



WOHNEN IST UNSER THEMA

AMT FÜR WOHNUNGSWESEN
FRANKFURT AM MAIN

Wohnungsmarkt Bericht 2014

Impressum

Herausgeber

*STADT FRANKFURT AM MAIN - DER MAGISTRAT
Dezernat II – Planen und Bauen
- Amt für Wohnungswesen -*

© 2015

Vervielfältigungen und Veröffentlichungen mit Quellenangaben gestattet

Anschrift

*Adickesallee 67 – 69
D-60322 Frankfurt am Main*

Redaktion

*Wilhelm Müller – 64.S
☎ 069 / 212 – 40045
E-Mail: wilhelm.mueller@stadt-frankfurt.de*

*Katharina Wagner – 64.S
☎ 069 / 212 – 34703
E-Mail: katharina.wagner@stadt-frankfurt.de*

Druck

*Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG
Sontraer Straße 6
60386 Frankfurt am Main*

**Frankfurt am Main,
März 2015**

Inhaltsverzeichnis

IMPRESSUM	2
GRUßWORT	5
AUSGEWÄHLTE DATEN ZUR WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG	6
0. ZUSAMMENFASSUNG	7
1. ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	10
1.1 Wirtschaftskraft	10
1.2 Beschäftigung	12
1.3 Arbeitslose	15
1.4 Einkommen	16
1.5 Lebenshaltung	18
2. WOHNUNGSNACHFRAGE	20
2.1 Bevölkerung	20
2.2 Haushalte	23
2.3 Unterstützungsbedürftige Haushalte	25
3. WOHNUNGSANGEBOT	26
3.1 Wohnungsbestand	26
3.2 Wohnungsbau	27
4. GRUNDSTÜCKS-/ IMMOBILIENMARKT	33
4.1 Entwicklung der Wohnbauflächen	33
4.2 Preise für Wohnbauland	34
4.3 Eigenheime	35
4.4 Eigentumswohnungen	36
4.5 Geschosswohnungsbau	38
4.6 Wohnungsbaukredite	39
5. WOHNUNGSVERSORGUNG	40
5.1 Wohnungsversorgungsquote	40
5.2 Wohnflächenversorgung	41
5.3 Eigentümerquote	42
5.4 Mieten	42
6. ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGSMARKT	46
6.1 Nachfrage nach Sozialwohnungen	46
6.1.1 Anzahl der Wohnungssuchenden	46
6.1.2 Struktur der Wohnungssuchenden	47
6.1.3 Dringlichkeit der Wohnungssuche	48

6.2	Angebot an Sozialwohnungen	48
6.2.1	Wohnraumförderung	48
6.2.2	Sozialwohnungsbestand	49
6.2.3	Wohnungsvermittlung	54
7.	KÜNFTIGE ENTWICKLUNG	55
7.1	Wirtschaftliches Wachstum	55
7.2	Beschäftigungsentwicklung	55
7.3	Einkommensentwicklung	55
7.4	Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten	56
7.5	Entwicklung im Marktsegment für Sozialwohnungen	56
7.6	Wohnungsbauförderung	58
8.	SOZIALRÄUMLICHE BETRACHTUNG	59
8.1	Entwicklung der sozialen und ethnischen Segregation	59
8.2	Sozialräumliche Entwicklung in Sozialwohnungsgebieten	61
8.3	Gebiete mit hoher Konzentration sozialer Gruppen und verdichteten Problemlagen	64
9.	ANHANG	73
10.	ABBILDUNGS-/TABELLENVERZEICHNIS	77
11.	STICHWORTVERZEICHNIS	79

Hinweis:

Im vorliegenden Bericht wurde zugunsten der leichteren Lesbarkeit bei geschlechtsbezogenen Formulierungen – soweit nicht anders angegeben – in der Regel die männliche Form verwendet. Die Angaben beziehen sich gleichwohl auf beide Geschlechter.

Grußwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

trotz erheblicher Anstrengungen der Stadtregierung bleibt die Lage auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt angespannt. Der seit mehr als 10 Jahren anhaltende Bevölkerungszuwachs hat sich 2013 nochmals beschleunigt, die Stadt hat ca. 15.000 Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewonnen. Auch 2014 ist die Bevölkerung deutlich gewachsen.



2013 hat die Zahl der genehmigten Wohnungen mit 5.310 einen Rekordstand erreicht. Auch 2014 bleibt sie hoch – wenn auch der Vorjahreswert nicht erreicht wird. Mit 4.612 liegt die Genehmigungszahl immer noch deutlich über den Durchschnittswerten der letzten Jahre. Auch die Zahl der tatsächlich errichteten Wohnungen ist erfreulich hoch – allerdings löst der Anstieg der Haushaltszahlen eine gestiegene Nachfrage aus, die durch den Wohnungsneubau nicht vollständig befriedigt werden konnte. Umso wichtiger ist, dass durch städtische Maßnahmen zum Bestandsschutz in beträchtlichem Umfang Wohnungen zurückgewonnen werden konnten, die zu anderen als wohnlichen Zwecken genutzt wurden.

Der vorliegende, zehnte Wohnungsmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main zeigt Veränderungen des Wohnungsmarktes auf und macht die Entwicklungen der letzten Jahre nachvollziehbar. Das Datenmaterial des vorliegenden Berichtes stammt überwiegend aus dem Jahr 2013, neuere Daten lagen zum Redaktionsschluss noch nicht vollständig vor.

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

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Olaf Cunitz'. The signature is stylized and written in a cursive script.

Bürgermeister Olaf Cunitz
Dezernent für Planen und Bauen

Ausgewählte Daten zur Wohnungsmarktbeobachtung

Daten	2012	2013	Entwicklung
Bevölkerungs- / Haushaltsentwicklung			
Jahresbevölkerung zum 31.12. (Melderegister - Haupt- und Nebenwohnung)	711.679	725.993	↗
davon Ausländeranteil	25,2%	25,9%	↗
Personen über 60 Jahre	150.546	152.078	→
Haushalte (Haushaltsgenerierung) insgesamt	386.319	393.972	↗
Anteil 1-Personenhaushalte	54,1%	54,2%	→
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,83	1,83	→
Wirtschaftliche Rahmendaten			
Bruttowertschöpfung insgesamt in Mio. € (2011/2012)	48.771 €	49.257 €	→
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Arbeitsort) insgesamt	516.900	524.204	↗
davon Einpendler	334.448	336.050	→
in Frankfurt am Main wohnhaft	247.640	255.796	↗
davon Auspendler	73.807	77.052	↗
geringfügig entlohnte Beschäftigte (400 € Jobs)	46.347	48.283	↗
Verbraucher-Insolvenzen	1.133	1.055	↘
Arbeitslose	25.035	25.190	→
Arbeitslosenquote	7,2%	7,0%	↘
Lebenshaltungsindex aller privaten Haushalte in Hessen (2010 = 100)	103,9	105,3	↗
Wohnungsangebot / vorgelagerte Einflußfaktoren			
Verkäufe unbebaute Wohnbaugrundstücke	200	108	↘
Geldumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke in Mio. €	203,5 €	205,0 €	→
Flächenumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke (in ha)	27,4	20,6	↘
Preise für baureifes Land je qm (je wils mittlere bis gute/gehobene Lagen)			
Eigenheimbau von	460 €	460 €	→
bis	580 €	570 €	↘
Geschosßwohnungsbau von	590 €	550 €	↘
bis	1.300 €	910 €	↘
Hypothekenzinsen (Zinsbindung 5 Jahre / 1 % Tilgung)	2,8%	2,5%	↘
Wohnungsbestand			
insgesamt	366.140	368.989	→
davon öffentlich gefördert (1. Förderweg)	28.252	27.963	↘
Flächenkonsum in qm/Wohnfläche (Haupt- u. Nebenwohnung)			
je Wohnung	70,59	70,83	→
je Einwohner	36,32	35,99	→
Einwohner je Wohnung	1,94	1,97	↗
Bauanträge (Anzahl betroffener Wohnungen)	2.249	2.213	↘
Baugenehmigungen			
Gebäude mit Wohnungen	813	699	↘
Wohnungen	3.418	5.310	↑
Baufertigstellungen (Wohnungen in Gebäuden mit Wohnungen)	2.158	2.938	↑
Bauüberhang (Wohnungen)	8.151	10.034	↑
Umwandlung in Eigentumswohnungen (genehmigte Wohnungen)	2.724	3.887	↑
Bewilligungen öffentlich geförderter Wohnungsbau	615	198	↘
Mietenentwicklung Hessischer Mietenindex - Jahresdurchschnitt (2010 = 100)			
Wohnungs-Nettomieten	102,8	104,2	↗
Nebenkosten	101,6	100,6	→
Haushaltsenergie	115,6	119,9	↗
Nachfrage / Wohnungsbedarf			
Verfügbares Einkommen (Einwohner/Jahr) 2011/2012	20.312	20.249	→
Wohnungssuchende Haushalte (§ 9 WoFG)	7.906	8.230	↗
Versorgte Haushalte (§ 9 WoFG)	2.342	2.115	↘
Leistungsempfänger Arbeitslose SGB III (u. a. ALG I)	6.676	7.041	↗
Leistungsempfänger Arbeitslose SGB II (ALG II/Hartz IV)	18.359	18.149	↘
Empfänger bedarfsorientierter Sozialleistungen zum Lebensunterhalt	85.728	88.593	↗
Wohngeld (Tabellenwohngeld)			
Wohngeld-Empfänger insgesamt	4.128	3.874	↘
durchschnittlicher Wohngeldanspruch (Mietzuschuß) in €	140	147	↗
Miet-/Wohnbelastung vor Wohngeld	38,6%	42,6%	↑
Miet-/Wohnbelastung nach Wohngeld	27,6%	26,7%	↘
Entlastungsquote (Prozentpunkte)	11,0%	15,9%	↑
Wohnungsdefizit (einfacher Wohnungsfehlbestand)	20.179	24.983	↑
Versorgungsgrad (Wohnungen je 100 Haushalte Haushaltsgenerierung)	94,8	93,7	↘
Marktgeschehen			
Wohnungswechsel			
Zuzüge	57.014	63.326	↑
Wegzüge	48.814	52.685	↗
Umzüge innerhalb Frankfurts	48.113	50.485	↗
Fluktuationsrate in Frankfurt	13,6%	14,2%	↗
Fluktuation im öffentlich geförderten Wohnungsbau	7,3%	6,4%	↘

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

0. Zusammenfassung

Rahmenbedingungen Frankfurt am Main ist nach wie vor eine der wirtschaftsstärksten Städte Deutschlands.

Eine stabile Arbeitsmarktlage mit deutlich zunehmender sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung und steigenden Tariflöhnen verbesserten die Einkommensperspektiven der Arbeitnehmer. Hierzu trugen auch die nur moderat gestiegenen Verbraucherpreise bei. Die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte in Frankfurt am Main liegen aber weiterhin unter dem Niveau vieler anderer Großstädte und auch unter dem hessischen und deutschen Vergleichswert.

Bevölkerung/Haushalte Ein Geburtenüberschuss und eine positive Wanderungsbilanz sorgten auch 2013 wieder für einen deutlichen Bevölkerungszuwachs.

Als Folge dieser Entwicklung war ein starker Anstieg der Haushalte zu verzeichnen. Weiterhin dominieren die Einpersonenhaushalte mit einem (nochmals gestiegenen) Anteil von 54,2 %, während nur ein Anteil von 17,5 % auf Haushalte mit Kindern entfiel.

Die Altersstruktur der Bevölkerung entspricht etwa der aus dem Jahr 2000.

Frankfurt am Main wird nach der bisherigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose auch weiterhin wachsen.

Grundstücksmarkt Auch 2013 hielt die Flucht in Sachwerte an. Weiterhin war die Nachfrage am Frankfurter Immobilienmarkt hoch und das Angebot zurückgehend – mit der Folge steigender Preise.

Das Interesse der Investoren an innenstadtnahen Lagen ist

ungebrochen. Inzwischen haben der Wohnungsneubau und die Umwandlungswelle auch den Stadtteil Gallus erreicht. Erheblich (um 35 %) zugenommen hat die Anzahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.

Bei zurückgehenden Verkaufszahlen stiegen die Preise für Reihenhäuser deutlich an. Auch die Preise für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen lagen deutlich höher als im Vorjahr.

Die Zinsen für Wohnungsbaukredite bewegten sich weiter auf niedrigem Niveau.

Bautätigkeit

Die Anzahl der genehmigten Wohnungen stieg 2013 auf einen Rekordwert von 5.310. Erstmals stieg auch wieder die Anzahl der genehmigten Einraumwohnungen.

Im Jahr 2013 wurden insgesamt 2.938 Wohneinheiten fertig gestellt - gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 36 %. Gegen den Trend der Vorjahre ist die durchschnittliche Größe der neuen Wohnungen gesunken, von 127,6 auf 101,6 m². Auch die Anzahl der Räume nahm von 4,4 auf 4,0 ab. Vermutlich war dies auf die Verdopplung der Anzahl fertiggestellter 2-Zimmer-Wohnungen zurückzuführen. Mehr als die Hälfte der fertiggestellten Wohnungen wiesen 4 oder mehr Wohnräume (hierzu zählt auch die Küche) auf.

Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

Die Anzahl der Wohnungen, die für eine Belegung mit registrierten Wohnungssuchenden im Stadtgebiet zur Verfügung stehen, ist im Berichtsjahr um 85 gesunken. Es konnten 2.115 Haushalte vermittelt werden. 2014 ist die Vermittlungszahl weiter zurück gegangen. Gleichzeitig steigt die Anzahl der Registrierten deutlich.

Wohnungsversorgung	<p>Der durch Anstieg von Bevölkerung und Haushalten bedingte Wohnraumbedarf konnte auch durch gesteigerte Baufertigstellungen und weiterer Zunahme des Wohnungsbestands nicht kompensiert werden. Die Wohnungsversorgungsquote sank weiter und liegt derzeit bei 93,7 %. Insbesondere einkommensschwache Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, sind von der zunehmenden Wohnungsknappheit betroffen.</p>
Segregation	<p>Während bereits in den Vorjahren die ethnische Segregation leicht gesunken war, hat 2013 auch die soziale Segregation erstmals wieder (leicht) abgenommen. Ob sich diese Entwicklung fortsetzt, bleibt abzuwarten.</p>
Maßnahmen der Stadt	<p>Für die Wohnungsbauförderung standen im Berichtsjahr 2013 ca. 45 Mio. € zur Verfügung. Die Mittel wurden für die Folgejahre verstetigt.</p> <p>Durch den Ankauf von Belegrechten konnten zusätzlich 204 Wohnungen mit Sozialbindung vertraglich gesichert werden.</p>

1. Ökonomische Rahmenbedingungen

1.1 Wirtschaftskraft

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt wird insbesondere durch die wirtschaftliche Entwicklung beeinflusst. Barometer hierfür sind das Bruttoinlandsprodukt (BIP) und die Bruttowertschöpfung (BWS). Der Wert aller innerhalb eines abgegrenzten Wirtschaftsgebietes während einer bestimmten Periode produzierten Waren und Dienstleistungen wird durch das BIP zu Marktpreisen beschrieben. Dagegen umfasst die BWS die innerhalb eines Wirtschaftsgebietes erbrachte wirtschaftliche Leistung zu Herstellerpreisen (Produktionswert zu Herstellerpreisen abzüglich Vorleistungen zu Anschaffungspreisen).

Während die Wirtschaftskraft¹ 2012² in Deutschland leicht anstieg, sank sie sowohl in Hessen als auch in Frankfurt am Main etwas und konnte somit die Erholung nach dem Einbruch im Jahr 2009 nicht fortsetzen. Dennoch bleibt Frankfurt am Main die wirtschaftsstärkste Großstadt in Deutschland – gemessen am BIP je Erwerbstätigen. Allerdings haben andere Großstädte in den letzten Jahren aufgeholt.

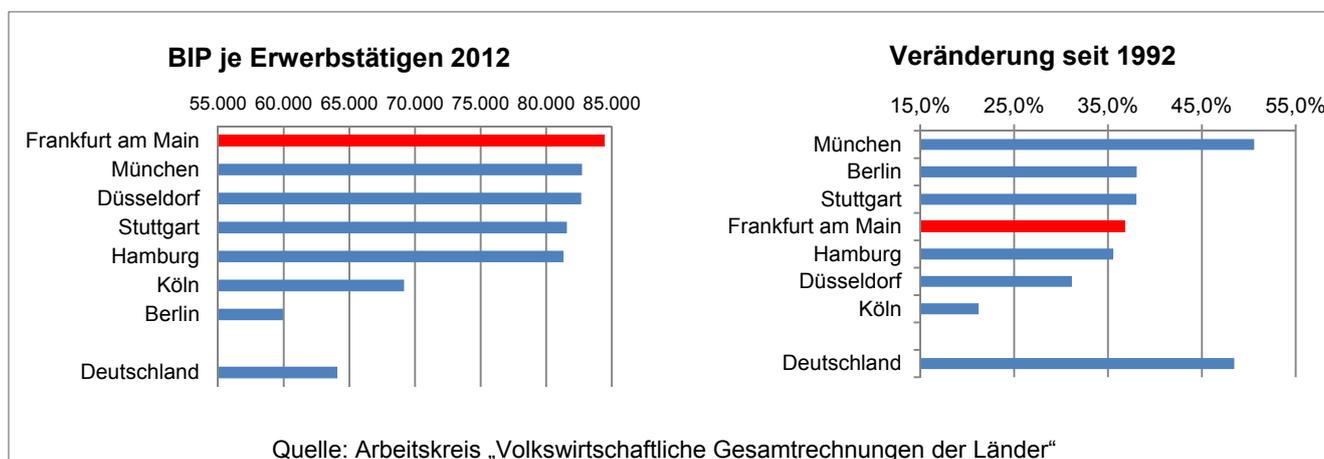


Abbildung 1: Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen in Großstädten 2012 in € sowie dessen Veränderung gegenüber 1992

¹ gemessen am BIP in jeweiligen Preisen je Erwerbstätigen
² neuere (regionalisierte) Wirtschaftsdaten liegen nicht vor

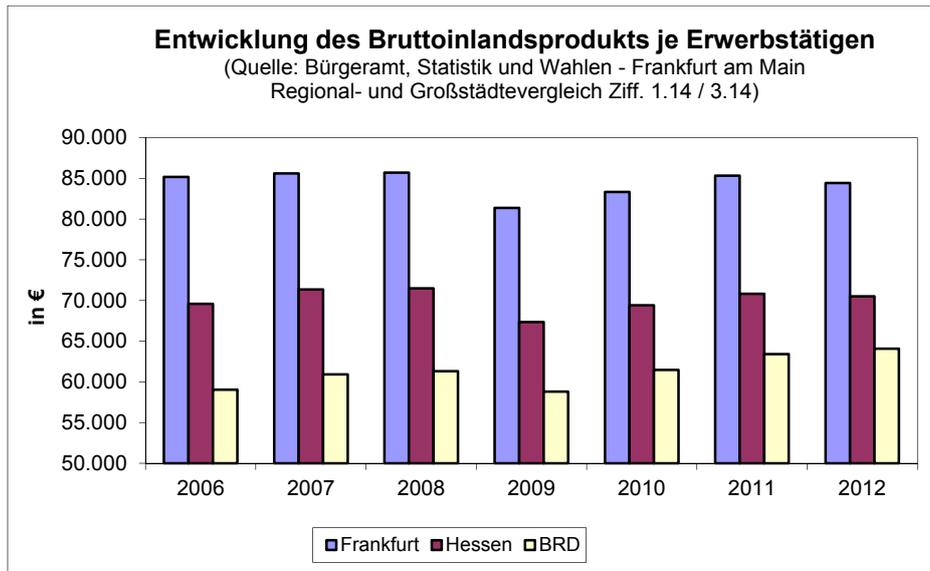


Abbildung 2: Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen

Mit 49,3 Milliarden € betrug der Anteil Frankfurts an der BWS des Landes Hessen im Jahr 2012 24,1 %. Frankfurt am Main verdankt diese enorme Wirtschaftskraft seiner Stellung als Messestadt und überregionales Finanz- und Dienstleistungszentrum. 83,2 % der BWS entfielen auf den Dienstleistungssektor – gegenüber dem Vorjahr ein leichter Rückgang.

Die Anzahl der Insolvenzen³ stellt ein weiteres Kriterium zur Beurteilung der Konjunkturlage dar. Seit 2010 ist die Zahl der Insolvenzverfahren insgesamt rückläufig. Die Verbraucherinsolvenzen gingen seitdem kontinuierlich zurück - dem gegenüber nahmen die Unternehmensinsolvenzen ab 2011 wieder zu. Letztere stiegen gegenüber 2012 um 18,7 %, während die Verbraucherinsolvenzen nochmals um 6,9 % zurückgingen.

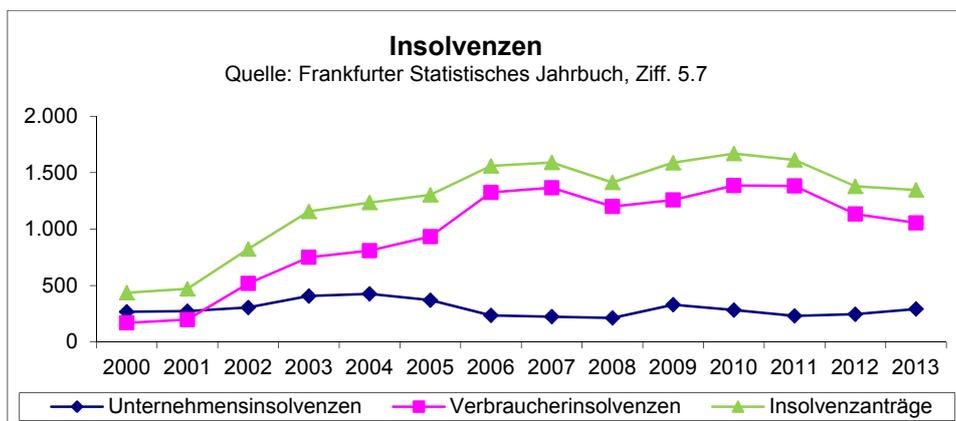


Abbildung 3: Insolvenzen

³ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 5.7

Der Jahresauftakt 2013 der deutschen Wirtschaft war zunächst hinter den Erwartungen zurück geblieben, die Wirtschaft nur wenig gewachsen. Bereits im zweiten Quartal expandierte sie aber kräftig. Insgesamt befand sich die deutsche Wirtschaft 2013 auf einem soliden Wachstumskurs, getragen von einer guten Binnenkonjunktur. Für das erste Quartal 2014 zeichnete sich eine erhebliche Verstärkung des gesamtwirtschaftlichen Expansionstempos ab.⁴ In den Jahren 2013 und 2014 ist das deutsche BIP je Erwerbstätigem mit 1,6 und 2,4 % deutlich gestiegen.⁵ In Hessen lag der Anstieg im Jahr 2013 sogar bei 2,95 %.⁶

1.2 Beschäftigung

Die Erwerbstätigkeit in Deutschland stieg im gesamten Jahr 2013 an, wobei sich auch die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung deutlich erhöhte. Der Anstieg bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gegenüber dem Vorjahr (jeweils Jahresende) betrug 1,2 %.⁷

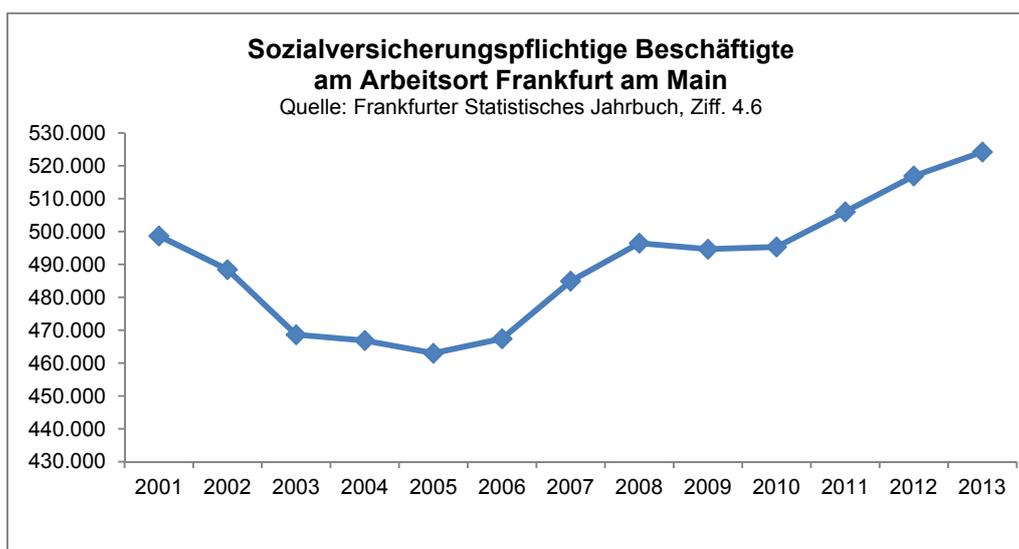


Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Frankfurt

Im Jahr 2013 erhöhte sich die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten⁸ am Arbeitsort Frankfurt am Main um 1,4 % auf 524.204 (Vorjahr 516.900⁹). Der Anteil der Einpendler ist leicht auf 65,3 % abgesunken (Vorjahr: 65,8 %). Einen leichten Anstieg verzeichnete

⁴ Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

⁵ Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1, 2014

⁶ Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2015

⁷ Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, vorläufige Zahlen,

⁸ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.6

⁹ Die Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit wurde mit dem Stichtag 31.12.2013 auch für zurückliegende Jahre revidiert (Revision 2014).

auch die Zahl der in Frankfurt wohnhaften und arbeitenden Bevölkerung. Mit 178.744 Beschäftigten betrug ihr Anteil 30,1 % an allen Beschäftigten in Frankfurt am Main. Seit 2006 ist hier ein kontinuierlicher Anstieg zu verzeichnen. Die Zahl der Auspendler hat sich von 73.807 auf 77.052 Beschäftigte weiter erhöht.¹⁰

Auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort¹¹ Frankfurt am Main ist deutlich gestiegen. Hier lag der Anstieg sogar bei 3,3 %.

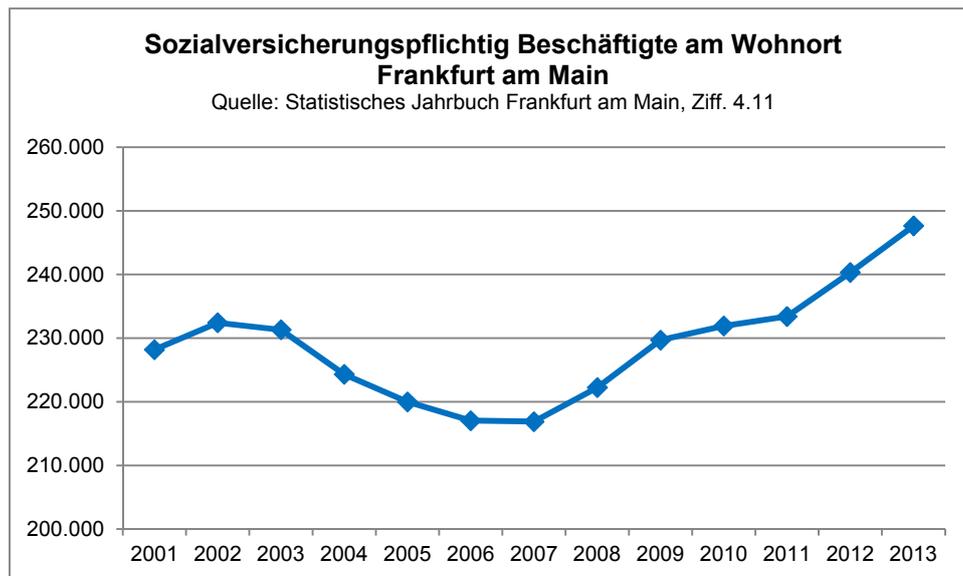


Abbildung 5: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort Frankfurt

Die Verteilung der Beschäftigten auf die einzelnen Wirtschaftszweige änderte sich 2013 nur geringfügig. Die Beschäftigungszahlen im Produzierenden Gewerbe waren 2013 mit – 0,7 % leicht rückläufig. Ein Zuwachs ergab sich im Handel, Gewerbe und Verkehr (+ 1,9 %). Auch die Beschäftigungsentwicklung im dominierenden Dienstleistungssektor (ohne Handel, Gewerbe und Verkehr) lag mit 1,6 % deutlich im Plus; innerhalb des Dienstleistungsbereichs bei den Banken und Versicherungen ergab sich ein leichter Rückgang (- 0,2 %).¹² Ein Vergleich mit der Verteilung im Jahr 2008 zeigt ein leichtes prozentuales Wachstum des sonstigen Dienstleistungsbereichs.

¹⁰ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.11

¹¹ Die Zahlen geben den Stand zum 30.6. des Jahres wieder, bei den Zahlen zum Arbeitsort werden die Jahresendzahlen verwendet.

¹² Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.6

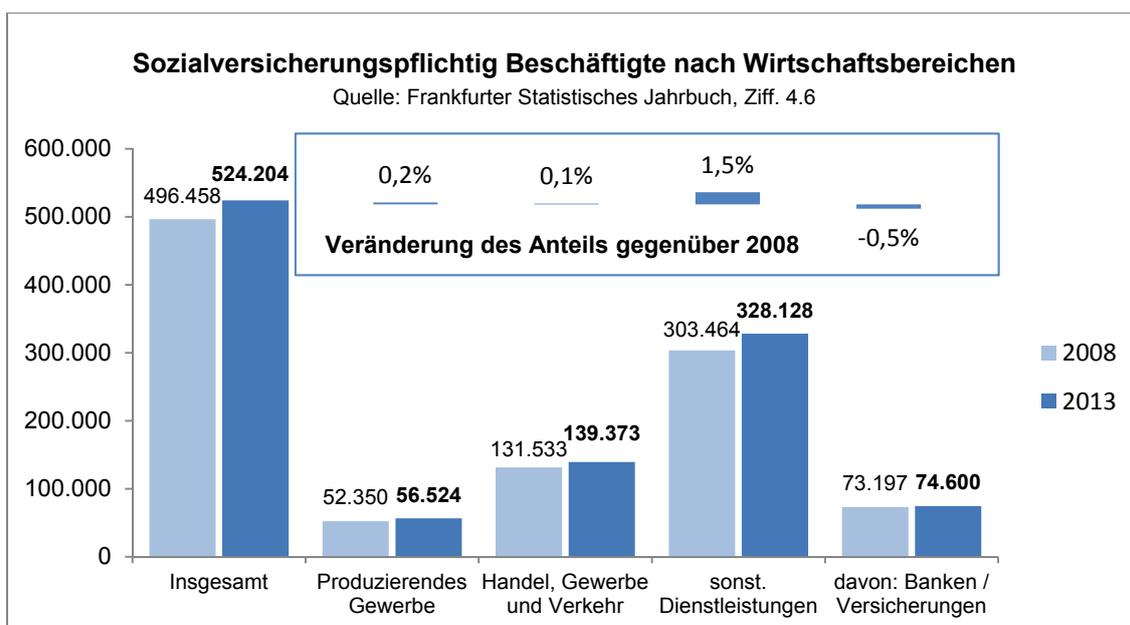


Abbildung 6: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Wirtschaftsbereiche) – 2008 / 2013

Alle Dienstleistungsbereiche haben einen Anteil von 89,2 % (88,9 % im Vorjahr). Der sonstige Dienstleistungsbereich (ohne Handel, Gastgewerbe und Verkehr aber mit den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen) verfügte über 62,6 % der Beschäftigten. Die Banken und Versicherungen stellten allein 14,2 % aller Beschäftigten. Das Produzierende Gewerbe hat einen Anteil von 10,8 %.

Die Zahl der Personen mit einer geringfügigen Beschäftigung (Jobs bis max. 400 €/Monat) stieg 2013 deutlich auf 48.283 Personen (+ 4,2 %) an. Der Frauenanteil an den geringfügig Beschäftigten dominierte weiter mit 61,1 %, ist aber leicht rückläufig (61,6 % im Vorjahr). Leicht zugenommen hat der Anteil der Altersgruppe zwischen 15 und 25 Jahren mit einem Anteil von 24,6 % (im Vorjahr 24,2 %). Mit 28,8 % hat der Anteil der geringfügig Beschäftigten über 55 Jahre 2013 leicht abgenommen (von 29,1 %).¹³

¹³ Statistik der Bundesagentur für Arbeit – Revision 2014

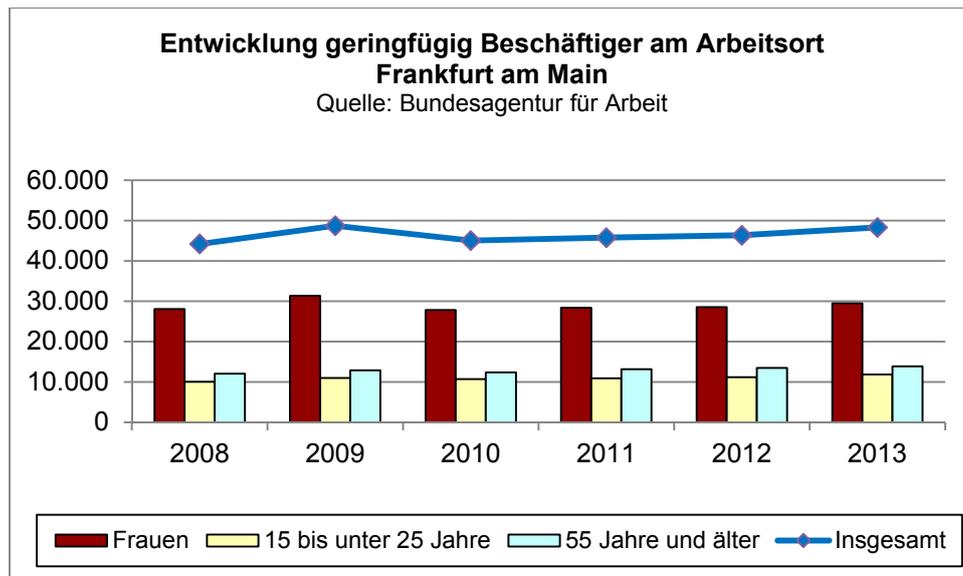


Abbildung 7: Geringfügig Beschäftigte

1.3 Arbeitslose

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag Ende 2013 bei 6,7 %, wie im Vergleichsmonat des Vorjahres.¹⁴ Die absolute Anzahl der Arbeitslosen erhöhte sich leicht. Hintergrund war der Zustrom von Arbeitskräften aus dem europäischen Ausland.¹⁵

In Frankfurt am Main stiegen die Arbeitslosenzahlen zwar auf 25.190 als arbeitslos gemeldete Personen (+ 0,6 %), die Arbeitslosenquote sank allerdings auf 7,0 % im Vergleich zum Vorjahr mit 7,2 %. Im Großstadtvergleich schneidet Frankfurt am Main bei der Arbeitslosenquote gut ab. 2012 lag die Arbeitslosenquote im Durchschnitt der 15 größten Städte bei 9,2 % - um 2 % höher als der Frankfurter Vergleichswert - nur 3 Städte hatten eine geringere Arbeitslosenquote.¹⁶

Bei den Arbeitslosenzahlen nach Personengruppen ergab sich folgendes Bild: Der Anteil der Empfänger von ALG I (SGB III) stieg weiter auf 28,0 % an, entsprechend verringerte sich der Anteil der ALG II-Empfänger (Hartz IV). Etwas angestiegen war der Frauenanteil mit 44,5 %. Der Ausländeranteil erhöhte sich ebenfalls - auf 41,9 %. Die Zahl der Langzeitarbeitslosen stieg deutlich auf einen Anteil von 36,3 %. Arbeitslose im Alter zwischen 15 bis 25 Jahren

¹⁴ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf, Datenstand 1/2015 – Quote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

¹⁵ Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

¹⁶ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zur Stadtbeobachtung 16

waren nach einem erneuten leichten Rückgang mit 7,2 % vertreten. Dagegen stieg der Anteil der Arbeitslosen zwischen 55 bis 65 Jahren auf 17,1 % an.¹⁷

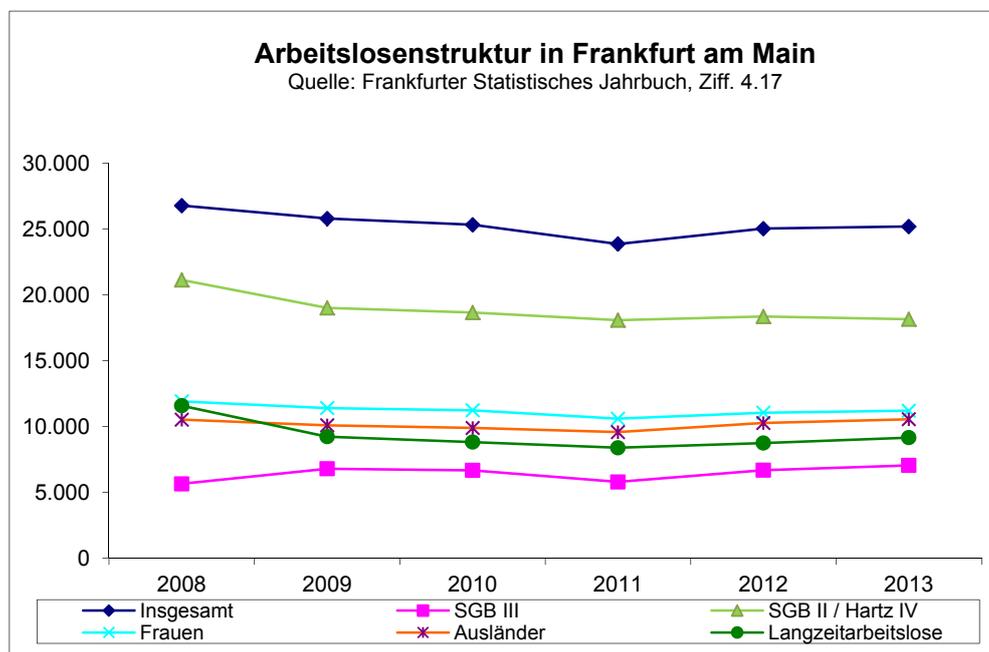


Abbildung 8: Arbeitslosenstruktur

Die höchste Anzahl von Arbeitslosen waren in den Ortsteilen Gallus, Fechenheim, Griesheim, Bockenheim, Ostend und Nied zu finden. Die höchste Arbeitslosendichte (Verhältnis der Arbeitslosen zur jeweiligen erwerbsfähigen Bevölkerung) wiesen die Ortsteile Fechenheim, Riederwald, Bahnhofsviertel, Innenstadt, Höchst, Sossenheim und Zeilsheim auf.¹⁸

1.4 Einkommen

Die Entwicklung und Verteilung der Einkommen beeinflusst maßgeblich Art und Qualität der nachgefragten Wohnungen. Die verfügbaren Einkommen aller privaten Haushalte in Deutschland haben im Jahr 2013 um 2,23 % zugenommen.¹⁹ Regionalisierte Daten lagen bei Redaktionsschluss nur bis zum Jahr 2012 vor. Die folgende Grafik zeigt, dass die verfügbaren Einkommen je Einwohner – trotz hoher Wirtschaftskraft (vgl. Kapt. 1.1) – in Frankfurt im Großstadtvergleich relativ gering sind und auch unter den Werten für Deutschland insgesamt und Hessen liegen.

¹⁷ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch Ziff. 4.16 / 4.17

¹⁸ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Materialien zur Stadtbeobachtung 17, Ziff. 4.9

¹⁹ Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, Statistisches Jahrbuch 2014, Ziff. 12.16

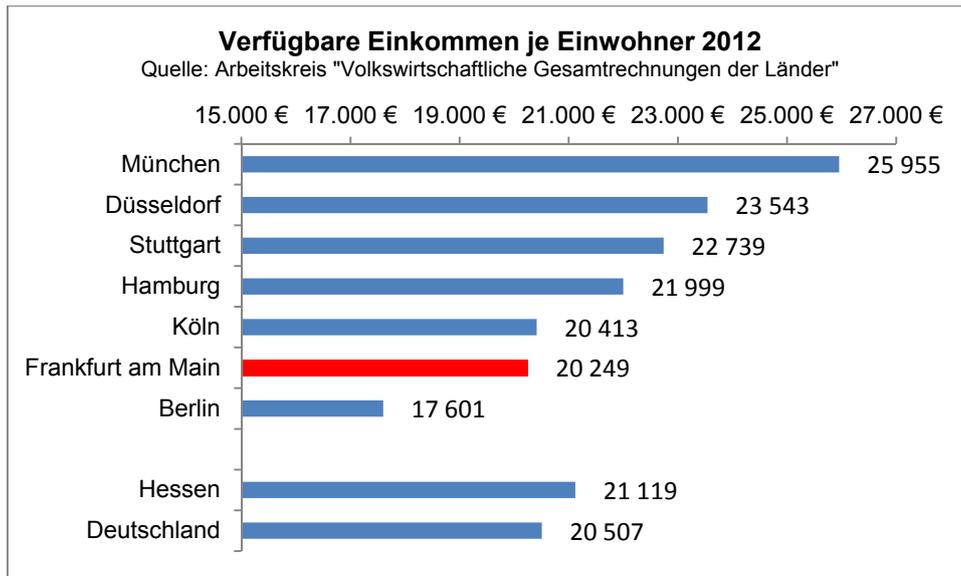


Abbildung 9: Verfügbare Einkommen

Über die Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen geben die Ergebnisse der alle 4 Jahre durchgeführten Mikrozensus-Zusatzerhebungen Auskunft. Die letzte ausgewertete Zusatzerhebung erfolgte im Jahr 2010.

Danach verfügten etwa ein Viertel der Frankfurter Haushalte (24,8 %) über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen unter 1.300 €. Jeweils rund ein Viertel der Haushalte hatten ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2.000 und 3.200 € (26 %) sowie 3.200 € und mehr (23,4%). Rund die Hälfte der Haushalte (50,5 %) bezogen ein Nettoeinkommen von unter 2.000 € im Monat.²⁰

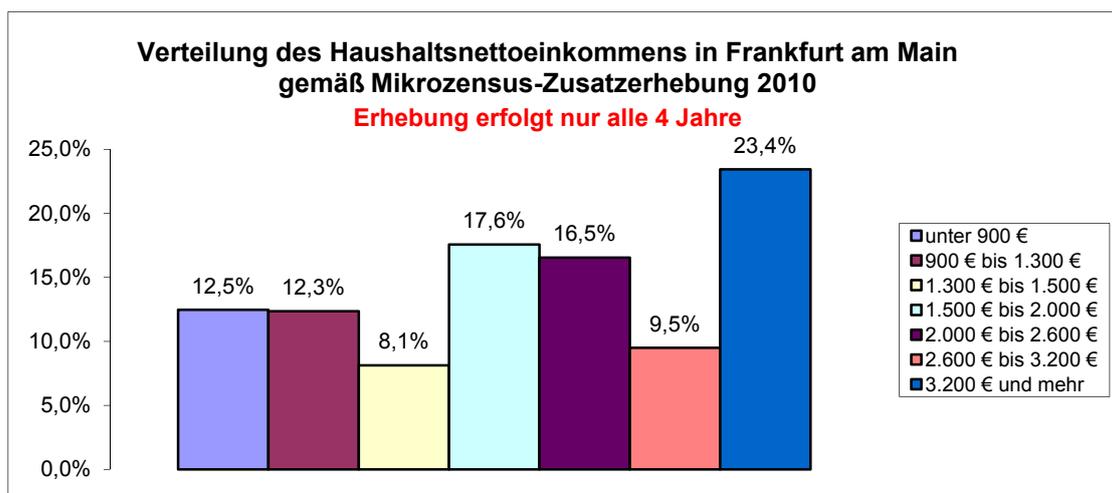


Abbildung 10: Haushalts-Nettoeinkommen (Verteilung)

²⁰ Hessisches Statistisches Landesamt – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010, Tabelle REG-HH 5

Eine Auswertung der Zusatzerhebung 2014 liegt noch nicht vor.

Einen Anhaltspunkt für die aktuelle Einkommensverteilung liefern die monatlichen Bruttoarbeitsentgelte von sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten in Frankfurt am Main am Arbeitsort und Wohnort, wie in der folgenden Tabelle dargestellt. Der Medianwert stieg von 3.829 € im Jahr 2012 auf 3.884 € im Berichtsjahr 2013 (Arbeitsort), am Wohnort stieg der Wert von 3.510 € auf 3.579 €. ²¹ Der Vergleich zeigt, dass die Einkommen der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, die in Frankfurt am Main wohnen, im Durchschnitt deutlich unter dem der Beschäftigten, die hier arbeiten, liegt.

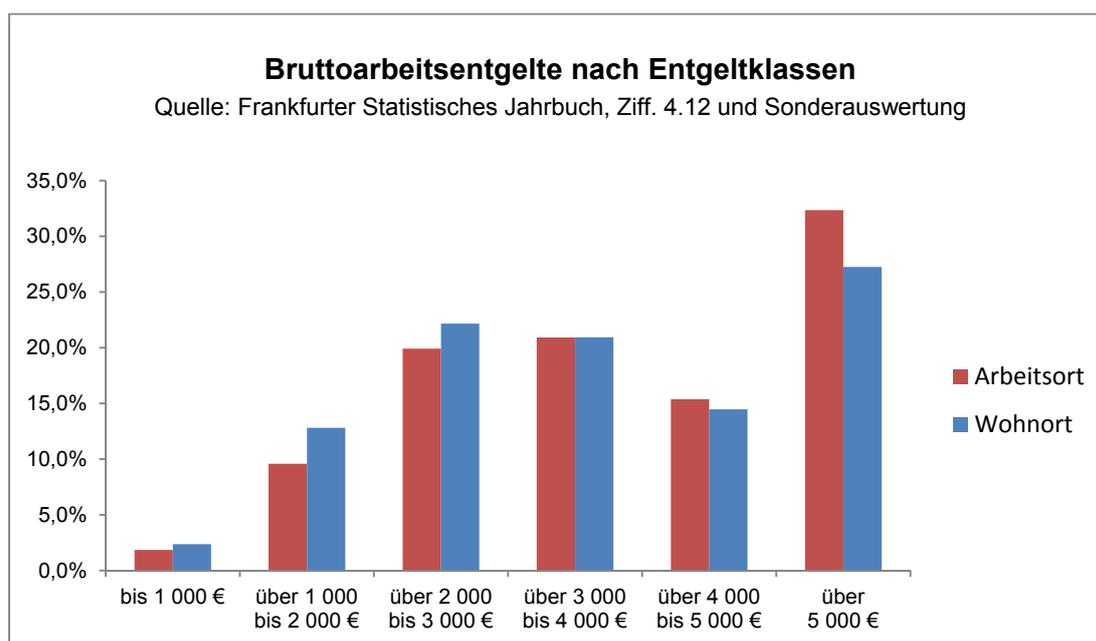


Abbildung 11: Bruttoarbeitsentgelte von Vollzeitbeschäftigten (Verteilung)

1.5 Lebenshaltung

Die Verbraucherpreise haben sich 2013 moderat um 1,5 % erhöht. ²²

In Hessen ²³ sind die Preise für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte nach den Preisindizes im Jahr 2013 um 1,3 % gestiegen, damit deutlich geringer wie im Vorjahr (2,0 %). Die Preisentwicklung in Hessen nahm damit einen leicht geringeren Verlauf als in Gesamtdeutschland. Die Wohnungsbruttomieten sind um 1,7 % gestiegen, auf Bundesebene etwas stärker um 2,0 %. ²⁴

²¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 4.12 und Sonderauswertung

²² Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, Statistisches Jahrbuch 2014, Ziff. 15

²³ Hessisches Statistisches Landesamt - Monatsberichte

²⁴ Destatis – Statistisches Bundesamt, Tabellen 61111-0001 / 61111-0005

Der Anstieg der Preise für Haushaltsenergie hat sich 2013 weiter abgeschwächt, lag aber mit 3,7 % immer noch erheblich über der allgemeinen Inflationsrate. Der Verbraucherpreisanstieg insgesamt hat sich 2014 nochmals abgeschwächt.

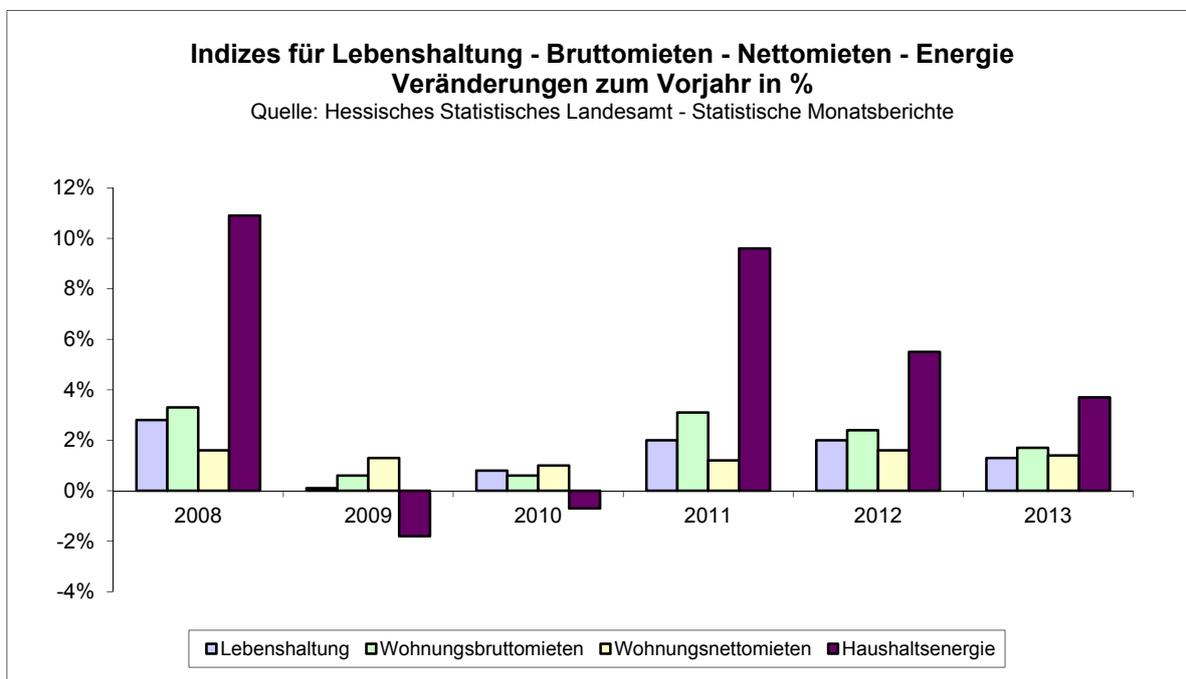


Abbildung 12: Lebenshaltung, Mieten, Energie

2. Wohnungsnachfrage

2.1 Bevölkerung

Hinweis:

Mit dem Zensus 2011 hat die amtliche Bevölkerungsstatistik eine neue Grundlage erhalten. Seitdem werden entgegen der bisherigen Zählweise in der amtlichen Statistik künftig nur noch mit Hauptwohnung gemeldete Personen berücksichtigt. Dies gilt grundsätzlich für alle veröffentlichten auf Einwohner bezogene Zahlen. Für die Wohnungsmarktbeobachtung sind jedoch auch Personen mit Nebenwohnung von Bedeutung. Auch dieser Personenkreis versorgt sich auf dem örtlichen Wohnungsmarkt und ist somit für die Beurteilung einer ausreichenden Wohnungsversorgung von Bedeutung. Aus diesem Grund wird im Wohnungsmarktbericht künftig auch die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnung aufgeführt.

Der Zustrom nach Frankfurt am Main hält unvermindert an. 2013 lag die Steigerungsrate noch über der der Vorjahre. Die Einwohnerzahl²⁵ stieg insgesamt von 711.679 im Jahr 2012 auf 725.993 im Jahr 2013. Davon waren 693.342 Personen mit Hauptwohnung und 32.651 Personen mit Nebenwohnung gemeldet. Dieser Bevölkerungszuwachs war sowohl auf eine positive Wanderungsbilanz als auch auf einen Geburtenüberschuss zurückzuführen. Leicht erhöht hat sich der Ausländeranteil²⁶ – um 0,7 Prozentpunkte auf 26,8 %. Insbesondere durch den EU-Beitritt Kroatiens Mitte des Jahres ist der Anteil der EU-Bürgerinnen und Bürger deutlich um ein Viertel gestiegen, sie stellen fast die Hälfte der ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner Frankfurts²⁷ und ca. 13 % aller Einwohnerinnen und Einwohner²⁸. Eingebürgert wurden insgesamt 2.926 Personen – etwas weniger als in 2012.²⁹

50,7 % der Frankfurter Bevölkerung ist weiblich, ihr Anteil ist in den letzten Jahren leicht gesunken.³⁰

Die Bevölkerungsdichte bewegt sich in Frankfurt am Main mit 2.792 Einwohnern je km² nach wie vor auf sehr hohem Niveau. Die bevölkerungsreichsten Stadtteile waren Sachsenhausen, Nordend, Bockenheim, Gallus, Ostend, Bornheim und Westend.

²⁵ Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Basis Melderegister (Personen mit Haupt- oder Nebenwohnung)

²⁶ Die folgenden Angaben beziehen sich auf

²⁷ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, statistik.aktuell 05 und 15/2014

²⁸ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.5

²⁹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.52

³⁰ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.2

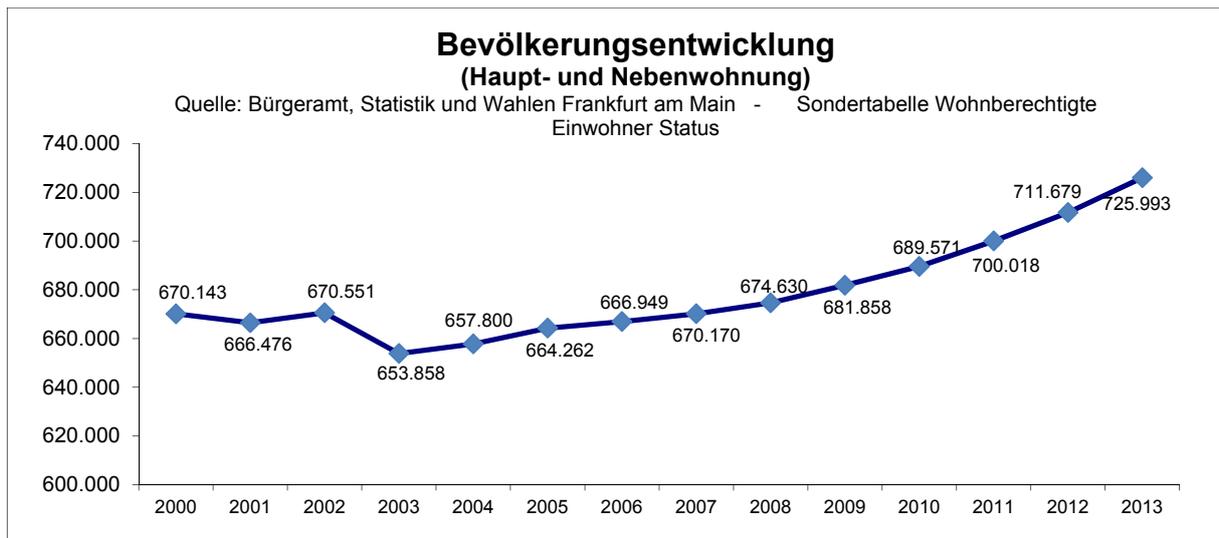


Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung und die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Bevölkerungsgruppen werden zunehmend beim Wohnungsangebot berücksichtigt werden müssen. Somit kommt der Altersstruktur der Bevölkerung besondere Bedeutung zu. Wie schon in den Vorjahren sind die Veränderungen der Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen³¹ relativ gering. Der Anteil der unter 18-Jährigen ist geringfügig auf 16,0 % gestiegen. Die 18- bis 25-Jährigen verfügten wie im Vorjahr über einen Anteil von 7,7 % und die 55- bis 60-Jährigen von 5,8 %. Rund ein Fünftel der Frankfurter war über 60 Jahre, der Anteil ist leicht gesunken. Erneut gestiegen ist der Anteil der 45 – 55-Jährigen auf 15,3 % (ein Zuwachs von 3.750 Personen) und der 25 – 35-Jährigen auf 17,9 % - hier lag der Zuwachs bei 3.607 Personen. Gesunken ist der Anteil der 35-46-Jährigen (von 16,3 % auf 16,0 %).

Altersstruktur

Quelle: Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.11

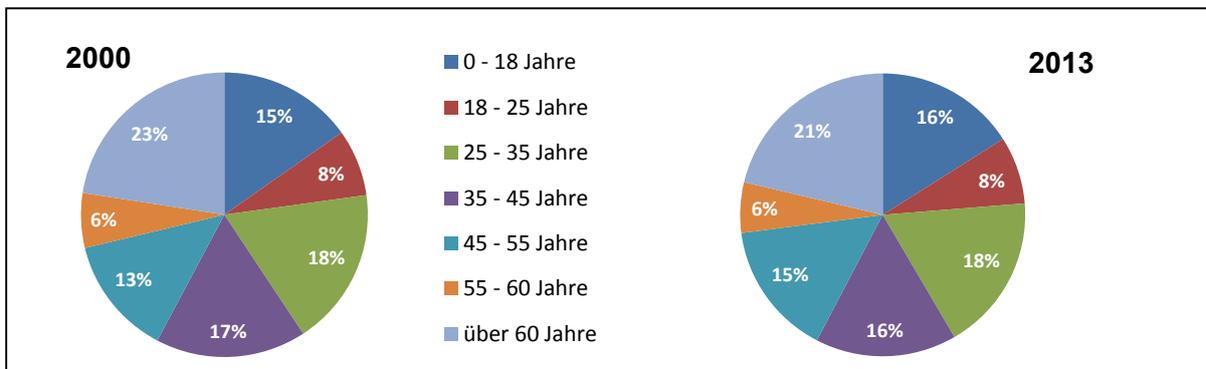


Abbildung 14: Vergleich Altersstruktur 2000 - 2013

³¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.11; nur Hauptwohnung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung³² weist seit dem Jahr 2004 Geburtenüberschüsse auf. Im Jahr 2013 war die Bilanz zwischen lebend Geborenen und Sterbefällen mit 2.168 nochmals deutlich positiver ausgefallen wie in den Vorjahren. Die höchsten Geburtenzahlen gab es in den Stadtteilen Sachsenhausen, Nordend, Bockenheim, Gallus und Bornheim.³³

Der Bevölkerungsanstieg war aber vor allem den erheblichen Wanderungsgewinnen geschuldet. Mehr Zu- als Wegzüge ergaben einen Bevölkerungszuwachs von 10.641 Personen.³⁴ Die Wanderungsgewinne basierten hauptsächlich auf Zuzügen aus dem Ausland und dem übrigen Bundesgebiet. Der Austausch mit dem Umland ist dagegen für Frankfurt weiter negativ. Allerdings waren die Wanderungsverluste mit 2.964 Personen etwas geringer als im Vorjahr (3.094). Ursächlich für die relativ hohe Zahl dürfte unter anderem sein, dass zahlreiche Haushalte zunehmend Schwierigkeiten haben, in Frankfurt am Main eine adäquate und bezahlbare Wohnung zu finden. Ein Großteil der ins Umland Gezogenen kommt jedoch wieder als Pendler zurück in die Stadt. Deren Anteil macht etwa 2/3 aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Frankfurt am Main aus.

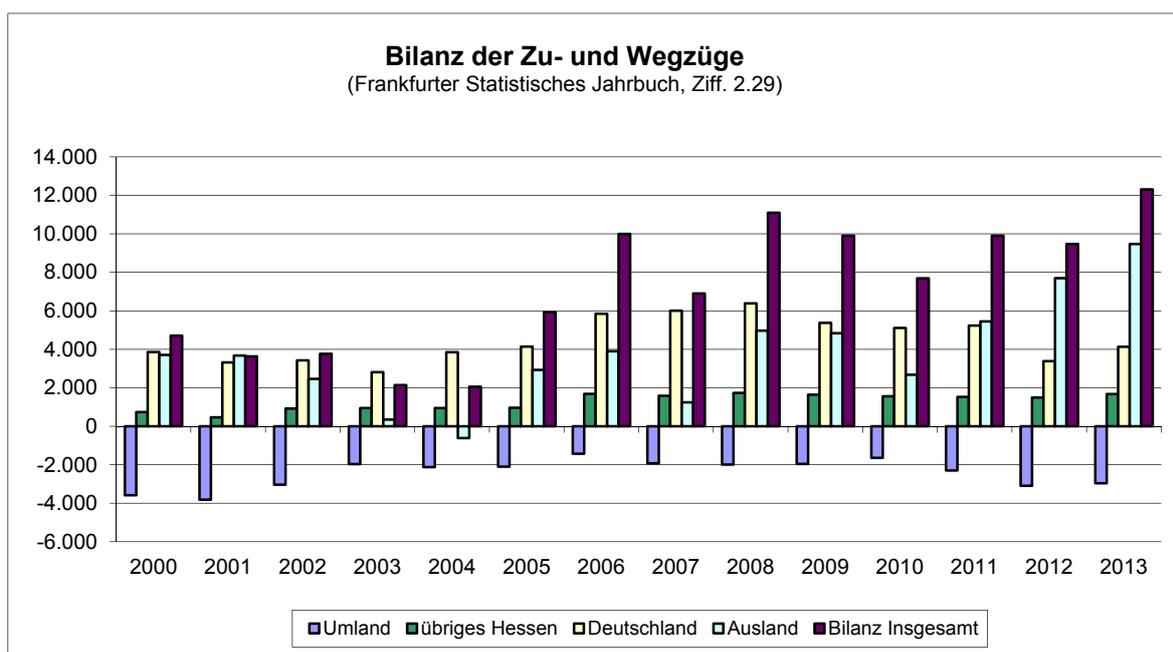


Abbildung 15: Zu- und Wegzüge (insgesamt)

³² Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.44

³³ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Materialien zur Stadtbeobachtung 17, Ziff. 2.17

³⁴ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.29 und 2.44

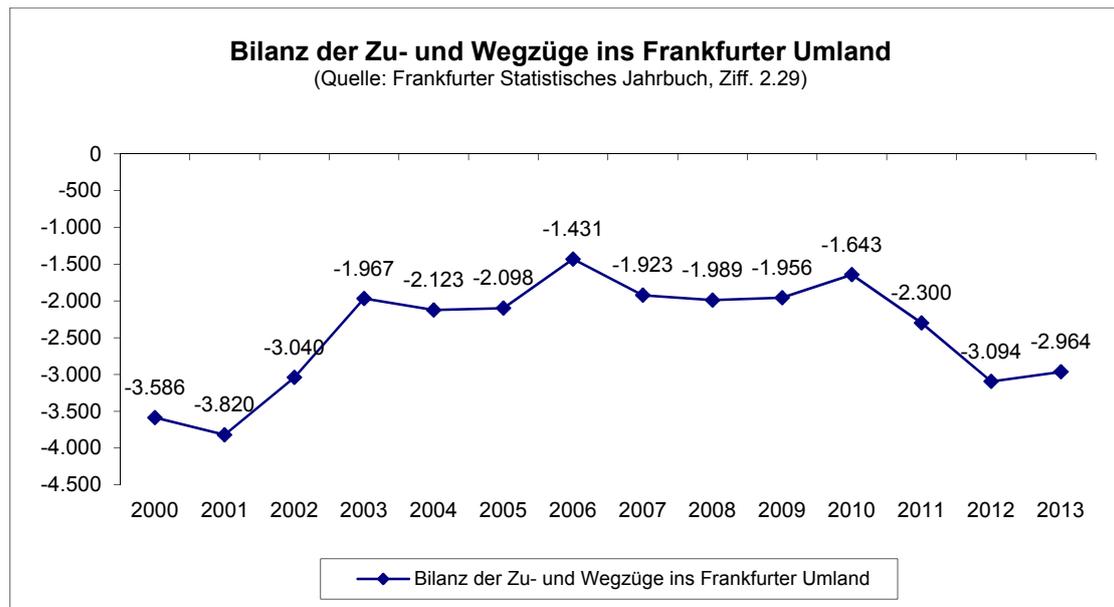


Abbildung 16: Zu- und Wegzüge (Umland)

2.2 Haushalte³⁵

Der Bevölkerungszuwachs führte zu einer wachsenden Zahl von Haushalten. 2013 steigerte sich die Zahl der Haushalte³⁶ etwas geringer als im Vorjahr (2,4 %) um 2,0 % auf 393.972 gegenüber 386.319 im Vorjahr. Auch die ausländischen Haushalte verzeichneten eine Zunahme (+ 5,9 %). Mit 102.483 Haushalten stellten sie 26 % aller Frankfurter Haushalte.

Die mit Abstand größte Gruppe bilden die Einpersonenhaushalte mit 54,2 % - hier hält der Wachstumstrend an. Die Altersgruppe unter 35 Jahren stellte mit einem Drittel den größten Anteil aller Einpersonenhaushalte. Knapp die Hälfte der Einpersonenhaushalte (49,5 %) bildeten Frauen. Ein Siebtel (14,2 %) der Einpersonenhaushalte waren Frauen ab 65 Jahren.

³⁵ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Haushaltsgenerierung nach Melderegister (s. a. Frankfurter Statistische Berichte, Heft 2/3 2007)

³⁶ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.21 – 2.24

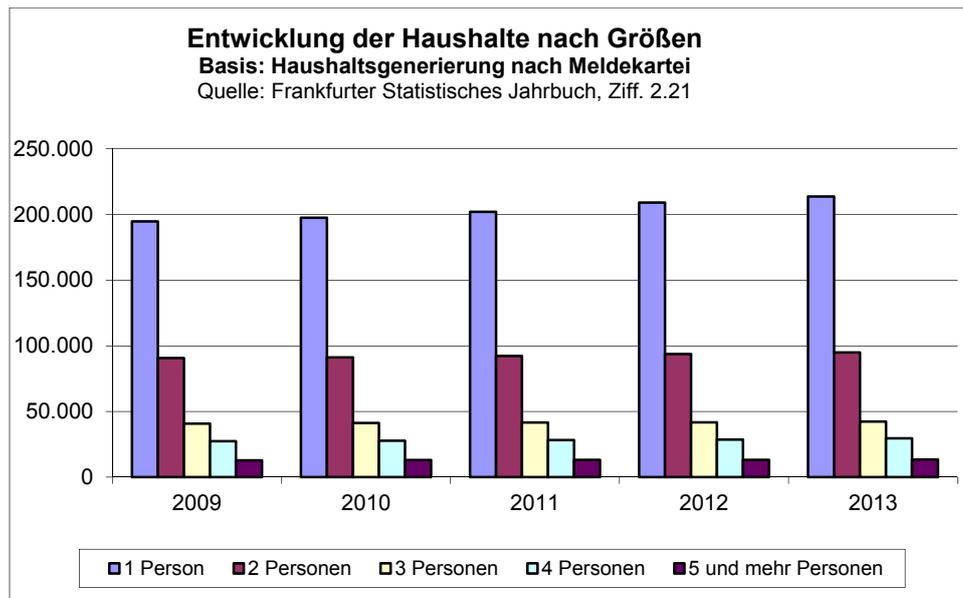


Abbildung 17: Entwicklung der Haushalte

Familien mit Kindern stellten einen Anteil von 17,5 % aller Haushalte. Alleinerziehende bildeten 4,0 % aller Haushalte. Den Hauptteil der Alleinerziehenden stellten weiterhin Frauen. Ihr Anteil an allen Alleinerziehenden belief sich auf 91,7 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug wie im Vorjahr 1,83 Personen.

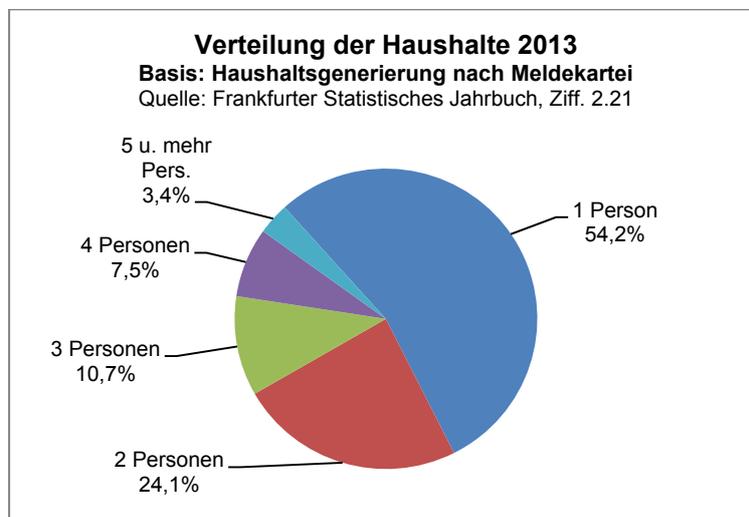


Abbildung 18: Haushaltsstruktur

2.3 Unterstützungsbedürftige Haushalte³⁷

Zum Personenkreis der unterstützungsbedürftigen Haushalte zählen solche, deren eigene Einkünfte nicht ausreichen, um den Lebensunterhalt zu sichern. Sie sind in besonderem Maß auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Hierunter fallen Personen, die Leistungen wie Grundsicherung für Arbeitssuchende (Hartz IV), Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie Asylbewerberleistungen erhalten.

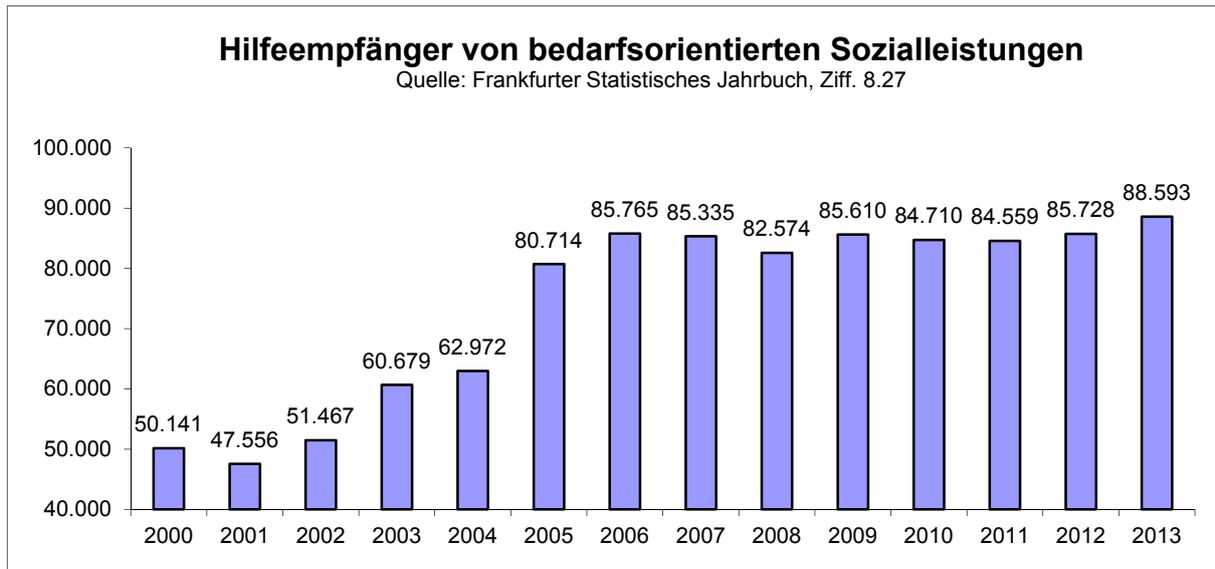


Abbildung 19: Hilfeempfänger von bedarfsorientierten Sozialleistungen

Im Jahr 2013 stieg die Zahl der Leistungsempfänger deutlich auf 88.593 an. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung stieg auf 12,2 % (von 12 % im Vorjahr). Im Einzelnen erhielten 48.863 Personen ALG II, 21.631 Sozialgeld, 3.010 Hilfe zum Lebensunterhalt und 13.956 Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Der Frauenanteil an den Empfängern bedarfsorientierter Sozialleistungen betrug 50,2 %.

³⁷ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 8.27

3. Wohnungsangebot

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Prosperität der Metropolregion FrankfurtRheinMain und der weiter steigenden Bevölkerungszahlen, kann die hohe Nachfrage nach Wohnraum nur durch ein entsprechend hohes Angebot gedeckt werden. Dies erfordert sowohl eine hohe Neubautätigkeit, als auch die Reaktivierung brachgefallener (Gewerbe-)Immobilien. Obwohl in den letzten Jahren konstant mehr Wohnraum geschaffen wurde, ist das Wohnungsangebot weiter nicht ausreichend, um die Nachfrage zu decken. Für eine Einschätzung des Wohnungsangebots werden diesem Bericht Zahlen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes und Indikatoren zur Bautätigkeit zu Grunde gelegt.

3.1 Wohnungsbestand

Seit 2005 wird ein Anstieg des Wohnungsbestandes von jährlich in der Regel 0,5 – 0,8 Prozent verzeichnet. 2013 gab es in Frankfurt insgesamt 368.989 Wohnungen, dies sind 2.849 Wohnungen mehr als im Jahr zuvor. Große Veränderungen im Wohnungsbestand ergaben sich daraus allerdings nicht. So blieb die Verteilung auf Wohnungstypen in den letzten Jahren annähernd konstant, seit 2005 ist eine leichte, aber stetige Zunahme der Wohnungen ab fünf Räumen zu verzeichnen. Es überwiegen Bestandswohnungen mit 3 und 4 Räumen, ihr Anteil lag bei über 60 %. 2013 kamen 2.530 Wohnungen mit 3 oder mehr Räumen hinzu.

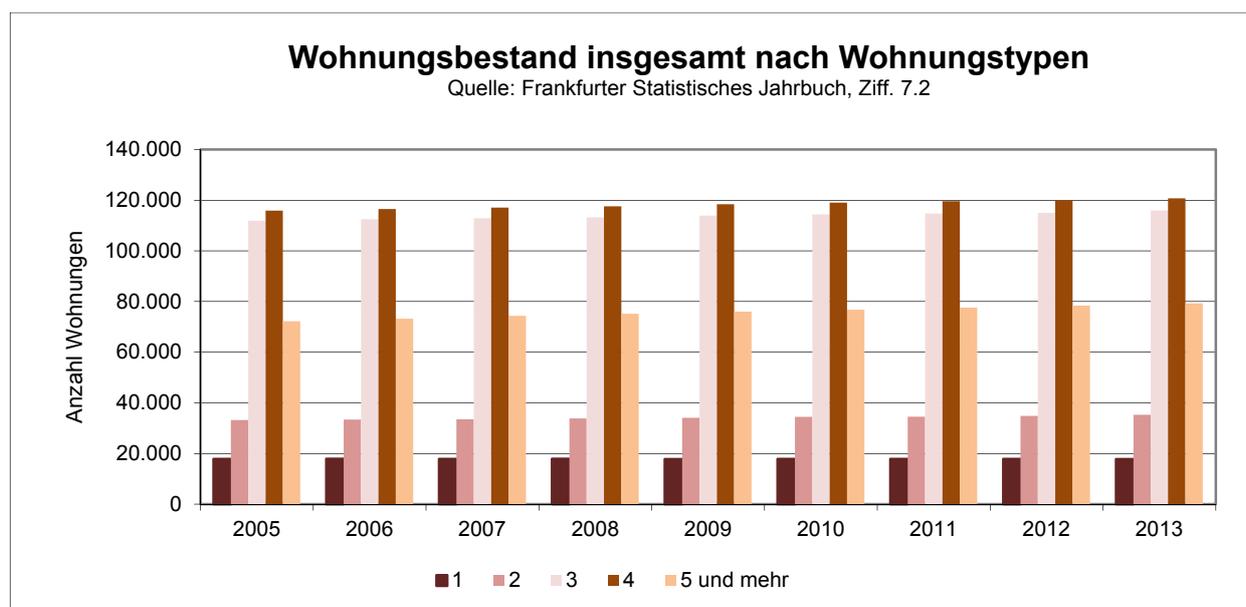


Abbildung 20: Wohnungsbestand nach Wohnungstypen

Im Durchschnitt standen in Frankfurt jedem Einwohner 37,70 m² Wohnfläche zur Verfügung. Innerhalb des Stadtgebiets gab es große Unterschiede, so betrug die durchschnittliche Wohnfläche in Sachsenhausen-Süd 47,33 m², im Westend-Süd sogar 48,76 m², in Fechenheim hingegen standen jedem Einwohner im Schnitt 30,86 m² zur Verfügung, in Griesheim waren es nur 28,54 m².³⁸ 2012 lag die durchschnittliche Wohnfläche bundesweit bei 46,70 m². Im Mittel lag der Wohnflächenverbrauch in anderen deutschen Großstädten bei 43,20 m².³⁹

Verteilung nach Einwohner, Fläche und Wohnungen									
Jahr 1)	nur Hauptwohnungen					Haupt- und Nebenwohnungen			
	Einwohner	Wohnungen	Einwohner je Wohnung	qm-Wohnfläche		Gesamt-	Wohnungen	Einwohner	qm-Wohnfläche
			je Einwohner	je Wohnung		Einwohner		je Wohnung	je Einwohner
2000	624.980	340.462	1,84	35,60	68,04	670.143	340.462		
2001	619.443	342.250	1,81	36,12	68,20	666.476	342.250		
2002	622.460	344.086	1,81	36,17	68,33	670.551	344.086		
2003	623.350	347.169	1,80	36,45	68,47	653.858	347.169		
2004	625.206	348.714	1,79	36,55	68,64	657.800	348.714		
2005	630.423	351.024	1,80	38,33	68,84	664.262	351.024		
2006	632.206	353.464	1,78	38,22	67,98	666.949	353.464		
2007	636.746	355.638	1,79	38,72	69,32	670.170	355.638		
2008	641.153	357.699	1,79	38,81	69,57	674.630	357.699		
2009	648.451	360.234	1,80	38,81	69,86	681.858	360.234		
2010	656.427	362.525	1,81	38,71	70,10	689.571	362.525		
2011	667.075	364.273	1,83	38,40	70,32	700.018	364.273		
2012	678.691	366.140	1,85	38,08	70,59	711.679	366.140	1,94	36,32
2013	693.342	368.989	1,88	37,70	70,83	725.993	368.989	1,97	35,99

Einwohnerzahlen mit Hauptwohnung bzw. Haupt- und Nebenwohnung gemäß Melderegister
 1) Stand jeweils Jahresende
 Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen - Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.4 und Sonderauswertung

Abbildung 21: Wohnflächenverbrauch

Aus der Tabelle lässt sich ein Trend zu größeren Wohnungen ablesen. Seit 2000 stieg die durchschnittliche Fläche pro Wohnung von 68,04 m² auf 70,83 m² im Jahr 2013.

3.2 Wohnungsbau

Die Bautätigkeit gilt als wichtiger Indikator dafür, ob der Markt angemessen auf die Nachfrage reagiert. Seit 2010 ist eine deutliche Zunahme der Dynamik des Frankfurter Wohnungsmarktes festzustellen. Die Jahre zuvor waren die Zahlen der Baugenehmigungen, -fertigstellungen und -überhänge annähernd gleich geblieben. 2013 ist die Zahl der Baugenehmigungen in Frankfurt sprunghaft angestiegen, insgesamt wurden 5.310 Wohnungen neu genehmigt.

Die Zahl der genehmigten Wohngebäude belief sich 2012 auf 813, im Berichtsjahr 2013 jedoch nur noch auf 699. Dieser gegenläufige Trend zeigt eine rege Bautätigkeit im Geschoss-

³⁸ Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.5

³⁹ Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Materialien zur Stadtbeobachtung 16, Ziff. 3.16

wohnungsbau und ein Rückgang bei Ein- und Zweifamilienhäusern an. Grund dafür ist die Bautätigkeit in dichten innerstädtischen Quartieren wie dem Europaviertel, aber auch große Projekte wie der Henninger Turm mit 207 Wohneinheiten.⁴⁰ Für 2014 wurde ein Rückgang der Baugenehmigungen um 13 % verzeichnet, somit konnte der Rekordwert von 2013 nicht erreicht werden, die Zahl der genehmigten Wohneinheiten blieb mit 4.612 dennoch auf einem hohen Niveau.⁴¹

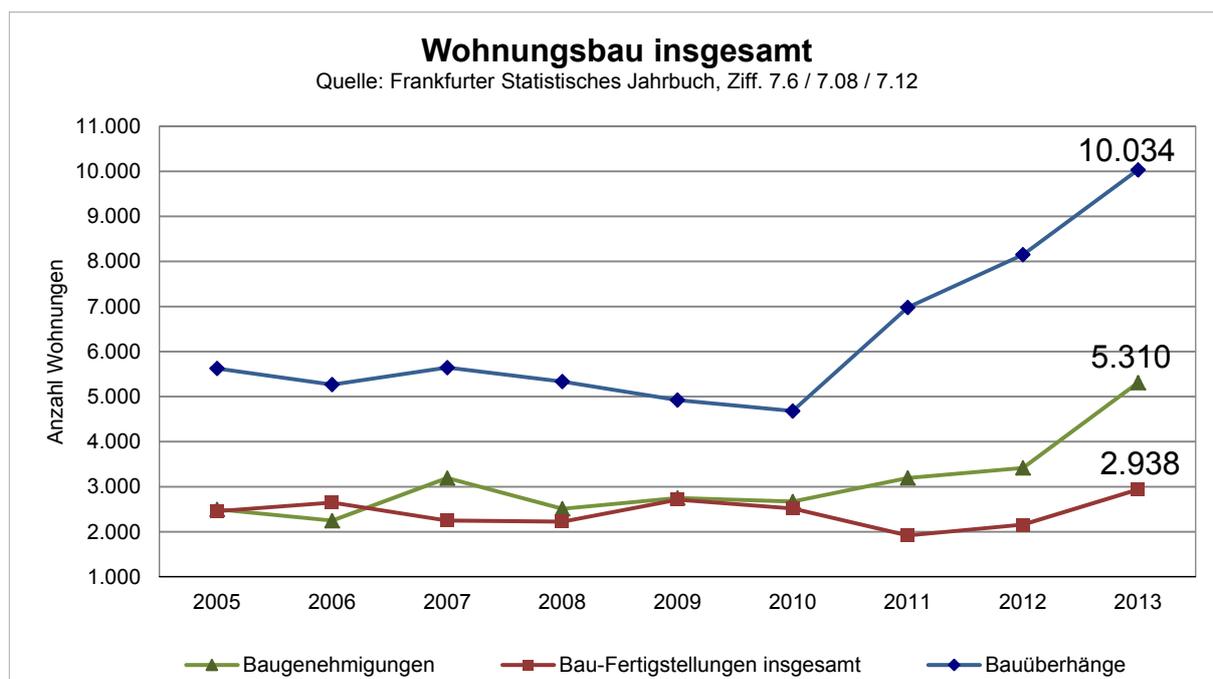


Abbildung 22: Wohnungsbau insgesamt

Es ist ein Anstieg der Genehmigungen bei allen Wohnungstypen festzustellen. Auch die Zahl der genehmigten Ein-Raum-Wohnungen stieg erstmals seit 2009 wieder auf einen beachtlichen Wert von 321. Damit wurde der höchste Wert seit 1990 erreicht. Gleiches gilt für die Zahl der Zwei-Raum-Wohnungen, auch hier wurde ein Rekordwert von 1.201 Wohnungen erreicht. Die Zahl der Bauüberhänge nahm seit 2013 weiter zu, hier ist seit 2010 ein drastischer Anstieg auf über 10.000 Wohneinheiten zu verzeichnen.

Im Jahr 2013 wurde ebenfalls ein Anstieg der Baufertigstellungen verzeichnet. Dieser fiel mit 2.551 Neubauwohnungen sehr hoch aus. Hinzu kamen 387 Wohnungen aus Umwandlungen, sodass annähernd ein Wert von 3.000 Wohneinheiten erreicht wurde. Durch Um- und Neubau konnten insgesamt 410 2-Raum-Wohnungen, 910 3-Raum-Wohnungen und 1.702

⁴⁰ <http://www.faz.net/aktuell/rhein-main/grundstein-fuer-neuen-henninger-turm-gelegt-12997749.html>

⁴¹ Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main, Pressekonferenz am 25. Februar 2015, Dezernat Planen und Bauen

Wohnungen mit 4 oder mehr Räumen entstehen.⁴² Die Zahl der 1-Raum-Wohnungen war, trotz hoher Genehmigungszahlen, rückläufig. Die Abnahme bei Kleinstwohnungen lässt sich durch Zusammenlegungen oder Abbrüche erklären. Der Trend zu steigenden Wohnflächen hat sich 2013 nicht fortgesetzt, erstmals seit 2009 lag die durchschnittliche Wohnfläche des Wohnungszugangs mit 101,6 m² wieder deutlich unter den Vorjahreswerten (2012: 127,6 m²). Auch die durchschnittliche Anzahl der Räume ist mit 4,0 (4,4 im Vorjahr) deutlich zurückgegangen.⁴³

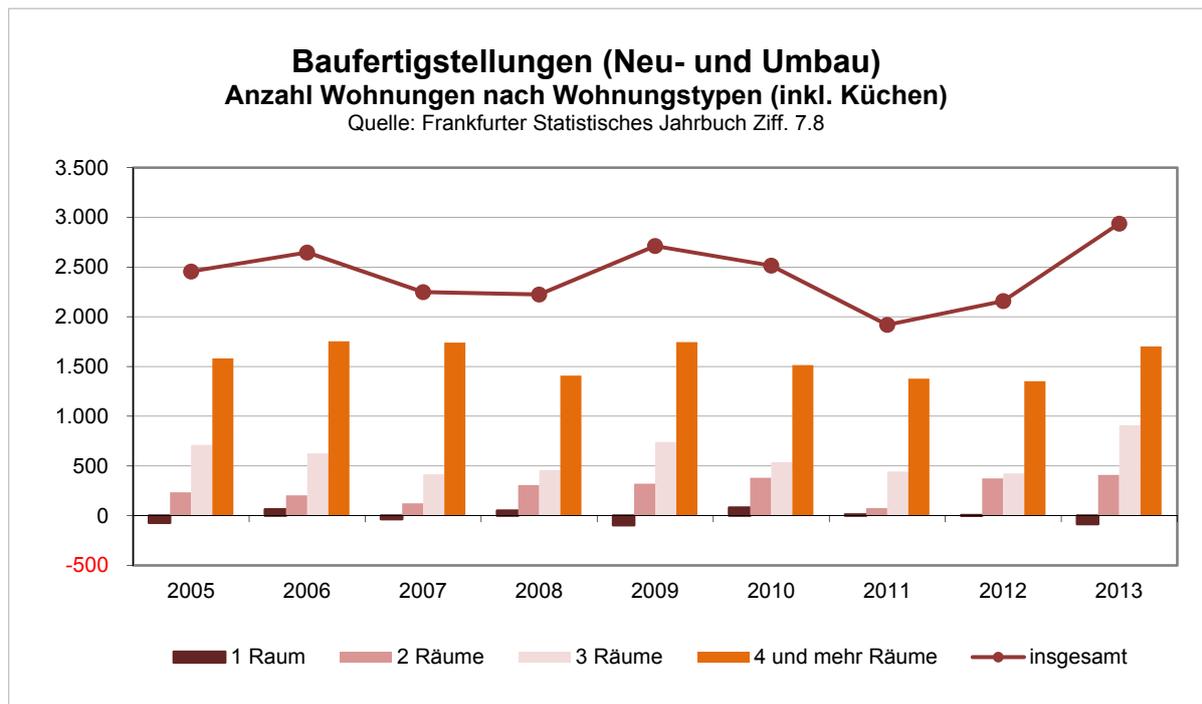


Abbildung 23: Baufertigstellungen nach Wohnungstypen

Bei den genehmigten Neubauwohnungen wurden insgesamt 333 Einfamilien- und 8 Zweifamilienhäuser fertiggestellt, der überwiegende Anteil neu geschaffener Wohnungen entstand in 162 Mehrfamilienhäusern. Der Rückgang der gebauten Einfamilienhäuser und die Zunahme der Mehrfamilienhäuser lassen sich durch die Struktur der im Moment im Bau befindlichen Gebiete erklären. So gibt es nur wenige Flächen, auf denen Einfamilienhäuser realisiert werden. Eine Ausnahme bildete bislang der Riedberg, der aber in weiten Teilen bebaut ist. Bislang spielte der Geschosswohnungsbau am Riedberg eine untergeordnete Rolle. Dies verdeutlichen auch die Zahlen der Baugenehmigungen für den Neubau. Im noch zu realisierenden Bauabschnitt setzt man verstärkt auf Geschosswohnungsbau.

⁴² Hierbei ist zu beachten, dass die Wohnraumangaben inkl. Küche zu verstehen sind.

⁴³ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 7.11

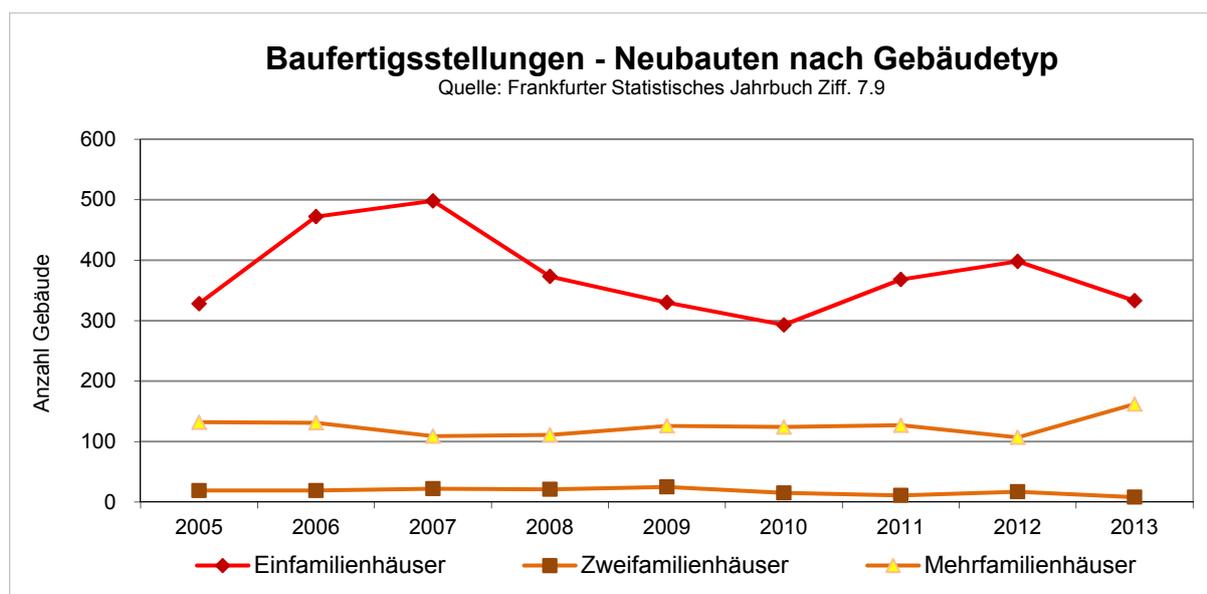


Abbildung 24: Neubaufertigstellungen nach Gebäudetypen

Die meisten Wohnungen wurden, wie auch in den letzten Jahren, in den Stadtteilen Gallus (inkl. Europaviertel; 705, 37 Gebäude) und Kalbach-Riedberg (435, 114 Gebäude) errichtet. Am Riedberg wurden 100 Baugenehmigungen für 533 Wohneinheiten erteilt, davon entfielen 47 auf Mehrfamilienhäuser. Im Jahr 2011 waren es von 87 lediglich 25 und im Jahr 2012 von 209 nur 37 für Mehrfamilienhäuser.⁴⁴ Im Vergleich zu 2011 hat sich der Anteil der gebauten Mehrfamilienhäuser beinahe verdoppelt. Im Gallus hingegen wurden im Berichtsjahr Baugenehmigungen für 56 Mehrfamilienhäuser mit 1.964 Wohneinheiten ausgestellt.

Es zeichnet sich also ein Trend zu mehr Geschosswohnungsbau ab mit in der Tendenz immer größer werdender Einzelprojekte. Dafür sind auch die Wohnhochhäuser, die sich zurzeit in Bau bzw. Planung befinden, ein Anhaltspunkt.

Die Zahl der ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen gilt als Indiz für die Entwicklung des Wohnungseigentumssektors. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung bildet die juristische Voraussetzung für die Eintragung ins Grundbuch und somit einen Verkauf. Seit 2010 ist eine Zunahme der Anträge sowie Genehmigungen zu verzeichnen. 2013 wurden 3.887 Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungen genehmigt, der höchste Wert seit 2003.

⁴⁴ Vgl. Materialien zur Stadtbeobachtung, Stadtteildaten 2012 und 2013, Tabelle 6.7

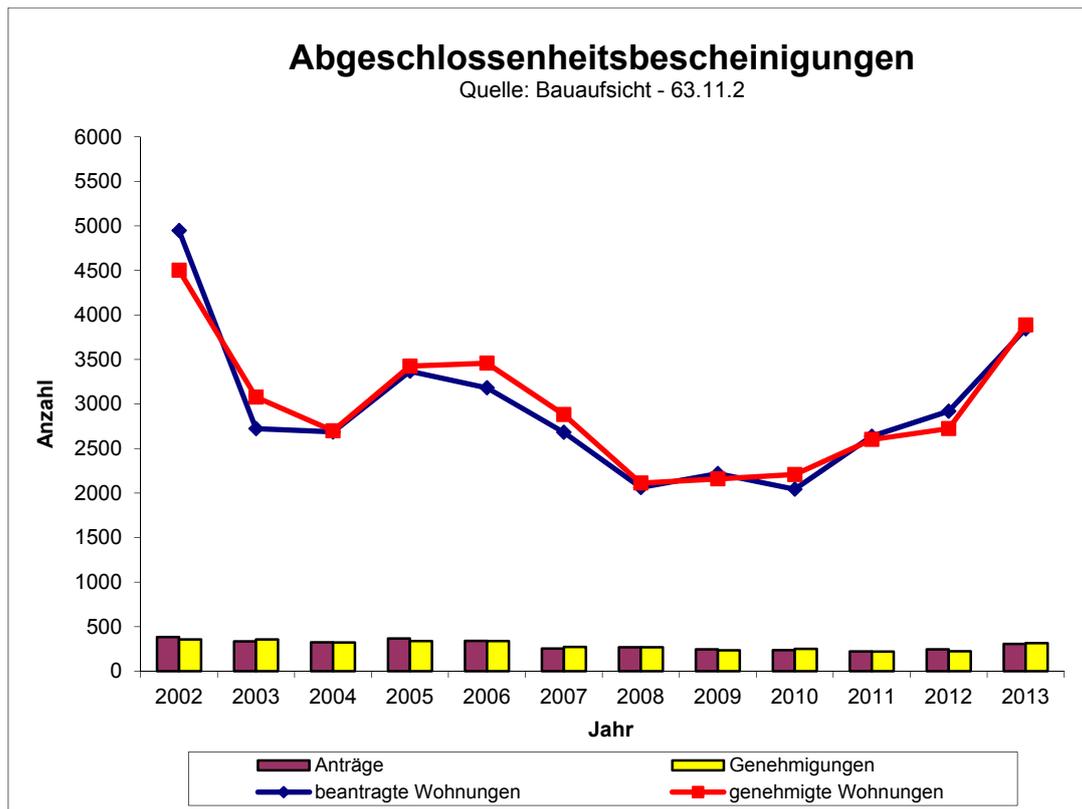


Abbildung 25: Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Durch die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum konnten im Jahr 2013 370 Wohneinheiten hinzu gewonnen werden. Dies ist mehr als das Doppelte des Vorjahres. 2014 setzte sich dieser Trend ungebrochen fort, es befanden sich insgesamt 978 Wohnungen aus Büro- und Gewerbeeinheiten im Genehmigungsverfahren.

Wie auch die Zahlen von 2013 und 2014 zeigen, unterliegt die Zahl der genehmigten Wohnungen aus Umwandlungen größeren Schwankungen. Seit 2005 ist aber ein Aufwärtstrend festzustellen. Die Schwankungen hängen unter anderem mit großen Einzelprojekten zusammen, bei welchen größere Gewerbeflächen in Wohnraum umgewandelt werden. Angesichts der geringen Flächenreserven der Stadt Frankfurt am Main ist die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum von erheblicher Bedeutung. Es entstehen allerdings mehrheitlich Kleinstwohnungen, wie z.B. Studierendenappartements im Hochpreissegment, wodurch nur ein bestimmtes Segment des Wohnungsmarktes entlastet wird.⁴⁵

⁴⁵ Vgl. Carsten Venus et. Al., Redevelopment. Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen. Abschlussbericht des Forschungsprojektes REDEVELOPMENT im Rahmen der Forschungsinitiative ZukunftBAU des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2009.

Der Trend zur Umwandlung von Gewerbe- und Büroflächen wird weiter anhalten, dies zeigen auch die Zahlen aus 2014. Insbesondere solange die Leerstandszahlen im gewerblichen Bereich auf einem hohen Niveau bleiben, ist diese Strategie zur Steigerung des Wohnungsangebots zu begrüßen.

Zusätzlich konnte durch eine Sonderaktion der Bauaufsichtsbehörde im Jahr 2013 ein erheblicher Erfolg bei der Rückgewinnung umgenutzter Wohnungen erreicht werden. Insgesamt wurden 523 zweckentfremdete Wohnungen dem Markt wieder zugeführt, dies ist der höchste Wert seit 2004. 430 Wohnungen konnten alleine durch eine Aktion gegen die illegale Verwendung von Wohnungen als Ferien- und Touristenunterkünfte zurück gewonnen werden. Die Sonderaktion der Bauaufsicht gegen die private Vermittlung von Ferienwohnungen wurde auch 2014 erfolgreich weitergeführt.

4. Grundstücks-/ Immobilienmarkt

Der Frankfurter Immobilienmarkt war im Jahr 2013 vor allem durch die verstärkte Nachfrage aufgrund des Bevölkerungswachstums und der Flucht in Sachwerte geprägt. Eine hohe Nachfrage und ein weiter zurückgehendes Angebot führten allgemein zu Preissteigerungen, im Wohnungseigentumsmarkt sogar von zum Teil über 10 %. Insbesondere bei Bestandsimmobilien ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer verhalten, da eine sichere Anlage des erzielten Kaufpreises derzeit schwierig ist. Es war zu beobachten, dass die Zahl ausländischer Kaufinteressenten - vor allem aus dem asiatischen Raum - zunahm. Im Geschosswohnungsbau waren Transaktionen und Umsätze rückläufig.

Das Interesse der Investoren an innenstadtnahen Lagen ist ungebrochen. Inzwischen haben der Wohnungsneubau und die Umwandlungswelle auch den Stadtteil Gallus erreicht. Die Entwicklung dieses Quartiers wird beeinflusst von der nachgefragten Innenstadt und dem benachbarten Europaviertel.

Auch in den kommenden Jahren ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung weiter zunimmt und der Wohnungsneubau die starke Nachfrage nicht befriedigen wird. Dies in Verbindung mit einer anhaltenden Flucht in Sachwerte wird zu weiteren Preissteigerungen führen.⁴⁶

4.1 Entwicklung der Wohnbauflächen

Mit dem Wohnbauland-Entwicklungsprogramm (WEP) verfolgt die Stadt Frankfurt am Main das Ziel, den Bearbeitungsstand der planerischen Vorbereitung von Wohnbauflächen darzustellen und zu steuern. Das WEP beinhaltet Wohnbaupotenziale, die mehr als 50 Wohneinheiten aufweisen und bei denen zur Realisierung des Potenzials Planungsrecht geschaffen werden muss, wie beispielsweise die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Hinsichtlich des bestehenden aktuellen Wohnungsbedarfs und vor dem Hintergrund einer stetigen Flächenbereitstellung für die Wohnungsbautätigkeit in Frankfurt am Main, bedarf es der Entwicklung weiterer Potenziale, die über das WEP 2011 hinausgehen. Bereits mit dem Beschluss § 3061 „Den Frankfurter Wohnungsmarkt dauerhaft stärken“ vom 25.04.2013 hat

⁴⁶ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2014

die Stadtverordnetenversammlung u. a. beschlossen, „das Wohnbauland-Entwicklungsprogramm zu einem umfassenden Plan für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen fortzuführen“.

Mit dem Magistratsvortrag Wohnbaulandentwicklung (M 9 vom 17.01.2014) wird die Entwicklung von weiteren Wohnungsbaupotenzialen vorbereitet. Die in diesem Vortrag enthaltenen Flächen sind entweder bereits durch Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) vorbereitet worden oder auf Grund ihrer Größe, ihrer Lage und / oder ihrer vorhandenen Nutzung für die Bereitstellung als Wohnbaufläche geeignet und somit im Rahmen eines Planverfahrens entwickelbar.

Außerhalb der vorgenannten Möglichkeiten (WEP Potenziale) können darüber hinaus in Gebieten mit entsprechend bestehendem Planungsrecht (ohne die Notwendigkeit der aktiven Beordnung durch die Stadtplanung) weitere Wohnungspotenziale verwirklicht werden, ohne dazu zusätzlich planerisch tätig werden zu müssen. Zu diesen Gebieten zählen bspw. Gebiete in einem älteren Bebauungsplangebiet oder Gebiete, die als Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt werden. Der neu eingerichtete kommunale Liegenschaftsfonds und die als Stadtentwicklungsgesellschaft beauftragte Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (KEG) werden in diesem Bereich für weitere Impulse sorgen.

Inzwischen liegt der Stadtverordnetenversammlung die Fortschreibung des Wohnbauland-Entwicklungsprogramms vor (WEP 2015). Er beinhaltet 44 Wohnbauflächenpotenziale, mit denen der Bau von 22.780 Wohnungen ermöglicht wird. Gebiete, die unter dem Vorbehalt der Seveso II Problematik stehen, sind hier nicht berücksichtigt. Sobald die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen sind, könnten hier weitere 3.180 Wohnungen errichtet werden. Hinzu kommen Flächen für 2.310 Wohnungen aus Gebieten des WEP 2011, die Baureife erlangt haben, aber noch nicht bebaut wurden und Restpotenziale baureifer Flächen aus älteren WEPs für ca. 2.000 Wohnungen.

4.2 Preise für Wohnbauland

Der Bodeneckwert⁴⁷ lag 2013 für Geschosswohnungsbaugelände (erschließungsbeitragsfrei bei GFZ 1,0) in sehr guten Lagen bei 1.900 €/m², in mittleren bis gehobenen Lagen zwischen 590 €/m² und 1.300 €/m².

⁴⁷ Gutachterausschuss Frankfurt – Sonderauswertung

Für Eigenheimgrundstücke ergab sich 2013 folgendes Bild: Für Baugrundstücke in mittleren Lagen mussten 460 €/m², in gehobenen Lagen 575 €/m² und in sehr guten Lagen 800 €/m² bezahlt werden. Die genannten Bodeneckwerte werden zukünftig nicht mehr berechnet, im Bericht dargestellt wird daher künftig die in der folgenden Grafik abgebildete Entwicklung des Bodenpreisindex für Wohnbauflächen (ertragswertorientiert – Stand jeweils 01. Januar).⁴⁸

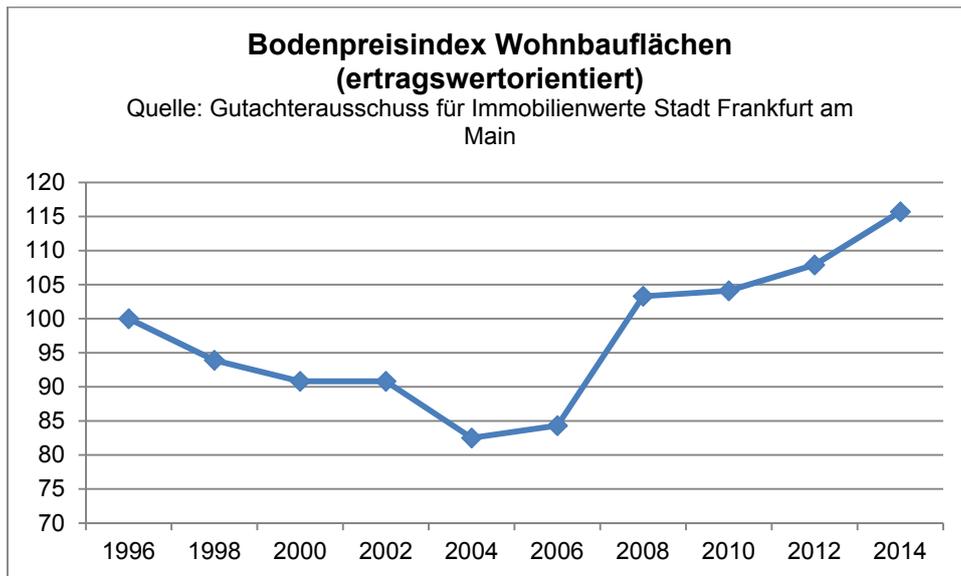


Abbildung 26: Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke (Index)

4.3 Eigenheime⁴⁹

Im Jahr 2013 bewegten sich die Preise für freistehende Einfamilienhäuser in sehr einfachen bis gehobenen Lagen zwischen 75.000 € und 625.000 € - im Durchschnitt lagen sie bei rd. 315.000 €. In sehr guten Lagen wurden Kaufpreise von rd. 330.000 € bis 3,8 Mio. € erzielt, im Durchschnitt rd. 1,4 Mio. €.

In Abhängigkeit von Wohnlage und Baualter entwickelten sich die Preise für Reihenmittelhäuser sehr unterschiedlich. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 195 m² beliefen sich 2013 die Preise für neu gebaute Reihenmittelhäuser in sehr einfachen bis gehobenen Lagen zwischen 329.000 € und 534.000 € mit einem mittleren Preis von 421.100 €. In sehr guten Lagen wurden Preise bis zu 600.000 € gezahlt. Die Anzahl von Verkaufsfällen war stark rückläufig.

⁴⁸ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2014, Ziff. 3.7.1

⁴⁹ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2014, Ziff. 3.5.3 – 3.5.5.2

Die Verkaufszahlen von Reihenendhäusern waren 2013 ebenfalls stark rückläufig. Für Neubauten mussten Preise zwischen 419.000 € und 569.000 € mit einem mittleren Preis von 507.500 € entrichtet werden.

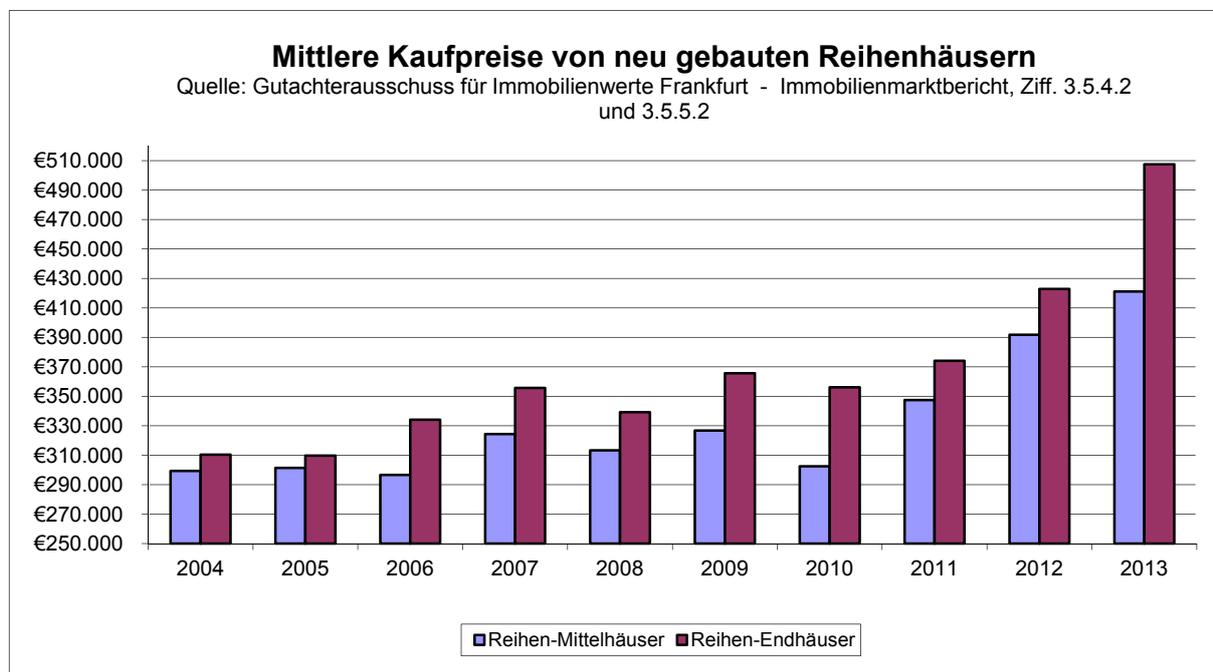


Abbildung 27: Mittlere Kaufpreise für Reihenhäuser

4.4 Eigentumswohnungen⁵⁰

Im Jahr 2013 gingen die Verkaufszahlen insgesamt deutlich zurück. In Frankfurt am Main besteht die Besonderheit, dass große Wohnungen (über 130 m²) die höchsten Quadratmeterpreise erzielen. Der Einfluss der Wohnungsgröße wird allerdings von der Wohnungsausstattung und der Lage überlagert. Die größten Wohnungen verfügen meist über besonders hochwertige Ausstattungen.

Je nach Lage, Ausstattung und Größe waren erhebliche Preisdifferenzen feststellbar. Die teuersten Neubau-Eigentumswohnungen wurden 2013 mit einem durchschnittlichen Preis von rund 8.700 €/m² im Westend erzielt, gefolgt von Nordend, Ostend, Bockenheim, Sachsenhausen und Westhafen mit mittleren Preisen zwischen 4.210 €/m² bis 4.940 €/m².

Die meisten Verkaufsfälle bei den Erstverkäufen von Neubauwohnungen betrafen Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 91 – 110 m². 2013 lagen die Preise für diese Wohnungen

⁵⁰ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2014, Ziff. 3.6

zwischen 2.490 €/m² und 5.320 €/m², wobei der mittlere Preis rund 3.690 €/m² betrug. Insgesamt betrug der Durchschnittspreis je m² bei Neubaueigentumswohnungen 3.710 €.⁵¹

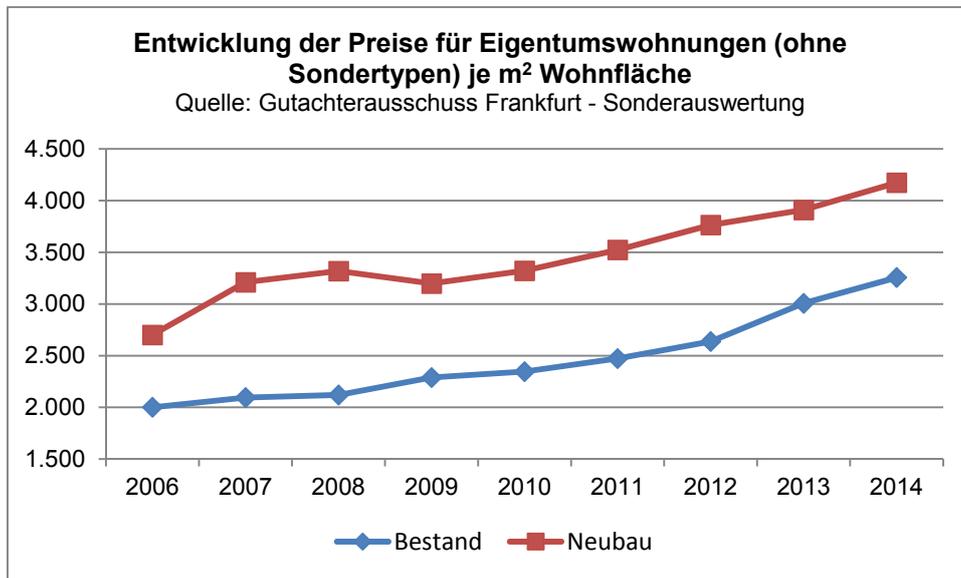


Abbildung 28: Entwicklung des durchschnittlichen m²-Preises für Neubaueigentumswohnungen

Für Wohnungen der Baualtersklassen 1950 – 1974 und 1975 – 1999 wurden am Markt die niedrigsten Preise erzielt. Derartige Wohnungen befinden sich oft in großen Wohnanlagen und dienen primär als Anlageobjekt. Allerdings kam es 2013 in der Klasse 1950 – 1974 mit rd. 11 % zu den stärksten Preissteigerungen. Im Durchschnitt wurden für Wohnungen dieser Baualtersklasse Preise von 1.990 €/m² erzielt, für die Baualtersklasse 1975 – 1999 waren es 2.420 €/m².

Die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nahmen 2013 um rd. 35 % zu. Insgesamt 574 Wohnungen wurden umgewandelt. Die meisten Umwandlungen waren im Westend mit 134 Wohnungen und in Bockenheim mit 69 Wohnungen zu verzeichnen.⁵² Das Interesse an Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen bezieht sich überwiegend auf innenstadtnahe Lagen. Die Investoren können hier davon ausgehen, dass Bestandswohnungen mit Gewinn umgewandelt und weiterveräußert werden können. Leerstehende Wohnungen erzielen hier meist höhere Preise als vermietete. Die beliebtesten Lagen sind Westend, Nordend, Bornheim und Sachsenhausen. In den letzten Jahren hat auch das Ostend an Attraktivität gewonnen. Nachdem die Vermarktung in diesen Lagen schon einige Zeit andauert, fällt das Interesse zunehmend auch auf angrenzende Gebiete wie Gallus und Bockenheim. Die Nachfrage nach Wohnungen am Fluss und nach

⁵¹ Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen, inkl. Sondertypen, aus 90%-Stichprobe

⁵² Gutachterausschuss Frankfurt - Immobilienmarktbericht 2014, Ziff. 3.5.6

Stilaltbauten ist ungebrochen. Besonders geschätzt sind Objekte mit 8 bis 12 Wohneinheiten.

Seitens der Stadt Frankfurt am Main werden die Umwandlungen nicht nur positiv gesehen. Die von den Investoren durchgeführten vollständigen Modernisierungen (Luxussanierungen) führen auch zu Mieterverdrängungen und einer Segregation der Bevölkerung. Die hohe Nachfrage bewirkte bereits deutliche Preisanstiege und problematische Entwicklungen in vielen – insbesondere innenstadtnahen - Wohnquartieren.

4.5 Geschosswohnungsbau

Im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) gingen die Transaktionen 2013 bei gestiegenen Preisen zurück. Die meisten Verkäufe bezogen sich auf Objekte aus der Gründerzeit (Baujahr bis 1925). Investitionen in Frankfurt am Main werden aufgrund der demographischen Entwicklung als stabil und risikoarm angesehen. Vor allem innenstadtnahe Wohnlagen sind gefragt. Das Wohnen hier ist wieder „in“. In der zunehmenden Nachfrage nach hochwertigen Innenstadtwohnungen sehen die Investoren einen Anreiz für Umwandlungen.⁵³

Der Ertragsfaktor⁵⁴ betrug im Durchschnitt das 20,4-fache der Jahresrohmiete, bei einer Bandbreite des 15,1-fachen bis 28,3-fachen. Gegenstand der Betrachtung waren rein zu Wohnzwecken genutzte Mehrfamilienhäuser (MFH). Die Nettoanfangsrendite⁵⁵ belief sich 2013 auf 3,2 %.

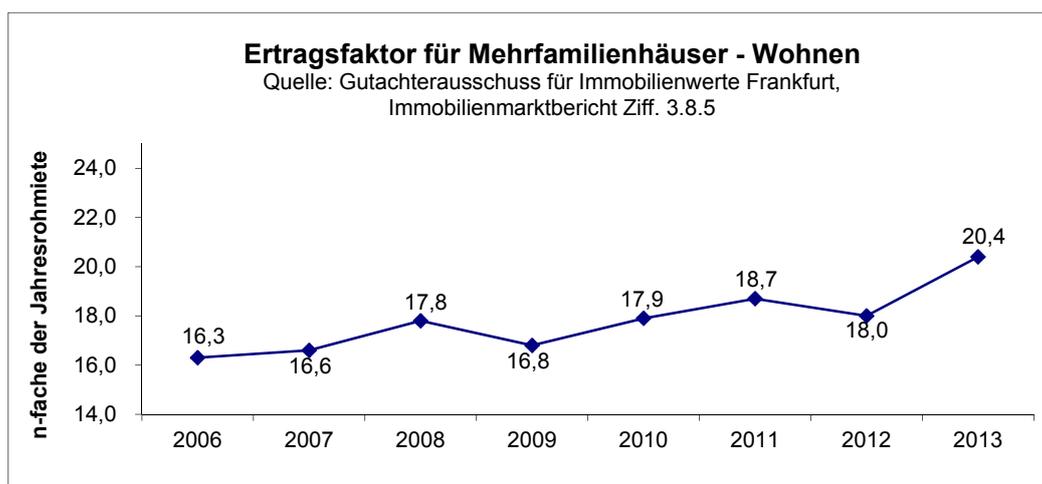


Abbildung 29: Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

⁵³ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2014, Ziff. 3.5.6

⁵⁴ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2014, Ziff. 3.8.5

⁵⁵ Gutachterausschuss Frankfurt – Immobilienmarktbericht 2014, Ziff. 3.8.9

4.6 Wohnungsbaukredite

Die Zinsen für Wohnungsbaukredite waren nach der Hochzinsphase Anfang der 90er Jahre stetig gesunken. 2005 erreichten sie ein vorläufiges Zinstief (4,06 %). In der Folgezeit ergaben sich moderate Zinssteigerungen bis auf 5,21 % im Jahr 2008. Seitdem sanken die Zinsen für Wohnungsbaukredite trotz Finanz- und Wirtschaftskrise. Im Jahr 2013 erreichten sie das historisch niedrigste Niveau von 2,46 % (Jahresdurchschnitt).⁵⁶

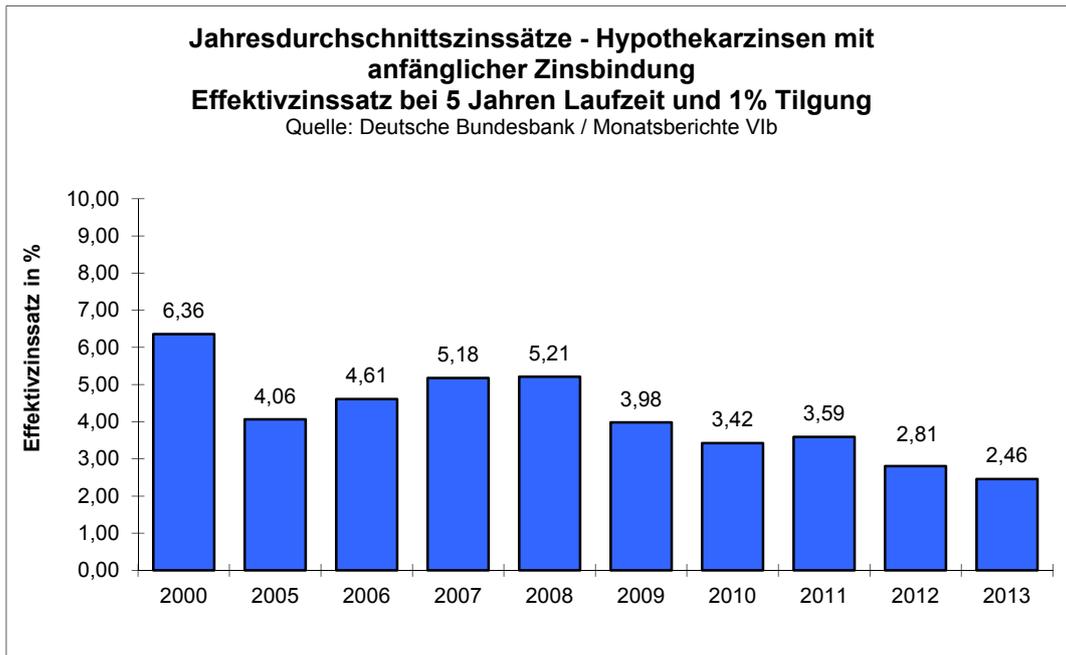


Abbildung 30: Hypothekenzinssätze

⁵⁶ Quelle: Deutsche Bundesbank / Monatsberichte VI b – Jahresdurchschnittszinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über 1 Jahr bis 5 Jahre

5. Wohnungsversorgung

5.1 Wohnungsversorgungsquote

Das zahlenmäßige Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten (Wohnungsversorgungsquote) ist ein zentraler Indikator zur Beurteilung der Wohnungsversorgung. Allgemeines Ziel der Wohnungspolitik ist die Versorgung aller Haushalte mit einer angemessenen Wohnung. Allerdings reicht ein numerischer Ausgleich zwischen Zahl der Wohnungen und Zahl der Haushalte für eine befriedigende Wohnungsversorgung nicht aus. Eine bestimmte Leerwohnungs- bzw. Fluktuationsreserve ist für ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes unerlässlich. Eine gute Wohnraumversorgung und eine ausgeglichene Marktlage gehen mit einem gewissen Leerstand an Wohnungen einher, weil er Umzüge erleichtert und Modernisierungen ebenso wie umfassende Sanierungen ermöglicht. Generell gilt ein Anteil von rund 3 Prozent leerstehender Wohnungen als eine „angemessene Leerstandsreserve“⁵⁷. Die auch und zutreffender genannte „Funktionsreserve“ ist unmittelbar abhängig von der Umzugshäufigkeit innerhalb der Gemeinde und dem Zuzug sowie dem modernisierungs- und sanierungsbedingten Leerstand.

Für die Ermittlung des tatsächlichen Wohnungsbedarfs ist zu beachten, dass es auf der Nachfrageseite Personenkreise gibt (z. B. Obdachlose, Illegale u. ä.), die in den Haushaltszahlen ebenso wenig berücksichtigt sind wie Aussagen über die Bewohnbarkeit der Wohnungen bei den Zahlen zum Wohnungsbestand.

Auch 2013 nahm die Zahl der Haushalte deutlich stärker zu als die der Wohnungen. Damit verschlechterte sich die Wohnungsversorgungsquote rein rechnerisch auf 93,7 %.⁵⁸ Dabei ist weiter zu berücksichtigen, dass es sich beim Wohnungsneubau um Wohneigentum oder um meist qualitativ hochwertigen bzw. verbesserten (Miet-)Wohnraum mit entsprechender Preisgestaltung handelt.

Bedingt durch die Eurokrise suchen Investoren sichere Anlagemöglichkeiten in Sachwerten. Insbesondere Wohnimmobilien in innenstadtnahen Lagen sind gefragt. Die steigende Nach-

⁵⁷ Vgl. Bucher, H., Regionale Unterschiede in der Wohnungsversorgung, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Heft 7, Bonn 1987, S. 11 und Statistisches Bundesamt 2000: 61

⁵⁸ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Frankfurter Statistisches Jahrbuch 2014, Ziff. 2.21- Haushaltegenerierung nach Melderegister - und 7.1

frage nach hochwertigen Innenstadtwohnungen weckt bei den Investoren den Anreiz für Umwandlungen. Begehrte Objekte werden hier häufig nach vollständiger Modernisierung (Luxussanierung) in Eigentumswohnungen umgewandelt und mit hohem Gewinn weiterveräußert. Preissteigerungen, Mieterverdrängungen und Segregation sind die Folge. Hinzu kommt die - wenn auch inzwischen verlangsamte - Reduzierung des Sozialwohnungsbestandes durch Auslauf der Preis- und Belegungsbindungen. All dies trägt zu einer weiteren Verknappung an preisgünstigem Wohnraum bei.

Da die Baufertigstellungen mit der Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen nicht Schritt halten konnten, verschlechterte sich die Wohnungsversorgungsquote. Auch in Zukunft wird mit einem deutlichen Anstieg der Bevölkerung gerechnet. Insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen haben daher zunehmend Probleme, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen.

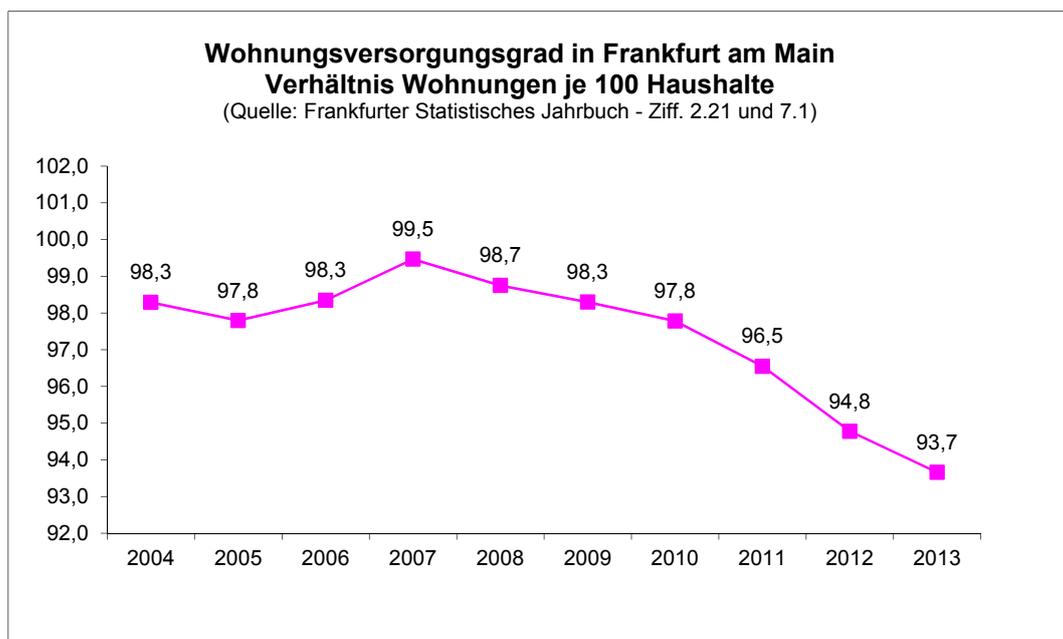


Abbildung 31: Wohnungsversorgungsgrad

5.2 Wohnflächenversorgung

Auch 2013 hielt der Trend zu größerem Wohnflächenverbrauch⁵⁹ an. Gleichwohl teilten sich mehr Personen eine Wohnung. Auf Basis von nur mit Hauptwohnung gemeldeten Personen (Werte für Haupt- und Nebenwohnungen in Klammern) beträgt die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner 37,70 qm (35,99 qm). Die Hauptwohnungen sind durchschnittlich mit

⁵⁹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.4 und Sonderauswertungen

1,88 Personen (1,97 Personen) belegt. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung betrug jeweils 70,83 qm.

Die Anzahl der Haushalte ist 2013 gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 7.653 angestiegen. Von den Steigerungen waren alle Haushaltsgrößen betroffen. Besonders stark haben diesmal die 4-Personen-Haushalte zugenommen. Wie bereits in den letzten Jahren hat sich der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten erhöht – er stieg auf 54,2 %.⁶⁰

Im Jahr 2013 wurden 2.938 Wohnungen⁶¹ fertiggestellt. Rund 58 % der neuen Wohnungen haben 4 und mehr Wohnräume.⁶² Das Wohnungsangebot lässt zumindest rechnerisch auf eine leichte Verbesserung für Mehrpersonenhaushalte schließen.

5.3 Eigentümerquote

Nach der letzten – alle 4 Jahre durchgeführten - Mikrozensus-Zusatzerhebung aus 2010 waren die Wohnungen in Frankfurt am Main zu 18,1 % vom Eigentümer bewohnt. Die Eigentümerwohneinheiten verfügten durchschnittlich über 105,8 qm Wohnfläche und wurden von 2,1 Personen genutzt. Im Vergleich hierzu waren die Mietwohnungen 64,7 qm groß und wurden von 1,8 Personen bewohnt.⁶³

5.4 Mieten

Hier sind zunächst die Erstbezugs- und Wiedervermietungs-mieten und die Bestandsmieten zu unterscheiden. Erstere geben die aktuellen am Markt erzielten und letztere die durchschnittlich gezahlten Mieten wieder.

Bei den Erstbezugs- und Wiedervermietungs-mieten des IVD – Immobilienverbandes Deutschland und der Frankfurter Immobilienbörse bei der Industrie- und Handelskammer handelt es sich - im Gegensatz zu den Bestandsmieten der Mikrozensus-Zusatzerhebung, die auf dem Brutto-Kaltnieten Prinzip beruhen - um Nettomieten. Sie beziehen sich auch nur auf freifinanzierte Wohnungen. In den Bestandsmieten der Mikrozensus-Zusatzerhebung sind dagegen auch die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen enthalten.

⁶⁰ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.21

⁶¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 7.8

⁶² Als (Wohn)raum zählen hier auch Küchen

⁶³ Hessisches Statistisches Landesamt – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010, Tabelle 6 und 7

Vergleicht man die Mietpreisübersichten der großen Maklerverbände und die Marktberichte der Immobilienbörse, fallen deutliche Mietpreisunterschiede auf. Ursachen hierfür sind unterschiedliche Grundlagen. Die Maklerverbände haben 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 70 m² als Standard im Fokus. Die Frankfurter Immobilienbörse bezieht sich auf alle Wohnungen mit durchschnittlicher (mittlerer/guter) Ausstattung.

Nach den Veröffentlichungen der Immobilienbörse ergab sich für 2013 in Frankfurt eine Miete von 7,00 €/m² bis 16,50 €/m², in Einzelfällen auch deutlich mehr. Differenziert wird auch nach Stadtgebieten. Danach liegt der Schwerpunkt der Mieten in den westlichen Vororten sowie Riederwald und Fechenheim mit 8,00 €/m² am niedrigsten, im Westend mit 15,00 €/m² am höchsten.⁶⁴ Der IVD nennt ebenfalls eine Preisspanne von 7,00 €/m² bis 16,50 €/m², als Spitzenwert in Toplagen (Neubau-Erstvermietung) 19,50 €/m². Als meistgenannte Werte für Wohnungen (Fertigstellung ab 1949) mit einfachem Wohnwert werden 7,60 €/m², mittlerem Wohnwert 8,80 €/m², für guten Wohnwert 10,50 €/m² und sehr guten Wohnwert 13,80 €/m² angegeben; beim Neubau-Erstbezug liegen die Werte bei 11,00 €/m² mittlerer Wohnwert, 12,80 €/m² für guten und 14,00 €/m² für sehr guten Wohnwert.⁶⁵

Einen weiteren Anhaltspunkt für die Höhe der Mieten in Frankfurt ergibt die Auswertung von Wohnungsanzeigen⁶⁶ in Tageszeitungen und Internetplattformen. Hier ist zu beachten, dass es sich um Angebotsmieten handelt, also der tatsächliche Abschluss nicht dem angebotenen Mietpreis entsprechen muss. Zudem werden viele Wohnungen nicht über Anzeigen vermittelt, so nutzen Genossenschaften oder Wohnungsbaugesellschaften oftmals andere Wege. Die dargestellten durchschnittlichen (Netto)Mieten im Jahresdurchschnitt dürften daher die tatsächliche Höhe aller Neu- und Wiedervermietungsmieten überzeichnen. 2013 lag die durchschnittliche Angebotsmiete bei 11,27 €/m².

⁶⁴ Wohnungsmarktbericht 2013 der Frankfurter Immobilienbörse bei der Industrie- u. Handelskammer Frankfurt am Main

⁶⁵ IVD-Immobilienverband Deutschland – Preisspiegel Hessen für Wohn- u. Gewerbeimmobilien 2013 und 2014

⁶⁶ Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR); Beschränkung auf nicht-möblierte Wohnungen mit einer Größe von 40 bis 130 m².

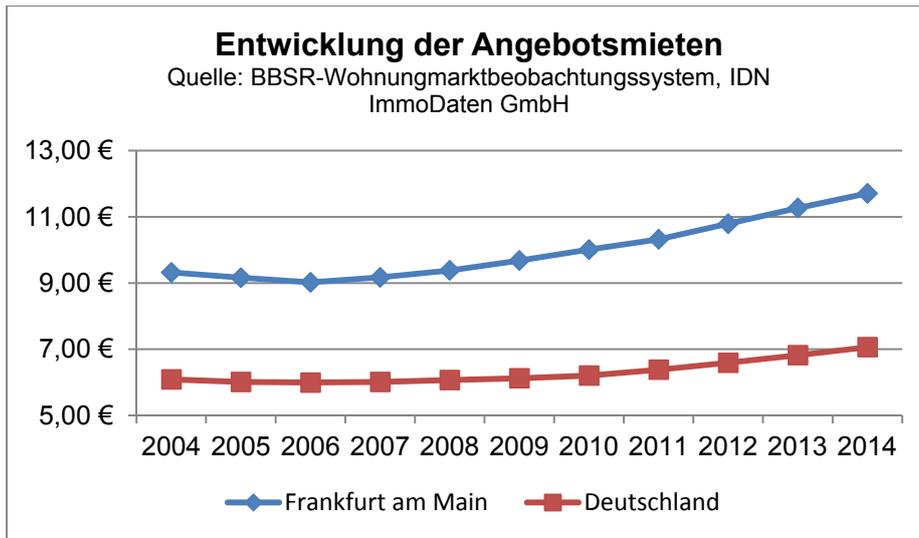


Abbildung 32: Entwicklung der Angebots(netto)mieten

Für das Gebiet der Stadt Frankfurt am Main erfolgt i.d.R. alle 4 Jahre eine repräsentative Marktuntersuchung zur Ermittlung der ortsüblichen Wohnraumvergleichsmiete im Sinne des § 558 BGB. Diese bezieht sich ausschließlich auf den sogenannten freifinanzierten Wohnungsbestand (öffentlich geförderte Wohnungen werden nicht berücksichtigt).⁶⁷

Für den Mietspiegel 2014 wurde zum Stichmonat April 2013 eine repräsentative Erhebung durchgeführt. Die durchschnittliche Nettomiete lag zu diesem Zeitpunkt bei 8,66 €/m².⁶⁸ Die Grafik zeigt die Entwicklung seit 2004, bei den hellen Balken (2006, 2012) handelt es sich um Mietspiegel-Fortschreibungen – die Werte geben daher keine Auskunft über die tatsächliche Mietentwicklung.

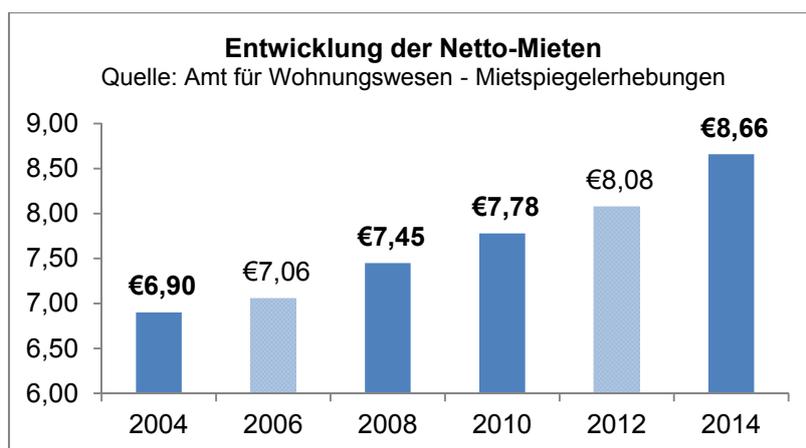


Abbildung 33: Entwicklung der Nettomieten in Frankfurt am Main

⁶⁷ Berücksichtigt werden zudem nur Mietverhältnisse, die innerhalb der letzten 4 Jahre neu abgeschlossen wurden oder bei denen in diesem Zeitraum eine Mieterhöhung stattgefunden hat.

⁶⁸ Stadt Frankfurt am Main – Amt für Wohnungswesen / Mietspiegelerhebung 2014

Die durchschnittliche Miethöhe bezogen auf unterschiedliche Baualtersklassen zeigt die folgende Grafik.

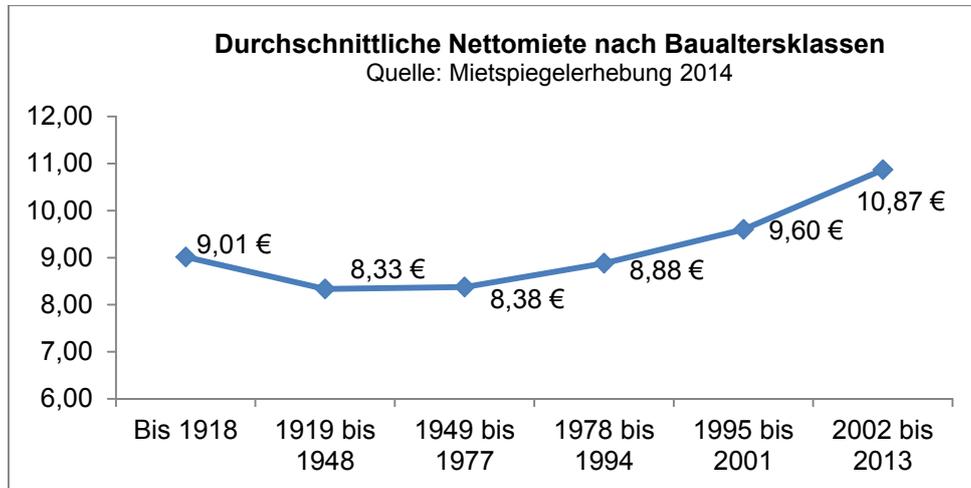


Abbildung 34: Nettomieten nach Baualtersklassen 2014

Die alle 4 Jahre durchgeführte Mikrozensus-Zusatzerhebung bietet weitere Anhaltspunkte. Nach der letzten Zusatzerhebung im Jahr 2010 ergab sich eine durchschnittliche Bruttokaltmiete in Höhe von 8,87 €/m² und eine durchschnittliche Mietbelastung von 23,3 %⁶⁹.

⁶⁹ Hessisches Statistisches Landesamt – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010, Tabellen 14.1 und 34.1

6. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

6.1 Nachfrage nach Sozialwohnungen

6.1.1 Anzahl der Wohnungssuchenden

Das Marktsegment der öffentlich geförderten Wohnungen ist denjenigen Haushalten vorbehalten, die aus unterschiedlichen Gründen Zugangsprobleme zum (allgemeinen) Wohnungsmarkt haben und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können⁷⁰. Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand sind Haushalte wohnberechtigt, deren Einkommen eine bestimmte, nach der Größe der Haushalte gestaffelte Einkommensgrenze nicht überschreiten. Weiter muss eine Bindung an Frankfurt bestehen und der Haushalt muss unzureichend untergebracht sein.

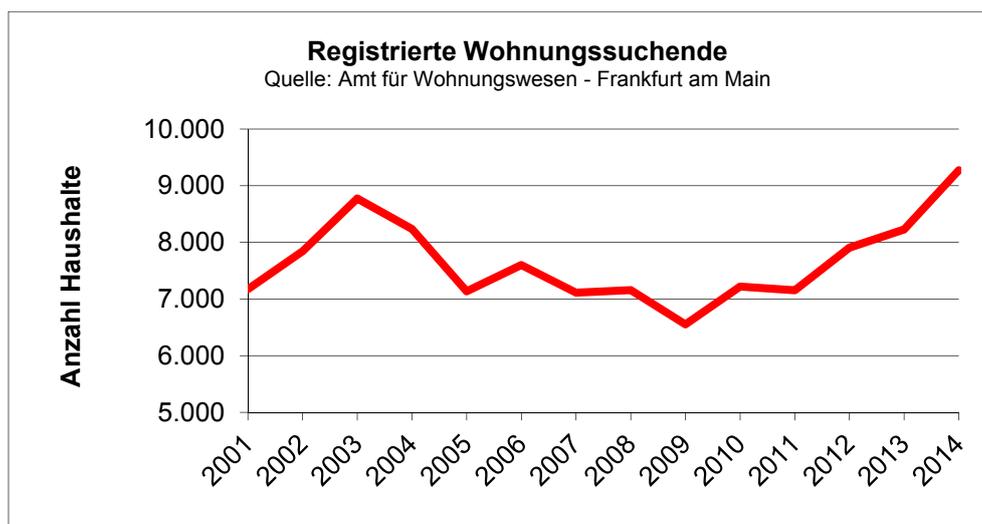


Abbildung 35: Registrierte Wohnungssuchende

Ende 2013 waren beim Amt für Wohnungswesen 8.230 wohnungssuchende Haushalte registriert. Nachdem sich die Zahl der Registrierten in den vergangenen Jahren um die 7.000 Haushalte eingependelt hatte, ist seit Ende 2011 wieder ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen, der sich auch 2014 fortsetzte. Ende 2014 waren 9.273 wohnungssuchende Haushalte registriert.

⁷⁰ Vgl. § 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)

6.1.2 Struktur der Wohnungssuchenden

Eine deutliche Mehrheit der registrierten Wohnungssuchenden sind sog. Minderverdiener, deren Einkommen mehr als 20 % unter der maßgeblichen Einkommensgrenze liegt. Erstmals seit 2008 ist ihre Zahl leicht gesunken. Im Jahr 2012 waren 90,4 % der Registrierten Minderverdiener, im Jahr 2013 waren es 90 %.

27,4 % aller Bewerber sind Bezieher von Transfereinkommen. Der Anteil der ausländischen Haushalte liegt bei 43,3 %. Er hatte deutlich abgenommen (56,3 % im Jahr 2002), nimmt seit 2009 aber wieder zu.

Einpersonenhaushalte stellen 48,9 % (49,4 % im Vorjahr) der Antragsteller. Ihr Anteil ist erstmals seit 2009 gesunken. Große Haushalte mit fünf oder mehr Personen sind mit 12,9 % (13,1 % im Vorjahr) stark überrepräsentiert – unter allen Frankfurter Haushalten stellen sie einen Anteil von lediglich 3,4 %. 11,9 % der Wohnungssuchenden sind Alleinerziehende.

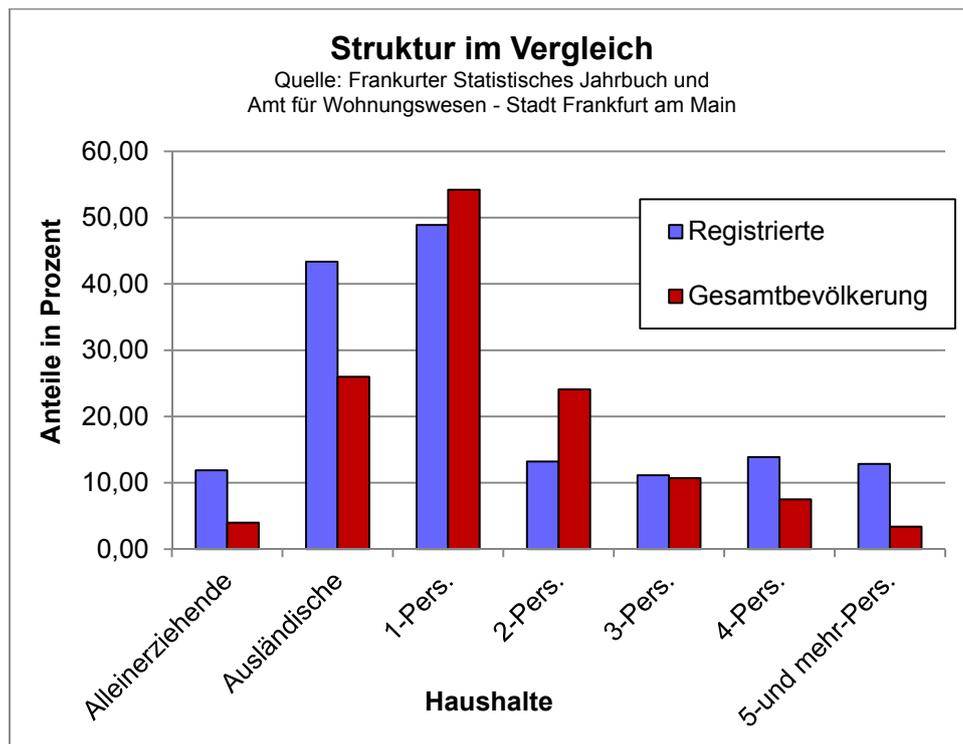


Abbildung 36: Haushaltsstrukturen im Vergleich Registrierte/Gesamtbevölkerung 2013

6.1.3 Dringlichkeit der Wohnungssuche

37,8 % der Wohnungssuchenden sind der Dringlichkeitsstufe 1 zugeordnet. In dieser Stufe befinden sich alle Wohnungssuchenden, die ihre Wohnung bereits verloren haben, zur Räumung verpflichtet, in Heimen untergebracht oder Antragsteller, die aufgrund ihrer Wartezeit aus anderen Stufen aufgerückt sind.

27,1 % der Antragsteller gehören der Dringlichkeitsstufe 2 an. Bei ihnen handelt es sich unter anderem um Familien, die besonders beengt wohnen und Antragsteller, deren Mietverhältnis gekündigt wurde. Rund ein Drittel der Bewerber ist der Dringlichkeitsstufe 3 zugeordnet (zu kleine Wohnung, Auszug aus der elterlichen Wohnung etc.). Die Verteilung bei den Dringlichkeitsstufen ist relativ stabil. Im Berichtsjahr ist die Anzahl der Wohnungssuchenden in der Dringlichkeitsstufe 1 leicht angestiegen (Vorjahr: 36,9 %).

6.2 Angebot an Sozialwohnungen

Unter „Sozialwohnungen“ werden üblicherweise die öffentlich geförderten Wohnungen des sog. 1. Förderweges verstanden. Sie stellen die weit überwiegende Mehrzahl der Wohnungen, die dem Amt für Wohnungswesen zur Belegung zur Verfügung stehen. Hinzu kommen weitere Wohnungen, für die Belegrechte seitens der Stadt Frankfurt am Main bestehen. Zu den öffentlich geförderten Wohnungen zählen auch Wohnungen, die nach unterschiedlichen Programmen gefördert werden, für die das Amt für Wohnungswesen aber kein Belegungsrecht ausübt.

6.2.1 Wohnraumförderung

Im Jahr 2013 wurden für 80 Wohnungen öffentliche Bundes- und Landesmittel⁷¹ bewilligt, mit städtischen Mitteln (zusätzlich können auch Bundes- und Landesmittel gewährt worden sein) wurden 198 Wohnungen gefördert.⁷² Damit wurden 5,3 Wohnungen pro 10.000 Wohnungen des Bestandes in Frankfurt gefördert. In diesen Zahlen sind alle Förderarten im Neubau enthalten, also auch die Eigentums-Förderung. Im Frankfurter Umland wurden 1,3 Wohnungen pro 10.000 Bestandswohnungen gefördert. Bei der Förderung von Mietwohnungen ergibt

⁷¹ Auf Basis der Angaben der Landestreuhandstelle Hessen. Aufgrund unterschiedlicher Zählweisen ist die Zahl mit der Angabe der mit städtischen Mitteln geförderten Wohnungen nicht vergleichbar.

⁷² Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Statistisches Jahrbuch Frankfurt 2014, Ziff. 7.13

sich eine Quote von 5,2 Wohnungen pro 10.000 Bestandwohnungen für Frankfurt (193 geförderte Mietwohnungen) und 0,6 für das Umland.⁷³

Seit 2007 werden Belegungsrechte angekauft. Im Berichtsjahr waren es Belegungsrechte an 204 Wohnungen, 2014 an 188 Wohnungen. Diese Wohnungen stehen dem Amt für Wohnungswesen unmittelbar für die Versorgung der registrierten Wohnungssuchenden zur Verfügung. Mit der ABG FRANKFURT HOLDING und der Nassauischen Heimstätte wurden zudem Rahmenverträge abgeschlossen, wonach alle frei werdende Wohnungen in bestimmten Quartieren für das Programm zur Verfügung stehen. Davon sind insgesamt 2.450 Wohnungen betroffen.

Im Jahr 2014 sind sieben Anträge auf Förderung von Mietwohnungsneubau bei der Stadt eingereicht worden. Damit werden 104 Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 7.000 Quadratmetern entstehen. Bewilligt wurden Fördermittel für 201 Wohnungen und 95 Wohnplätze für Studierende. Fertiggestellt wurden 236 Wohnungen. Im Bereich der Eigentumsförderung wurden öffentliche Mittel für insgesamt 15 Vorhaben bewilligt. Die Vorhaben verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet.

6.2.2 Sozialwohnungsbestand

Im Jahr 2013 belief sich der Wohnungsbestand im 1. Förderweg auf insgesamt 27.963 Wohnungen (einschließlich Wohnungen im Umland).

Hinzu kamen weitere 2.976 Wohnungen (z.B. ehemalige US-Wohnungen, angekaufte Belegungsrechte), so dass dem Amt für Wohnungswesen insgesamt 30.939 Wohnungen zur Belegung zur Verfügung standen. Dies entspricht einer Sozialwohnungsquote von 8,4 %. Gegenüber dem Vorjahr war die Quote erneut leicht abgesunken (8,5 % - und insgesamt 31.024 Wohnungen zur Belegung). Darüber hinaus gab es weitere 4.265 Wohnungen aus anderen Förderprogrammen (mit höheren Einkommensgrenzen). 2014 hat sich der Wohnungsbestand im 1. Förderweg weiter auf 27.535 Wohnungen verringert, die Gesamtzahl aller zur Belegung zur Verfügung stehenden Wohnungen betrug 30.695.

Während in den 1990er Jahren im Schnitt jährlich mehr als 2.500 Wohnungen mit Sozialbindung verloren gegangen sind, hat sich die Entwicklung in den 2000er Jahren bereits auf un-

⁷³ Förderzahlen nach Angaben der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, für Frankfurt Stadtplanungsamt; Wohnungsbestandszahlen nach der Hessischen Gemeindestatistik 2014

ter 1.000 jährlich abgeschwächt. In den Jahren 2013 und 2014 waren es dann im Schnitt lediglich noch jeweils etwa 160 Wohnungen.

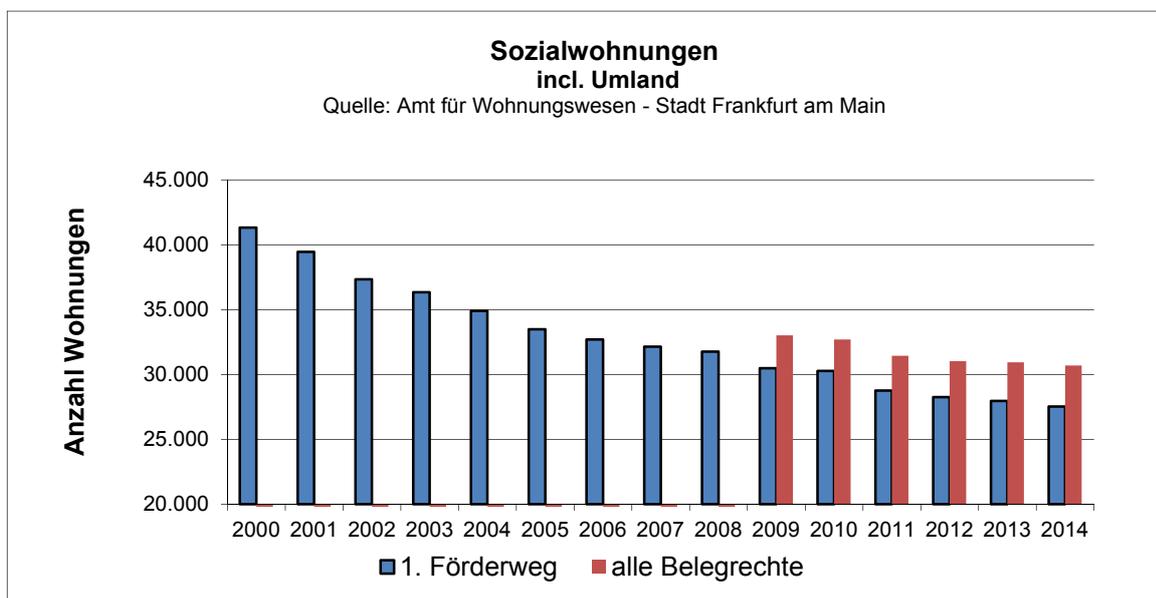


Abbildung 37: Entwicklung Sozialwohnungsbestand

Geförderte Wohnungen und Wohnungen mit Belegungsrecht Amt für Wohnungswesen 2013	
1. Förderweg	27.963
davon:	
- Seniorenwohnungen	5.618
- WE im Umland	1.389
Zusätzliche Belegrechte	2.976
Insgesamt:	30.939
davon:	
- im Stadtgebiet	29.598
andere Förderarten	4.265
davon:	
- Seniorenwohnungen	491
- WE im Umland	94
<u>Quelle:</u> Stadt Frankfurt am Main - Amt für Wohnungswesen	

Abbildung 38: Geförderter Wohnungsbestand

Von den belegungs- und preisgebunden Mietwohnungen⁷⁴ in Frankfurt befindet sich fast die Hälfte im Eigentum der ABG Frankfurt Holding, ca. 24 % gehören den übrigen ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, der Rest ist breit gestreut.

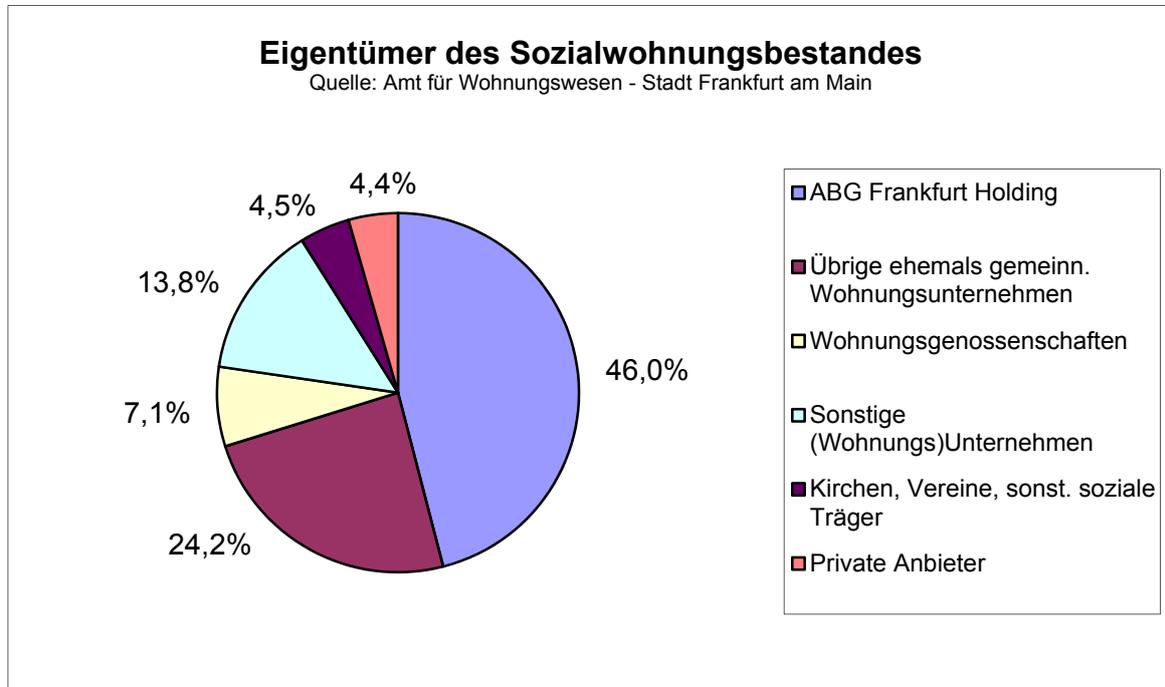


Abbildung 39: Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes

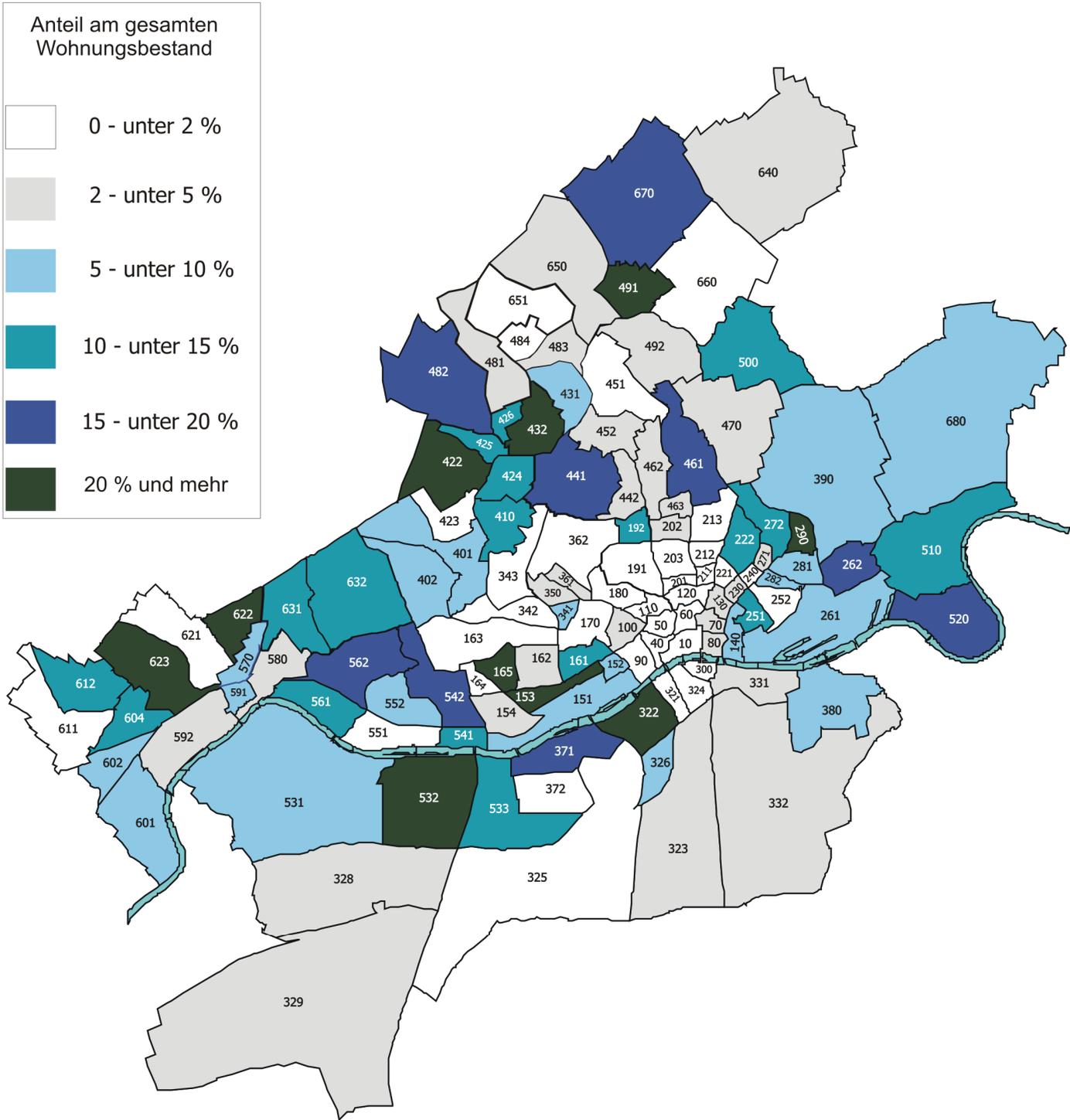
Die Verteilung der öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtgebiet (Stadtbezirke) stellt die Grafik auf der folgenden Seite dar. Dabei wurden die Wohnungen, für die das Amt für Wohnungswesen Belegrechte ausübt, zu den Gesamtwohnungen der Stadtbezirke ins Verhältnis gesetzt. Die Grafik zeigt, dass der Bestand an Sozialwohnungen ungleichmäßig im Stadtgebiet verteilt ist. Der Anteil der Sozialwohnungen ist mit 34,9 % im Stadtbezirk Goldstein-West am größten, gefolgt von Heddernheim-West (Stadtbezirk 432) mit 28,5 %. Viele Stadtbezirke, insbesondere im innerstädtischen Bereich, weisen nur einen geringen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen auf. In einigen Stadtbezirken verfügt das Amt über keinerlei Belegrechte.

⁷⁴ 1. Förderweg, sonstige Belegrechte incl. Belegrechtsankauf

Stadtbezirk					
Nr.	Name	Nr.	Name	Nr.	Name
10	Altstadt	281	Bornheim	470	Preungesheim
40	Innenstadt	282	Bornheim	481	Niederursel-Ost
50	Innenstadt	290	Bornheim	482	Niederursel-West
60	Innenstadt	300	Sachsenhausen-Nord	483	Riedwiese-Mertonviertel
70	Innenstadt	321	Sachsenhausen-Nord	484	Campus Niederursel
80	Innenstadt	322	Sachsenhausen-Nord	491	Bonames
90	Bahnhofsviertel	323	Sachsenhausen-Süd	492	Frankfurter Berg
100	Westend-Süd	324	Sachsenhausen-Nord	500	Berkersheim
110	Westend-Süd	325	Sachsenhausen-Süd	510	Fechenheim-Nord
120	Nordend-West	326	Sachsenh.-Fritz-Kissel-Sdlg.	520	Fechenheim-Süd
130	Nordend-Ost	328	Unterwald	531	Schwanheim
140	Ostend	329	Flughafen	532	Goldstein-West
151	Gutleutviertel	331	Sachsenhausen-Nord	533	Goldstein-Ost
152	Gallus	332	Sachsenhausen-Süd	541	Griesheim-Ost
153	Gallus	341	Bockenheim	542	Griesheim-Ost
154	Gallus	342	Bockenheim	551	Griesheim-West
161	Gallus	343	Bockenheim	552	Griesheim-West
162	Gallus	350	Bockenheim	561	Nied-Süd
163	Bockenheim	361	Bockenheim	562	Nied-Nord
164	Gallus	362	Bockenheim	570	Höchst-West
165	Gallus	371	Niederrad-Nord	580	Höchst-Ost
170	Westend-Süd	372	Niederrad-Süd	591	Höchst-Süd
180	Westend-Süd	380	Oberrad	592	Höchst-Süd
191	Westend-Nord	390	Seckbach	601	Sindlingen-Süd
192	Westend-Nord	401	Rödelheim-Ost	602	Sindlingen-Nord
201	Nordend-West	402	Rödelheim-West	604	Zeilsheim-Ost
202	Nordend-West	410	Hausen	611	Zeilsheim-Süd
203	Nordend-West	422	Siedlung Praunheim	612	Zeilsheim-Nord
211	Nordend-West	423	Sdlg. Praunheim-Westhausen	621	Unterliederbach-Mitte
212	Nordend-West	424	Praunheim-Süd	622	Unterliederbach-Ost
213	Nordend-West	425	Alt-Praunheim	623	Unterliederbach-West
221	Nordend-Ost	426	Praunheim-Nord	631	Sossenheim-West
222	Nordend-Ost	431	Heddernheim-Ost	632	Sossenheim-Ost
230	Nordend-Ost	432	Heddernheim-West	640	Nieder-Erlenbach
240	Bornheim	441	Ginnheim	650	Kalbach
251	Ostend	442	Dornbusch-West	651	Riedberg
252	Ostend	451	Eschersheim-Nord	660	Harheim
261	Osthafen	452	Eschersheim-Süd	670	Nieder-Eschbach
262	Riederwald	461	Eckenheim	680	Bergen-Enkheim
271	Bornheim	462	Dornbusch-Ost		
272	Bornheim	463	Dornbusch-Ost		

Verteilung der Sozialwohnungen Belegung durch Amt für Wohnungswesen

Quelle: Amt für Wohnungswesen, Bürgeramt, Statistik und Wahlen



6.2.3 Wohnungsvermittlung

Die Anzahl der Vermittlungen ist in den letzten Jahren deutlich gesunken. Lag sie zu Beginn der 2000er Jahre relativ stabil zwischen ca. 2.400 und 2.700 pro Jahr, so ist die Tendenz seit 2011 negativ. Im Berichtsjahr 2013 konnten 2.115 Wohnungen vermittelt werden. Die Vermittlungsquote (vermittelte Haushalte zu registrierten Wohnungssuchenden am Jahresende) ist weiter auf 25,7 % abgesunken. 2014 war die Anzahl der vermittelten Wohnungen mit 2.051 noch etwas niedriger.

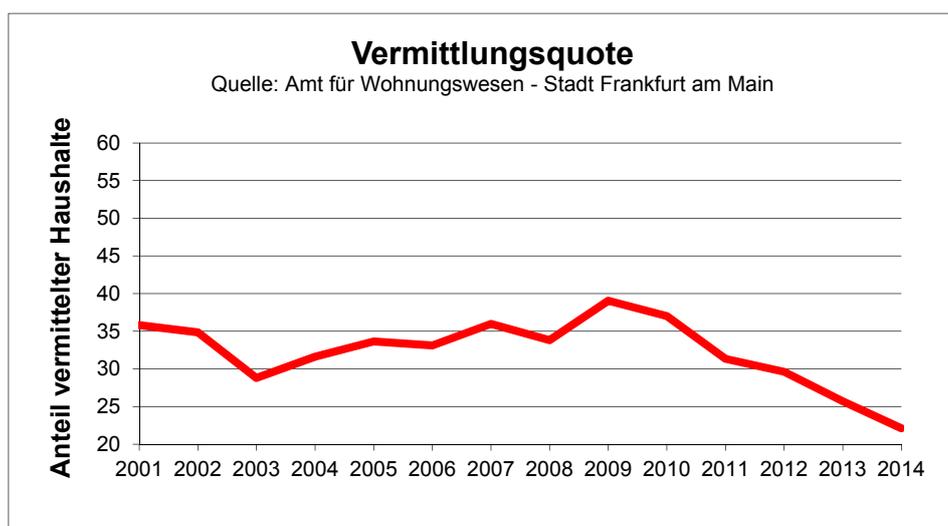


Abbildung 41: Vermittlungsquote von Sozialwohnungssuchenden

Nach wie vor können nicht alle Haushalte gleich gut vermittelt werden. So liegt die Vermittlungsquote bei den nichtdeutschen Haushalten bei 21,8 %. Die besten Chancen auf eine schnelle Vermittlung haben 2-Personenhaushalte mit einer Vermittlungsquote von 46,6 %. Weit unter Durchschnitt ist die Versorgungsquote bei größeren Haushalten; sie beträgt 12,8 % bei 4-Personenhaushalten und 11 % bei Haushalten mit 5 oder mehr Personen.

7. Künftige Entwicklung

7.1 Wirtschaftliches Wachstum

Nach einem starken Jahresauftakt im Sommerhalbjahr 2014 war die deutsche Wirtschaft auf einen flacheren Expansionspfad eingeschwenkt. Insbesondere das Produzierende Gewerbe war hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Der Auftragszufluss aus Drittländern war abgeflaut, auch die Bestellungen aus dem Euro-Raum und aus dem Inland neigten zur Schwäche. Falls sich die wirtschaftliche Erholung im Euro-Gebiet verstärkt und der Welthandel Fahrt aufnimmt, könnte die deutsche Wirtschaft nach einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts um 1,4 % im Jahr 2014 im kommenden Jahr um 1,0 % und im darauf folgenden Jahr um 1,6 % expandieren. Sollten die niedrigen Rohölnotierungen Bestand haben, könnte das Wirtschaftswachstum in den beiden kommenden Jahren jeweils um 0,1 bis 0,2 Prozentpunkte höher ausfallen.⁷⁵

7.2 Beschäftigungsentwicklung

Die Beschäftigung nahm trotz der schwächer als erwarteten Wirtschaftsentwicklung im Sommerhalbjahr 2014 zu. Aufgrund der deutlich verstärkten Zuwanderung ging die Zahl der Arbeitslosen nicht wie angenommen zurück. Auch im zweiten Halbjahr blieb es bei der stabilen Aufwärtstendenz. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung ist 2014 um ca. 500.000 Stellen gestiegen. Die unter den derzeitigen Rahmenbedingungen weitgehend auf ihren friktionellen und strukturellen Kern reduzierte Arbeitslosigkeit dürfte sich 2015 und 2016 nur wenig verändern. Die Arbeitslosenquote könnte näherungsweise auf dem erreichten Stand von 6,7 % verharren. Zu vermuten ist, dass die Beschäftigung weiter zunimmt.⁷⁶

7.3 Einkommensentwicklung

Die Lohnrunde 2014 brachte den Arbeitnehmern im Durchschnitt einen Zuwachs ihrer Tarifvergütung um 3,0 % gegenüber dem Vorjahr. Die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte dürften 2015 um 1,25 % zulegen, nachdem sie 2014 um 1 % gestiegen waren. Neben der durch die Einführung des gesetzlichen Mindestlohns gestärkten Lohnentwicklung

⁷⁵ Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

⁷⁶ Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

und dem weiteren Beschäftigungszuwachs profitieren sie auch von dem nur verhaltenen Anstieg der Verbraucherpreise. Zudem stützen Änderungen bei den staatlichen Abgaben und Transfers, wie insbesondere die Ausweitung der Rentenleistungen, die verfügbaren Einkommen. Im Jahr 2016 sollten sich die realen Haushaltseinkommen angesichts des verstärkten Lohnanstiegs und der weiterhin günstigen Arbeitsmarkttendenz auch ohne fiskalischen Rückenwind und trotz anziehender Teuerungsrate in ähnlichem Umfang erhöhen.⁷⁷

7.4 Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen bis zum Jahr 2030 wurde 2010 erstellt.⁷⁸ Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung⁷⁹ liegt klar über der Vorhersage: Zum 31.12.2013 lag die Einwohnerzahl bei 725.993 (693.342 Personen mit Hauptwohnung, 32.651 mit Nebenwohnung)⁸⁰. Diese Einwohnerzahl wird in der Prognose erst für 2020 erwartet. Bis Ende des Jahres 2014 war die Anzahl der Einwohner auf insgesamt 740.889 (708.543 Personen mit Hauptwohnung, 32.346 mit Nebenwohnung) gestiegen.

Auch die tatsächliche Entwicklung der Haushalte liegt deutlich über der Prognose: Für 2015 wurden 384.014 Haushalte prognostiziert, tatsächlich lag die Haushaltszahl Ende 2013 bereits bei 393.972. Dies liegt vor allem an einer deutlichen Zunahme der Einpersonenhaushalte. Bis Ende 2013 waren sie auf einen Anteil von 54,2 % angestiegen.⁸¹ Der prognostizierte Rückgang des Anteils der Einpersonenhaushalte hat sich damit bislang nicht bestätigt.

Vom Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt wurde auf Basis der Haushaltsvorausberechnung des Bürgeramtes eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Sie sieht einen jährlichen zusätzlichen Wohnungsbedarf von ca. 2.400 Wohnungen bis zum Jahr 2020 vor. Da bislang keine neue Bevölkerungsprognose vorliegt, konnte auch die Wohnungsbedarfsprognose nicht aktualisiert werden.

7.5 Entwicklung im Marktsegment für Sozialwohnungen

Nach wie vor besteht ein großer Bedarf an Sozialmietwohnungen. Schon jetzt lebt ein erheblicher Anteil der grundsätzlich für öffentlich geförderte Wohnungen berechtigten Haushalte in

⁷⁷ Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

⁷⁸ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Frankfurt Statistik aktuell, Heft 26/2010

⁷⁹ Auch hier ist der Methodenwechsel in der Bevölkerungsstatistik zu beachten.

⁸⁰ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main – Sonderauswertung

⁸¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main, Statistisches Jahrbuch 2013

freifinanzierten Wohnungen. Die Zahl der Haushalte, die sich beim Amt für Wohnungswesen für eine Sozialmietwohnung registrieren lassen, hängt u. a. auch davon ab, welche Chancen am freifinanzierten Wohnungsmarkt für eine Versorgung bestehen.

Bis zum Jahr 2021 laufen voraussichtlich die Bindungen von ca. 6.000 Wohnungen aus. Die Grafik zeigt die voraussichtliche Entwicklung auf Basis aller Wohnungen, für die das Amt für Wohnungswesen Belegrechte besitzt. Nicht berücksichtigt sind Wohnungen, die in den nächsten Jahren durch die Schaffung neuer geförderter Wohnungen oder den Belegrechtsankauf hinzukommen.

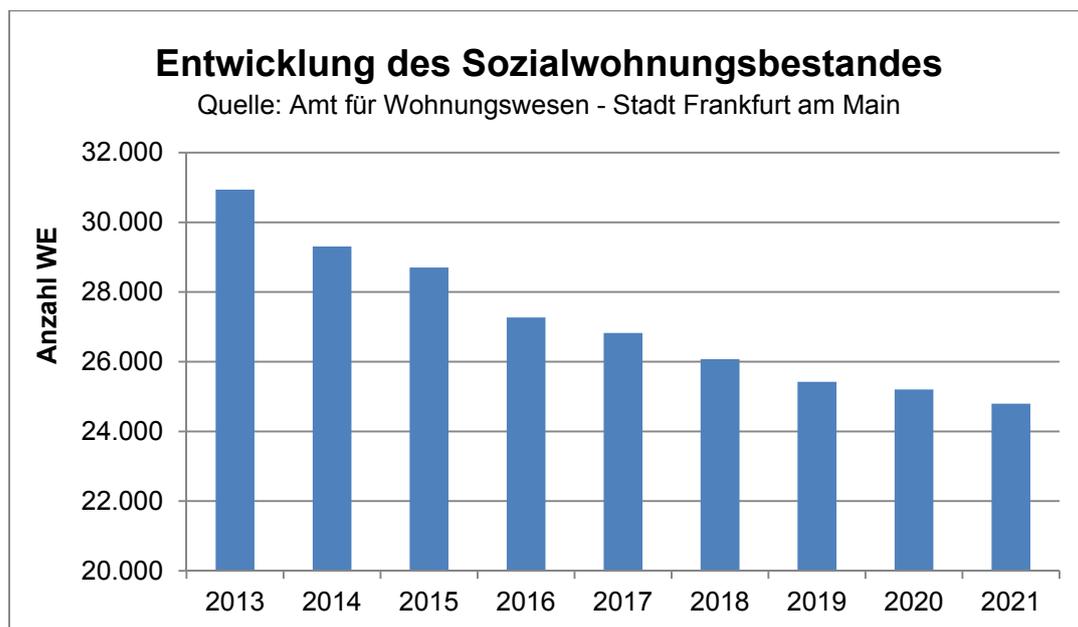


Abbildung 42: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes

Problemverschärfend wirkt, dass immer häufiger Bindungen vorzeitig abgelöst werden. Hier von sind nicht nur der 1. Förderweg, sondern auch andere Förderprogramme betroffen. Ursache sind die derzeit niedrigen Zinsen und die von der Hessischen Landesregierung herabgesetzte Nachwirkungsfrist.

Vor diesem Hintergrund investiert die Stadt verstärkt in den sozialen Wohnungsneubau sowie den Ankauf von Belegrechten. Die kommunalen Wohnungsbaufördermittel wurden auf jetzt 45 Millionen Euro jährlich verdoppelt und ein Grundsatzbeschluss gefasst, im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen – soweit die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen gegeben sind – städtebauliche Verträge mit dem Ziel abzuschließen, 30% der durch die Bebauungspläne zusätzlich ermöglichten Bruttogeschossfläche Wohnen für den geförder-

ten Wohnungsbau zu sichern. Der Ankauf von Belegungsrechten (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) erfolgt seit dem Jahr 2007. Richtlinien zur Umsetzung dieses Ankaufs wurden am 29.03.2007 von der Stadtverordnetenversammlung verabschiedet und zuletzt im Jahr 2014 aktualisiert. Das Amt für Wohnungswesen schließt die entsprechenden Kooperationsverträge ab. Besonderes Gewicht liegt hier auf der Versorgung von Haushalten, deren Versorgungsquote besonders niedrig ist.

Als weiteres Instrument zur Sicherstellung der Versorgung registrierter Wohnungssuchender wurde in den wohnungspolitischen Leitlinien festgehalten, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt – neben dem Verkauf von Belegrechten – unter bestimmten Voraussetzungen zusätzlich geeignete Wohnungen aus dem ungebundenen Bestand zur Belegung zur Verfügung stellen. Im Berichtsjahr 2013 waren dies 88 Wohnungen (80 im Vorjahr), 2014 83 Wohnungen.

7.6 Wohnungsbauförderung

Für die Vergabe von Wohnungsbaumitteln stehen im städtischen Haushalt seit 2013 Investitionsmittel in Höhe von 45 Mio. Euro zur Verfügung.

8. Sozialräumliche Betrachtung

8.1 Entwicklung der sozialen und ethnischen Segregation

In Ziffer 5.2 der wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt Frankfurt am Main (Leitlinien Wohnen 2005) wird das Ziel einer ausgewogenen Bewohnerstruktur im Stadtgebiet formuliert. Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass eine zu starke räumliche Konzentration von gesellschaftlich ausgegrenzten, auf staatliche Unterstützung angewiesenen Haushalten die Stabilität eines Wohngebietes gefährden kann. Eine soziale Umgebung, die sich weitgehend aus Menschen zusammensetzt, die am Rande der Gesellschaft leben, mindert deren Möglichkeit zur Selbsthilfe und zur Bewältigung des Alltags. Sie führt zu Stigmatisierung und Diskriminierung und verstärkt damit die Wirkung der sozialen Ausgrenzung zusätzlich. Es sollte daher vermieden werden, dass bestimmte soziale Gruppen in einem Wohngebiet überproportional vertreten sind.

Natürlich kann eine vollkommen gleiche Verteilung aller Bevölkerungsgruppen auf alle Wohnquartiere kein sinnvolles und erreichbares Ziel sein. Auch lässt sich nicht exakt definieren, ab welchem Grad der Ungleichverteilung die soziale Stabilität eines Wohnquartiers in Gefahr gerät. In diesem Kapitel wird daher untersucht, wie sich die Verteilung verschiedener Bevölkerungsgruppen bezogen auf die Frankfurter Stadtbezirke im Zeitablauf entwickelt hat und ob sich Ungleichverteilungen verstärkt oder abgeschwächt haben.⁸²

Die Messung der sozialräumlichen Segregation erfolgt zunächst anhand der Segregationsindices von DUNCAN und DUNCAN⁸³. Die Untersuchung der innerstädtischen Verteilung der nichtdeutschen Bevölkerung (ethnische Segregation) im Vergleich zur deutschen Bevölkerung auf der räumlichen Basis der Stadtbezirke für das Jahr 2013 ergab, dass die Segregation wie bereits in den Vorjahren nochmals abgenommen hat.

⁸² Den Berechnungen liegt die Anzahl der Wohnberechtigten mit Haupt- und Nebenwohnsitz zugrunde.

⁸³ Der Index der Segregation IS misst das Ausmaß, zu dem eine Gruppe im Vergleich zu allen restlichen Bevölkerungsgruppen über die verschiedenen Teilgebiete der Stadt verteilt wohnt. Der Wert reicht von 0 (keine Segregation) bis 100 (vollständige Segregation). Sie lassen sich interpretieren als Prozentsatz derjenigen aus der Gruppe, die umziehen müssten, um eine gleiche Verteilung über die Teilgebiete der Stadt zu erreichen.

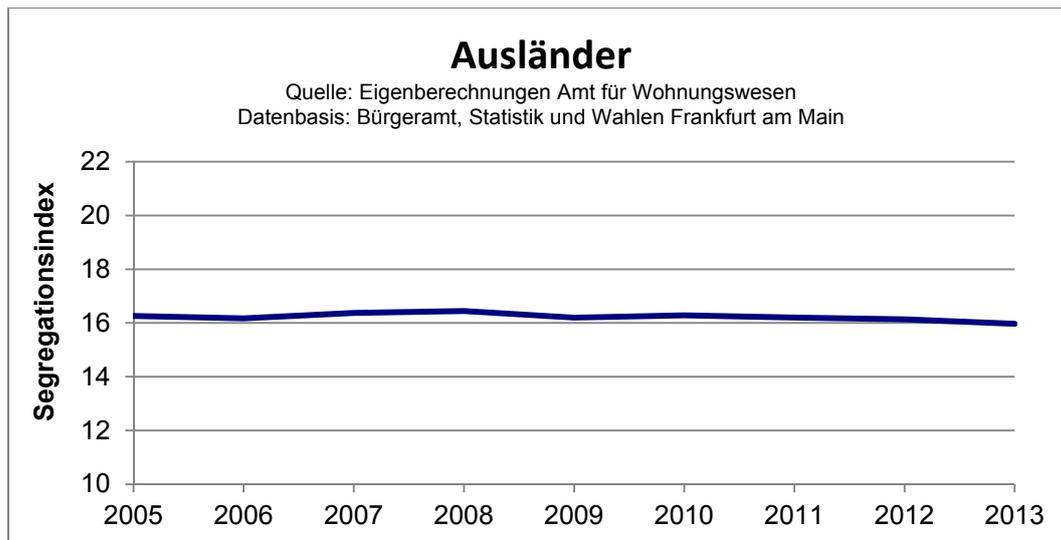


Abbildung 43: Segregationsindex (Ausländer)

Frankfurt weist eine sehr niedrige ethnische Segregation auf. Im Vergleich zu anderen deutschen Städten nimmt Frankfurt hier eine Spitzenposition ein.⁸⁴

Als Indikatoren für die soziale Segregation wurde die Anzahl der Empfänger von SGB II⁸⁵ und der Arbeitslosen verwendet. Deren Verteilung auf die Stadtbezirke wurde die räumliche Verteilung der übrigen Bevölkerung gegenübergestellt. Die aktuelle Entwicklung zeigt folgende Grafik:

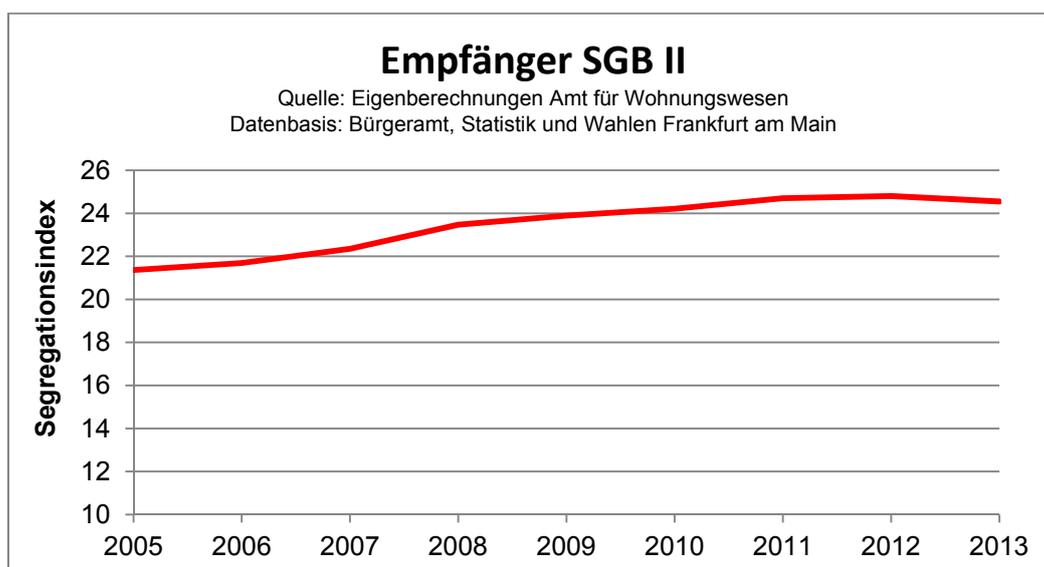


Abbildung 44: Segregationsindex (Empfänger SGB II)

⁸⁴ Vgl. ExWoSt- Informationen 34/1 – Migration/Integration und Stadtteilpolitik, 2008: Nach Heidelberg wies Frankfurt am Main im Untersuchungsjahr die geringste Segregation von insgesamt 45 untersuchten Städten auf.

⁸⁵ SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) umfasst Arbeitslosengeld II und Sozialgeld.

Bereits 2012 war der Wert nur leicht angestiegen, im Berichtsjahr ist er erstmals seit 2005 gesunken.

Auch die Verteilung der Arbeitslosen hat sich positiv entwickelt – der Segregationswert ist deutlich zurückgegangen.

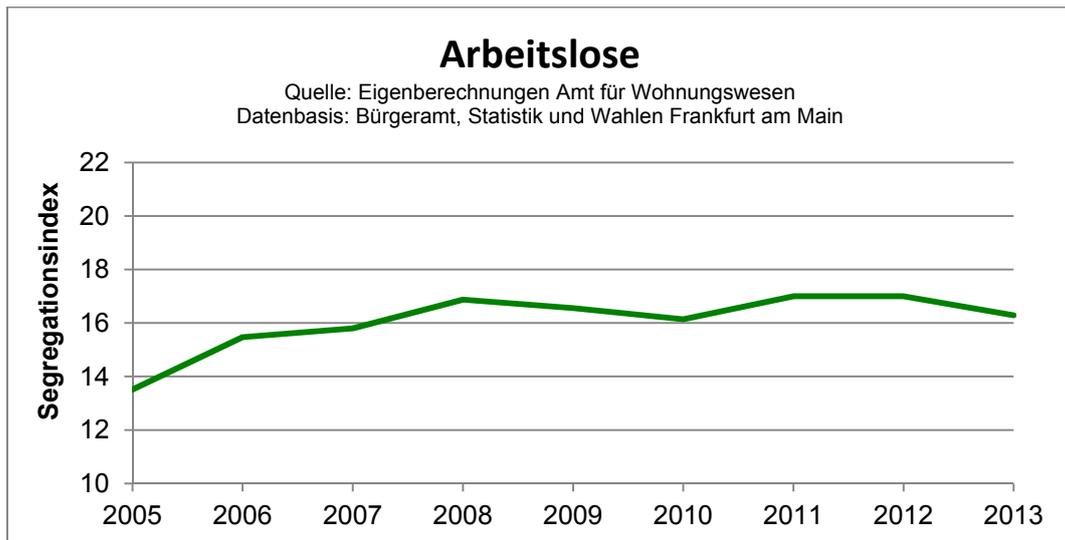


Abbildung 45: Segregationsindex (Arbeitslose)

Bei allen drei Indices zeigt sich damit für 2013 eine erfreuliche Entwicklung.

8.2 Sozialräumliche Entwicklung in Sozialwohnungsgebieten

Neben der Analyse der sozialräumlichen Entwicklung in der Gesamtstadt wurde eine an Teilräumen – unterschiedliche Höhe des Sozialwohnungsanteils⁸⁶ - orientierte Untersuchung durchgeführt. Die Berechnung bezieht sich auf den Bestand der vom Amt für Wohnungswesen zu belegenden Wohnungen des Jahres 2009. Es wurden fünf Gebietstypen gebildet.

Als Maß für die räumliche Konzentration wurde ein Faktor der Über- bzw. Unterrepräsentanz verwendet. Hat der Konzentrationsfaktor den Wert 1, so ist die untersuchte Bevölkerungsgruppe im Teilgebiet genauso stark vertreten wie in der Gesamtstadt. Werte über 1 weisen auf eine Überrepräsentanz (Konzentration), Werte unter 1 dagegen auf eine Unterrepräsentanz hin.

⁸⁶ Zahl der vom AfW zu belegenden Wohnungen im Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen insgesamt.

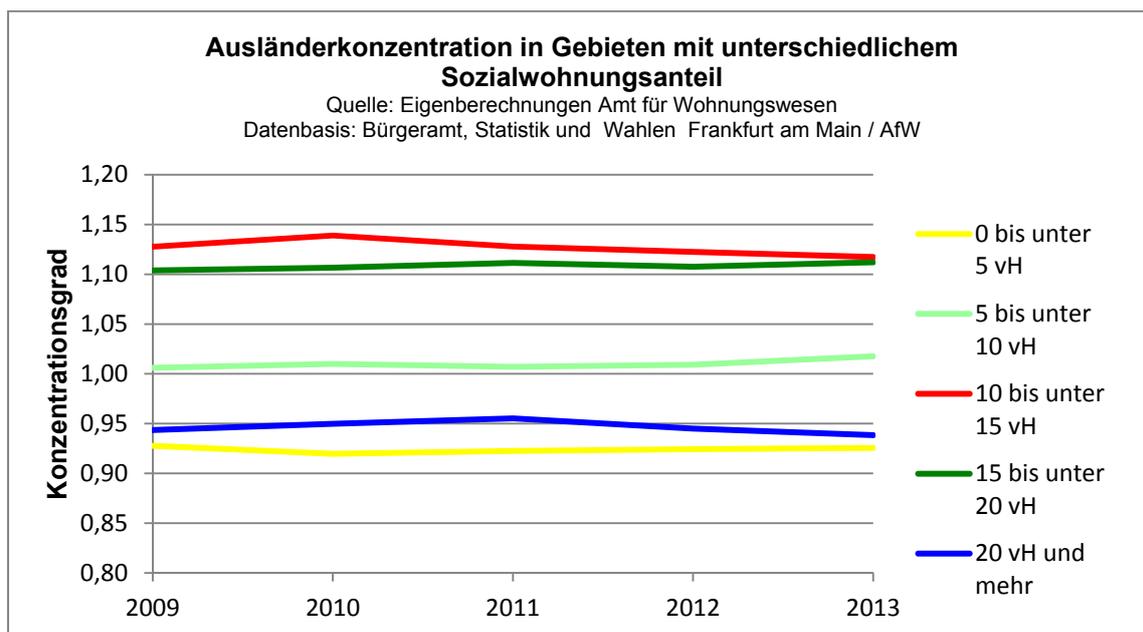


Abbildung 46: Grad der Ausländerkonzentration

Im Gebietstyp mit dem höchsten Sozialwohnungsanteil sind – entgegen der Erwartung – Ausländer deutlich unterrepräsentiert, wie auch im Gebietstyp mit den wenigsten Sozialwohnungen. Im Gebietstyp mit dem zweithöchsten Sozialwohnungsanteil sind Ausländer zwar überrepräsentiert, allerdings weniger stark als im Gebietstyp mit einem Anteil von 10 bis 15 % - hier haben sich die Werte aber fast angeglichen. Im Gebietstyp mit einem Sozialwohnungsanteil zwischen 5 und 10 % ist der Anteil der Ausländer etwas angestiegen.

Bei der Konzentration von SGB II - Empfängern zeigt sich eine deutliche Überrepräsentation in allen Gebieten mit einem überdurchschnittlichen Sozialwohnungsanteil. Der höchste Wert ist im Jahr 2013 – wie in den Vorjahren – in dem Gebietstyp mit dem zweithöchsten Anteil (15 bis unter 20 %) zu verzeichnen. Leicht angestiegen sind die Werte in Gebieten mit dem höchsten und dem zweithöchsten Anteil, sehr gering der Wert im Gebiet mit einem Sozialwohnungsanteil von 5 bis unter 10 %.

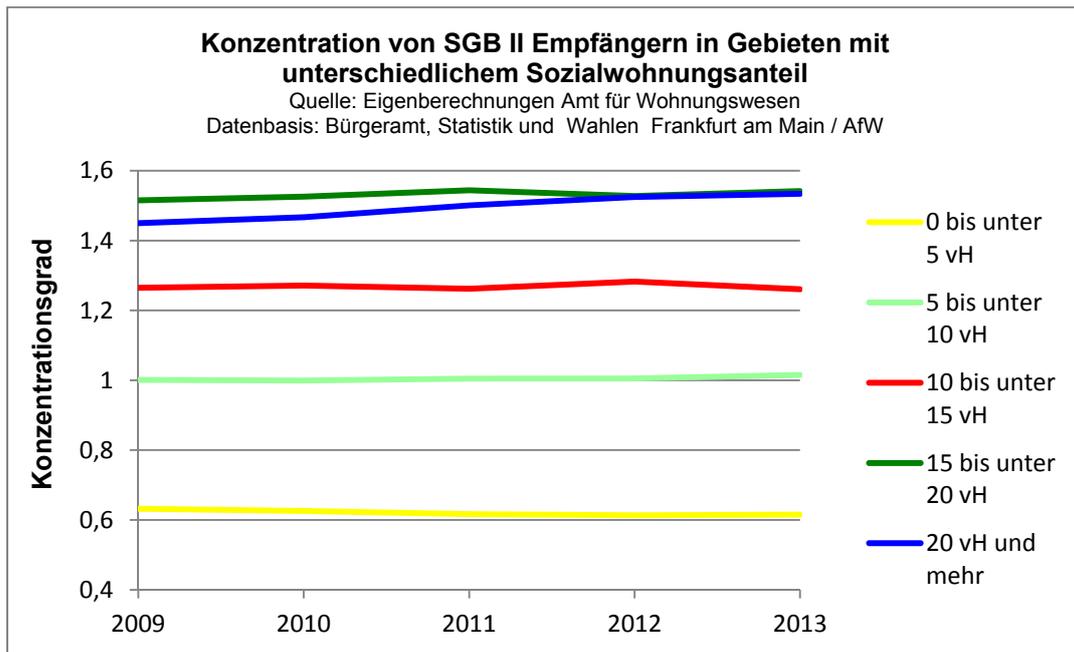


Abbildung 47: Grad der Konzentration von Empfängern von SGB II

Die höchste Konzentration von Arbeitslosen ist in Gebieten mit dem zweithöchsten Sozialwohnungsanteil (15 bis unter 20 %) zu verzeichnen. In den Gebieten mit dem höchsten Anteil liegt die Konzentration lediglich an dritter Stelle. Im Gebietstyp mit einem geringen oder keinem Sozialwohnungsanteil sind Arbeitslose klar unterrepräsentiert.

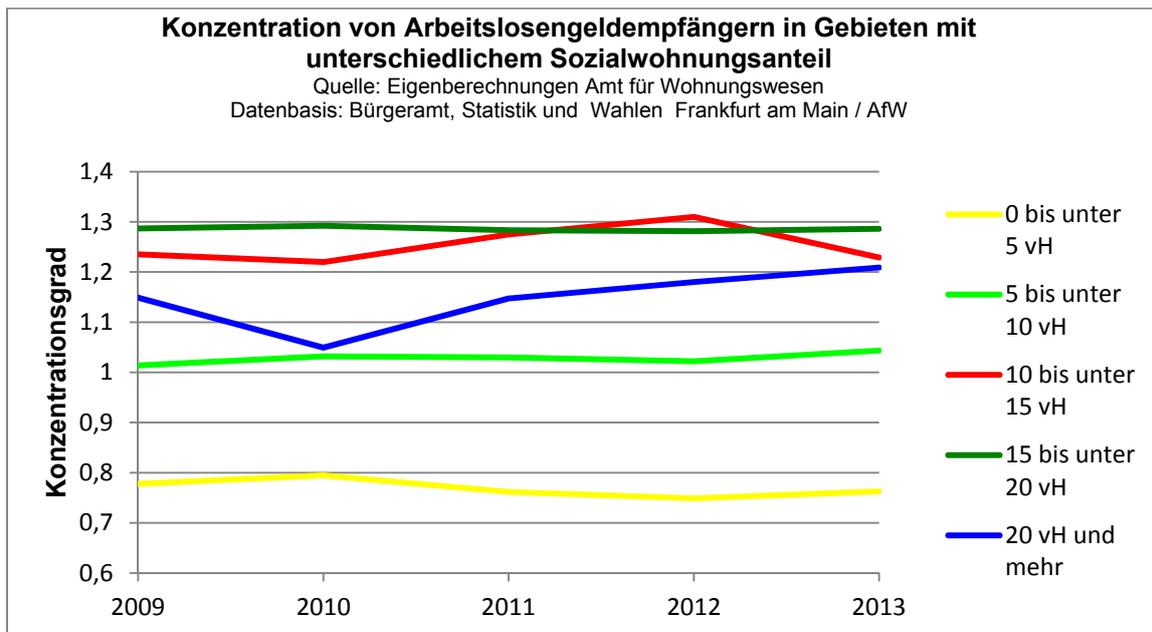


Abbildung 48: Konzentration von Arbeitslosengeldempfängern

8.3 Gebiete mit hoher Konzentration sozialer Gruppen und verdichteten Problemlagen

Bereits in den früheren Wohnungsmarktberichten wurde darauf hingewiesen, dass der insgesamt relativ günstige Befund der Analyse zur sozialräumlichen Entwicklung nicht darüber hinwegtäuschen darf, dass es einige Stadtbezirke mit hoher Konzentration von Ausländern und mit weit über dem Durchschnitt der Stadt liegendem Anteil an Empfängern von SGB II und Arbeitslosen gibt. In der folgenden Tabelle sind die Stadtbezirke dargestellt, bei denen die entsprechenden Konzentrationsziffern besonders hohe Werte (jeweils 1 Standardabweichung⁸⁷ und mehr über dem Mittelwert für die Gesamtstadt) aufweisen. Bei der Interpretation der Zahlen ist zu beachten, dass es bei den Empfängern von SGB II und den Arbeitslosen Überschneidungen gibt.

In der Tabelle werden die Gebiete danach unterschieden, ob sich der hohe Anteil auf eine, zwei oder auf alle drei Bevölkerungsgruppen bezieht. Die Stadtbezirke mit doppelter oder dreifacher Konzentration stellen die besonders problematischen Gebiete dar. Sie sind am ehesten in ihrer Stabilität gefährdet.

Insgesamt hat sich die Anzahl der Gebiete gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Auch die Anzahl der Bezirke mit dreifacher Konzentration ist gleich geblieben. Bei den Bezirken mit zweifacher Konzentration ist eine Abnahme von einem Bezirk zu verzeichnen. (Aufgrund eines Übertragungsfehlers wurden im letzten Wohnungsmarktbericht (2013) zwei Stadtbezirke (90 – Bahnhofsviertel und 152 – Gallus) fälschlich im Block der Bezirke mit hohem Anteil von drei Gruppen aufgeführt, sie weisen aber lediglich einen hohen Anteil von zwei Gruppen (Ausländer, Arbeitslose) auf (wie auch im Berichtsjahr).)

Die Analyse der Verteilung sozialer Gruppen auf die Stadtbezirke ist nur bedingt in der Lage, Gebiete mit einer gefährdeten sozialen Stabilität zu identifizieren, da viele Stadtbezirke heterogen sind. Trotz unauffälliger Kennziffern für den Bezirk können sich in einzelnen Quartieren dennoch hohe Konzentrationen von sozial und wirtschaftlich benachteiligten Bevölkerungsgruppen verbergen. Zudem garantiert eine ausgewogene Bewohnerstruktur nicht zwangsläufig die soziale Stabilität eines Stadtbezirks.

⁸⁷ Die Standardabweichung ist ein Streuungsmaß. Sie gibt an, wie stark die Werte einzelner Stadtbezirke im Durchschnitt um den Mittelwert für die Gesamtstadt streuen.

Das Jugend- und Sozialamt hat erneut ein ausführliches Monitoring zur sozialen Segregation und Benachteiligung in der Stadt vorgelegt.⁸⁸

Der Konzentrationsfaktor zeigt an, um das Wievielfache der Anteil einer Bevölkerungsgruppe im jeweiligen Stadtbezirk höher ist als in der Gesamtstadt. So ist der Anteil der Ausländer im Bahnhofsviertel doppelt so hoch (2,00) wie in Frankfurt insgesamt.

⁸⁸ Monitoring 2013 zur sozialen Segregation und Benachteiligung in Frankfurt am Main; Materialienreihe Jugend und Soziales, Band 7; Hrsg. Die Dezernentin für Soziales, Senioren, Jugend und Recht, Stadt Frankfurt am Main, 2014

Stadtbezirke mit hohem Anteil an Ausländern, Arbeitslosen
und Leistungsempfängern nach SGB II in 2013

Nr.	Name des Bezirks	Ausländer		Arbeitslose		SGB II	
		Anteil vH	Konzentrationsfaktor ¹⁾	Anteil vH	Konzentrationsfaktor	Anteil vH	Konzentrationsfaktor
Gesamtstadt		25,87%	1,00	3,45%	1,00	9,67%	1,00
Bezirke mit hohem²⁾ Anteil einer Gruppe							
50	Innenstadt	38,14%	1,47				
60	Innenstadt	38,92%	1,50				
70	Innenstadt	50,85%	1,97				
151	Gutleutviertel	36,50%	1,41				
161	Gallus	36,74%	1,42				
162	Gallus	41,76%	1,61				
164	Gallus	36,08%	1,39				
432	Heddernheim-West					14,86%	1,54
482	Niederursel-West					16,89%	1,75
532	Goldstein-West					16,01%	1,66
533	Goldstein-Ost	36,80%	1,42				
541	Griesheim-Ost	37,76%	1,46				
551	Griesheim-West	37,64%	1,45				
Bezirke mit hohem Anteil von zwei Gruppen							
90	Bahnhofsviertel	51,69%	2,00	6,63%	1,92		
152	Gallus	45,05%	1,74	5,60%	1,62		
261	Osthafen	41,61%	1,61	5,65%	1,64		
262	Riederwald			5,91%	1,71	17,85%	1,85
520	Fechenheim-Süd			7,22%	2,09	22,51%	2,33
552	Griesheim West	35,82%	1,38			14,87%	1,54
570	Höchst-West			5,13%	1,49	16,19%	1,68
601	Sindlingen-Süd			5,13%	1,49	15,12%	1,56
612	Zeilsheim-Nord			7,42%	2,15	24,94%	2,58
622	Unterliederbach-Ost			5,61%	1,63	18,19%	1,88
632	Sossenheim-Ost			5,61%	1,63	22,23%	2,30
Bezirke mit hohem Anteil von drei Gruppen							
80	Innenstadt	42,12%	1,63	8,15%	2,36	16,87%	1,75
153	Gallus	48,16%	1,86	5,56%	1,61	20,16%	2,09
154	Gallus	38,28%	1,48	6,23%	1,80	19,06%	1,97
165	Gallus	39,28%	1,52	5,85%	1,69	19,63%	2,03
510	Fechenheim-Nord	39,27%	1,52	6,66%	1,93	20,63%	2,13
542	Griesheim-Ost	40,72%	1,57	5,16%	1,50	19,21%	1,99
561	Nied-Süd	37,52%	1,45	5,79%	1,68	16,89%	1,75
580	Höchst-Ost	42,41%	1,64	6,09%	1,76	17,69%	1,83
591	Höchst-Süd	41,42%	1,60	5,49%	1,59	16,37%	1,69

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

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

Abbildung 49: Konzentration Ausländer, Arbeitslose und SGB II-Empfänger

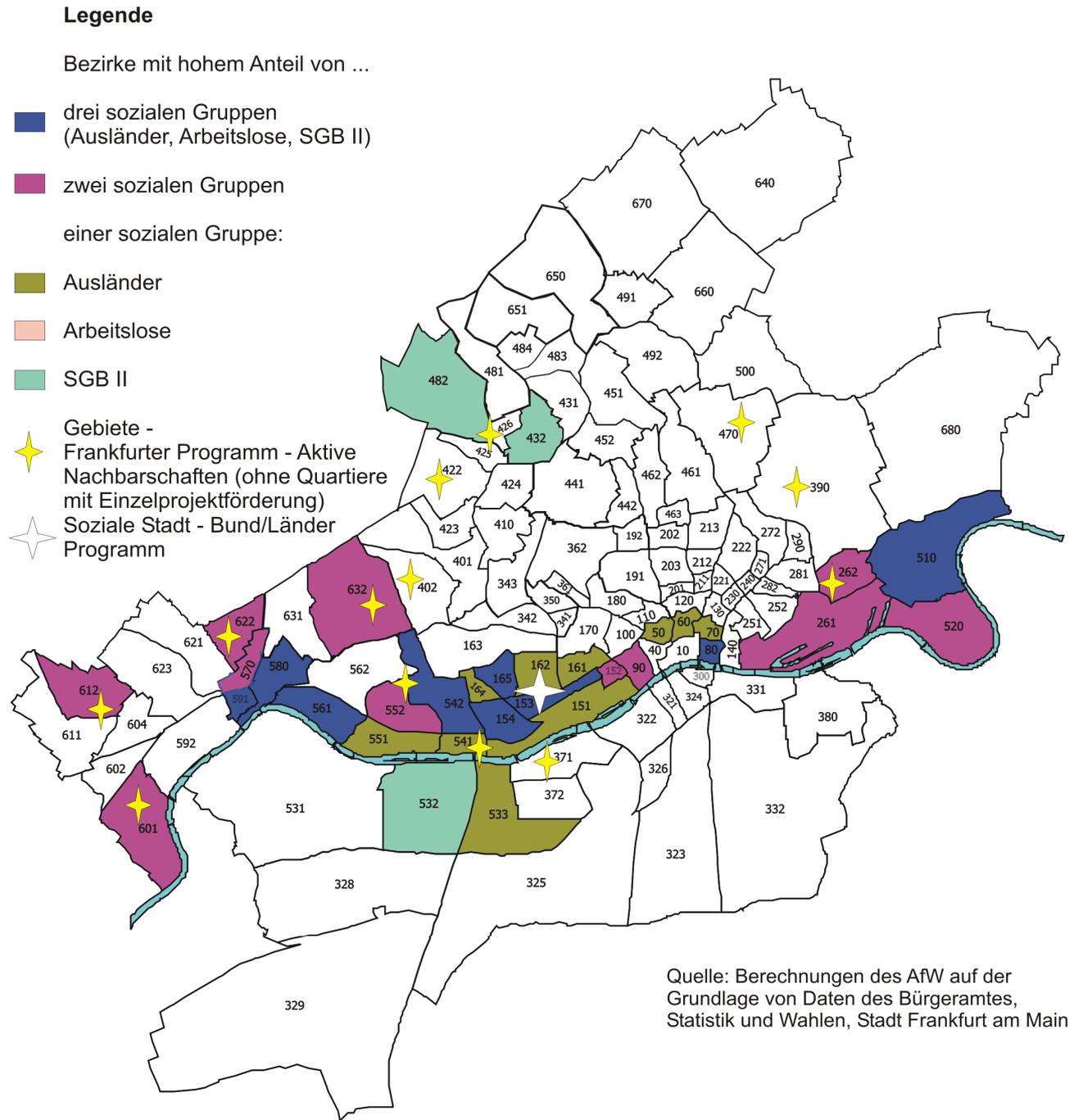


Abbildung 50: Konzentration Ausländer, SGB II-Empfänger und Arbeitslose

Die Abbildung zeigt die Verteilung im Stadtgebiet. Weiter sind die aktuellen Gebiete der „Sozialen Stadt“ (Bund-Länder Programm) und des kommunalen Programms „Aktive Nachbarschaften“ markiert. Diese Gebiete liegen nur zum Teil in den Stadtbezirken, die einen besonders hohen Konzentrationsgrad bestimmter sozialer Gruppen aufweisen.

In der Tabelle auf den folgenden Seiten sind die Werte der letzten drei Jahre für den Konzentrationsfaktor SGB II – Empfänger für alle Stadtbezirke dargestellt. Die Tabelle beginnt mit den Stadtbezirken, die den geringsten Konzentrationsfaktor aufweisen. Alle Stadtbezirke mit einem Konzentrationsfaktor unter 1 haben einen unterdurchschnittlichen Anteil an SGB II Empfängern.

Im Anschluss sind die Werte zusätzlich chronologisch nach Stadtbezirken dargestellt.

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

	2013	2012	2011
651 Riedberg	0,09	0,10	0,11
100 Westend-Süd	0,09	0,10	0,10
180 Westend-Süd	0,16	0,13	0,12
325 Sachsenhausen-Süd	0,16	0,08	0,11
170 Westend-Süd	0,18	0,19	0,18
110 Westend-Süd	0,18	0,17	0,18
203 Nordend-West	0,19	0,21	0,22
424 Praunheim-Süd	0,21	0,31	0,28
191 Westend-Nord	0,21	0,21	0,21
533 Goldstein-Ost	0,21	0,12 in Stb. 532	
321 Sachsenhausen-Nord	0,21	0,21	0,20
463 Dornbusch-Ost	0,22	0,23	0,33
050 Innenstadt	0,25	0,25	0,34
640 Nieder-Erlenbach	0,25	0,23	0,20
201 Nordend-West	0,28	0,22	0,23
120 Nordend-West	0,29	0,27	0,27
332 Sachsenhausen-Süd	0,29	0,31	0,34
660 Harheim	0,33	0,30	0,30
324 Sachsenhausen-Nord	0,33	0,32	0,31
211 Nordend-West	0,36	0,37	0,38
361 Bockenheim	0,37	0,33	0,39
040 Innenstadt	0,37	0,56 in Stb. 050	
212 Nordend-West	0,37	0,37	0,38
221 Nordend-Ost	0,38	0,41	0,43
362 Bockenheim	0,39	0,38	0,35
271 Bornheim	0,39	0,44	0,45
442 Dornbusch-West	0,40	0,45	0,46
323 Sachsenhausen-Süd (1)	0,40	0,43	0,42
130 Nordend-Ost	0,41	0,44	0,47
213 Nordend-West	0,41	0,74	0,99
483 Riedwiese-Mertonviertel	0,44	0,46	0,50
202 Nordend-West	0,44	0,49	0,42
252 Ostend	0,47	0,45	0,44
343 Bockenheim	0,48	0,50	0,41
611 Zeilsheim-Süd	0,49	0,42	0,43
240 Bornheim	0,52	0,56	0,55
680 Bergen-Enkheim	0,52	0,51	0,49
230 Nordend-Ost	0,57	0,57	0,58
650 Kalbach	0,59	0,56	0,54
282 Bornheim	0,64	0,66	0,67
425 Alt-Praunheim	0,67	0,71	0,78
451 Eschersheim-Nord	0,68	0,61	0,60
300 Sachsenhausen-Nord	0,70	0,72	0,84
481 Niederursel-Ost	0,71	0,68	0,70
452 Eschersheim-Süd	0,72	0,70	0,67
331 Sachsenhausen-Nord	0,73	0,73	0,75
372 Niederrad-Süd	0,75	0,73	0,69
290 Bornheim	0,78	0,83	0,81
462 Dornbusch-Ost	0,78	0,73	0,70
431 Heddernheim-Ost	0,80	0,79	0,85
621 Unterliederbach-Mitte	0,80	0,76	0,75
531 Schwanheim	0,80	0,77	0,79
326 Sachsenhausen-Fr.-Kissel-Sdlg.	0,82	0,80	0,81
140 Ostend	0,83	0,83	0,80
341 Bockenheim	0,85	0,86	0,91
163 Bockenheim	0,86	0,88	0,97
222 Nordend-Ost	0,87	0,84	0,85
342 Bockenheim	0,88	0,91	0,80
350 Bockenheim	0,91	0,88	0,91
060 Innenstadt	0,91	0,90	0,98
161 Gallus	0,93	1,03	1,20

Abbildung 51: Konzentration SGB II Empfänger - Teil 1

	2013	2012	2011
251 Ostend	0,95	0,96	0,90
281 Bornheim	0,98	0,95	0,97
151 Gutleutviertel	0,99	1,02	1,15
390 Seckbach	1,02	0,96	0,91
422 Sdlg. Praunheim	1,03	1,00	0,98
470 Preungesheim	1,03	1,12	1,08
551 Griesheim-West	1,07	1,02	1,09
541 Griesheim-Ost	1,07	0,95	0,92
272 Bornheim	1,08	1,05	1,03
010 Altstadt	1,08	1,01	0,92
322 Sachsenhausen-Nord	1,10	1,05	1,07
164 Gallus	1,10	1,23	1,36
623 Unterliederbach-West	1,10	1,80	1,85
562 Nied-Nord	1,13	1,14	1,11
410 Hausen	1,13	1,18	1,24
371 Niederrad-Nord	1,13	1,13	1,12
402 Rödelheim-West	1,14	1,12	1,11
401 Rödelheim-Ost	1,16	1,20	1,15
192 Westend-Nord	1,17	1,19	1,16
500 Berkersheim	1,18	1,22	1,17
441 Ginnheim	1,21	1,20	1,33
604 Zeilsheim-Ost	1,21	1,17	0,95
670 Nieder-Eschbach	1,22	1,22	1,17
162 Gallus	1,24	1,29	1,29
070 Innenstadt	1,24	1,30	1,26
492 Sdlg. Frankfurter Berg	1,24	1,25	1,24
380 Oberrad	1,25	1,23	1,20
152 Gallus	1,28	1,24	1,27
261 Osthafen	1,29	1,36	1,38
491 Bonames	1,34	1,33	1,36
631 Sossenheim-West	1,34	1,43	1,43
423 Sdlg. Praunheim-Westhausen	1,39	1,38	1,21
426 Praunheim-Nord	1,40	1,41	1,39
461 Eckenheim	1,41	1,40	1,39
090 Bahnhofsviertel	1,44	1,51	1,49
602 Sindlingen-Nord	1,45	1,32	1,28
432 Heddernheim-West	1,54	1,59	1,51
552 Griesheim-West	1,54	1,57	1,67
601 Sindlingen-Süd	1,56	1,51	1,53
532 Goldstein-West	1,66	1,67	1,61
570 Höchst-West	1,68	1,70	1,64
591 Höchst-Süd	1,69	1,76	1,67
080 Innenstadt	1,75	1,91	2,12
482 Niederursel-West	1,75	1,77	1,71
561 Nied-Süd	1,75	1,76	1,70
580 Höchst-Ost	1,83	1,93	1,92
262 Riederwald	1,85	1,98	1,93
622 Unterliederbach-Ost	1,88	1,89	1,77
154 Gallus	1,97	1,93	2,00
542 Griesheim-Ost	1,99	1,90	1,94
165 Gallus	2,03	1,97	1,98
153 Gallus	2,09	2,08	2,00
510 Fechenheim-Nord	2,13	2,16	2,12
632 Sossenheim-Ost	2,30	2,32	2,38
520 Fechenheim-Süd	2,33	2,17	2,20
612 Zeilsheim-Nord	2,58	2,44	2,51
328 Unterwald	ist in Stb. 325 (Sachsenhausen-Süd) enthalten		
329 Flughafen	ist in Stb. 325 (Sachsenhausen-Süd) enthalten		
484 Campus Niederursel	ist in Stb. 483 (Riedwiese-M.) enthalten		
592 Höchst-Süd	ist in Stb. 591 (Höchst-Süd) enthalten		

Abbildung 52: Konzentration SGB II Empfänger - Teil 2

Konzentrationsfaktor SGB II Empfänger nach Stadtbezirken

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

Abbildung 53: Konzentrationsfaktor SGB II Empfänger nach Stadtbezirken – Teil 1

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

Abbildung 54: Konzentration SGB II Empfänger nach Stadtbezirken - Teil 2

9. Anhang

Wohnberechtigte Einwohner nach Haupt-/Nebenwohnung (Einwohner nach Melderegister)													
Jahr am 31.12.	Haupt- und Nebenwohnung insgesamt 1)					nur mit Hauptwohnung 2)						nur mit Nebenwohnung insgesamt	
	absolut	Deutsche		Ausländer		Insgesamt	%Anteil	Deutsche		Ausländer		absolut	%Anteil
		absolut	%Anteil	absolut	%Anteil			absolut	%Anteil	absolut	%Anteil		
1990	674.619	516.254	76,5%	158.365	23,5%	622.776	92,3%	467.831	75,1%	154.945	24,9%	51.843	7,7%
1991	688.316	516.061	75,0%	172.255	25,0%	633.573	92,0%	465.196	73,4%	168.377	26,6%	54.743	8,0%
1992	693.212	504.726	72,8%	188.486	27,2%	646.031	93,2%	460.724	71,3%	185.307	28,7%	47.181	6,8%
1993	686.209	495.456	72,2%	190.753	27,8%	641.096	93,4%	453.839	70,8%	187.257	29,2%	45.113	6,6%
1994	676.311	486.693	72,0%	189.618	28,0%	632.922	93,6%	446.912	70,6%	186.010	29,4%	43.389	6,4%
1995	675.843	483.946	71,6%	191.897	28,4%	631.198	93,4%	443.141	70,2%	188.057	29,8%	44.645	6,6%
1996	675.979	485.152	71,8%	190.827	28,2%	630.165	93,2%	443.188	70,3%	186.977	29,7%	45.814	6,8%
1997	673.875	485.187	72,0%	188.688	28,0%	626.380	93,0%	441.675	70,5%	184.705	29,5%	47.495	7,0%
1998	672.587	486.425	72,3%	186.162	27,7%	624.447	92,8%	442.335	70,8%	182.112	29,2%	48.140	7,2%
1999	669.600	485.538	72,5%	184.062	27,5%	620.791	92,7%	440.830	71,0%	179.961	29,0%	48.809	7,3%
2000	670.143	485.808	72,5%	184.335	27,5%	624.980	93,3%	444.645	71,1%	180.335	28,9%	45.163	6,7%
2001	666.476	491.180	73,7%	175.296	26,3%	619.443	92,9%	448.269	72,4%	171.174	27,6%	47.033	7,1%
2002	670.551	495.836	73,9%	174.715	26,1%	622.460	92,8%	451.958	72,6%	170.502	27,4%	48.091	7,2%
2003	653.858	483.221	73,9%	170.637	26,1%	623.350	95,3%	455.082	73,0%	168.268	27,0%	30.508	4,7%
2004	657.800	489.608	74,4%	168.192	25,6%	625.206	95,0%	459.606	73,5%	165.600	26,5%	32.594	7,1%
2005	664.262	493.413	74,3%	170.849	25,7%	630.423	94,9%	462.277	73,3%	168.146	26,7%	33.839	5,1%
2006	666.949	501.606	75,2%	165.343	24,8%	632.206	94,8%	469.532	74,3%	162.674	25,7%	34.743	5,2%
2007	670.170	505.151	75,4%	165.019	24,6%	636.746	95,0%	474.221	74,5%	162.525	25,5%	33.424	5,0%
2008	674.630	510.778	75,7%	163.852	24,3%	641.153	95,0%	479.756	74,8%	161.397	25,2%	33.477	5,0%
2009	681.858	516.188	75,7%	165.670	24,3%	648.451	95,1%	485.195	74,8%	163.256	25,2%	33.407	4,9%
2010	689.571	522.310	75,7%	167.261	24,3%	656.427	95,2%	491.545	74,9%	164.882	25,1%	33.144	4,8%
2011	700.018	527.194	75,3%	172.824	24,7%	667.075	95,3%	496.564	74,4%	170.511	25,6%	32.943	4,7%
2012	711.679	532.412	74,8%	179.267	25,2%	678.691	95,4%	501.756	73,9%	176.935	26,1%	32.988	4,6%
2013	725.993	538.176	74,1%	187.817	25,9%	693.342	95,5%	507.797	73,2%	185.545	26,8%	32.651	4,5%

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

Abbildung 55: Bevölkerung – nach Melderegister

Bevölkerungsbewegung ¹⁾									
Jahr	natürliche			räumliche			Bilanz insgesamt	Registerbereinig.	bereinigte Bilanz
	Geburten	Sterbefälle	Bilanz	Zuzüge	Wegzüge	Bilanz			
1987	5.503	7.166	-1.663	43.097	39.037	4.060	2.397	0	2.397
1990	6.216	7.734	-1.518	46.340	37.996	8.344	6.826	0	6.826
1991	6.153	7.317	-1.164	48.683	33.858	14.825	13.661	0	13.661
1992	6.195	7.303	-1.108	56.822	43.240	13.582	12.474	0	12.474
1993	6.056	7.390	-1.334	50.131	50.474	-343	-1.677	0	-1.677
1994	6.119	7.371	-1.252	46.864	50.039	-3.175	-4.427	0	-4.427
1995	5.948	7.077	-1.129	45.760	45.778	-18	-1.147	0	-1.147
1996	6.114	6.816	-702	43.950	44.165	-215	-917	0	-917
1997	6.213	6.686	-473	42.449	45.207	-2.758	-3.231	0	-3.231
1998	6.301	6.473	-172	45.830	44.283	1.547	1.375	0	1.375
1999	6.085	6.260	-175	47.219	46.044	1.175	1.000	-5.385	-4.385
2000	6.116	6.173	-57	47.817	43.103	4.714	4.657	0	4.657
2001	6.153	6.041	112	48.628	44.998	3.630	3.742	-8.239	-4.497
2002	6.236	6.204	32	46.127	42.361	3.766	3.798	0	3.798
2003	6.368	6.407	-39	44.907	42.771	2.136	2.097	0	2.097
2004	6.700	5.931	769	47.575	45.518	2.057	2.826	0	2.826
2005	6.741	5.681	1.060	49.629	44.610	5.019	6.079	-9.460	-3.381
2006	6.719	5.700	1.019	52.293	42.894	9.399	10.418	0	10.418
2007	7.055	5.584	1.471	54.253	50.231	4.022	5.493	0	5.493
2008	7.194	5.721	1.473	56.673	45.882	10.791	12.264	-7.091	5.173
2009	7.082	5.768	1.314	56.040	47.185	8.855	10.169	-3.265	6.904
2010	7.300	5.694	1.606	56.394	49.380	7.014	8.620	0	8.620
2011	7.404	5.619	1.785	58.466	50.109	8.357	10.142	0	10.142
2012	7.230	5.439	1.791	57.014	48.814	8.200	9.991	0	9.991
2013	7.832	5.664	2.168	63.326	52.685	10.641	12.809	0	12.809

¹⁾ nach Personen
Quelle: Frankfurter Statistisches Jahrbuch, Ziff. 2.44

Abbildung 56: Bevölkerungsbewegung – Wanderungsbilanzen

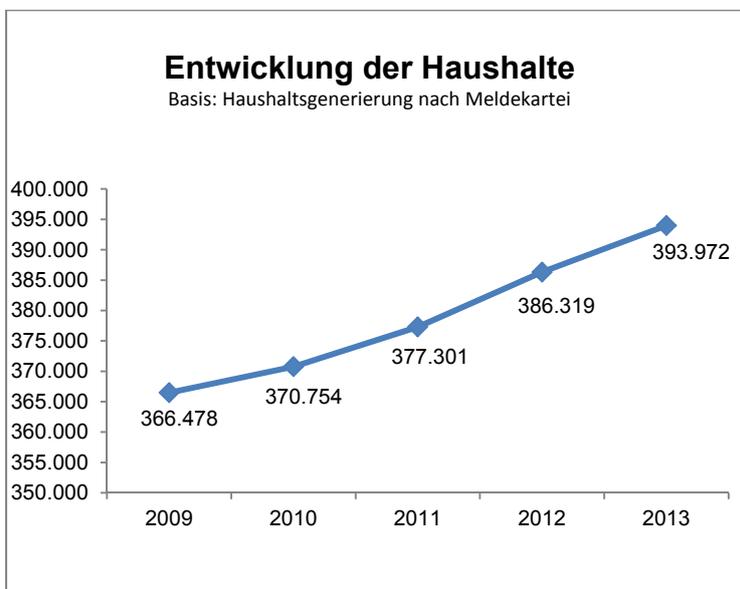


Abbildung 57: Entwicklung der Haushalte

Berichte des Hessischen Statistischen Landesamtes - M I 2

Preisindex für die Verbraucherpreise aller privaten Haushalte in Hessen

(Wohnungsmieten und Nebenkosten)

(Bezugsjahr 2010 = 100)

Jahresdurchschnittswerte

Indexgruppe	Wägungsanteil in %	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nettomieten (ohne Nebenkosten) insgesamt	209,93	99,0	100,0	101,2	102,8	104,2	105,9	
Altbauwohnungen insgesamt	49,27	98,3	100,0	101,5	103,8	105,1	106,7	
Altbauwohnungen - bis 70 qm	*)	98,4	100,0	101,7	103,7	105,1	107,3	
Altbauwohnungen - mehr als 70 qm	*)	97,8	100,0	101,3	103,8	105,2	106,0	
Neubauwohnungen insgesamt	160,66	99,1	100,0	101,1	102,5	103,9	105,6	
öffentl. gefördert - bis 70 qm	*)	98,0	100,0	102,7	104,0	106,3	109,1	
öffentl. gefördert - mehr als 70 qm	*)	98,4	100,0	102,4	104,5	106,7	110,5	
freifinanziert mehr als 70 qm	*)	99,3	100,0	100,9	102,3	103,9	105,5	
freifinanziert bis 70 qm	*)	99,1	100,0	101,3	102,7	104,2	106,0	
Einfamilienhaus - mehr als 100 qm	*)	99,9	100,0	100,1	101,2	101,4	102,2	
Wohnungs-Nebenkosten insgesamt	31,07	98,6	100,0	100,8	101,6	100,6	101,0	
Wasser	7,92	99,3	100,0	99,9	98,3	98,3	96,1	
Abwasser	9,79	97,8	100,0	101,3	102,9	100,9	99,4	
Müllabfuhr	6,87	96,7	100,0	100,8	102,0	98,8	99,0	
Straßenreinigung	*)	101,0	100,0	100,3	99,7	99,9	99,9	
Schornsteinfeger	*)	101,5	100,0	100,0	100,0	103,3	108,9	
Grundsteuer B - Hebesatz	*)	100,0	100,0	102,4	106,4	108,3	119,7	
Haushaltsenergie insgesamt	68,19	101,0	100,0	109,6	115,6	119,9	119,1	
Strom	26,21	98,6	100,0	107,0	109,8	122,8	125,5	
Gas	14,46	109,7	100,0	104,7	108,8	108,1	108,5	
Heizöl	11,11	81,7	100,0	125,1	135,3	127,2	117,6	
Feste Brennstoffe	1,05	98,6	100,0	105,5	106,9	108,5	107,1	
Zentralheizungskosten	*)	110,5	100,0	106,8	116,4	119,6	118,0	
Fernwärme (Mehrfamilienhaus)	*)	120,1	100,0	113,3	131,0	136,6	133,7	
Instandhaltung/Reparatur der Wohnung	8,10	98,4	100,0	102,8	105,8	107,3	108,6	
Garagenmiete insgesamt	3,02	99,2	100,0	100,3	101,2	102,7	103,8	
Garage/Stellplätze der Mieter	*)	99,6	100,0	100,6	101,3	104,1	105,3	
Wohnkosten insgesamt	317,29	99,4	100,0	103,0	105,5	107,3	108,3	

*) für diese Positionen und Zeiträume liegen keine Werte auf Basis 2010 = 100 vor

Abbildung 58: Preisindizes für Wohnungsmieten und Nebenkosten

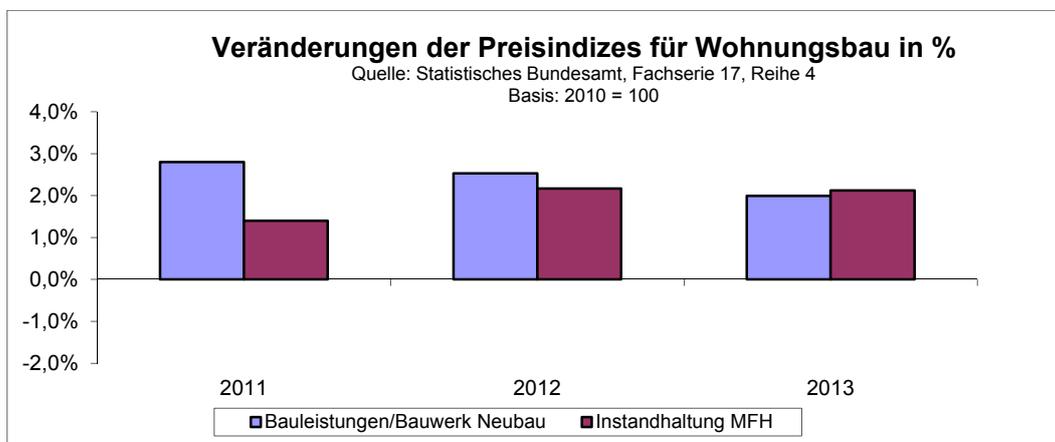


Abbildung 59: Preisindizes für Wohnungsbau

Entwicklung des Wohnungsbestands seit 1987				
Jahr	Bestand insgesamt ¹⁾		öffentlich gefördert ²⁾	
		Änderung %		Änderung %
1987	311.238		66.203	
1990	315.548	1,4%	67.980	2,7%
1991	316.769	1,8%	66.887	1,0%
1992	318.770	2,4%	65.951	-0,4%
1993	322.091	3,5%	62.069	-6,2%
1994	324.603	4,3%	58.994	-10,9%
1995	326.793	5,0%	52.965	-20,0%
1996	331.470	6,5%	48.975	-26,0%
1997	333.705	7,2%	46.444	-29,8%
1998	336.243	8,0%	44.154	-33,3%
1999	338.377	8,7%	42.787	-35,4%
2000	340.462	9,4%	41.324	-37,6%
2001	342.250	10,0%	39.450	-40,4%
2002	344.086	10,6%	37.336	-43,6%
2003	347.169	11,5%	36.345	-45,1%
2004	348.714	12,0%	34.900	-47,3%
2005	351.024	12,8%	33.482	-49,4%
2005	351.024	12,8%	33.483	
2006	353.464	13,6%	32.694	-2,4%
2007	355.638	14,3%	32.149	-4,0%
2008	357.699	14,9%	31.714	-5,3%
2009	360.234	15,7%	30.484	-9,0%
2010	362.525	16,5%	30.271	-9,6%
2011	364.273	17,0%	28.760	-14,1%
2012	366.140	17,6%	28.252	-15,6%
2013	368.989	18,6%	27.963	-16,5%
1) Quelle: Frankfurter Statische Jahrbuch, Ziff. 7.1				
2) Quelle: Tätigkeitsbericht - Amt für Wohnungswesen				

Abbildung 60: Wohnungsbestand

10. Abbildungs-/Tabellenverzeichnis

Abbildung 1:	Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen in Großstädten 2012 in € sowie dessen Veränderung gegenüber 1992	10
Abbildung 2:	Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen	11
Abbildung 3:	Insolvenzen	11
Abbildung 4:	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Frankfurt	12
Abbildung 5:	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort Frankfurt	13
Abbildung 6:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Wirtschaftsbereiche) – 2008 / 2013	14
Abbildung 7:	Geringfügig Beschäftigte	15
Abbildung 8:	Arbeitslosenstruktur	16
Abbildung 9:	Verfügbare Einkommen	17
Abbildung 10:	Haushalts-Nettoeinkommen (Verteilung)	17
Abbildung 11:	Bruttoarbeitsentgelte von Vollzeitbeschäftigten (Verteilung)	18
Abbildung 12:	Lebenshaltung, Mieten, Energie	19
Abbildung 13:	Bevölkerungsentwicklung	21
Abbildung 14:	Vergleich Altersstruktur 2000 - 2013	21
Abbildung 15:	Zu- und Wegzüge (insgesamt)	22
Abbildung 16:	Zu- und Wegzüge (Umland)	23
Abbildung 17:	Entwicklung der Haushalte	24
Abbildung 18:	Haushaltsstruktur	24
Abbildung 19:	Hilfeempfänger von bedarfsorientierten Sozialleistungen	25
Abbildung 20:	Wohnungsbestand nach Wohnungstypen	26
Abbildung 21:	Wohnflächenverbrauch	27
Abbildung 22:	Wohnungsbau insgesamt	28
Abbildung 23:	Baufertigstellungen nach Wohnungstypen	29
Abbildung 24:	Neubaufertigstellungen nach Gebäudetypen	30
Abbildung 25:	Abgeschlossenheitsbescheinigungen	31
Abbildung 26:	Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke (Index)	35
Abbildung 27:	Mittlere Kaufpreise für Reihenhäuser	36
Abbildung 28:	Entwicklung des durchschnittlichen m ² -Preises für Neubaeigentums- wohnungen	37
Abbildung 29:	Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser	38
Abbildung 30:	Hypothekenzinssätze	39
Abbildung 31:	Wohnungsversorgungsgrad	41
Abbildung 32:	Entwicklung der Angebots(netto)mieten	44
Abbildung 33:	Entwicklung der Nettomieten in Frankfurt am Main	44
Abbildung 34:	Nettomieten nach Baualterklassen 2014	45
Abbildung 35:	Registrierte Wohnungssuchende	46
Abbildung 36:	Haushaltsstrukturen im Vergleich Registrierte/Gesamtbevölkerung 2013 ...	47
Abbildung 37:	Entwicklung Sozialwohnungsbestand	50
Abbildung 38:	Geförderter Wohnungsbestand	50
Abbildung 39:	Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes	51
Abbildung 40:	Verteilung des Sozialwohnungsbestandes im Stadtgebiet	53
Abbildung 41:	Vermittlungsquote von Sozialwohnungssuchenden	54
Abbildung 42:	Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes	57
Abbildung 43:	Segregationsindex (Ausländer)	60
Abbildung 44:	Segregationsindex (Empfänger SGB II)	60
Abbildung 45:	Segregationsindex (Arbeitslose)	61

Abbildung 46:	Grad der Ausländerkonzentration.....	62
Abbildung 47:	Grad der Konzentration von Empfängern von SGB II.....	63
Abbildung 48:	Konzentration von Arbeitslosengeldempfängern	63
Abbildung 49:	Konzentration Ausländer, Arbeitslose und SGB II-Empfänger	66
Abbildung 50:	Konzentration Ausländer, SGB II-Empfänger und Arbeitslose	67
Abbildung 51:	Konzentration SGB II Empfänger - Teil 1	69
Abbildung 52:	Konzentration SGB II Empfänger - Teil 2	70
Abbildung 53:	Konzentrationsfaktor SGB II Empfänger nach Stadtbezirken – Teil 1	71
Abbildung 54:	Konzentration SGB II Empfänger nach Stadtbezirken - Teil 2.....	72
Abbildung 55:	Bevölkerung – nach Melderegister	73
Abbildung 56:	Bevölkerungsbewegung – Wanderungsbilanzen.....	74
Abbildung 57:	Entwicklung der Haushalte	74
Abbildung 58:	Preisindizes für Wohnungsmieten und Nebenkosten	75
Abbildung 59:	Preisindizes für Wohnungsbau	75
Abbildung 60:	Wohnungsbestand.....	76

11. Stichwortverzeichnis

A

Abbildungs-/Tabellenverzeichnis 78
 Abgeschlossenheitsbescheinigungen 31
 Alleinerziehende 48
 Angebot an Sozialwohnungen 49
 Anhang 74
 Arbeitslose 16

B

Belegungsrechte 50, 58
 Beschäftigung 12
 Beschäftigungsentwicklung 56
 Bevölkerung 21
 Bruttoinlandsprodukt 10
 Bruttowertschöpfung 10

D

Dringlichkeit der Wohnungssuche 49

E

Eigenheime 36
 Eigentümerquote 43
 Eigentumswohnungen 37
 Einkommen 17
 Einkommensentwicklung 56
 Entwicklung der Wohnbauflächen 34
 Entwicklung im Marktsegment Sozialwohnungen 57
 Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten 57
 Ertragsfaktor 39

F

Fluktuationsreserve 41
 Förderprogrammen 50

G

Gebiete mit hoher Konzentration von sozialen
 Gruppen und mit verdichteten Problemlagen 65
 Geschosswohnungsbau 39
 Grußwort 5

H

Haushalte 24
 Haushaltsnettoeinkommen 18

I

Impressum 2
 Insolvenzen 11

K

Künftige Entwicklung 56

L

Lebenshaltung 20
 Leerstandsreserve 41

M

Mehrfamilienhäuser 39
 Mieten 43

N

Nettoanfangsrendite 39

O

Öffentlich geförderte Wohnungen 49, 52
 Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt 47
 Ökonomische Rahmenbedingungen 10

P

Preise für Wohnbauland 35

R

Reihenendhäusern 36

S

Segregation 60
 Sozialräumliche Betrachtung 60
 Sozialräumliche Entwicklung 62
 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte 13
 Sozialwohnungen 47, 52
 Sozialwohnungsbestand 62
 Struktur der Wohnungssuchenden 48

U

Unterstützungsbedürftige Haushalte 26

W

Wegzüge 23
 Wirtschaftskraft 10
 Wirtschaftswachstum 56
 Wohnflächenverbrauch 42
 Wohnflächenversorgung 42
 Wohnraumförderung 50
 Wohnungsangebot 27

Wohnungsbau 27, 28
Wohnungsbauförderung 59
Wohnungsbestand 8
Wohnungsnachfrage 21
Wohnungssuchende 47
Wohnungsvermittlung 55
Wohnungsversorgung 41
Wohnungsversorgungsquote 41

Z

Zinsen für Wohnungsbaukredite 39
Zusammenfassung 7
Zuzüge 23

Notizen

Aktion: Schlauvermieter.de

**„Ich vermiete
ganz stressfrei
und gemeinsam
mit der Stadt.
Für Frankfurt.“**

Jürgen K., Wohnungseigentümer

**BESSER
VERMIETEN
für Frankfurt.**

**Suchen Sie auch neue Mieter?
Verkaufen Sie uns Ihr Belegungsrecht.
Wie? Mehr Infos gibt es unter:**

www.schlauvermieter.de

Telefon: 069 212 70700

E-Mail: info@schlauvermieter.de



Schirmherr: Olaf Cunitz
Bürgermeister der Stadt Frankfurt am Main

Eröffnung 9:30 Uhr
Bürgermeister Olaf Cunitz

9. Frankfurter Informationsbörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen

26. September 2015

9:30 – 11:00 Uhr Eröffnung und
Vortragsprogramm

11:15 – 17:00 Uhr in den Römerhallen
Ausstellung

Ankündigung

Eintritt frei

Weitere Informationen:

Katharina Wagner - Amt für Wohnungswesen
katharina.wagner@stadt-frankfurt.de

Birgit Kasper -
Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen e.V.
info@gemeinschaftliches-wohnen.de

Wohnprojekte aus Frankfurt und dem Umland stellen sich vor

