Werte entsprechen den Angaben des Regionalverbandes zufolge weitgehend der „technischen Annahme“ der Bundesregierung von Ende 02/2016.

Haushaltsvorausberechnung des Bürgeramtes

Träger des Wohnungsbedarfs sind nicht Personen, sondern Privathaushalte. Für die Bedarfsschätzung ist die Haushaltsvorausberechnung des Bürgeramtes Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main heranzuziehen (siehe Tabelle 2). Die Haushaltsvorausschätzung basiert auf der Bevölkerungsvorausberechnung des Bürgeramtes (siehe oben). Die Zahl und Struktur der Privathaushalte wurde daraus nach dem Haushaltsmitgliederquoten-Verfahren berechnet. Die derzeitigen Haushaltsmitgliederquoten wird für den Vorausberechnungszeitraum konstant gehalten, so dass sich die Veränderung der Struktur der privaten Haushalte im Zeitablauf allein aus der Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung ergibt. Mögliche Änderungen der verhaltensorientierten Komponenten der Haushaltsbildung, wie z. B. verändertes Heirats- und Scheidungsverhalten, andere Formen des Zusammenlebens (Alleinerziehende, Lebens- und Wohngemeinschaften) und verstärkte Mobilität bleiben unberücksichtigt⁹. Die Quoten wurden aus den Haushaltszahlen des Bürgeramtes Statistik und Wahlen abgeleitet, die anhand der Melderegister erstellt wurden.

Tabelle 2: Haushaltsvorausberechnung des Bürgeramtes

	2014		2020		2025		2030		2035		2040	
	absolut	in %										
Haushaltsvorausberechnung des Bürgeramtes Statistik und Wahlen												
1	217.606	54,2	231.650	53,6	237.307	53,1	240.818	52,9	243.596	52,7	246.345	52,7
2	96.566	24,1	104.578	24,2	109.481	24,5	113.356	24,9	116.493	25,2	119.156	25,5
3	43.051	10,7	47.117	10,9	49.062	11,0	49.741	10,9	49.970	10,8	50.092	10,7
4+	44.198	11,0	48.574	11,2	50.641	11,3	51.446	11,3	51.771	11,2	51.867	11,1
Insges.	401.421	100,0	431.918	100,0	446.491	100,0	455.361	100,0	461.830	100,0	467.459	100,0

Quelle: Bürgeramt Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main: Vorausberechnung der Haushalte in Frankfurt am Main bis 2040

Bei der Berechnung des Wohnungsbedarfs ist zu berücksichtigen, dass Privathaushalte unterschiedlich definiert werden können. Das ist selbst in der amtlichen Statistik der Fall. Der Zensus 2011 weist Wohnhaushalte aus und der jährlich erhobene Mikrozensus Wirtschaftshaushalte. Von daher stellen sich zwei Fragen: a) auf welche Definition sollte die Schätzung des Wohnungsbedarfs zurückgreifen und b) welche Definition liegt der Haushaltsvorausberechnung des Bürgeramtes zugrunde.

Dem Wohnhaushalt liegt das Konzept des gemeinsamen Wohnens zugrunde. Dementsprechend gelten alle Personen, die gemeinsam in einer Wohnung leben, als Mitglieder desselben Haushalts¹⁰. Mehrere Haushalte in einer Wohnung kann es dieser Definition zufolge nicht geben. Einen Wirtschaftshaushalt bilden Personen nur dann, wenn sie sowohl gemeinsam wohnen als auch gemeinsam wirtschaften. Wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt und zwar auch dann, wenn er mit anderen Personen eine gemeinsame Wohnung bewohnt¹¹. In einer Wohnung können dementsprechend auch mehrere Wirtschaftshaushalte leben. Den unterschiedlichen Definitionen entsprechend gibt es mehr Wirtschafts- als Wohnhaushalte. Während der Zensus 2011 für Frankfurt am Main 354.758 Wohnhaushalte ausweist¹², zeigt der Mikrozensus 375.800 Wirtschaftshaushalte¹³.

Für die Bedarfsschätzung sind beide Haushaltsbegriffe nur bedingt geeignet. Geht man von den Wohnhaushalten aus, wird vernachlässigt, dass auf angespannten Wohnungsmärkten ein Teil der Wirtschaftshaushalte nur deshalb mit anderen Wirtschaftshaushalten zusammenlebt, weil sie keine eigene Wohnung finden. Bei einem Marktausgleich wäre dort mit einer höheren Zahl an Wohnhaushalten zu rechnen. Auf

⁹ Bürgeramt Statistik und Wahlen / Stadt Frankfurt am Main: Vorausberechnung der Haushalte in Frankfurt am Main bis 2040.

¹⁰ Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2011 - Bevölkerung & Haushalte. Übersicht über Merkmale und Merkmalsausprägungen, Definitionen, Stand 28.5.2014, S. 33.

¹¹ Mikrozensusgesetz 2005: § 2 Abs. 2.

¹² Statistisches Bundesamt: Zensus 2011. Zensusdatenbank. Online unter: https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=HAUSHALT;absRel=ANZAHL;ags=06;agsAxis=X;yAxis=HHGROESS_KLASS (Zugriff: 22.02.2016).

¹³ Hessisches Statistisches Landesamt: Tabelle REG_HH 2: Privathaushalte nach der Haushaltsgröße. Jahr 2011 (Durchschnitt), revidierte Fassung vom 15.10.2014.

Wegen der unterschiedlichen Bezugszeitpunkte sind die beiden Erhebungen allerdings nur eingeschränkt vergleichbar. Während sich der Zensus auf den 9. Mai 2011 bezieht, zeigt der Mikrozensus Jahresdurchschnittswerte.

angespannten Märkten wird der anhand der Wohnhaushalte ermittelte Wohnungsbedarf deshalb unterschätzt. Macht man die Wirtschaftshaushalte zur Grundlage, ist zu berücksichtigen, dass es auch auf ausgeglichenen Wohnungsmärkten Wirtschaftshaushalte gibt, die das Zusammenleben mit anderen präferieren, so dass die Zahl der erforderlichen Wohnungen überschätzt würde. Von daher empfiehlt es sich, bei der Schätzung des Wohnungsbedarfs von den Wohnhaushalten auszugehen, die sich auf einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt bilden würden. Diese werden nachfolgend als bedarfsrelevante Haushalte bezeichnet. Das Verfahren zu ihrer Ermittlung wird weiter unten beschrieben. Zunächst ist zu klären, welcher Haushaltsdefinition die Haushaltszahlen des Bürgeramtes Statistik und Wahlen zuzuordnen sind. Für die Beantwortung dieser Frage ist es hilfreich, die Verfahren zur Ermittlung der Wohn- und Wirtschaftshaushalte im Zensus 2011 und im Mikrozensus zu kennen.

Die Wohnhaushalte des Zensus 2011 sind das Ergebnis einer Haushaltsgenerierung. Dabei wurden alle unter einer Adresse gemeldeten Personen auf die unter dieser Adresse erfassten Wohnungen aufgeteilt. Die adressspezifischen Wohnungen wurden im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 erhoben. Zusätzlich wurden für jede Wohnung bis zu zwei dort lebende Personen erfasst. Dies erleichterte die Zuordnung der Personen auf die Wohnungen. Ob die einer Wohnung zugeordneten Personen gemeinsam oder getrennt wirtschaften, ließ sich auf diese Weise allerdings nicht ermitteln, so dass Aussagen zu den Wirtschaftshaushalten im Zensus 2011 nicht möglich sind.

Wegen des mit Vollerhebungen verbundenen Aufwands wird der Zensus nur in größeren Abständen durchgeführt. Die Lücken zwischen den Vollerhebungen werden über die jährlich durchgeführten Mikrozensus-erhebungen gefüllt, die auf Stichproben beruhen, in die 1 % der Bevölkerung einbezogen werden. Bei der Stichprobenziehung werden die zu befragenden Personen allerdings nicht direkt ausgewählt. Gezogen werden Auswahlbezirke. In den dort vorhandenen Wohnungen werden alle Bewohner befragt¹⁴. Erhoben werden Personen in Privathaushalten und Gemeinschaftsunterkünften, Privathaushalte und Wohnungen¹⁵. Im Rahmen der Befragung kann auch geklärt werden, ob die in einer Wohnung zusammen lebenden Personen einen oder mehrere Wirtschaftshaushalte bilden. Die Hochrechnung erfolgt über die Anpassung der Stichprobenverteilung ausgewählter Variablen an Eckwerte der laufenden Bevölkerungsfortschreibung und des Ausländerzentralregisters. Sie wird auf unterschiedlichen regionalen Ebenen vorgenommen: den Bundesländern, Regierungsbezirken und regionalen Anpassungsschichten. Da Frankfurt am Main eine solche Schicht bildet, sind die stadtspezifischen Ergebnisse an die amtliche Bevölkerungsfortschreibung und das Ausländerregister angepasst. Aufgrund des Stichprobencharakters können die Ergebnisse zu den Haushaltszahlen allerdings mit Stichprobenfehlern verbunden sein.

Das Bürgeramt Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main ermittelt die Haushaltszahlen ähnlich wie der Zensus 2011 anhand einer Haushaltsgenerierung. Dabei werden die unter einer Adresse gemeldeten Personen zu Personengemeinschaften zusammengeführt, die auch als Wohnhaushalte bezeichnet werden. Einbezogen werden Personen in Privathaushalten, die in Frankfurt eine Haupt- oder Nebenwohnung haben, nicht dagegen Personen in Gemeinschaftsunterkünften ohne eigene Haushaltsführung. Bewohner von Studenten-, Arbeiter- und Schwesternwohnheimen sowie von Seniorenwohnanlagen und –wohnungen führen dagegen i.d.R. einen eigenen Haushalt und werden erfasst. Personen mit mehreren Wohnsitzen (in Frankfurt, Anmerkung des Verfassers) werden nur einmal an ihrem Hauptwohnsitz bzw. an dem zuletzt gemeldeten Nebenwohnsitz gezählt¹⁶. Die Datengrundlage für die Haushaltsgenerierung des Bürgeramtes ist damit deutlich schlechter als für die Haushaltsgenerierung des Zensus 2011. Die Anzahl der Wohnungen pro Adresse und die in den Wohnungen lebenden Schlüsselpersonen stehen nämlich nicht zur Verfügung. Über die Haushaltsgenerierung können nach Einschätzung des Bürgeramtes nicht alle Haushaltszusammenhänge

¹⁴ Grundlage der Zufallsauswahl ist das bewohnte Bundesgebiet. Es ist in Flächen mit etwa gleich vielen Wohnungen (6 bis 12 Wohnungen) eingeteilt. Von diesen Flächen werden per Zufall 1 % ausgewählt. Die Stichprobengrundlage wird jährlich anhand der Bautätigkeitsstatistik aktualisiert (Statistisches Bundesamt: Der Mikrozensus stellt sich vor. Online unter: [https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/ GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Mikrozensus.html](https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Mikrozensus.html) (Zugriff 22.02.2016).

¹⁵ Statistisches Bundesamt: Qualitätsbericht Mikrozensus, Juli 2006, S. 3.

¹⁶ Bürgeramt Statistik und Wahlen / Stadt Frankfurt am Main: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2015, S. 9. Online unter: [https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3877&_ffmpar\[_id_extern\]=2811](https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3877&_ffmpar[_id_extern]=2811) (Zugriff: 03.03.2016).

zutreffend erkannt werden. Dies betrifft insbesondere nichteheliche Lebensgemeinschaften oder Wohngemeinschaften, so dass die Zahl der Einpersonenhaushalte über- und die der Zweipersonenhaushalte unterzeichnet wird. Auch sog. Patchwork-Familien können nicht zu Haushalten zusammengefasst werden¹⁷. Ebenfalls vernachlässigt werden muss der Aspekt des gemeinsamen Wirtschaftens, da die Melderegister dafür keine Anhaltspunkte liefern. Für die Jahre 2002 bis 2005 wies der Mikrozensus deutlich höhere Haushaltszahlen aus als die Haushaltegenerierung des Bürgeramtes, wobei sich die Differenz zwischen 11.000 und 13.000 Haushalten bewegte. Dabei zeigte der Mikrozensus 2005 einen geringeren Anteil an Alleinstehenden und einen höheren Anteil an Zwei- und Dreipersonenhaushalten¹⁸. Diese Ergebnisse legen den Schluss nahe, dass die vom Bürgeramt ermittelten Haushalte eher den Wohnhaushalten entsprechen, diese aufgrund der Ungenauigkeiten aber etwas überschätzen. Der Wohnungsbedarf würde auf dieser Grundlage somit unterschätzt.

Mittlerweile haben sich die Verhältnisse zwischen den Haushaltszahlen des Mikrozensus und des Bürgeramtes aber umgekehrt. Im Jahr 2011 führte die Haushaltegenerierung des Bürgeramtes zu einer höheren Haushaltszahl (377.301 Haushalte¹⁹) als der Mikrozensus (375.800 Wirtschaftshaushalte). Dabei fiel die Differenz mit ca. 1.500 Haushalten noch relativ gering aus. 2014 weist die Haushaltegenerierung sogar gut 14.000 Haushalte mehr aus als der Mikrozensus. Dabei zeigen die Ergebnisse des Bürgeramtes einen deutlich höheren Anteil an Alleinstehenden und einen erheblich geringeren Anteil an Zweipersonenhaushalten (siehe Tabelle 3). Für die Jahre nach 2011 entspricht die vom Bürgeramt geschätzte Zahl der Privathaushalte somit eher den Werten, die sich für die Wirtschaftshaushalte ergeben. Da auf einem ausgeglichenen Markt nicht alle Wirtschaftshaushalte eine eigene Wohnung nachfragen werden, erscheint es sinnvoll, den Wohnungsbedarf anhand einer geringeren Haushaltszahl zu schätzen. Die Schätzung des Wohnungsbedarfs erfolgt deshalb anhand der bedarfsrelevanten Haushalte. Das sind die Wohnhaushalte, die auf einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erwarten sind.

Tabelle 3: Privathaushalte in Frankfurt am Main im Jahr 2014

Haushaltsgröße	Haushaltegenerierung Bürgeramt Statistik und Wahlen		Mikrozensus	
	absolut	in vH	absolut	in vH
1	217.606	54,2%	196.700	50,8%
2	96.566	24,1%	106.600	27,5%
3	43.051	10,7%	41.200	10,6%
4 und mehr	44.198	11,0%	42.500	11,0%
insgesamt	401.421	100,0%	387.000	100,0%
Ø Haushaltsgröße	1,77		1,85	

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt: Tabelle REG_HH 2: Privathaushalte nach der Haushaltsgröße. Jahr 2014 (Durchschnitt).

Bürgeramt Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main: Vorausberechnung der Haushalte in Frankfurt am Main

Berechnung der bedarfsrelevanten Haushalte

Wie bereits beschrieben, übersteigt die Zahl der Wirtschaftshaushalte in Frankfurt am Main die Zahl der Wohnhaushalte. Dies liegt zum einen daran, dass es Wirtschaftshaushalte gibt, die das Zusammenleben mit anderen unabhängig von der Marktlage präferieren. Daneben gibt es wegen der Marktanspannung aber auch Wirtschaftshaushalte, die aufgrund der Wohnungsknappheit mit anderen zusammen leben. Von daher wird die Zahl der bedarfsrelevanten Haushalte – das sind die Wohnhaushalte, die bei einem Marktausgleich zu erwarten sind – zwischen der Zahl der aktuell vorhandenen Wohnhaushalte und der Zahl der Wirtschaftshaushalte liegen. Da die Zahl der Wohnhaushalte nur für das Zensusjahr 2011 vorliegt, kann

¹⁷ Bürgeramt Statistik und Wahlen / Stadt Frankfurt am Main: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2015, S. 9. Online unter: [https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3877&_ffmpar\[_id_extern\]=2811](https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3877&_ffmpar[_id_extern]=2811) (Zugriff: 03.03.2016).

¹⁸ Anke Wörner: Haushalte in Frankfurt am Main – Methode und Eckdaten, in: Frankfurter Statistische Berichte 2/3 2007, S. 77 – 91.

¹⁹ Bürgeramt Statistik und Wahlen / Stadt Frankfurt am Main: Offene Daten Frankfurt. Online unter: <http://www.offenedaten.frankfurt.de/dataset/07e00d51-e0ed-4308-8cfd-5293f5133a41/resource/a98cfa94-9776-4975-a912-2fb3a9752277/download/haushalte.xls> (Zugriff 24.02.2016).

auch die Ermittlung der bedarfsrelevanten Haushalte nur für dieses Jahr durchgeführt werden. Die Ergebnisse werden dann auf das Ausgangsjahr und die Zieljahre der Prognose übertragen.

Da hinsichtlich der Frage, wie sich die Wirtschaftshaushalte auf einem gleichgewichtigen Markt in Frankfurt zu Wohnhaushalten formiert hätten, keine empirischen Erkenntnisse vorliegen, ist man diesbezüglich auf Annahmen angewiesen. Ausgegangen wird von den alleinstehenden Wirtschaftshaushalten im Alter von bis zu 35 Jahren und von über 55 Jahren, die 2011 in Frankfurt keine eigene Wohnung hatten. Diese wurden anhand der Ergebnisse des Zensus 2011 und des Mikrozensus 2011 geschätzt. Unterstellt wird, dass 20 % dieser Haushalte auf einem gleichgewichtigen Markt eine eigene Wohnung nachgefragt hätten. Die verbleibenden 80 % werden als nicht bedarfsrelevant eingestuft. Setzt man die nicht bedarfsrelevanten alleinstehenden Wirtschaftshaushalte ins Verhältnis zu den alleinstehenden Wirtschaftshaushalten insgesamt, kommt man 2011 in Frankfurt zu einem Wert von ca. 7,5 %. In Anlehnung an dieses Ergebnis wird in der vorliegenden Untersuchung unterstellt, dass 7 % der alleinstehenden Wirtschaftshaushalte nicht bedarfsrelevant sind.

Aus den nicht bedarfsrelevanten alleinstehenden Wirtschaftshaushalten und den sonstigen Wirtschaftshaushalten sind nun die bedarfsrelevanten Haushalte zu bilden. Dazu muss bekannt sein, mit welchen Wirtschaftshaushalten Alleinstehende ohne eigene Wohnung zusammen leben. Dies wurde anhand einer Auswertung der Mikrozensus 2010 und 2011 ermittelt (siehe Tabelle 4).

Tabelle 4: Verteilung alleinstehender Wirtschaftshaushalte ohne eigene Wohnung auf Wohnhaushalte in Frankfurt am Main

Wohnhaushalte nach der Mitgliederzahl	Wirtschaftshaushalte nach der Mitgliederzahl			
	1	2	3	insgesamt
2	69,2%	0,0%	0,0%	69,2%
3	20,5%	0,0%	0,0%	20,5%
4	5,4%	1,2%	0,6%	7,2%
5 und mehr	3,1%	0,0%	0,0%	3,1%
Insgesamt	98,2%	1,2%	0,6%	100,0%

Quelle: Statistisches Bundesamt: Mikrozensus 2010 und 2011, Scientific Use File; eigene Berechnungen

98,2 % der alleinstehenden Wirtschaftshaushalte ohne eigene Wohnung leben mit einem oder mit mehreren alleinstehenden Wirtschaftshaushalten zusammen. 69,2 % bilden dabei Wohngemeinschaften, die zwei Mitglieder umfassen und 20,5 % Wohngemeinschaften mit drei Mitgliedern. 1,2 % der alleinstehenden Wirtschaftshaushalte ohne eigene Wohnung wohnen mit Zweipersonen-Wirtschaftshaushalten in Vierperson-Wohnhaushalten. Nur 0,6 % bilden mit Dreipersonen-Wirtschaftshaushalten eine Wohngemeinschaft. Alleinstehenden ohne eigene Wohnung bilden somit meist untereinander Wohnhaushalte. Damit vermindern sie zwar die Zahl der Alleinstehenden, führen gleichzeitig aber zu einer Erhöhung der Wohnhaushalte mit zwei und mehr Mitgliedern, so dass die Zahl der Haushalte weniger stark abnimmt als die Zahl der Alleinstehenden. Alleinstehende, die mit Mehrpersonen-Wirtschaftshaushalten zusammenleben, vermindern die Haushaltszahl dagegen in vollem Umfang. Dabei führen sie zu einer Verminderung der Einpersonenhaushalte und gleichzeitig zu einer Erhöhung der Zahl größerer Wohnhaushalte.

Tabelle 5 zeigt die Ergebnisse der vom Bürgeramt Statistik und Wahlen erstellten Haushaltsvorausberechnung und die darauf aufbauende Schätzung der bedarfsrelevanten Haushalte. Im Ausgangsjahr ist die Zahl der bedarfsrelevanten Haushalte (392.798) um 2,1 % niedriger als die vom Bürgeramt geschätzte Haushaltszahl (401.421). Unter den bedarfsrelevanten Haushalten gibt es weniger Alleinstehende und mehr größere Haushalte als unter den vom Bürgeramt geschätzten Haushalte, wobei die Zahl der Zweipersonenhaushalte kräftig, die Zahl der noch größeren Haushalte dagegen nur geringfügig ansteigt.

Tabelle 5: Schätzung der bedarfsrelevanten Haushalte in Frankfurt am Main auf Grundlage der Haushaltsvorausberechnung des Bürgeramtes Statistik und Wahlen

	2014		2020		2025		2030		2035		2040	
	absolut	in %										
Haushaltsvorausberechnung des Bürgeramtes Statistik und Wahlen												
1	217.606	54,2	231.650	53,6	237.307	53,1	240.818	52,9	243.596	52,7	246.345	52,7
2	96.566	24,1	104.578	24,2	109.481	24,5	113.356	24,9	116.493	25,2	119.156	25,5
3	43.051	10,7	47.117	10,9	49.062	11,0	49.741	10,9	49.970	10,8	50.092	10,7
4+	44.198	11,0	48.574	11,2	50.641	11,3	51.446	11,3	51.771	11,2	51.867	11,1
Insges.	401.421	100,0	431.918	100,0	446.491	100,0	455.361	100,0	461.830	100,0	467.459	100,0
bedarfsrelevante Haushalte												
1	202.374	51,5%	215.435	51,0%	220.696	50,5%	223.961	50,2%	226.544	50,1%	229.101	50,1%
2	101.740	25,9%	110.086	26,0%	115.123	26,3%	119.082	26,7%	122.285	27,0%	125.013	27,3%
3	44.004	11,2%	48.131	11,4%	50.101	11,5%	50.796	11,4%	51.037	11,3%	51.171	11,2%
4+	44.681	11,4%	49.088	11,6%	51.167	11,7%	51.980	11,7%	52.311	11,6%	52.414	11,5%
Insges.	392.799	100,0%	422.740	100,0%	437.087	100,0%	445.819	100,0%	452.177	100,0%	457.699	100,0%

Quelle: Bürgeramt Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main: Vorausberechnung der Haushalte in Frankfurt am Main eigene Berechnungen

Der Wohnungsbedarf

1.1 Vorgehen

Im Rahmen der Untersuchung ist für Frankfurt am Main der von 2014 bis 2020, 2025, 2030, 2035 und 2040 entstehende Wohnungsbedarf zu schätzen, wobei nach der Wohnungsgröße (Raumzahl) zu differenzieren ist. Nachfolgend wird zunächst der Wohnungsbedarf in seiner Gesamtheit ermittelt und anschließend nach der Raumzahl differenziert.

Bei der Bedarfsermittlung ist auch die Fluktuationsreserve zu berücksichtigen. Ein Teil der Wohnungen steht infolge von Umzügen, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nämlich immer leer. Die Addition von Fluktuationsreserve und bedarfsrelevanten Haushalten führt zum Sollwohnungsbestand.

Die Schätzung des Wohnungsbedarfs erfolgt nach der Komponentenmethode, bei der zwischen Nachhol-, Ersatz- und Neubaubedarf unterschieden wird. Der Nachholbedarf entspricht der Differenz zwischen dem Sollwohnungsbestand und dem tatsächlichem Wohnungsbestand jeweils im Ausgangsjahr und zeigt somit das Wohnungsdefizit zu Beginn des Betrachtungszeitraums. Der Neubedarf ergibt sich aus der Differenz zwischen den Sollwohnungsbeständen des Prognose- und des Ausgangsjahres und geht auf das Wachstum der Haushaltszahlen zurück. Über den Ersatzbedarf werden Wohnungen kompensiert, die aus wirtschaftlichen Gründen oder altersbedingt aus dem Markt ausscheiden.

1.2 Fluktuationsreserve

Da ein Teil der Wohnungen infolge von Umzügen, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen immer leer steht, ist ein Wohnungsmarkt erst dann ausgeglichen, wenn die Zahl der Wohnungen die Zahl der bedarfsrelevanten Haushalte übersteigt. Das Verhältnis von leer stehenden Wohnungen zur Gesamtzahl der Wohnungen wird als „Leerstandsquote“ bezeichnet. Die Frage, bei welchem Leerstand der Wohnungsmarkt ausgeglichen ist, ist noch nicht abschließend geklärt. Anhand der Literatur haben Rink und Wolff²⁰ folgende Kategorisierung entwickelt, in der die Höhe der Leerstandsquote in Relation zur Wohnungsknappheit gesetzt wird:

- unter 2 %: sehr niedriger Leerstand. 2 % Leerstand wird in allen Publikationen als unterste Grenze zur Wohnungsnot angegeben. Diese Quote kann als „notwendige Fluktuationsreserve“ bezeichnet werden.

²⁰ Rink, Dieter; Manuel Wolff: Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011, in: Raumforschung und Raumordnung, Band 73, Ausgabe 5, Oktober 2015, S. 311 – 325.

- 2 bis 3 %: niedriger Leerstand. 3 % Leerstand kann als Schwellenwert zu einem angespannten Markt angesehen werden.
- 3 bis 5 %: angemessener Leerstand. Diese Quote wird vielfach als „normale Fluktuationsreserve“ oder „optimale Leerstandsquote“ bezeichnet und indiziert einen normal funktionierenden Wohnungsmarkt.
- 5 bis 7 %: moderater Leerstand. Bei dieser Quote ist die Marktgängigkeit der Wohnungen nicht mehr vollständig gewährleistet.
- 7 bis 10 %: hoher Leerstand. Die Marktgängigkeit der Wohnungen ist nur mit Einschränkungen gegeben. Aus immobilienökonomischer Sicht ist der Markt als problematisch anzusehen.
- 10 bis 15 %: sehr hoher Leerstand. Die Marktgängigkeit der Wohnungen ist nicht mehr gegeben. Es können sich städtebauliche und siedlungsstrukturelle Probleme ergeben.
- Über 15 %: extremer Leerstand.

In der vorliegenden Untersuchung wird ein Zielwert von 103 Wohnungen zu 100 bedarfsrelevanten Haushalten angesetzt.

1.3 Wohnungsbedarf ohne Differenzierung nach der Wohnungsgröße

1.3.1 Nachhol- und Neubedarf

Der Nachholbedarf zeigt das Wohnungsdefizit im Ausgangsjahr (2014) und ergibt sich aus der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Differenz zwischen dem Sollwohnungsbestand und dem vorhandenen Wohnungsbestand. Der Sollwohnungsbestand, der sich aus den bedarfsrelevanten Haushalte und der Fluktuationsreserve zusammensetzt, beläuft sich auf 404.583 Wohnungen.

Beim Wohnungsbestand des Ausgangsjahres kann auf die amtliche Fortschreibung des Wohnungsbestandes durch das Hessische Statistische Landesamt (HSL) oder auf die Fortschreibung des Bürgeramtes Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt zurückgegriffen werden. Das HSL weist einen höheren Wohnungsbestand mit einer größeren Zahl kleiner und einer geringeren Zahl großer Wohnungen aus als das Bürgeramt (siehe Tabelle 6). Um entscheiden zu können, welche der beiden Quellen für die Berechnung des Nachholbedarfs heranzuziehen ist, werden die hinter den Zahlen stehenden Wohnungsbegriffe erläutert.

Tabelle 6: Wohnungen in Frankfurt am Main 2014 nach der Raumzahl im Ausgangsjahr

	insgesamt	davon mit ...									
		1 Raum		2 Räumen		3 Räumen		4 Räumen		5 u. mehr Räumen	
		abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
HSL	376.431	27.751	7,4	60.065	16,0	115.489	30,7	101.756	27,0	71.370	19,0
Bürgeramt	371.794	17.869	4,8	35.658	9,6	116.503	31,3	121.438	32,7	80.326	21,6

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt: Hessische Gemeindestatistik 2015; eigene Berechnungen

Bürgeramt Statistik und Wahlen / Frankfurt am Main: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2015, S. 116. Online unter: [https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3877&_ffmpar\[_id_extern\]=2811](https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3877&_ffmpar[_id_extern]=2811) (Zugriff 03.03.2016)

Der von der amtlichen Statistik verwendete Wohnungsbegriff hat sich mit der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 geändert. Das gilt auch für die Fortschreibung des Wohnungsbestands, bei der die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 anhand der Bautätigkeitsstatistik und anhand der Veränderungsmeldungen über die von ausländischen Streitkräften beanspruchten Wohnungen fortgeschrieben²¹ werden.

Der GWZ 2011 zufolge sind Wohnungen nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte Räume, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und nicht vollständig gewerblich genutzt werden. Sie müssen nicht notwendigerweise eine Küche oder Kochnische enthalten, haben aber einen eigenen Eingang. Wohnungen in Unterkünften²² werden nicht erfasst²³. In der GWZ 1987 galten als Wohnungen nur

²¹ Hessisches Statistisches Landesamt: Hessische Gemeindestatistik 2015.

²² Der Begriff der bewohnten Unterkünfte steht dem des Gebäudes gegenüber. Bewohnte Unterkünfte sind behelfsmäßige Bauten. Hierzu zählen z. B. Wohnbaracken, Bauwagen, Wohnwagen (z.B. auf Campingplätzen), Gartenlauben, Schrebergartenhütten, Jagdhütten, Weinberghütten, Almhütten, fest verankerte Wohnschiffe und Wohncontainer, sofern diese dauerhaft bewohnt

Wohneinheiten in Gebäuden, soweit sie mit Küche bzw. Kochnische ausgestattet waren. Ihnen standen die sonstigen Wohneinheiten gegenüber, bei denen es sich um Wohneinheiten in Unterkünften sowie um Wohneinheiten in Gebäuden, die nicht mit Küche oder Kochnische ausgestattet waren, handelte. Sonstige Wohneinheiten wurden in der Fortschreibung von 1987 bis 2011 somit nicht berücksichtigt. Infolgedessen wurden auch Wohnheime nicht erfasst, weil davon auszugehen war, dass hier überwiegend sonstige Wohneinheiten zu finden sind²⁴.

Zum Stichtag des Zensus 2011 gab es in Frankfurt am Main 365.437 Wohnungen, von denen 11.507 Wohnheimwohnungen, 341 Freizeitwohnungen und 44 Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte waren. Der fortgeschriebene Wohnungsbestand des HSL (siehe Tabelle 6) umfasst auch Wohnheime und alle darin enthaltenen Wohneinheiten²⁵ sowie Ferien- und Freizeitwohnungen, soweit sie eine Wohnfläche von über 50 m² haben²⁶. Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte sind im fortgeschriebenen Wohnungsbestand dagegen nicht enthalten.

Das Bürgeramt Statistik und Wahlen geht von einem abweichenden Wohnungsbegriff aus. Als Wohnungen werden nur Wohneinheiten gezählt, die eine Küche oder Kochnische aufweisen. Dies kann die gegenüber dem HSL geringere Zahl an Wohnungen erklären. Die gegenüber dem Bürgeramt deutlich höhere Zahl an Ein- und vor allem Zweiraumwohnungen in der Fortschreibung des HSL lässt sich vermutlich nur zum Teil auf die unterschiedlichen Wohnungsdefinitionen zurückführen. Für eine vollständige Erklärung erscheinen die Differenzen bei den Kleinwohnungen zu groß. Unterschiede hinsichtlich der Definition von Wohnräumen, die ein weiterer Erklärungsgrund für die unterschiedliche Wohnungsgrößenstruktur sein können, wurden allerdings nicht gefunden. Der Definition des HSL entsprechend umfasst die Zahl der Räume alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und separate Räume (in zu Wohnzwecken ausgebauten Keller und Dachgeschossen) von mindestens 6 m² Größe sowie abgeschlossene Küchen unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden nicht mitgezählt. Ein Wohnzimmer mit einer Essecke, Schlafnische oder Kochnische ist als ein Raum zu zählen. Dementsprechend bestehen Wohnungen, in denen es keine bauliche Trennung der einzelnen Wohnbereiche gibt (z. B. so genannte "Loftwohnungen"), aus nur einem Raum²⁷. Das Bürgeramt berücksichtigt Wohn- und Schlafräume sowie gewerblich genutzte Räume mit 6 und mehr m² sowie alle Küchen unabhängig von der Größe²⁸.

Da bei der Haushaltsgenerierung auch Bewohner von Studenten-, Arbeiter- und Schwesternwohnheimen berücksichtigt wurden, erscheinen für die Schätzung des Wohnungsbedarfs die Zahlen des HSL besser geeignet. Bei einem Sollwohnungsbestand von 404.583 Wohnungen und einem vorhandenen Wohnungsbestand von 376.431 Wohnungen ergibt sich für das Ausgangsjahr ein Wohnungsdefizit und damit ein Nachholbedarf von 28.152 Wohnungen. Der Neubedarf wird über die Differenz zwischen dem Sollwohnungsbestand des Prognosejahres und dem Sollwohnungsbestand des Ausgangsjahres ermittelt. Tabelle 7 zeigt in der ersten Zeile den Sollwohnungsbestand für das Ausgangsjahr und die Prognosejahre. In der zweiten Zeile findet sich der Wohnungsbestand im Ausgangsjahr. Die dritte Zeile zeigt den Nachholbedarf und die vierte Zeile den Neubedarf, mit dem bis zu den einzelnen Prognosejahren zu rechnen ist.

werden (Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensusdatenbank. Online unter: <https://ergebnisse.zensus2011.de/#Glossary> (Zugriff 03.03.2016)).

²³ Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensusdatenbank. Online unter: <https://ergebnisse.zensus2011.de/#Glossary> (Zugriff 1.7.2015).

²⁴ Petra Kornschober: Wie viele Wohnungen und Wohngebäude gibt es in Baden-Württemberg? Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes zwischen den Großzählungen, in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 1/2013, S. 32-36

²⁵ Hessisches Statistisches Landesamt: Bestand an Wohngebäude und Wohnungen in Hessen. Fortschreibungsergebnisse zum 31. Dezember 2014. Juni 2015.

²⁶ Ferien- und Freizeitwohnungen, die eine geringere Fläche aufweisen, sind somit zwar in den Ergebnissen der GWZ 2011 nicht dagegen in denen der Wohnungsfortschreibung enthalten.

²⁷ (Zensusdatenbank Zensus 2011 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder: Glossar. Download unter: <https://ergebnisse.zensus2011.de/#Glossary> (Zugriff 1.7.2015).

²⁸ Bürgeramt Statistik und Wahlen / Frankfurt am Main: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2015, S. 115. Online unter: [https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3877&_ffmpar\[_id_extern\]=2811](https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3877&_ffmpar[_id_extern]=2811) (Zugriff 03.03.2016)

Tabelle 7: Sollwohnungsbestand und Berechnung des Nachhol- und Neubedarfs in Frankfurt am Main

	2014	2020	2025	2030	2035	2040
Sollwohnungsbestand	404.583	435.422	450.200	459.194	465.742	471.430
Wohnungsbestand	376.431	-	-	-	-	-
Nachholbedarf	28.152	-	-	-	-	-
Neubedarf		30.839	45.617	54.611	61.159	66.847

Quelle: eigene Berechnungen

Da ein sofortiger Abbau des Wohnungsdefizits unrealistisch ist, wird hier von einem gleichmäßigen Abbau über den gesamten Betrachtungszeitraum bis 2040 ausgegangen. Daraus ergibt sich der in Tabelle 8 gezeigte Verlauf des Nachholbedarfs. Der bis 2040 entstehende Nachhol- und Neubedarf beläuft sich auf 94.999 Wohnungen. In einer Variante wird der Wohnungsbedarf unter der Maßgabe eines Defizitabbaus bis 2030 berechnet. Die Folge ist ein höherer Wohnungsbedarf in den Jahren bis 2035.

Tabelle 8: Nachhol- und Neubedarf in Frankfurt am Main

	2014-2020	2014-2025	2014-2030	2014-2035	2014-2040
Defizitabbau bis 2040					
Nachholbedarf	6.497	11.910	17.324	22.738	28.152
Neubedarf	30.839	45.617	54.611	61.159	66.847
Summe	37.336	57.527	71.935	83.897	94.999
Defizitabbau bis 2030					
Nachholbedarf	10.557	19.355	28.152	28.152	28.152
Neubedarf	30.839	45.617	54.611	61.159	66.847
Summe	41.396	64.972	82.763	89.311	94.999

Quelle: eigene Berechnungen

1.3.2 Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf, der den Wohnungsabgang kompensieren soll, wird über eine jährliche Abgangsquote festgelegt, die anhand der Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik ermittelt wird. Dazu wurden der Wohnungsbestand Ende 1987 und die Fertigstellungen der Jahre 1988 bis 2011 addiert. Von der Summe wurde dann der Wohnungsbestand Ende 2011 abgezogen. Der rechnerische Abgang wurde schließlich durch die Anzahl der Jahre des Betrachtungszeitraums (24) geteilt und das Ergebnis ins Verhältnis zum Wohnungsbestand aus der Fortschreibung 1987 gesetzt. Auf diese Weise ergab sich eine jährliche Abgangsquote von 0,12 %²⁹.

Tabelle 9: Berechnung des durchschnittlichen prozentualen Wohnungsabgangs in Frankfurt am Main

Wohnungsbestand (ohne Wohnheime) 31.12.1987 (Basis GWZ 1987)	309.623
Fertigstellungen (ohne Wohnheime) 1988 bis 2011	54.145
Summe	363.768
Wohnungsbestand (ohne Wohnheime) 31.12.2011 (Basis GWZ 2011)	355.034
rechnerischer Abgang	8.734
durchschnittlicher rechnerischer Abgang pro Jahr	364
durchschnittlicher rechnerischer Abgang pro Jahr in vH Wohnungsbestand 31.12.1987	0,12 %

Quelle: Statistisches Bundesamt: Zensus 2011. Zensusdatenbank. Online unter: [https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit= HAUSHALT;absRel=ANZAHL;ags=06;agsAxis=X;yAxis=HHGROESS_KLASS](https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=HAUSHALT;absRel=ANZAHL;ags=06;agsAxis=X;yAxis=HHGROESS_KLASS) (Zugriff: 22.02.2016).

Hessisches Statistisches Landesamt: Gemeindestatistik

Auf die Jahre 1987 und 2011 wurde zurückgegriffen, weil in diesen Jahren Gebäude- und Wohnungszählungen durchgeführt wurden, so dass davon auszugehen ist, dass die Fortschreibungsergebnisse dieser Jahre, die sich auf das Jahresende beziehen und von den Stichtagen der Zählungen abweichen, noch nicht durch die Untererfassung der Abgänge verzerrt sind. Da Wohnheimwohnungen in den fortgeschriebenen Woh-

²⁹ Bei diesem Verfahren werden die sonstigen Wohnungszugänge, die beispielsweise auf die Konversion von Kasernen zurückgehen, nicht erfasst. Von daher ist mit einer geringfügigen Unterschätzung der Abgangsquote zu rechnen.

nungsbeständen der Jahre 1987 bis 2010 nicht enthalten sind, musste der Wohnungsbestand 2011, der auch Wohnheimwohnungen umfasst, entsprechend reduziert werden. Abgezogen wurden die in der GWZ 2011 erfassten Wohnheimwohnungen.

Der im Prognosezeitraum jährlich zu erwartende Wohnungsabgang wird anhand des Wohnungsbestandes 2011 und der ermittelten Abgangsquote errechnet. Da die Wohnheimwohnungen seit 2011 in der Fortschreibung erfasst werden und die Wohnungsbedarfsberechnung auch die Haushalte in Wohnheimwohnungen und die Wohnheimwohnungen einschließt, wird der Prozentsatz auf den Wohnungsbestand einschließlich der Wohnheimwohnungen, der sich der Hessischen Gemeindestatistik zufolge Ende 2011 auf 366.541 Wohnungen beläuft, bezogen. Daraus folgt ein Wohnungsabgang und damit Ersatzbedarf von 441 Wohnungen pro Jahr³⁰.

1.3.3 Wohnungsbedarf

Der Wohnungsbedarf ergibt sich, indem man den Nachhol- und Neubedarf aus Tabelle 7 um den soeben errechneten Ersatzbedarf ergänzt. Die Ergebnisse sind in Tabelle 10 dargestellt. Dabei wird einmal ein Defizitabbau bis 2040 und einmal einer bis 2030 unterstellt. In beiden Fällen ergibt sich von 2014 bis 2040 in Frankfurt ein Wohnungsbedarf von 106.465 Wohnungen. Im Schnitt müssen jährlich 4.095 Wohnungen fertiggestellt werden. Unterschiede zwischen den beiden Varianten ergeben sich hinsichtlich der zeitlichen Verteilung.

Tabelle 10: Wohnungsbedarf in Frankfurt am Main

	2014-2020	2014-2025	2014-2030	2014-2035	2014-2040
Defizitabbau bis 2040					
Nachholbedarf	6.497	11.910	17.324	22.738	28.152
Neubedarf	30.839	45.617	54.611	61.159	66.847
Ersatzbedarf	2.646	4.851	7.056	9.261	11.466
Wohnungsbedarf	39.982	62.378	78.991	93.158	106.465
Defizitabbau bis 2030					
Nachholbedarf	10.557	19.355	28.152	28.152	28.152
Neubedarf	30.839	45.617	54.611	61.159	66.847
Ersatzbedarf	2.646	4.851	7.056	9.261	11.466
Wohnungsbedarf	44.042	69.823	89.819	98.572	106.465

Quelle: eigene Berechnungen

Tabelle 11 zeigt wie unterschiedlich der jährliche Wohnungsbedarf in den einzelnen Betrachtungsperioden ausfällt. Auch hier sind die konkreten Werte von der Geschwindigkeit des Defizitabbaus abhängig. Soll dieser bis 2040 (2030) erreicht werden beläuft sich der Wohnungsbedarf für die Jahre 2014 bis 2020 auf 6.664 (7.341) Wohnungen pro Jahr. In den nachfolgenden Fünfjahresperioden nimmt er kontinuierlich ab und erreicht mit jährlich 2.662 (1.579) Wohnungen im Zeitraum von 2035 bis 2040 sein Minimum.

Tabelle 11: jährlicher Wohnungsbedarf in Frankfurt am Main

	2014-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Defizitabbau bis 2040					
Nachholbedarf	1.083	1.083	1.083	1.083	1.083
Neubedarf	5.140	2.956	1.799	1.310	1.138
Ersatzbedarf	441	441	441	441	441
Wohnungsbedarf	6.664	4.480	3.323	2.834	2.662
Defizitabbau bis 2030					
Nachholbedarf	1.760	1.760	1.760	0	0
Neubedarf	5.140	2.956	1.799	1.310	1.138
Ersatzbedarf	441	441	441	441	441
Wohnungsbedarf	7.341	5.157	4.000	1.751	1.579

Quelle: eigene Berechnungen

³⁰ Rechnerisch ergibt sich ein Wohnungsabgang von 440 Wohnungen pro Jahr. Die später folgende Aufteilung nach der Raumzahl führt nach Rundungen zu einem Wert von 441 Wohnungen.

1.4 Wohnungsbedarf mit Differenzierung nach der Wohnungsgröße

Für die Differenzierung des Wohnungsbedarfs nach der Raumzahl der Wohnungen müssen der Ersatzbedarf und die Sollwohnungsbestände des Ausgangsjahres und der Prognosejahre nach der Raumgröße differenziert werden. Zu beachten ist, dass nachfolgend immer von einem Abbau des Wohnungsdefizits bis 2040 ausgegangen wird. Die Aufgliederung des Sollwohnungsbestands setzt die Definition einer Bedarfsnorm voraus.

1.4.1 Ersatzbedarf

Der Umfang der Wohnungsabgänge wurde bereits auf 441 Wohnungen pro Jahr festgelegt. Nachfolgend wird der Abgang nach der Raumzahl differenziert. Grundlage dafür ist die Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes durch das HSL für die Stadt Frankfurt am Main³¹. Dort wird zwischen Totalabgängen sowie Abgängen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden unterschieden, die jeweils nach der Raumzahl differenziert sind. Bei den Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist zu beachten, dass alle Wohnungen eines Gebäudes vor der Baumaßnahme als Abgang und alle Wohnungen nach Abschluss der Baumaßnahme als Zugang gezählt werden, so dass hier auf die Differenzen zwischen Zu- und Abgängen zurückzugreifen ist. Grundlage sind die Statistiken aus den Jahren 2000 bis 2014.

Bei den Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zeigt sich, dass über den gesamten Betrachtungszeitraum in allen Wohnungsgrößenklassen mehr Wohnungen entstanden sind als verloren gingen. Zu abweichenden Ergebnissen kommt man, wenn man die Perioden 2000 bis 2010 und 2011 bis 2014 unterscheidet. In der ersten Periode ging die Zunahme der Gesamtzahl der Wohnungen mit einem Verlust an Einraumwohnungen einher, in der zweiten Periode nahm die Zahl der Wohnungen in allen Größen zu. Dieser Wandel geht vermutlich zum einen darauf zurück, dass ab 2011 auch die Wohnheimwohnungen in die Fortschreibung eingehen und zum anderen darauf, dass infolge des Anstiegs der Studentenzahlen seit 2011 bei Umbauten mehr Kleinwohnungen fertiggestellt werden. Bei der Festlegung der Größenstruktur der abgehenden Wohnungen bleiben die Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden deshalb unberücksichtigt. Aus den Totalabgängen ergibt sich die in Tabelle 12 dargestellte Größenstruktur der Wohnungsabgänge.

Tabelle 12: jährliche Wohnungsabgänge nach der Raumzahl in Frankfurt am Main

insgesamt	davon in Wohnungen mit ... Räumen						
	1	2	3	4	5	6	7+
441	43	66	156	87	41	23	25

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt: Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, eigene Berechnungen

1.4.2 Wohnungsbedarf

Üblicherweise werden Wohnungen als angemessen betrachtet, wenn jedem Haushaltsmitglied neben der gemeinsam genutzten Küche ein Raum zur Verfügung steht. Angesichts des Umstandes, dass es viele Wohnungen gibt die keine separate Küche haben, erscheint dieser Maßstab aber nicht unproblematisch. Die Differenzierung des Wohnungsbedarfs nach der Raumzahl erfolgt nachfolgend in drei Versionen. Zu beachten ist, dass die erste Version nur als Referenz für die Beurteilung der beiden anderen Versionen dient und keine sinnvolle Differenzierung des Wohnungsbestandes nach der Raumzahl darstellt.

Zunächst könnte man die Sollwohnungsbestände anhand der Größenstruktur der bedarfsrelevanten Haushalte und der soeben genannten Norm raummäßig differenzieren, dann die Differenz zum Wohnungsbestand des Ausgangsjahres bilden und diese um den Ersatzbedarf ergänzen. Das Ergebnis ist in Tabelle 13 dargestellt. Der Gesamtbedarf bleibt gegenüber dem in Tabelle 10 dargestellten undifferenzierten Bedarf unverändert, wenn man von Abweichungen absieht, die auf Rundungen zurückgehen. Von 2014 bis 2040 sind weiterhin 106.464 Wohnungen fertigzustellen. Allerdings müssten neben dem normalen Abgang (siehe

³¹ Hessisches Statistisches Landesamt: Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Ersatzbedarf) zusätzlich 26.633 Einraumwohnungen, 46.788 Vierraumwohnungen und 15.070 Fünfraumwohnungen abgebaut werden. Die Einraumwohnungen liegen unter der Norm und die Zahl der großen Wohnungen übersteigt den Bedarf der großen Haushalte. Der Bedarf würde sich auf die Wohnungen mit zwei und drei Räumen konzentrieren. Am Ende des Prognosezeitraums würde der Bestand deutlich kleinere Wohnungen aufweisen als das gegenwärtig der Fall ist. Erreicht werden könnte dies teilweise über die Zusammenlegung kleiner und die Teilung großer Wohnungen.

Tabelle 13: Wohnungsbedarf nach der Raumzahl differenziert (Version I) in Frankfurt am Main

Raumzahl	2014-2020	2014-2025	2014-2030	2014-2035	2014-2040
1	-6.146	-11.268	-16.390	-21.511	-26.633
2	48.091	82.374	114.602	146.126	177.625
3	7.064	10.975	13.775	15.798	17.330
4	-8.250	-16.638	-26.339	-36.509	-46.788
5 und mehr	-776	-3.065	-6.657	-10.746	-15.070
Summe	39.983	62.378	78.991	93.158	106.464

Quelle: eigene Berechnungen

Die Differenzierung des Wohnungsbedarfs nach der Raumzahl über dieses Verfahren ist aber nicht sinnvoll. Vernachlässigt wird nämlich, dass viele Wohnhaushalte in Wohnungen leben, die über der Bedarfsnorm liegen. Da sich die Verteilung der Haushalte auf die Wohnungen über den Marktprozess ergibt und somit auch in Zukunft mit Haushalten zu rechnen ist, deren Wohnung über der Norm liegt, würde sich das Maß der Unterversorgung deutlich erhöhen.

Tabelle 14 zeigt, in welchen Wohnungen die Wohnhaushalte in Frankfurt zum Stichtag des Zensus 2011 lebten.

Tabelle 14: Raummäßige Wohnungsversorgung in Frankfurt am Main nach dem Zensus 2011

HH-Größe	Wohnungen						insgesamt
	mit ... Räumen						
	1	2	3	4	5	6+	
1	12,6%	24,2%	36,4%	19,0%	4,9%	2,9%	100,0%
2	2,5%	10,8%	31,1%	34,5%	12,4%	8,8%	100,0%
3	1,5%	6,6%	23,6%	37,9%	17,3%	13,1%	100,0%
4	0,9%	5,0%	18,9%	33,5%	21,8%	19,9%	100,0%
5+	0,9%	3,9%	16,6%	32,3%	23,4%	22,9%	100,0%
Summe	7,0%	16,0%	31,1%	27,3%	10,6%	8,0%	100,0%

Quelle: Statistisches Bundesamt: Zensus 2011. Zensusdatenbank. Online unter: [https://ergebnisse.zensus2011.de#dynTable:statUnit= HAUSHALT;absRel=ANZAHL;ags=06;agsAxis=X;yAxis=HHGROESS_KLASS](https://ergebnisse.zensus2011.de#dynTable:statUnit=HAUSHALT;absRel=ANZAHL;ags=06;agsAxis=X;yAxis=HHGROESS_KLASS) (Zugriff: 23.03.2016)
eigene Berechnungen

Der Tabelle zufolge waren zum Zensusstichtag 12,6 % der Alleinstehenden, 13,3 % der Zweipersonenhaushalte, 31,7 % der Dreipersonenhaushalte, 58,2 % der Vierpersonenhaushalte und 77,1 % der Haushalte mit 5 und mehr Personen³² mit Wohnraum unterversorgt, wenn man von der oben genannten Norm (ein Wohnraum für jede Person neben der gemeinsam genutzten Küche) ausgeht. Auf der anderen Seite waren 63,2 % der Alleinstehenden, 55,6 % der Zweipersonenhaushalte, 30,4 % der Dreipersonenhaushalte und 19,9 % der Vierpersonenhaushalte³³ über der Norm versorgt. Bei diesen Haushalten dürfte es sich, neben einkommensstarken Haushalten auch um Haushalte älterer Personen handeln, die nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod des Partners in ihrer Wohnung geblieben sind. Die Verteilung der Haushalte auf die Wohnungen ist letztlich das Ergebnis des Marktprozesses. Zu beachten ist, dass sich die Belegung im Zeitablauf verändern kann.

³² Für die Haushalte mit fünf und mehr Personen lässt sich keine genaue Zahl angeben, da der Anteil der Haushalte mit sechs und mehr Personen höher ausfallen kann.

³³ Für die Haushalte mit fünf und mehr Personen lässt sich kein Wert angeben, da nicht bekannt ist, in welchen Wohnungen sie leben.

In einer weiteren Version erfolgt die raummäßige Aufteilung des Wohnungsbedarfs unter der Annahme, dass die Verteilung der Haushalte auf die Wohnungen zukünftig so bleibt, wie sie zum Zensuszeitpunkt war. In diesem Fall ergibt sich die in Tabelle 15 und Tabelle 16 dargestellte raummäßige Aufteilung des Wohnungsbedarfs.

Tabelle 15: Wohnungsbedarf nach der Raumzahl differenziert (Version II) in Frankfurt am Main

Raumzahl	2014-2020	2014-2025	2014-2030	2014-2035	2014-2040
1	2.785	4.290	5.476	6.542	7.589
2	6.627	10.360	13.330	15.991	18.576
3	13.108	20.654	26.560	31.769	36.748
4	10.653	16.629	20.903	24.432	27.669
5	3.840	5.885	7.173	8.139	8.971
6 und mehr	2.969	4.561	5.550	6.285	6.912
Summe	39.982	62.379	78.992	93.158	106.465

Quelle: eigene Berechnungen

Tabelle 16: Wohnungsbedarf nach der Raumzahl differenziert (Version II) in Frankfurt am Main pro Jahr

Raumzahl	2014-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
1	464	301	237	213	209
2	1.105	747	594	532	517
3	2.185	1.509	1.181	1.042	996
4	1.776	1.195	855	706	647
5	640	409	258	193	166
6 und mehr	495	318	198	147	125
Summe	6.665	4.479	3.323	2.833	2.660

Quelle: eigene Berechnungen

Gegenüber Version I (siehe Tabelle 13) sind erhebliche Verschiebungen bei der Größenstruktur des Bedarfs festzustellen. Fertigstellungen sind nun in allen Größenklassen erforderlich, wobei der Schwerpunkt jetzt bei den Wohnungen mit drei und vier Räumen liegt. Gegenüber Version I werden also mehr größere Wohnungen gebraucht. Die Zahl der erforderlichen Zweiraumwohnungen würde dagegen stark zurückgehen. Der Wohnungsbestand, der sich bei Fertigstellungen, die diesem Bedarf entsprechen, ergibt, wird vermutlich den Anteil unterversorgter Haushalte kaum mindern. Von daher wird der Wohnungsbedarf abschließend in einer weiteren Variante berechnet.

In Version III wird unterstellt, dass die über der Norm liegenden Haushalte ihre Versorgung beibehalten und die unter der Norm liegenden Haushalte auf die Norm angehoben werden. Lediglich bei den Alleinstehenden wird angenommen, dass ein Teil von ihnen auch in Einraumwohnungen ohne separate Küche angemessen untergebracht ist, wobei dieser Anteil dem Prozentsatz der Alleinstehenden in Einraumwohnungen aus dem Zensus 2011 (siehe Tabelle 14) entsprechen soll.

Version III verschiebt den Wohnungsbedarf nochmals in Richtung der größeren Wohnungen. Bei den Zweiraumwohnungen geht der Bedarf nach 2030 sogar zurück. Zu beachten ist, dass auch bei dem Wohnungsbestand, der diesem Bedarf entspricht, nicht garantiert ist, dass alle Haushalte im Prognosejahr 2040 angemessen versorgt sind. Wegen der marktmäßigen Verteilung der Haushalte auf die Wohnungen ist nämlich nicht auszuschließen, dass ein Teil der zusätzlichen größeren Wohnungen in die Ausdehnung des Wohnkonsums kleiner einkommensstarker Haushalte fließt.

Tabelle 17: Wohnungsbedarf nach der Raumzahl differenziert (Version III) in Frankfurt am Main

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 und mehr	7.255	11.956	15.684	19.018	22.178
Summe	39.982	62.378	78.993	93.161	106.467

Quelle: eigene Berechnungen

Tabelle 18: Wohnungsbedarf nach der Raumzahl differenziert (Version III) in Frankfurt am Main 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 und mehr	1.209	940	746	667	632
Summe	6.663	4.479	3.323	2.834	2.660

Quelle: eigene Berechnungen