



WOHNEN IST UNSER THEMA

AMT FÜR WOHNUNGSWESEN
FRANKFURT AM MAIN

Wohnungsmarkt Bericht 2018

Impressum

Herausgeber

STADT FRANKFURT AM MAIN – DER MAGISTRAT
Dezernat IV – Planen und Wohnen
- Amt für Wohnungswesen -

© 2019

Vervielfältigungen und Veröffentlichungen mit Quellenangaben gestattet

Anschrift

Adickesallee 67 – 69
D-60322 Frankfurt am Main

Redaktion

Wilhelm Müller – 64.S
☎ 069 / 212 – 40045

Holger Baldauf – 64.S
☎ 069 / 212 – 35395
E-Mail: holger.baldauf@stadt-frankfurt.de

Druck

Druckhaus Strobach GmbH
Gwinnerstraße 36
60388 Frankfurt am Main

Frankfurt am Main,
September 2019

Inhaltsverzeichnis

GRUßWORT	5
AUSGEWÄHLTE DATEN ZUR WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG	6
0. ZUSAMMENFASSUNG	8
1. ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	11
1.1 Wirtschaftskraft	11
1.2 Beschäftigung	13
1.3 Arbeitslose	16
1.4 Einkommen	17
1.5 Unterstützungsbedürftige Haushalte	19
1.6 Lebenshaltung	19
2. WOHNUNGSNACHFRAGE	21
2.1 Bevölkerung	21
2.2 Haushalte	24
3. WOHNUNGSANGEBOT	26
3.1 Wohnungsbestand	26
3.2 Wohnungsbau	28
3.3 Entwicklung im Jahr 2018	33
4. GRUNDSTÜCKS-/ IMMOBILIENMARKT	34
4.1 Entwicklung der Wohnbauflächen	34
4.2 Preise für Wohnbauland	35
4.3 Eigenheime	35
4.4 Eigentumswohnungen	37
4.5 Geschosswohnungsbau	38
4.6 Wohnungsbaukredite	39
4.7 Entwicklung im Jahr 2018	39
5. WOHNUNGSVERSORGUNG	41
5.1 Wohnungsversorgungsquote	41
5.2 Wohnflächenversorgung	42
5.3 Eigentümerquote	42
5.4 Mieten	42
6. ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGSMARKT	47
6.1 Nachfrage nach Sozialwohnungen	47
6.1.1 Anzahl der Wohnungssuchenden	47
6.1.2 Struktur der Wohnungssuchenden	47
6.1.3 Dringlichkeit der Wohnungssuche	48

6.2	Angebot an Sozialwohnungen	49
6.2.1	Sozialwohnungsbestand	49
6.2.2	Wohnungsvermittlung	54
6.3	Förderprogramme	54
7.	KÜNFTIGE ENTWICKLUNG	57
7.1	Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland	57
7.2	Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten in Frankfurt am Main	58
7.3	Voraussichtlicher Wohnungsbedarf	60
7.4	Entwicklung im Marktsegment für Sozialwohnungen	61
8.	SOZIALRÄUMLICHE BETRACHTUNG	63
8.1	Entwicklung der sozialen und ethnischen Segregation	63
8.2	Sozialräumliche Entwicklung in Sozialwohnungsgebieten	65
8.3	Gebiete mit hoher Konzentration sozialer Gruppen und verdichteten Problemlagen	67
9.	ANHANG	76
10.	ABBILDUNGS-/TABELLENVERZEICHNIS	79
11.	STICHWORTVERZEICHNIS	81

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,

die Lage auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt ist geprägt durch den anhaltenden Bevölkerungszuwachs – das Thema Wohnen vordringlicher denn je. Die Stadt hat zum Ziel, dass *alle* Bewohnerinnen und Bewohner mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum versorgt werden. Einige Erfolge können wir verzeichnen. Im Jahr 2017 wurden so viele Wohnungen genehmigt wie noch nie in einem Jahr zuvor: 5.751! Außerdem wurden 4.901 Wohnungen fertig gestellt, so viele wie seit 1993 nicht mehr. Die Wohnungsversorgungsquote ist von 91,2% auf 94,4% gestiegen.



Der vorliegende 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 2017, neuere Daten lagen zum Redaktionsschluss noch nicht vollständig vor. In einigen Kapiteln werden aber im Interesse der Aktualität verfügbare Daten aus 2018 dargestellt. 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, appearing to read 'Mike Josef'.

Stadtrat Mike Josef
Dezernent für Planen und Wohnen

Ausgewählte Daten zur Wohnungsmarktbeobachtung

<i>Daten</i>	2016	2017	<i>Entwicklung</i>
Bevölkerungs- / Haushaltsentwicklung			
Jahresbevölkerung zum 31.12. (Melderegister - Haupt- und Nebenwohnung)	761.703	772.875	↗
davon Ausländeranteil	27,9%	28,6%	↗
Personen über 60 Jahre	155.124	158.276	↗
Haushalte (Haushaltsgenerierung) insgesamt	415.172	416.615	→
Anteil 1-Personenhaushalte	54,5%	53,7%	↘
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,82	1,84	↓
Wirtschaftliche Rahmendaten			
Bruttowertschöpfung insgesamt in Mio. € (2015/2016)	59.536 €	60.274 €	↗
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Arbeitsort) insgesamt	552.059	564.826	↗
davon Einpendler	354.909	362.450	↗
in Frankfurt am Main wohnhaft	287.391	297.069	↗
davon Auspendler	90.644	95.074	↗
Geringfügig entlohnte Beschäftigte (450 € Jobs)	47.071	46.367	↘
Verbraucher-Insolvenzen	717	532	↓
Arbeitslose	24.058	22.108	↘
Arbeitslosenquote	6,2%	5,6%	↘
Lebenshaltungsindex aller privaten Haushalte in Hessen (2010 = 100)	106,7	108,8	↗
Wohnungsangebot / vorgelagerte Einflussfaktoren			
Verkäufe unbebaute Wohnbaugrundstücke	152	153	→
Geldumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke in Mio. €	437,7 €	507,0 €	↑
Flächenumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke (in ha)	32,2	24,4	↓
Preise für baureifes Land je qm (Mittelwerte)			
Eigenheim	640 €	670 €	↗
Mehrfamilienhäuser	960 €	1.380 €	↑
Hypothekenzinsen (Zinsbindung 5 Jahre / 1 % Tilgung)	1,78%	1,72%	↘
Wohnungsbestand			
insgesamt	378.472	393.163	↗
davon öffentlich gefördert (Belegrecht Amt für Wohnungswesen)	32.064	31.834	→
Flächenkonsum in qm/Wohnfläche (Haupt- u. Nebenwohnung)			
je Wohnung	71,55	71,01	→
je Einwohner	35,55	36,12	↗
Einwohner je Wohnung	2,01	1,97	↘
Baugenehmigungen			
Gebäude mit Wohnungen	471	680	↑
Wohnungen	4.329	5.751	↑
Baufertigstellungen (Wohnungen in Gebäuden mit Wohnungen)	3.669	4.901	↑
Bauüberhang (Wohnungen)	11.920	12.456	↗
Abgeschlossenheitsbescheinigungen zur Bildung von Eigentumswohnungen (genehmigte Wohnungen)	2.189	3.173	↑
Bewilligungen öffentlich geförderter Wohnungsbau	698	195	↓
Mietenentwicklung Hessischer Mietenindex Jahresdurchschnitt (2010 = 100)			
Wohnungs-Nettomieten	109,7		↓
Nebenkosten	103,0		↓
Haushaltsenergie	106,0		↓

Daten	2016	2017	Entwicklung
Nachfrage / Wohnungsbedarf			
Verfügbares Einkommen (Einwohner/Jahr) 2015/2016	21.386	21.690	↗
Wohnungssuchende Haushalte (§ 9 WoFG))	9.491	9.583	→
Versorgte Haushalte (§ 9 WoFG)	1.962	1.724	↓
Leistungsempfänger Arbeitslose SGB III (Alg I)	6.222	6.918	↑
Leistungsempfänger Arbeitslose SGB II (Alg II)	17.836	15.190	↓
Empfänger bedarfsorientierter Sozialleistungen zum Lebensunterhalt	96.753	94.119	↘
Wohngeld (Tabellenwohngeld)			
Wohngeld-Empfänger (Haushalte) insgesamt	4.702	4.193	↓
durchschnittlicher Wohngeldanspruch (Mietzuschuss) in €	215	213	→
Miet-/Wohnbelastung vor Wohngeld	39,6%	38,6%	↘
Miet-/Wohnbelastung nach Wohngeld	24,0%	23,9%	→
Entlastungsquote (Prozentpunkte)	15,6%	14,6%	↘
Wohnungsdefizit (einfacher Wohnungsfehlbestand)	36.700	23.452	↓
Versorgungsgrad (Wohnungen je 100 Haushalte Haushaltsgenerierung)	91,2	94,4	↗
Marktgeschehen			
Wohnungswechsel			
Zuzüge	67.360	63.186	↘
Wegzüge	65.165	57.809	↓
Umzüge innerhalb Frankfurts	52.648	48.930	↘
Fluktuationsrate insgesamt	15,5%	13,8%	↓
Fluktuation im öffentlich geförderten Wohnungsbau	6,1%	5,2%	↓

Zeichenerklärung	
↑	Erhöhung mehr als 10%
↗	Erhöhung 1 bis 10%
→	Veränderung -1 bis 1%
↘	Verringerung 1 bis 10%
↓	Verringerung mehr als 10%

0. Zusammenfassung

Rahmenbedingungen

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

Die Arbeitsmarktlage entwickelte sich gut, die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nahm nochmals zu – mit einem deutlichen Anstieg bei den in Frankfurt am Main wohnenden Beschäftigten. Erneut gesunken sind die Anzahl der Personen mit einer geringfügigen Beschäftigung sowie die Arbeitslosenquote. Die Inflationsrate ist deutlich angestiegen. Die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte in Frankfurt am Main liegen 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 2017 wieder für einen Bevölkerungszuwachs. Der Wanderungsverlust an das Umland ist 2017 geringer geworden.

Die Altersstruktur der Bevölkerung blieb relativ stabil – der Anteil der über 60-Jährigen ist in den letzten Jahren gesunken.

Bautätigkeit

Die Anzahl der genehmigten Wohnungen erreichte 2017 einen Rekordwert von 5.751. Es wurden fast doppelt so viele 1-Familienhäuser wie im Vorjahr genehmigt.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 4.901 Wohneinheiten fertig gestellt – nochmals mehr als im Vorjahr und der höchste Wert seit 1993. Die durchschnittliche Größe der neuen Wohnungen ist wieder etwas angestiegen.

Grundstücksmarkt	<p>Die Nachfrage nach Immobilien war auch im Jahr 2017 ungebrochen. Der Immobilienmarkt zeigte weitere Umsatz- und Preissteigerungen. Die hohen Verkaufspreise von Eigentumswohnungen führen zu einer extremen Bodenwertsteigerung.</p> <p>Die mittleren Preise für neue Eigentumswohnungen lagen 2017 bei 5.360 €/m², (2018 bei 6.080 €/m²). Auch die Preise für Wohnungen aus dem Bestand sind weiter angestiegen.</p> <p>Die Zinsen für Wohnungsbaukredite waren nochmals leicht gesunken.</p>
Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt	<p>9.583 Haushalte waren als wohnungssuchend registriert. Die Anzahl der Wohnungen, die für eine Belegung mit registrierten Wohnungssuchenden im Stadtgebiet zur Verfügung stehen, ist im Berichtsjahr gesunken. Es konnten 1.724 Haushalte vermittelt werden.</p>
Wohnungsversorgung	<p>Vor allem aufgrund statistischer Effekte – neue Datenbasis für den Wohnungsbestand – stieg die Wohnungsversorgungsquote deutlich an.</p>
Segregation	<p>Erneut leicht abgenommen hat im Berichtsjahr die ethnische Segregation. Bei der sozialen Segregation ergab sich ein unterschiedliches Bild – deutliche Abnahme bei der Verteilung der Arbeitslosen, leichte Zunahme bei den Empfängern von SGB II.</p>

1. Ökonomische Rahmenbedingungen

1.1 Wirtschaftskraft

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt wird insbesondere durch die wirtschaftliche Entwicklung beeinflusst. Barometer hierfür sind das Bruttoinlandsprodukt (BIP) bzw. die Bruttowertschöpfung (BWS). Das BIP umfasst den Wert aller innerhalb eines Wirtschaftsgebietes während einer bestimmten Periode produzierten Waren und Dienstleistungen. Es entspricht der BWS aller Wirtschaftsbereiche zuzüglich der Gütersteuern und abzüglich der Gütersubventionen. Die BWS, die zu Herstellungspreisen bewertet wird, ergibt sich für jeden Wirtschaftsbereich aus dem Bruttoproduktionswert zu Herstellungspreisen abzüglich der Vorleistungen zu Anschaffungspreisen.

Die Wirtschaftskraft¹ stieg 2016² sowohl in Deutschland als auch in Hessen an, in Frankfurt am Main ist sie dagegen leicht gesunken. Im Vergleich der Großstädte hat Frankfurt am Main seine langjährige Position als wirtschaftsstärkste Großstadt in Deutschland – gemessen am BIP je Erwerbstätigen – verloren und liegt für 2016 auf dem dritten Platz.

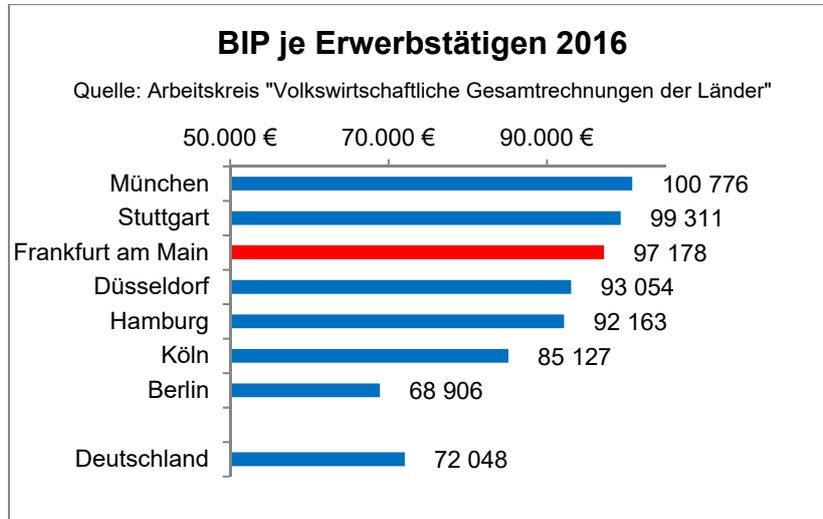


Abbildung 1: Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen in Großstädten in €³

¹ Gemessen am BIP in jeweiligen Preisen je Erwerbstätigen

² Neuere (regionalisierte) Wirtschaftsdaten liegen nicht vor

³ Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“, R2B1; für den Vergleich wurden revidierte Zahlen verwendet.

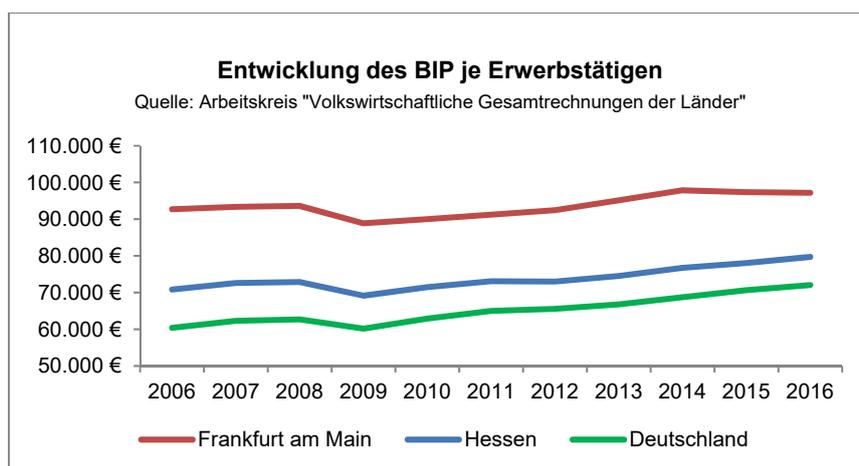


Abbildung 2: Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) je Erwerbstätigen

Mit 60,274 Milliarden € betrug der Anteil Frankfurts an der BWS des Landes Hessen im Jahr 2016 24,8 %. 83,0 % der BWS entfielen auf den Dienstleistungssektor.⁴

Auch 2017 ist das preisbereinigte BIP in Deutschland angestiegen, um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr. 2018 lag die Steigerungsrate bei 1,5 %.⁵

Die Anzahl der Insolvenzen⁶ stellt ein weiteres Kriterium zur Beurteilung der Konjunkturlage dar. Die Zahl der Insolvenzverfahren insgesamt ist gegenüber dem Vorjahr erneut gesunken – bei den Unternehmensinsolvenzen um 11,7 %, bei den Verbraucherinsolvenzen sogar um 25,8 %.

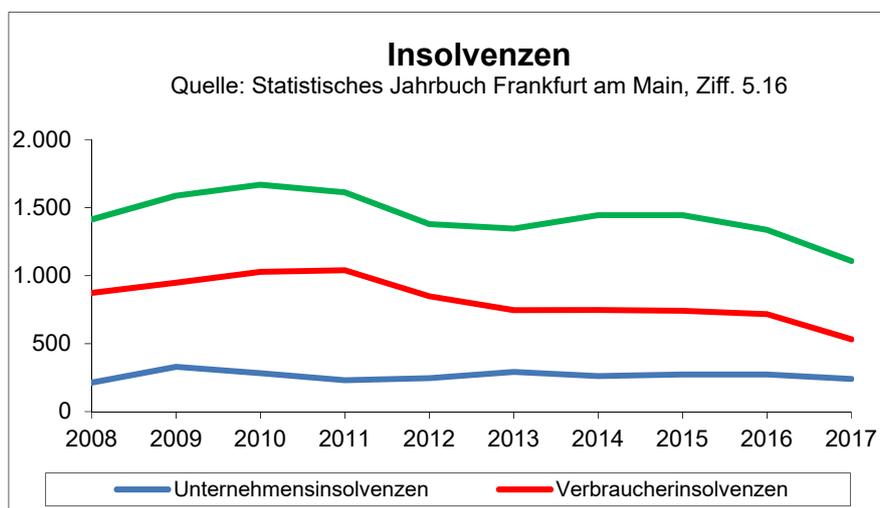


Abbildung 3: Insolvenzen

⁴ Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“, R2B1

⁵ Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt 2018 für Deutschland, 1/2019

⁶ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 5.16. Die Insolvenzstatistik wurde 2017 gegenüber den Vorjahren geändert – neben den Unternehmensinsolvenzen wird jetzt nach Verbraucherinsolvenzen, Insolvenzen ehemals selbstständig Tätiger und Insolvenzen übriger Schuldner differenziert.

1.2 Beschäftigung

Die Erwerbstätigkeit in Deutschland stieg im Jahr 2017 weiter an, wobei sich auch die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung deutlich erhöhte. Der Anstieg bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gegenüber dem Vorjahr betrug 2,4 % (jeweils Jahresende), in Hessen stieg die Beschäftigung um 2,6 %.⁷

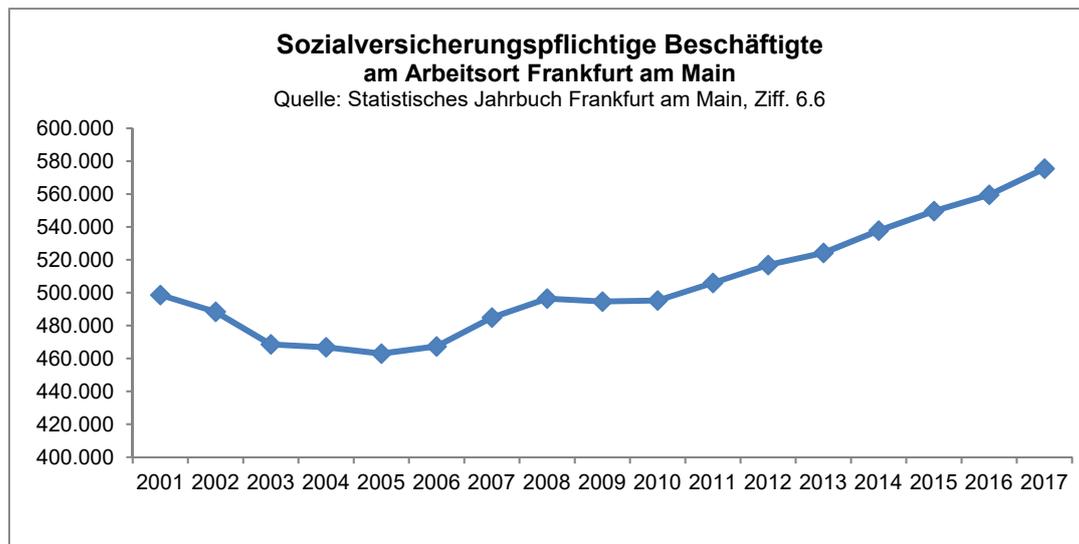


Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Frankfurt

Im Jahr 2017 erhöhte sich die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten⁸ am Arbeitsort Frankfurt am Main um 2,9 % auf 575.532 (Vorjahr 559.544). Dies war der höchste Anstieg seit 2008. Der Anteil der Einpendler ist auf 64,2 % abgesunken (Vorjahr: 64,3 %). Einen Anstieg verzeichnete somit die Zahl der in Frankfurt wohnhaften und arbeitenden Bevölkerung (201.970 Beschäftigte). Die Zahl der Auspendler hat sich von 90.644 auf 95.074 Beschäftigte weiter erhöht.⁹ Der Anteil der Auspendler an den in Frankfurt wohnhaften sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist seit 2003 kontinuierlich angestiegen.

Auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort¹⁰ Frankfurt am Main ist deutlich gestiegen. Hier lag der Anstieg bei 3,4 %.

⁷ Auswertungen aus der Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit (BA); Statistisches Bundesamt 2019.

⁸ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 6.6; Angabe zum Jahresende

⁹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 6.17; Stichtag: jeweils 30. Juni

¹⁰ Die Zahlen geben den Stand zum 30.6. des Jahres wieder, bei den Zahlen zum Arbeitsort werden Jahresendzahlen verwendet.

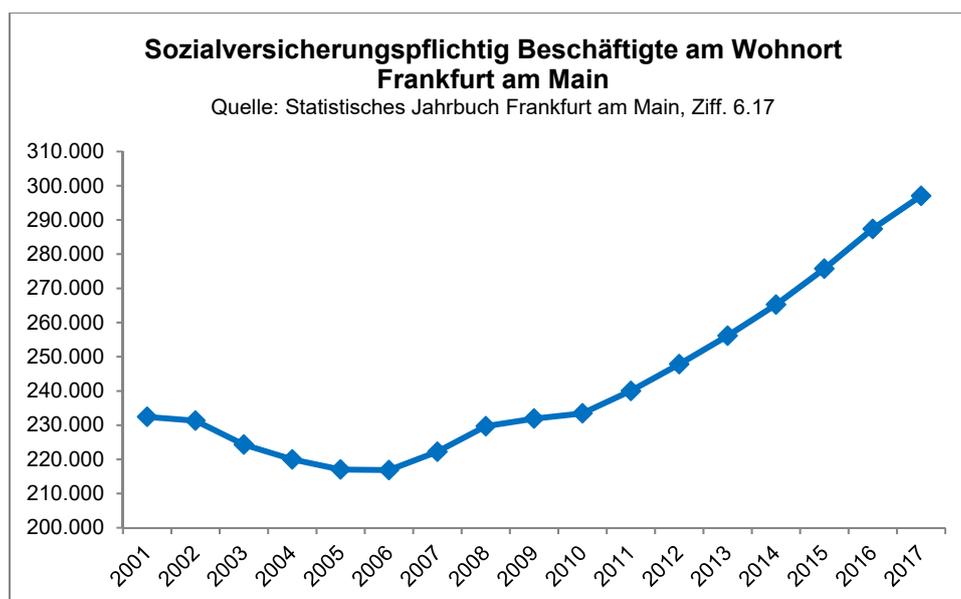


Abbildung 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Frankfurt

Die Beschäftigungszahlen (am Arbeitsort) im Produzierenden Gewerbe haben 2017 mit 1,7 % deutlich zugenommen. Der Zuwachs im Handel, Gastgewerbe und Verkehr lag noch deutlich höher bei 4,0 %. Die Beschäftigungsentwicklung im übrigen Dienstleistungssektor lag mit 2,6 % etwas unter dem allgemeinen Anstieg; innerhalb des Dienstleistungsbereichs bei den Banken und Versicherungen ist die Beschäftigungszahl – nach leichtem Rückgang in den Vorjahren – wieder um 1,3 % angestiegen.¹¹ Die Verteilung der Beschäftigten auf die einzelnen Wirtschaftszweige änderte sich auch 2017 nur geringfügig¹². Ein Vergleich mit der Verteilung im Jahr 2008 zeigt ein prozentuales Wachstum des sonstigen Dienstleistungsbereichs und einen Rückgang bei Banken und Versicherungen und nur geringfügige Änderungen bei den beiden übrigen ausgewählten Bereichen.

¹¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 6.6

¹² Außer Betracht bleiben hier die – zahlenmäßig unbedeutenden – Bereiche Land- und Forstwirtschaft, Fischerei.

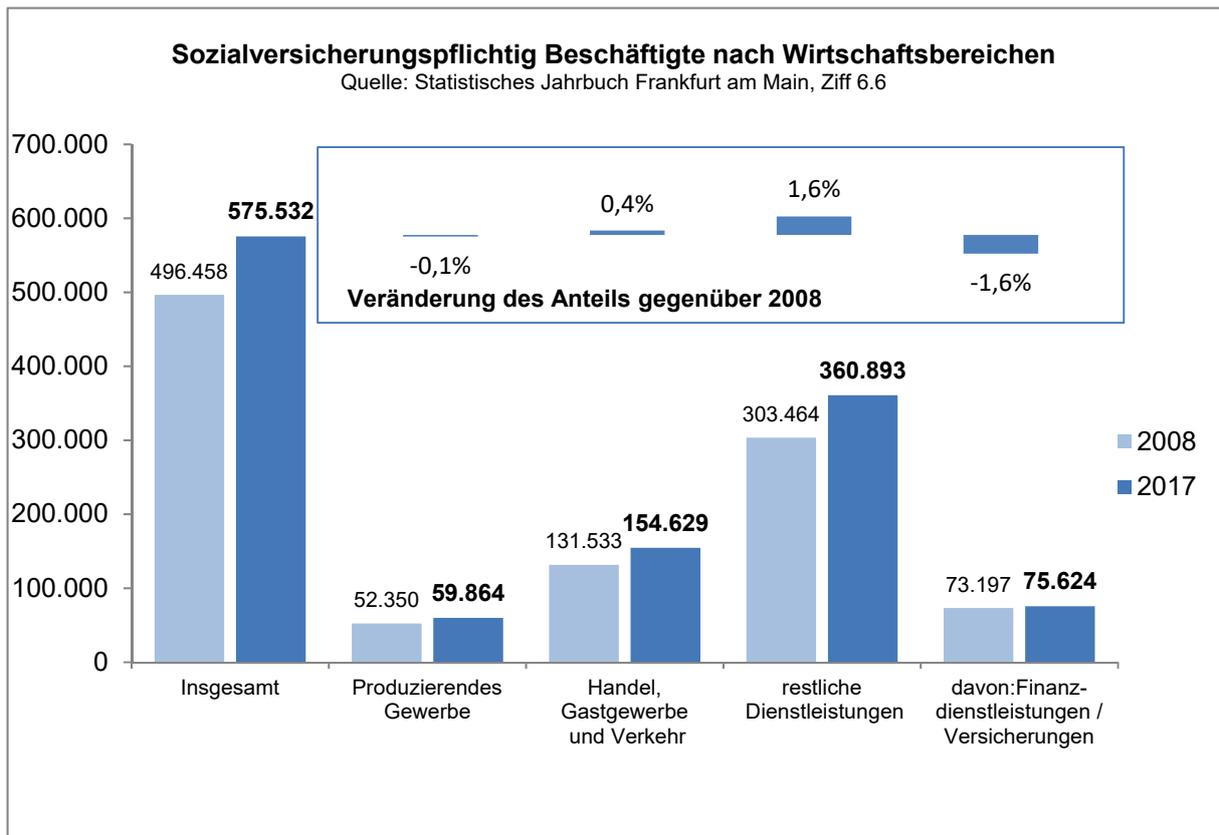


Abbildung 6: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Wirtschaftsbereiche) 2008/2017

Alle Dienstleistungsbereiche haben einen Anteil von 89,6 % (89,5 % im Vorjahr). Der sonstige Dienstleistungsbereich (ohne Handel, Gastgewerbe und Verkehr aber mit den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen) verfügte über 62,7 % der Beschäftigten. Die Banken und Versicherungen stellten allein 13,1 % aller Beschäftigten. Das Produzierende Gewerbe hatte einen Anteil von 10,4 %.

Die Zahl der Personen mit einer geringfügigen Beschäftigung (Jobs bis max. 450 €/Monat, bis 2012 lag die Grenze bei 400 €/Monat) sank 2015 erstmals seit 2010, 2017 ist sie erneut um 1,5 % auf 46.367 Personen gesunken. Der Frauenanteil an den geringfügig Beschäftigten dominierte weiter mit 60,1 %, ist aber seit 2003 (65,5 %) deutlich zurückgegangen. Nochmals zugenommen hat der Anteil der Altersgruppe zwischen 15 und 25 Jahren mit 25,9 % (im Vorjahr 25,3 %). 2009 lag der Anteil noch bei 22,6 %. Eine Erklärung hierfür könnte sein, dass immer mehr Studierende auf einen Nebenjob angewiesen sind. Nochmals deutlich zugenommen hat der Anteil der geringfügig Beschäftigten über 55 Jahre mit 32,0 % (von 31,2 %).¹³

¹³ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 6.15

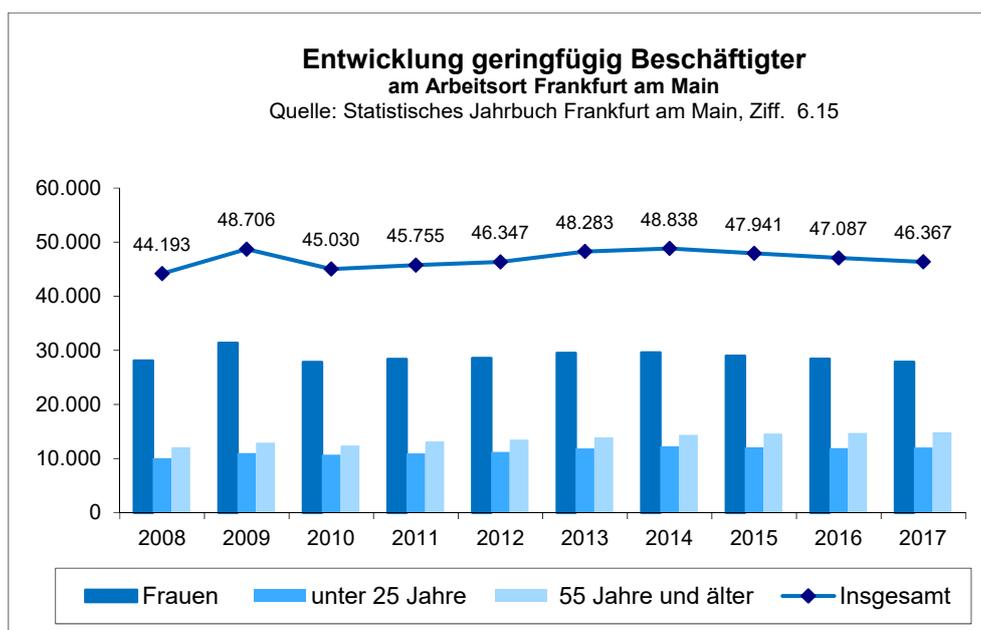


Abbildung 7: Geringfügig Beschäftigte

1.3 Arbeitslose

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag Ende 2017 bei 5,3 %, um 0,5 Prozentpunkte geringer als im Vergleichsmonat des Vorjahres. Auch die absolute Anzahl der Arbeitslosen sank – um 183.312 gegenüber dem Vorjahresmonat.¹⁴

In Frankfurt am Main sank die Zahl der arbeitslos gemeldeten Personen auf 22.108 (- 8,1 %) und die Arbeitslosenquote auf 5,6 % (Vorjahr: 6,2 %).¹⁵ Im Großstadtvergleich schneidet Frankfurt am Main bei der Arbeitslosenquote nach wie vor gut ab. 2017 lag die Arbeitslosenquote bezogen auf die 15 größten Städte bei 7,3 % – um 1,7 % höher als der Frankfurter Vergleichswert – nur drei 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 auf 31,3 %, entsprechend sank der Anteil der Alg II/Hartz IV-Empfänger (SGB II). Der Frauenanteil sank auf 44,6 % (im Vorjahr 45,1 %). Der Ausländeranteil erhöhte sich erneut auf 47,7 %. Die Zahl der Langzeitarbeitslosen sank auf einen Anteil von 32,7 %. Arbeitslose im Alter zwischen 15 bis unter 25 Jahren waren mit einem

¹⁴ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf, Jan. 2019; Quote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

¹⁵ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 6.22

¹⁶ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistik nach Regionen; Bezugsgrößen 2017 zur Berechnung der Arbeitslosenquoten; Auskunft Stadt Hannover

deutlich gestiegenen Anteil von 8,4 % vertreten. Der Anteil der Arbeitslosen im Alter von 55 und älter sank dagegen auf 16,1 %.¹⁷

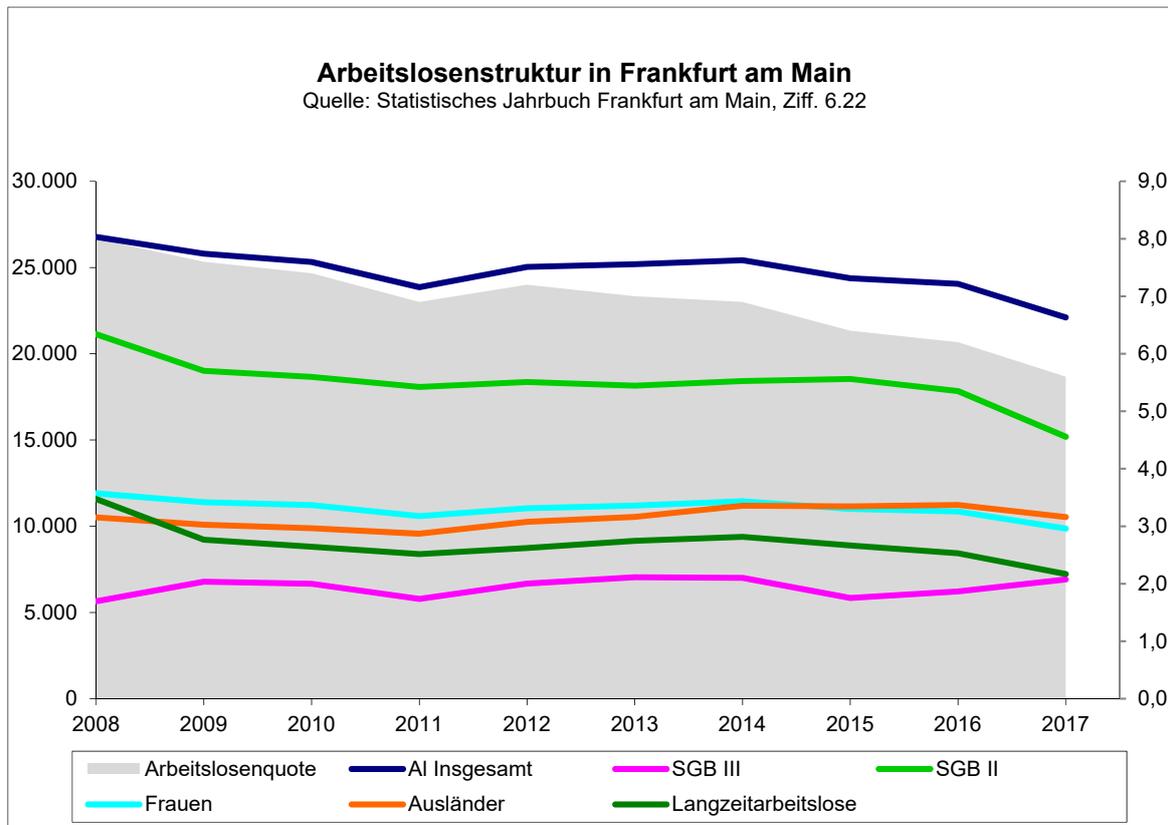


Abbildung 8: Arbeitslosenstruktur

Die höchste Arbeitslosendichte (Verhältnis der Arbeitslosen zur jeweiligen erwerbsfähigen Bevölkerung) wiesen die Stadtteile Fechenheim, Höchst, Riederwald, Sossenheim, Sindlingen, Bahnhofsviertel 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 2017 um insgesamt 3,4 % zugenommen, je Einwohner waren es 3,1 %.¹⁹ Regionalisierte Daten lagen bei Redaktionsschluss nur bis zum Jahr 2016 vor. Danach stieg das verfügbare Einkommen in Frankfurt um 1,4 % je Einwohner (2,1 % in Deutschland). Die

¹⁷ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 6.22

¹⁸ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zur Stadtbeobachtung 26, Ziff. 6.12

¹⁹ Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.2, Tab. 1.7, 3.Vj 2018

folgende Grafik zeigt, dass die verfügbaren Einkommen je Einwohner – trotz hoher Wirtschaftskraft (vgl. Kapt. 1.1) – in Frankfurt im Großstadtvergleich nach wie vor relativ gering sind und auch unter den Werten für Deutschland insgesamt und Hessen liegen.

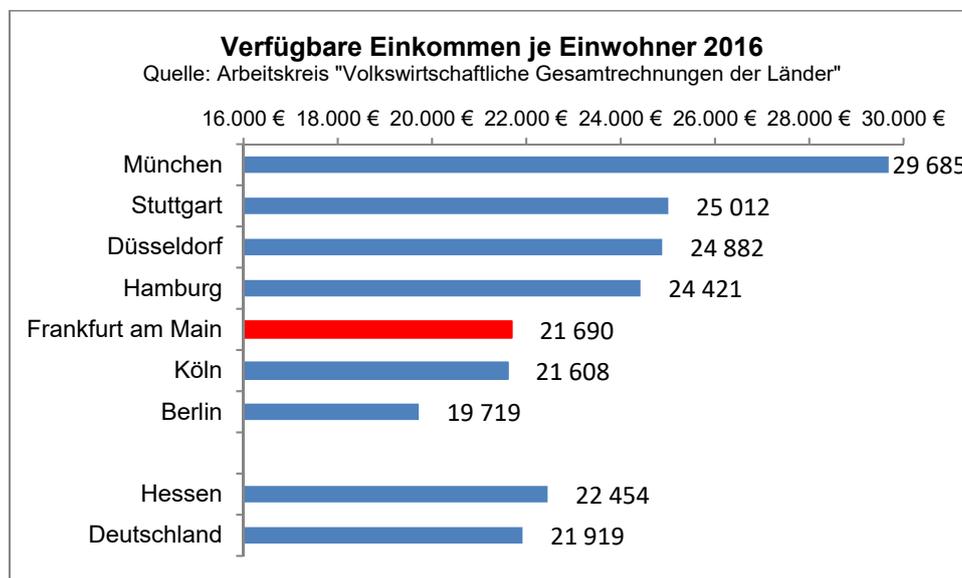


Abbildung 9: Verfügbare Einkommen

Über die Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen geben die Ergebnisse der Mikrozensus-Erhebungen Auskunft.

Danach verfügten im Jahr 2017 20,1 % der Frankfurter Haushalte über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen unter 1.300 €. Bei 32,6 % der Haushalte lag es bei 3.200 € und mehr. 40,6 % der Haushalte bezogen ein Nettoeinkommen von unter 2.000 € im Monat.²⁰

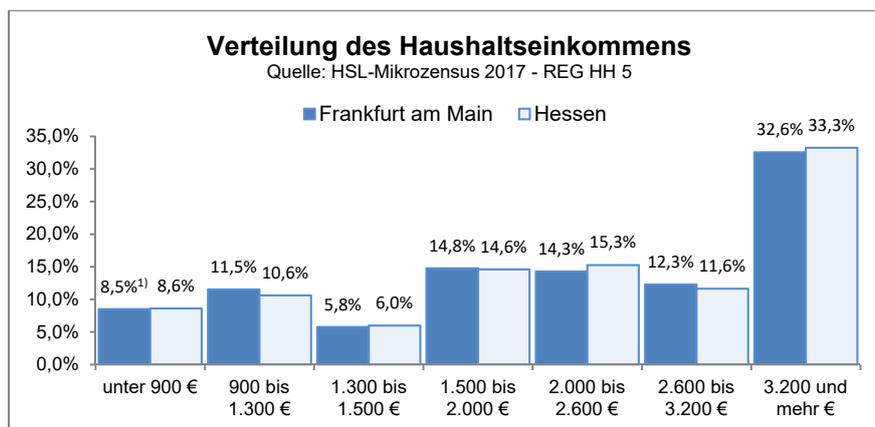


Abbildung 10: Haushalts-Nettoeinkommen (Verteilung)

⁽¹⁾ Für die Berechnung des Wertes „unter 900 €“ wurden die Zahlen der Einkommen unter 500 € und zwischen 500 € und 900 € zusammengefasst. Die Aussagefähigkeit der Zahl für die Einkommen unter 500 € – für Frankfurt am Main – ist stark eingeschränkt.)

²⁰ Hessisches Statistisches Landesamt, Mikrozensus 2017, Tabelle REG-HH 5

1.5 Unterstützungsbedürftige Haushalte

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

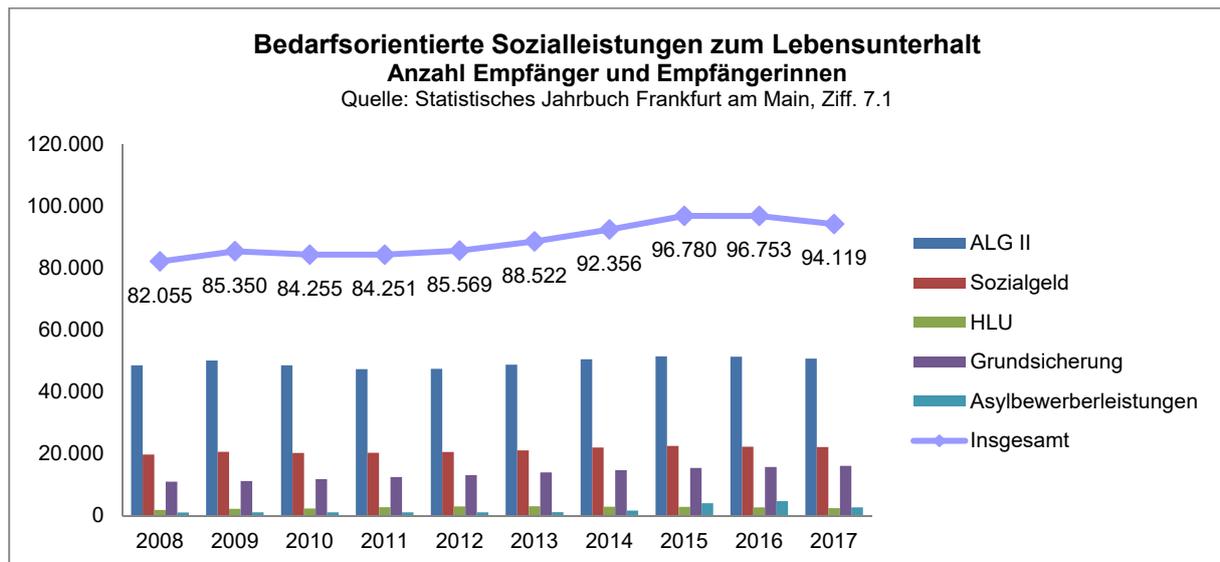


Abbildung 11: Hilfeempfänger/innen von bedarfsorientierten Sozialleistungen²¹

Im Jahr 2017 sank die Zahl der Leistungsempfänger deutlich auf 94.119. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung betrug 12,2 % (nach 12,7 % im Vorjahr). Im Einzelnen erhielten 50.651 Personen Alg II, 22.127 Sozialgeld, 215 sonstige Leistungen, 2.399 Hilfe zum Lebensunterhalt, 16.060 Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (hier ist seit Jahren ein kontinuierlicher Anstieg zu verzeichnen) und 2.667 Asylbewerberleistungen. Der Frauenanteil an den Empfängern bedarfsorientierter Sozialleistungen ist von 49,3 % auf 49,5 % gestiegen.²²

1.6 Lebenshaltung

In Hessen sind die Preise für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte nach den Preisindizes im Jahr 2017 um 2,0 % gestiegen, damit deutlich stärker wie im Vorjahr (0,4 %). Für 2018 gab es einen etwas geringeren Anstieg um 1,7 %. Die Wohnungskosten insgesamt sind 2017 um

²¹ Revision der Statistik der Grundsicherung für Arbeitssuchende in 2016 – neue Aufteilung, zusätzlich Empfängerinnen und Empfänger von einmaligen Leistungen bzw. Leistungen in besonderen Lebenssituationen

²² Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 7.1

2,0 % gestiegen, die Nettomieten um 2,2 %. 2018 stiegen die Wohnungskosten wie im Vorjahr um 2,0 %, die Nettomieten um 1,7 %.²³

Die hessischen Preise für Haushaltsenergie waren 2017 um 2,0 % gestiegen, 2018 sogar um 3,6 %.

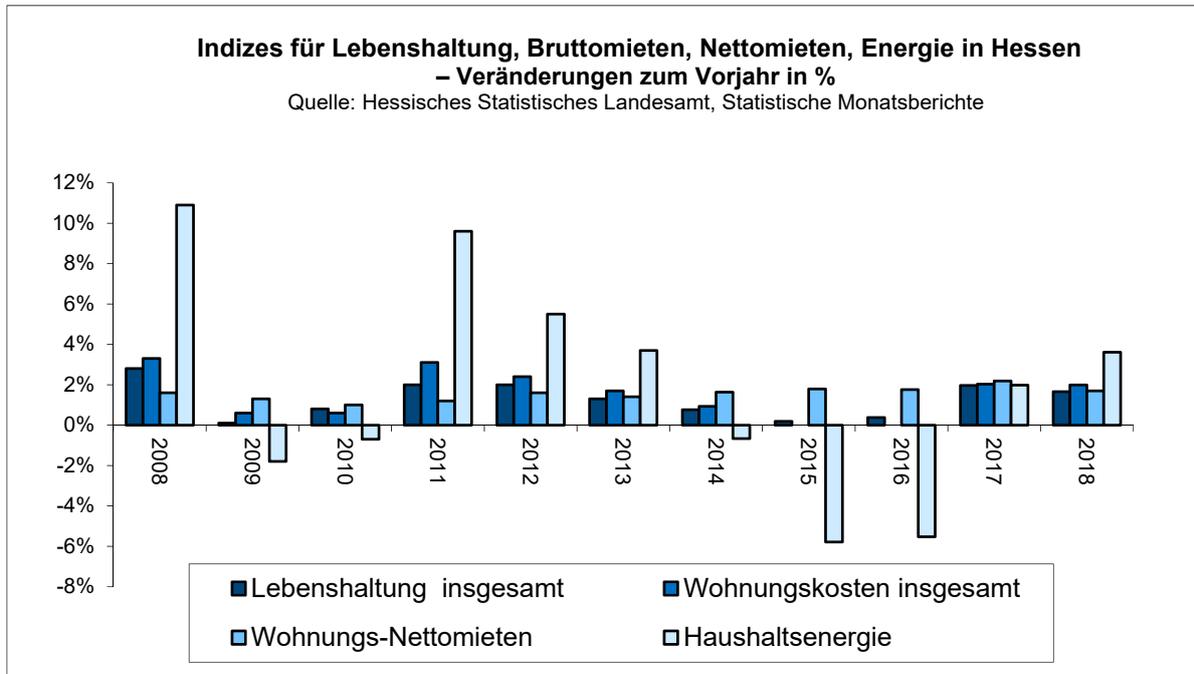


Abbildung 12: Lebenshaltung, Mieten, Energie

²³ Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Monatsberichte

2. Wohnungsnachfrage

2.1 Bevölkerung

Das Bevölkerungswachstum der Stadt Frankfurt am Main hält an. Die Steigerungsrate lag 2017 bei 1,5 %. Die Einwohnerzahl²⁴ stieg auf 772.875 im Jahr 2017. Davon waren 741.093 Personen mit Hauptwohnung und 31.782 Personen mit Nebenwohnung gemeldet. Dieser Bevölkerungszuwachs war sowohl auf eine positive Wanderungsbilanz als auch auf einen Geburtenüberschuss zurückzuführen.

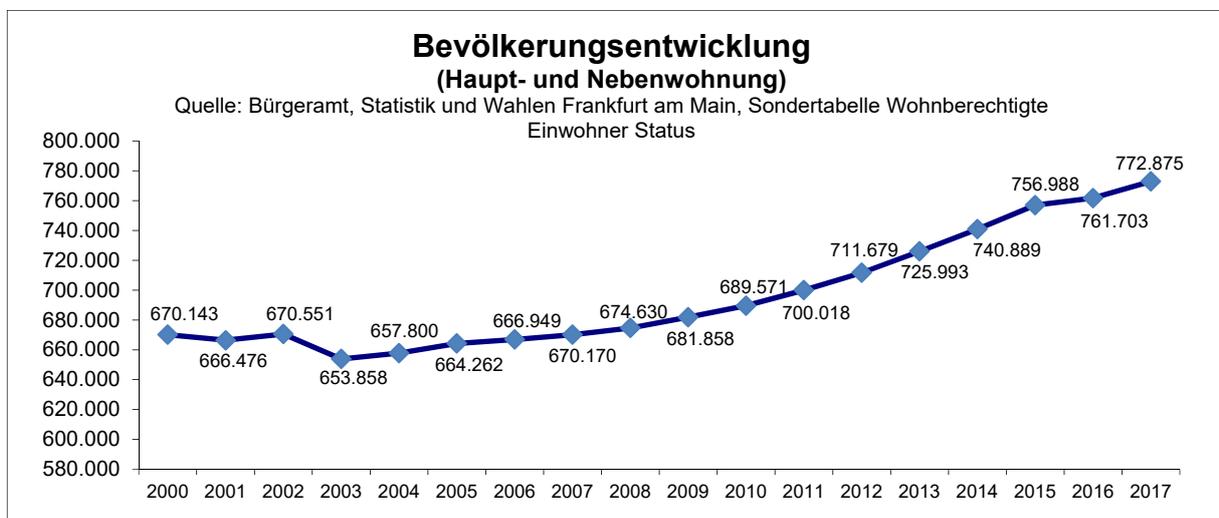


Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung

50,1 % der Frankfurter Bevölkerung ist weiblich, ihr Anteil ist seit 2005 um 0,7 % gesunken. Erhöht hat sich der Ausländeranteil seit dem Vorjahr um 0,7 Prozentpunkte auf 28,6 % (29,5 % bezogen auf den Hauptwohnsitz). EU-Bürgerinnen und Bürger stellen einen Anteil von 13,7 %.²⁵ Eingebürgert wurden insgesamt 2.223 Personen – die Zahlen sind seit 2012 rückläufig.²⁶

Die Bevölkerungsdichte in Frankfurt am Main beträgt 2.985 Einwohner/-innen je km².²⁷ Sie liegt damit deutlich über der durchschnittlichen Bevölkerungsdichte deutscher Großstädte – aber

²⁴ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Basis Melderegister (Personen mit Haupt- oder Nebenwohnung); da für die Wohnungsver-sorgung auch Personen mit Nebenwohnsitz bedeutsam sind, werden sie hier mit berücksichtigt. Im Statistischen Jahrbuch des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen beziehen sich alle Angaben auf Personen mit Hauptwohnung.

²⁵ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 2.19 – Bezug: Hauptwohnung

²⁶ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 2.56

²⁷ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.4

auch sehr deutlich unter der von München (4.686) und Berlin (4.055).²⁸ Die Stadtteile mit der höchsten Bevölkerungsdichte waren Nordend-Ost (14.944 Einwohner/-innen je km²), Bornheim (10.906), Nordend-West (9.797) und Gallus (9.517) – der Stadtteil mit der geringsten Bevölkerungsdichte ist Nieder-Erlenbach (561).²⁹

Unterschiedliche Bevölkerungsgruppen haben auch unterschiedliche Wohnbedürfnisse – somit kommt der Altersstruktur der Bevölkerung besondere Bedeutung zu. Wie schon in den Vorjahren sind die Veränderungen der Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen³⁰ relativ gering. Bemerkenswert ist, dass der Anteil der unter 18-Jährigen auf 16,7 % gestiegen ist. Der Anteil der Frankfurter/innen über 60 Jahre ist dagegen seit 2000 auf 20,7 % gesunken (entspricht dem Vorjahreswert).

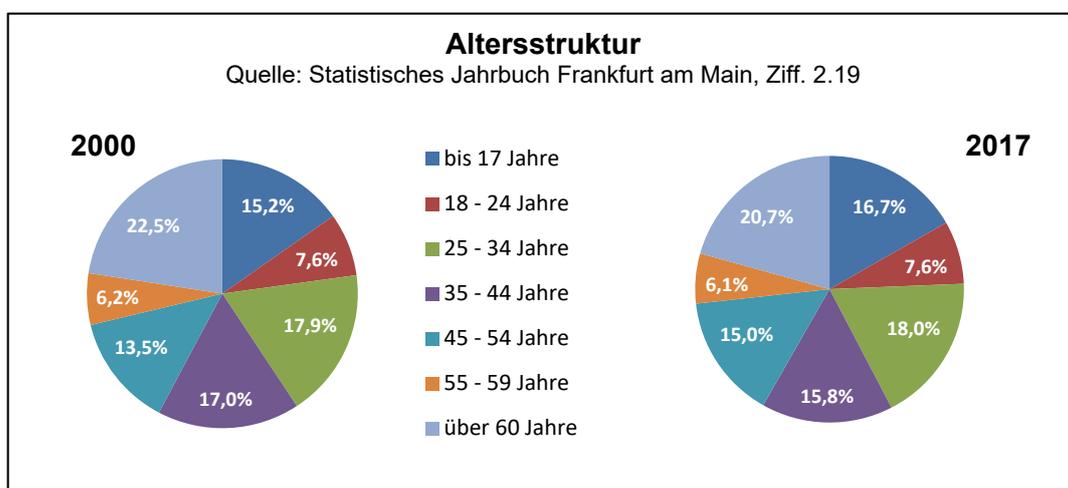


Abbildung 14: Vergleich Altersstruktur 2000–2017

In den letzten Jahren war der Bevölkerungsanstieg vor allem den erheblichen Wanderungsgewinnen geschuldet. Die Wanderungsgewinne basierten hauptsächlich auf Zuzügen aus dem Ausland und dem übrigen Bundesgebiet. Die Bilanz der Zu- und Wegzüge belief sich 2017 auf 5.377 Personen, die der natürlichen Bevölkerungsbewegung bei 3.016.³¹ Der Austausch mit dem Umland ist dagegen für Frankfurt negativ, der Wanderungsverlust ist mit 2.894 allerdings deutlich geringer als im Vorjahr (3.868).³² Wie die Frankfurter Wanderungsbefragung

²⁸ Statistisches Bundesamt, Gemeindeverzeichnis 10/2018

²⁹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zur Stadtbeobachtung 26, Ziff. 3.1; nach der Tabelle ist Sachsenhausen-Süd der Stadtteil mit der geringsten Bevölkerungsdichte, hier wird aber der Flughafen dazugezählt.

³⁰ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 2.9; eigene Berechnungen; nur Hauptwohnung

³¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 2.49

³² Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 2.35

2014 ergab, ist die Wohnsituation der Hauptgrund für den Wegzug ins Umland. Der wichtigste Grund eines überregionalen Wegzugs ist dagegen der Arbeitsplatzwechsel (47 %).³³

Ein Großteil der ins Umland³⁴ Gezogenen kommt jedoch wieder als Pendler zurück in die Stadt. Der Anteil der Pendler macht fast zwei Drittel aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Frankfurt am Main aus.³⁵

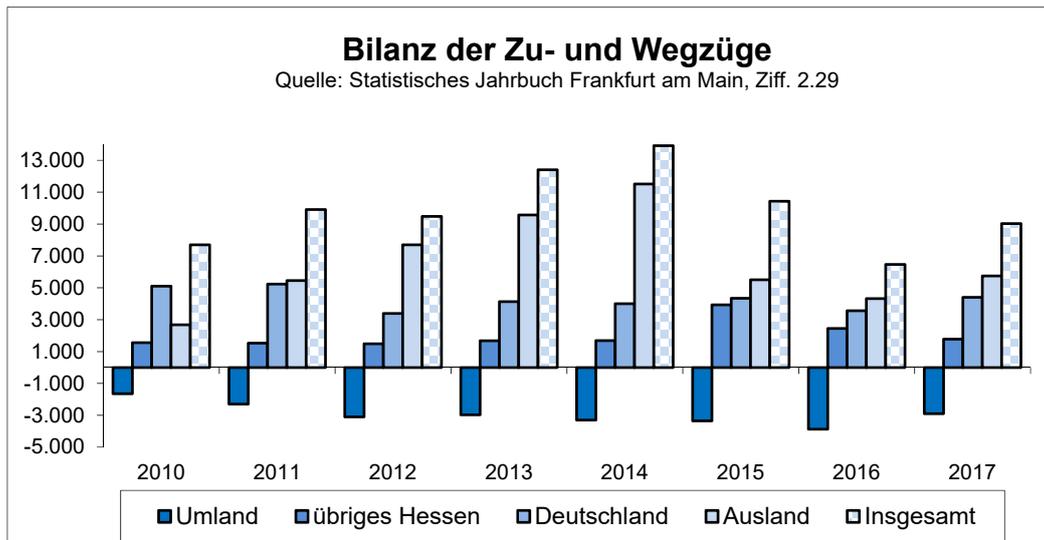


Abbildung 15: Bilanz der räumlichen Bevölkerungsbewegung

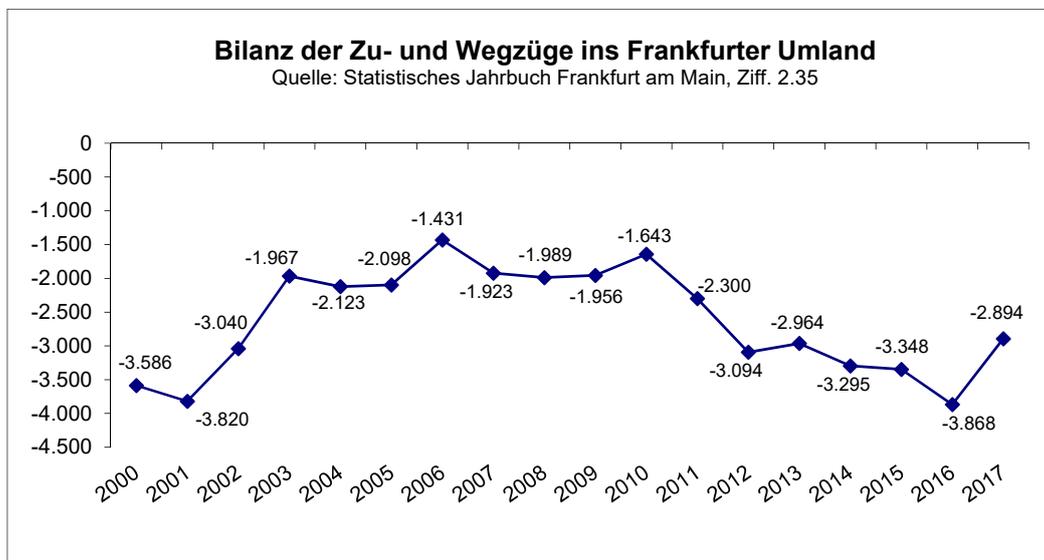


Abbildung 16: Zu- und Wegzüge (Umland)

³³ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Frankfurter Statistische Berichte 2016, Frankfurt bleibt dynamisch – Ergebnisse der Frankfurter Wanderungsbewegung 2014

³⁴ An das Stadtgebiet angrenzende Landkreise und die kreisfreie Stadt Offenbach am Main.

³⁵ Vgl. Kapt. 1.2

Eine Prognose zur Bevölkerungsentwicklung wird in Kapitel 7.4 dargestellt.

2.2 Haushalte

2017 stieg die Zahl der Haushalte³⁶ relativ gering auf 416.615 (Vorjahr: 415.172). Der – gemessen an der Bevölkerungszunahme – geringe Anstieg lässt sich durch den deutlichen Rückgang der 1-Personenhaushalte (- 2.568) erklären, während die übrigen Haushalte um 4.011 angestiegen sind. Hier mögen sich auch Registerbereinigungen ausgewirkt haben, bei denen 1-Personenhaushalte besonders stark betroffen sind. Der in den vergangenen Jahren stetige Trend hin zu mehr 1-Personenhaushalten scheint gebrochen.

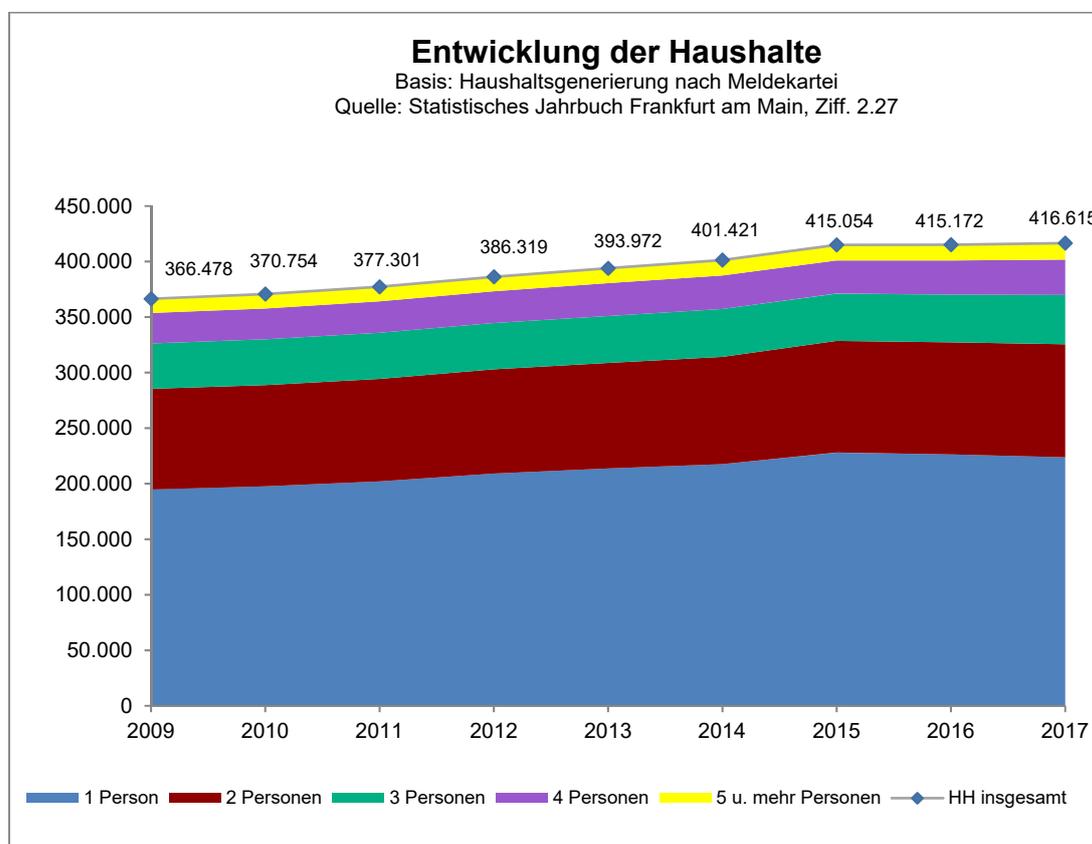


Abbildung 17: Anzahl der Haushalte

Mit 122.383 Haushalten betrug der Anteil der ausländischen Haushalte 29,4 %. Die mit Abstand größte Gruppe bilden nach wie vor die 1-Personenhaushalte mit 53,7 %. Knapp die Hälfte der 1-Personenhaushalte (48,9 %) bildeten Frauen. Die Altersgruppe bis 34 Jahre stellte

³⁶ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main, Haushaltsgenerierung nach Melderegister (s. a. Frankfurter Statistische Berichte, Heft 2/3 2007)

mit 32,8 % den größten Anteil aller 1-Personenhaushalte. 14,2 % der 1-Personenhaushalte waren Frauen ab 65 Jahren, die Männer sind hier lediglich mit 6,9 % vertreten.³⁷

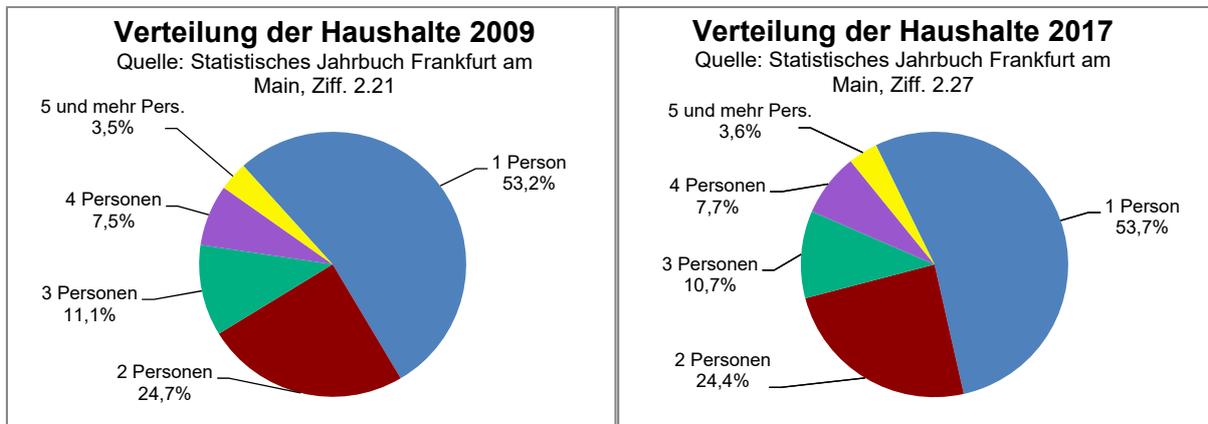


Abbildung 18: Haushaltsstruktur im Vergleich

Familien mit Kindern stellten einen Anteil von 18,1 % aller Haushalte. Alleinerziehende bildeten 4,0 % aller Haushalte. Den Hauptteil der Alleinerziehenden stellten weiterhin Frauen. Ihr Anteil an allen Alleinerziehenden belief sich auf 91,0 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 1,84 Personen.

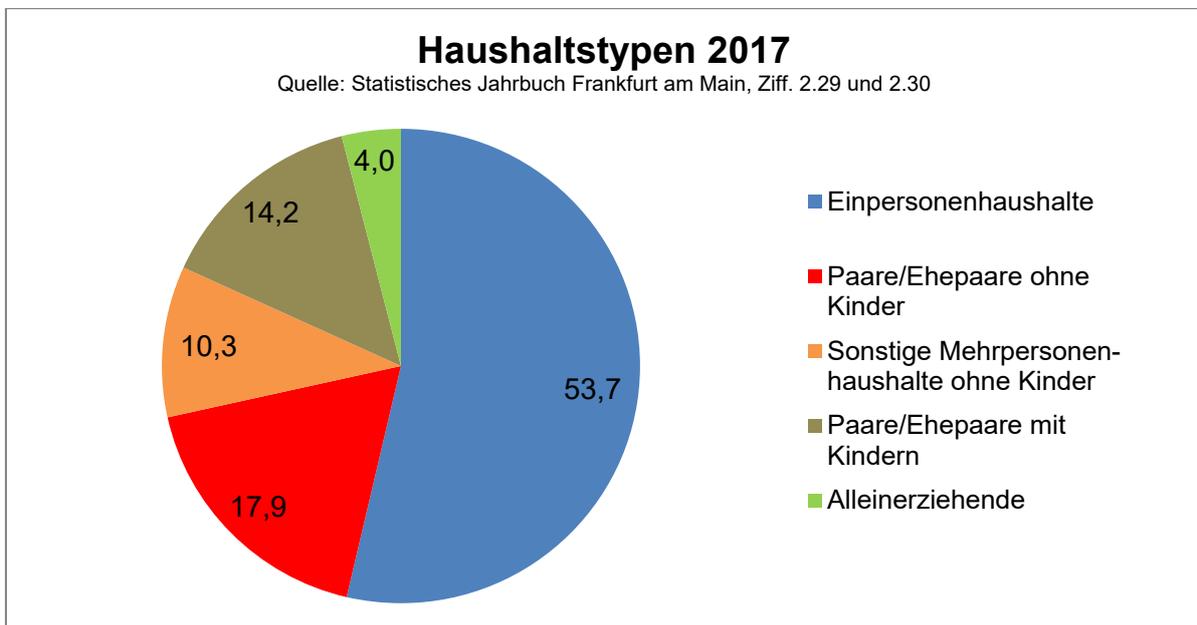


Abbildung 19: Haushaltstypen

³⁷ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 2.26 – 2.28

3. Wohnungsangebot

Bis zum Jahr 2030 wird Frankfurt am Main voraussichtlich zu einer Stadt mit mehr als 810.000 Einwohnern heranwachsen. Dieser prognostizierte Anstieg zeigt, wie hoch die Attraktivität der Stadt nach wie vor ist. Gleichzeitig stellt er die Stadt vor große Herausforderungen: Jeder Haushalt sollte auf angemessenen Wohnraum zugreifen können. Hierzu muss die Neubautätigkeit auf einem hohen Niveau bleiben und weiter gesteigert werden. Dafür sind auch die Potenziale zu aktivieren, die in Konversion, in ungenutzten Immobilien und Standorten stecken. Um einschätzen zu können, wohin sich das Angebot an Wohnungen bewegt, bildet der Wohnungsmarktbericht die relevanten Daten der vergangenen Jahre ab: Die Zahlen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes und Indikatoren zur Bautätigkeit.

3.1 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand lag 2017 bei 393.163 und damit um 14.691 über dem Stand im Vorjahr, ein rechnerischer Anstieg um 3,88 %. Bei der Interpretation dieser Zahlen ist zu berücksichtigen, dass ihnen eine **neue Datenbasis** zugrunde liegt. Bis 2016 wurden die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung von 1987 fortgeschrieben. Mit dem Jahresende 2017 erfolgte eine Umstellung auf die Statistische Gebäudedatei. Deutlichster Unterschied zur bisherigen Betrachtung ist, dass jetzt die Wohnheime als Wohngebäude gezählt werden. Damit wächst der Wohnungsbestand um knapp 10.000 Wohneinheiten. Die Zahl der Ein- und Zweiraumwohnungen hat sich hierdurch deutlich erhöht.³⁸ Eine weitere Folge der Umstellung ist, dass die Bestandszahlen für 3- und 5-Raumwohnungen unter denen des Vorjahres liegen – bei den 5-Raumwohnungen sogar erheblich (- 4.389 Wohneinheiten).³⁹

Rund 62 % aller Wohnungen verfügen über 3 oder 4 Räume (da Küchen als Räume zählen, sind dies in der Regel 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen plus Küche). Der Anteil von 1-Raumwohnungen beträgt 7,3 %, bei den Wohnungen mit 2 Räumen sind es 11,1 %. Wohnungen mit 5 und mehr Räumen stellen einen Anteil von 19,6 %.⁴⁰

³⁸ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, statistik.aktuell, 34/2018

³⁹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.2

⁴⁰ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.2

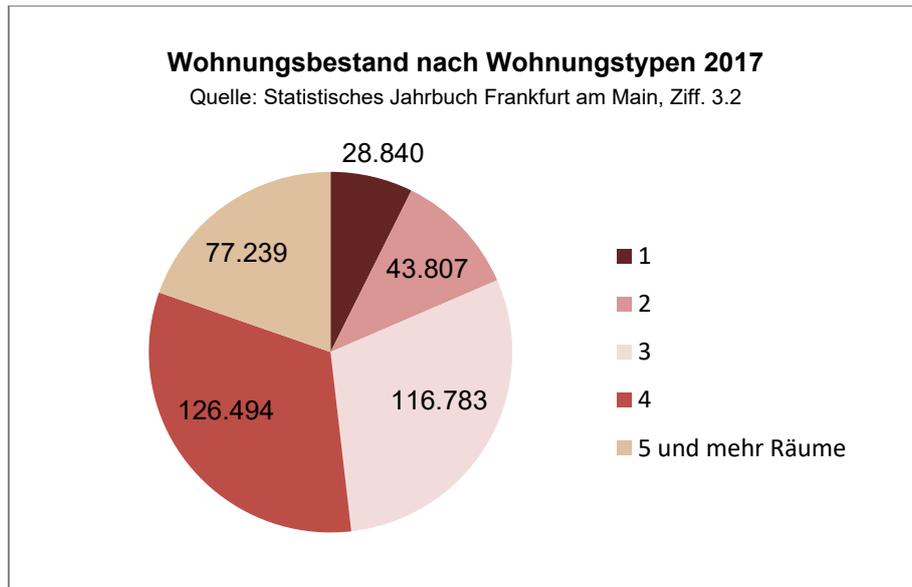


Abbildung 20: Wohnungsbestand nach Wohnungstypen

Den Einwohnern der Stadt Frankfurt standen 2017 im Durchschnitt 37,7 m² Wohnfläche zur Verfügung. Im Stadtgebiet bestehen jedoch weiterhin große Unterschiede. In Griesheim beispielsweise hatten die Einwohner mit durchschnittlich 28,1 m² am wenigsten Wohnfläche zur Verfügung. Im Westend-Süd bewohnte dagegen jeder Einwohner 54,5 m² – und damit fast die doppelte Fläche.⁴¹ Wie bereits im Vorjahr ist der Flächenverbrauch wieder angestiegen und liegt auf dem Niveau von 2013. Verglichen mit dem bundesdeutschen Durchschnitt von 44,8 m² ist die durchschnittliche Wohnfläche in Frankfurt relativ gering. Dies gilt auch im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten. Dort lag 2016 (neuere Daten liegen noch nicht vor) die durchschnittliche Wohnfläche bei 38,1 m² je Einwohner/in.⁴²

⁴¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.4 / Materialien zur Stadtbeobachtung 26, Ziff. 3.5

⁴² Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zur Stadtbeobachtung 25, Ziff. 3.7

Verteilung nach Einwohner, Flächen und Wohnungen									
Jahr ¹⁾	nur Hauptwohnungen					Haupt- und Nebenwohnungen			
	Einwohner	Wohnungen	Einwohner	m ² -Wohnfläche		Einwohner	Einwohner	m ² -Wohnfläche	
			je Wohnung	je Einwohner	je Wohnung		je Wohnung	je Einwohner	
2000	624.980	340.462	1,84	35,60	68,04	670.143			
2001	619.443	342.250	1,81	36,12	68,20	666.476			
2002	622.460	344.086	1,81	36,17	68,33	670.551			
2003	623.350	347.169	1,80	36,45	68,47	653.858			
2004	625.206	348.714	1,79	36,55	68,64	657.800			
2005	630.423	351.024	1,80	38,33	68,84	664.262			
2006	632.206	353.464	1,78	38,22	67,98	666.949			
2007	636.746	355.638	1,79	38,72	69,32	670.170			
2008	641.153	357.699	1,79	38,81	69,57	674.630			
2009	648.451	360.234	1,80	38,81	69,86	681.858			
2010	656.427	362.525	1,81	38,71	70,10	689.571			
2011	667.075	364.273	1,83	38,40	70,32	700.018			
2012	678.691	366.140	1,85	38,08	70,59	711.679	1,94		36,32
2013	693.342	368.989	1,88	37,70	70,83	725.993	1,97		36,00
2014	708.543	371.794	1,91	37,30	71,07	740.889	1,99		35,67
2015	724.486	375.006	1,93	36,92	71,33	756.988	2,02		35,33
2016	729.624	378.472	1,93	37,10	71,55	761.703	2,01		35,55
2017	741.093	393.163	1,88	37,67	71,01	772.875	1,97		36,12

keine Angaben, da ab Zensus 2011 neue Datenbasis

Einwohnerzahlen mit Hauptwohnung bzw. Haupt- und Nebenwohnung gemäß Melderegister
 1) Stand jeweils Jahresende
 Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.4 und Sonderauswertung

Abbildung 21: Wohnflächenverbrauch

Durch den Einbezug der Wohnheim-Wohnungen ist die durchschnittliche Größe der Frankfurter Wohnungen gesunken – in den Vorjahren bestand ein Trend hin zu größeren Wohnungen.

3.2 Wohnungsbau

Wohnungsneubau ist ein zentrales Thema im gesellschaftlichen Diskurs Frankfurts. Die Bautätigkeit gilt als wichtiger Indikator und zeigt, ob der Markt angemessen auf die Nachfrage reagiert. Zwar lagen seit 2011 die Genehmigungen deutlich über dem langjährigen Mittelwert, jedoch stieg in diesem Zeitraum auch das Bevölkerungswachstum so rasant, dass die Effekte nivelliert wurden.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen erreichte 2017 mit 5.751 einen Rekordwert.⁴³ Es wurden 525 neue Wohngebäude genehmigt, deutlich mehr als im letzten Jahr (353). Auf-

⁴³ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.5

fällig ist, dass es bei den Einfamilienhäusern eine Steigerung um fast 100 % gab. Die Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser sind um rund 23 Prozent angestiegen – nach einem etwa gleich großen Rückgang im Vorjahr.⁴⁴ Die Anzahl der genehmigten Wohnungen bei den Mehrfamilienhäusern ist jedoch weniger stark gestiegen, um ca. 13 %.

Im Jahr 2017 wurden 516 Ein-Raum-Wohnungen genehmigt – etwas weniger als im Vorjahr. Bei allen anderen Wohnungstypen ist die Zahl der Genehmigungen dagegen gestiegen. Die Zahl der Bauüberhänge hat sich seit 2010 kontinuierlich gesteigert und liegt nun bei 12.456 Wohneinheiten.⁴⁵

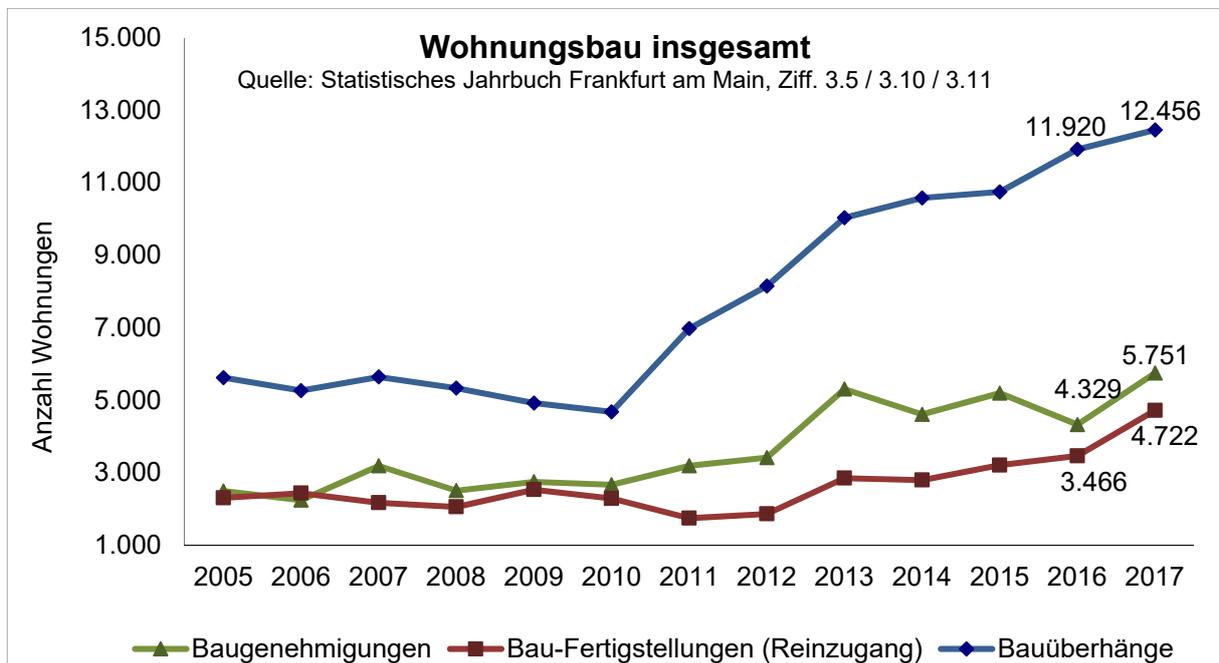


Abbildung 22: Wohnungsbau insgesamt

Die Umwandlung von Büro- und Gewerbegebäuden in Wohnraum ist in einer Stadt mit begrenzten Flächenreserven ein wichtiger und nachhaltiger Punkt in der Wohnraumversorgung. Es konnten im Berichtsjahr 1.267 Wohneinheiten durch Umwandlungen hinzugewonnen werden – der höchste Wert seit 2004.⁴⁶

⁴⁴ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.6

⁴⁵ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.5 und 3.11

⁴⁶ Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main, Pressekonferenz der Bauaufsicht am 23.03.2018



Abbildung 23: Entwicklung genehmigte Wohnungen aus Umwandlungen

Die Baufertigstellungen sind im Vergleich zum Vorjahr nochmals angestiegen. Mit 4.901 Fertigstellungen wurde der höchste Wert seit 1993 erreicht. Davon entfielen 4.024 Einheiten auf Baufertigstellungen von Neubauten. Die durchschnittliche Wohnfläche der Wohnungen in Neubauten lag bei 94,9 m². Bezogen auf alle Baufertigstellungen verfügten die Wohnungen über durchschnittlich 3,2 Räume.⁴⁷ Dies dürfte insbesondere an der Anzahl der fertiggestellten Ein-Raum-Wohnungen liegen, sie hat sich im Vergleich zum Vorjahr annähernd verdoppelt. Die durchschnittliche Wohnfläche der Neubauten ist allerdings wieder etwas angestiegen.

Durch Um- und Neubau entstanden 390 Ein-Raum-Wohnungen, 1.126 Zwei-Raum-Wohnungen, 1.504 Drei-Raum-Wohnungen und 1.881 Wohnungen mit 4 und mehr Räumen.

⁴⁷ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.7, 3.8, eigene Berechnungen

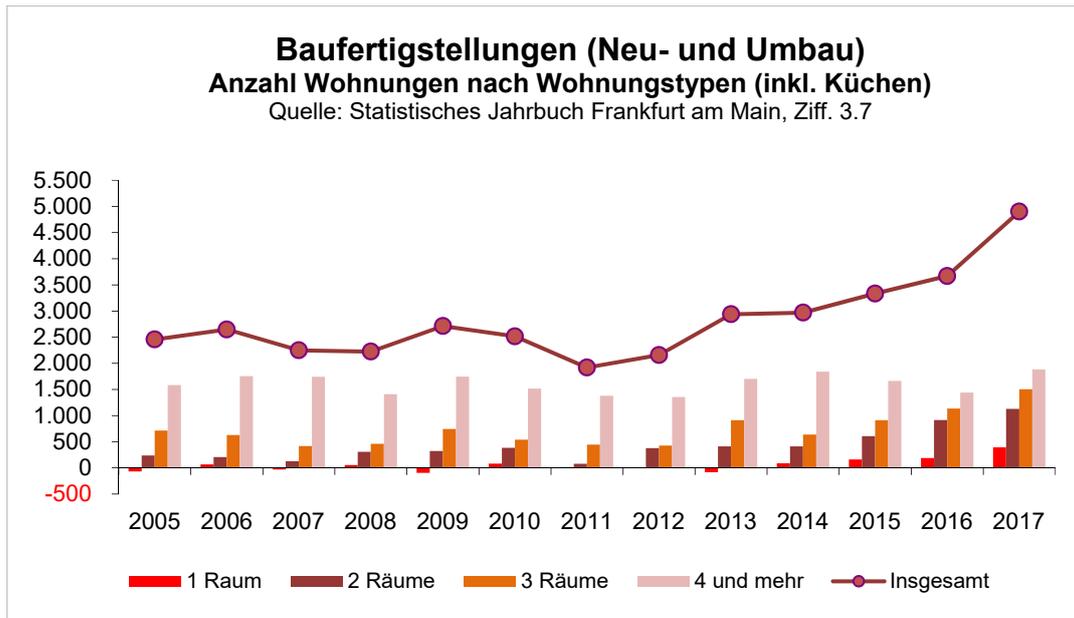


Abbildung 24: Baufertigstellungen nach Wohnungstypen

Im Berichtsjahr 2017 wurden in Frankfurt insgesamt 417 Wohngebäude (Neubauten) fertiggestellt. Davon entfielen 130 Bauten auf Einfamilienhäuser und 10 Bauten auf Zweifamilienhäuser. Der überwiegende Anteil der neu geschaffenen Wohnungen wurde in 277 Mehrfamilienhäusern realisiert. Die Fertigstellung von Einfamilienhäusern lag auf dem niedrigsten Stand seit 1998.⁴⁸

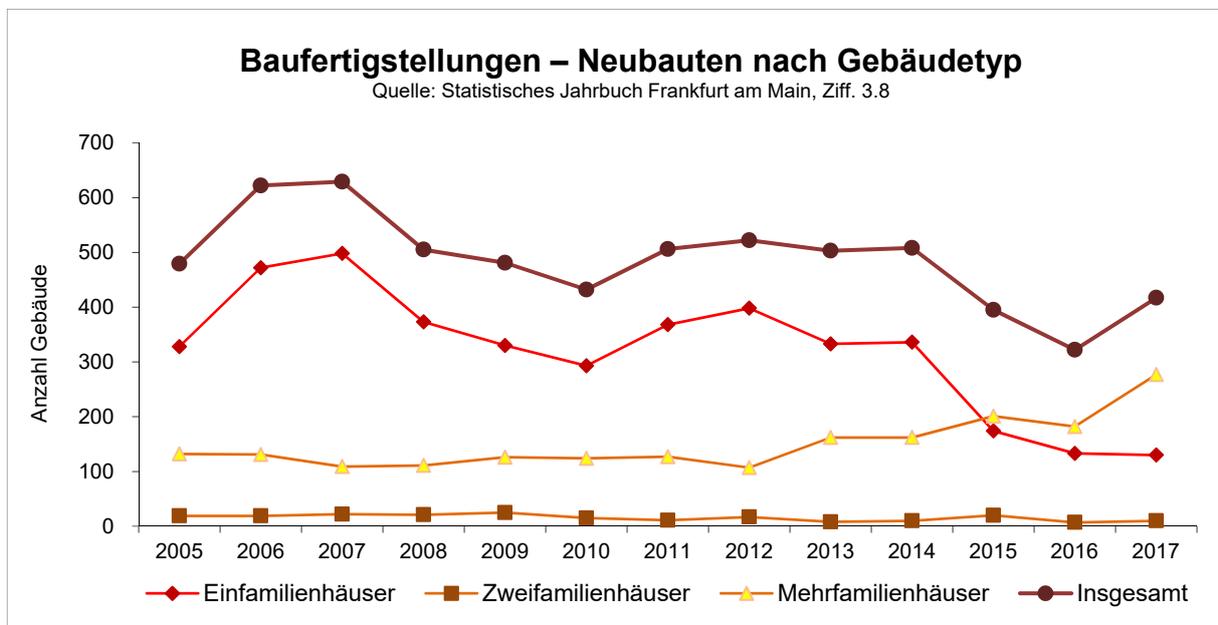


Abbildung 25: Neubaufertigstellungen nach Gebäudetypen

⁴⁸ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.8

Die meisten Neubau-Wohnungen entstanden, wie in den letzten Jahren, in den Stadtteilen Gallus (inkl. Europaviertel: 1.443 WE, 81 Gebäude) und Kalbach-Riedberg (512, 87). Im Gallus wurden lediglich 8, in Kalbach-Riedberg hingegen 47 Ein- und Zweifamilienhäuser erstellt. Obwohl in den letzten Jahren deutlich mehr Mehrfamilienhäuser in Kalbach-Riedberg entstanden, ist der Anteil der Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern dort mit 28,7 % relativ hoch – der städtische Durchschnitt liegt bei 12,7 %.⁴⁹

Durch die Bauaufsicht konnten im Jahr 2017 zudem 241 zweckentfremdete Wohnungen rückgewonnen werden. Davon waren 201 Wohnungen illegal als Ferienwohnung genutzt.⁵⁰

Abgeschlossenheitsbescheinigungen sind Voraussetzung für die Aufteilung eines Gebäudes in Wohnungseigentum. Sie sind also erforderlich, wenn der Neubau von Eigentumswohnungen oder die Aufteilung eines Mietshauses in (separat verkäufliche) Eigentumswohnungen geplant ist. Die Zahl der Wohnungen, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung genehmigt wurde, nahm 2017 (nach einem Rückgang im Vorjahr) wieder auf 3.173 zu (2.189 im Vorjahr). Abgeschlossenheitsbescheinigungen werden vor allem bei Neubauten oft auch vorsorglich beantragt, ohne dass die Wohnung dann tatsächlich in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird. Die Anzahl der tatsächlich realisierten Genehmigungen betrug 2.574 im vergangenen Jahr und 2.595 in 2017 (bezogen auf Wohneinheiten).⁵¹

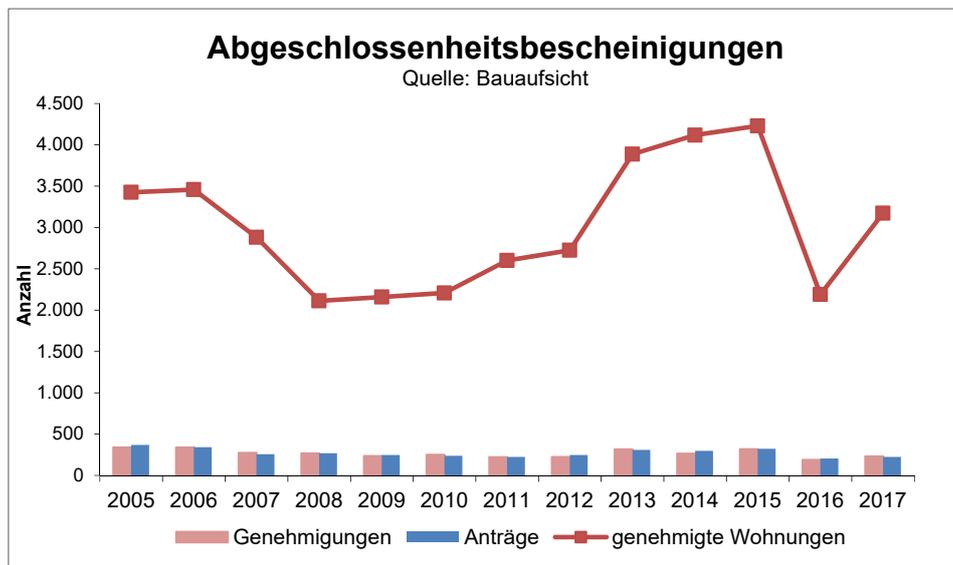


Abbildung 26: Abgeschlossenheitsbescheinigungen

⁴⁹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Materialien zur Stadtbeobachtung 26, Stadtteildaten 2017, Tab. 3.4 und 3.9

⁵⁰ Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main, Pressekonferenz der Bauaufsicht am 23.03.2018

⁵¹ Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main, Pressekonferenz der Bauaufsicht am 11.03.2019

3.3 Entwicklung im Jahr 2018

Die Zahl der genehmigten Wohnungen stieg auf 7.326. Durch Umwandlung von Büro- und Gewerberäumen können 1.985 Wohneinheiten entstehen. Fertiggestellt (Nettozugang) wurden 3.519 Wohnungen. Hinzu kommen 121 zurückgewonnene Wohnungen, die illegal umgenutzt worden waren, davon 83 Ferienwohnungen.

Für 3.516 Wohnungen wurden Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt, nochmals ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr. Realisiert wurden Genehmigungen für 1.451 Wohnungen.⁵²

⁵² Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main, Pressekonferenz der Bauaufsicht am 11.03.2019 (vorläufige Zahlen)

4. Grundstücks-/ Immobilienmarkt

Der Frankfurter Immobilienmarkt zeigte 2017 wie auch im Vorjahr weitere Umsatz- und Preissteigerungen. Vor allem die Preise von Wohnimmobilien stiegen aufgrund eines weiterhin starken Bevölkerungswachstums, einer Angebotsknappheit und des niedrigen Zinsniveaus. Dabei liegt seit Jahren die Preissteigerung bei Eigentumswohnungen wesentlich höher als bei den Wohnungsmieten. Die hohen Verkaufspreise von Eigentumswohnungen führen zu einer extremen Bodenwertsteigerung. Hieraus resultiert eine Erhöhung der Bodenrichtwerte von 2016 auf 2018 von 30 – 50 %, in guten Innenstadtlagen auch bis zu 80 und 100 %. Ein Ende der Preisentwicklung ist noch nicht absehbar. 2018 ist mit einer Preissteigerung bei Wohnimmobilien von ca. 10 % zu rechnen.

Die hohen Preissteigerungen bezogen sich in den zurückliegenden Jahren auf bessere Innenstadtlagen, ab 2016 aber auch auf einfache Innenstadtlagen und einige dezentrale Stadtteile. Manche Stadtteile, vor allem im Westen, wurden von dieser Entwicklung noch kaum erfasst.⁵³

4.1 Entwicklung der Wohnbauflächen

Mit dem Wohnbauland-Entwicklungsprogramm (WEP) verfolgt die Stadt Frankfurt am Main das Ziel, potenzielle Wohnbauflächen planerisch vorzubereiten und die Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau zu koordinieren. Das WEP beinhaltet Wohnbaupotenziale, die mehr als 50 Wohneinheiten aufweisen und zu deren Realisierung Planungsrecht geschaffen werden muss. Gleichzeitig prognostiziert es den zeitlichen Ablauf der Baulandbereitstellung, da sich die Potenziale in unterschiedlichen Phasen der Umsetzung befinden.

Wie bereits in den letzten Wohnungsmarktberichten dargestellt, beschloss die Stadtverordnetenversammlung im Juli 2015 das aktuelle Wohnbauland-Entwicklungsprogramm (§ 6172 vom 16.07.2015). Es enthält Flächen, die entweder bereits durch Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) vorbereitet wurden oder auf Grund ihrer Größe, ihrer Lage und / oder ihrer vorhandenen Nutzung als Wohnbaufläche geeignet und somit im Rahmen eines Planverfahrens entwickelbar sind. Insgesamt umfasst das WEP 2015 44 Wohnbauflächenpo-

⁵³ Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2018

tenziale, die Raum für 22.780 Wohneinheiten bieten. Weitere Wohnungen können in Quartieren mit bestehendem Planungsrecht errichtet werden. Ebenfalls nicht erfasst sind Gebiete, die unter dem Vorbehalt der Seveso III Problematik stehen.

Die zukünftige Wohnbaulandentwicklung mit der Perspektive 2030 wird auf den Erkenntnissen des in Arbeit befindlichen integrierten Stadtentwicklungskonzepts aufbauen.

4.2 Preise für Wohnbauland

Der Bodenpreisindex für Wohnbauflächen (ertragswertorientiert – Stand jeweils 01. Januar) ist deutlich auf 223,6 (von 147,1 im Jahr 2016 – die Aktualisierung erfolgt alle 2 Jahre) angestiegen.⁵⁴

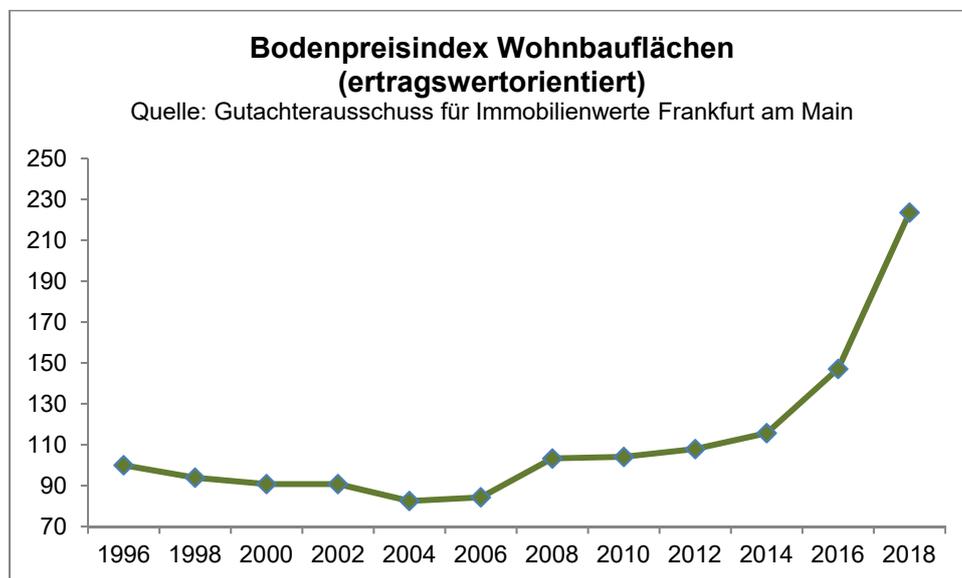


Abbildung 27: Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnungsbaugrundstücke (Index)

4.3 Eigenheime

Freistehende Einfamilienhäuser in sehr guten und gehobenen Lagen wurden 2017 für durchschnittlich rd. 928.000 € verkauft. In mittleren bis sehr einfachen Lagen schwankten die Preise zwischen rd. 70.000 € und 1,2 Mio. €. Der durchschnittliche Preis lag bei rd. 532.000 €. Neubauten erzielten ausschließlich Preise über 700.000 € und wurden ausschließlich in gehobenen Lagen verkauft. Einfamilienhäuser zu Preisen unter 700.000 € stammen zumeist aus

⁵⁴ Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2018, Ziff. 3.8.1

den Baualtersklassen „vor 1950“ und wurden mehrheitlich in mittleren und einfachen Lagen verkauft.

Der mittlere Kaufpreis für **Reihenendhäuser** in sehr einfachen bis gehobenen Lagen betrug 511.800 €. In sehr guten Lagen wurden 2017 lediglich 4 Objekte verkauft, für durchschnittlich rd. 975.000 € – rd. 55 % über dem mittleren Preis von 2016. Häuser der Baujahresklasse „ab 2000 ohne Neubau“ (sehr einfache bis gehobene Lage) verzeichneten gegenüber 2016 sinkende Preise. Der leichte Rückgang von rd. 5 % könnte durch den Verkauf kleinerer Grundstücke verursacht sein. Es wurden lediglich 2 Neubau-Reihenhäusern verkauft.

Bei den **Reihenmittelhäusern** in sehr einfachen bis gehobenen Lagen betrug der mittlere Kaufpreis 410.500 € und lag damit wiederum deutlich über dem des Vorjahres (363.800). Es wurden 17 Reihenmittelhäuser in sehr guter Lage verkauft, zu einem Durchschnittspreis von rd. 940.000 € – etwa 80 % über dem Vorjahresniveau – mit einer Spanne von 755.000 € bis 1,0 Mio. €. Die Preise für Reihenmittelhäuser mit einem Baujahr „vor 1950“ stiegen gegenüber 2016 um rd. 16 % und lagen bei 286.900 €. Der Preisanstieg bei der Baualtersklasse „1950-1974“ betrug rd. 26 %, – und bei den Baujahren „1975–1999“ rd. 9 %. Bei der Baualtersklasse „ab 2000 ohne Neubau“ stiegen die Preise um rd. 22 %. Neubauten verzeichneten einen mittleren Kaufpreis von 830.200 € (6 Objekte) – gegenüber 782.200 im Vorjahr).⁵⁵

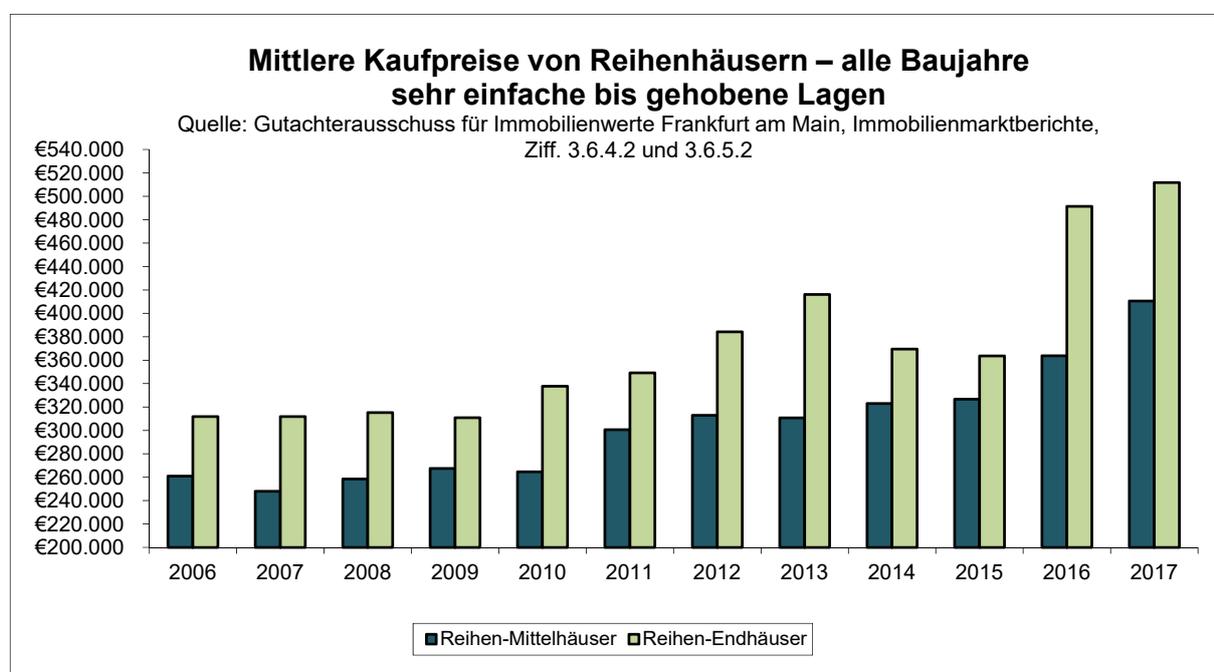


Abbildung 28: Mittlere Kaufpreise für Reihenhäuser (90% Stichprobe)

⁵⁵ Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2018, Ziff. 3.6.3 – 3.6.5

4.4 Eigentumswohnungen

2017 wurden mit 1.354 Objekten etwa so viel neu gebaute Eigentumswohnungen wie im Vorjahr (1.399) verkauft.⁵⁶ Der Frankfurter Wohnungsmarkt weist nach wie vor die Besonderheit auf, dass große Wohnungen (über 130 m²) mit die höchsten Quadratmeterpreise erzielen. Üblicherweise sinken die Preise pro Quadratmeter mit zunehmender Wohnungsgröße. Der mittlere Kaufpreis für **Neubau-Eigentumswohnungen** über 130 m² lag 2017 bei 6.020 €/m² – gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von rd. 25 %.⁵⁷ Es wurden deutlich mehr Objekte in gehobenen und sehr guten Lagen verkauft.

Die mittleren Preise von Neubau-Eigentumswohnungen sind 2017 – wie auch schon im Vorjahr – in fast allen Größenklassen gestiegen. Insgesamt ergab sich ein Preisanstieg von rd. 11 – 15 %, lediglich die Preise für kleine Wohnungen verzeichneten einen Zuwachs von 4 %. Der mittlere Kaufpreis lag für Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 31 bis 50 m² bei 5.680 €/m². Die mittleren Kaufpreise der übrigen Größenklassen lagen zwischen 5.180 €/m² für Wohnungsgrößen von 91 bis 110 m² und 5.460 €/m² für Wohnungen von 51 bis 70 m² Wohnfläche. Wohnungen unter 30 m² wurden 2017 nicht verkauft.

Im Westend wurden 2017 keine Neubau-Eigentumswohnungen verkauft. Die Preise im Nord- und Ostend sind um rd. 15 % auf durchschnittlich 8.190 €/m² Wohnfläche gestiegen. Die günstigsten Neubauwohnungen gab es 2017 in Niederrad / Schwanheim mit einem durchschnittlichen Preis von 3.960 €/m² und in den westlichen Vororten mit 4.060 €/m².⁵⁸

Insgesamt betrug der Durchschnittspreis je m² bei Neubaueigentumswohnungen 5.340 €/m² und lag um 580 € höher als 2016.⁵⁹

Bei **Weiterverkäufen** erzielten Wohnungen der Baualtersklassen „1950 – 1974“ mit durchschnittlich 2.990 €/m² und „1975 – 1999“ mit 3.510 €/m² die niedrigsten Preise. Gleiches gilt auch für Erstverkäufe nach Umwandlung.⁶⁰

⁵⁶ Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2018, Ziff. 3.7.1

⁵⁷ Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2018, Ziff. 3.7.2 – geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, ohne Sondertypen

⁵⁸ Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2018, Ziff. 3.7.3

⁵⁹ Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2018, Ziff. 3.7.1

⁶⁰ Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2018, Ziff. 3.7.5.2 und 3.7.5.3

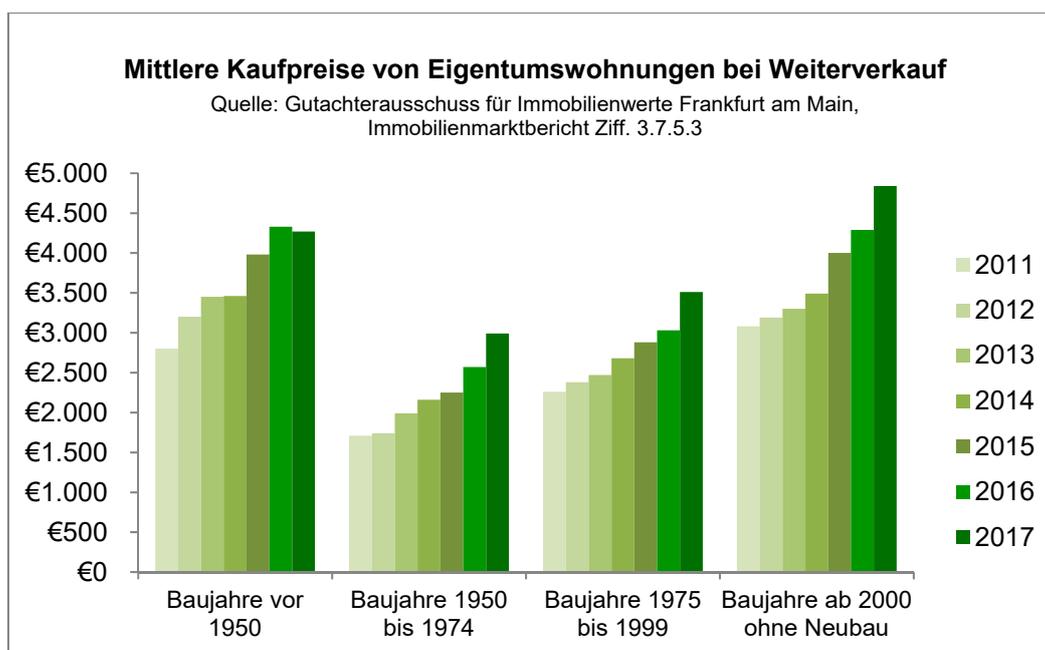


Abbildung 29: Mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf; 90% Stichprobe mit Sondertypen)

2017 wurden 324 Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt, im Vorjahr waren mit 644 fast doppelt so viele. Rund 50 % der umgewandelten Wohnungen lagen in innenstadtnahen Lagen. Die mit einem Anteil von rd. 10 % meisten Einheiten wurden in einem Objekt in Häusern umgewandelt (68).⁶¹

4.5 Geschosswohnungsbau

Im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) stiegen die Transaktionen 2017 um rd. 37 % auf insgesamt 419 Veräußerungen. Die meisten Verkäufe bezogen sich, wie auch in den Vorjahren, auf Objekte aus der Gründerzeit (Baujahr „bis 1925“). Diese Gebäude wechselten im Mittel für rd. 1,6 Mio. € den Eigentümer. Für Geschosswohnungsbauten der Baujahre „1975 – 1999“ zahlten die Käufer durchschnittlich 4,7 Mio. €. Der Kaufpreis für Neubauten lag bei rd. 18,7 Mio. €. Rund 45 % der Ankäufe wurden in der Innenstadtlage getätigt.⁶²

Der Ertragsfaktor für rein zu Wohnzwecken genutzte Mehrfamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren und länger betrug im Durchschnitt das 25,8-fache der Jahresrohmiete (Median: 24,8), bei einer Bandbreite des 15,9-fachen bis 36,2-fachen. Bei Häusern mit einer kürzeren Restnutzungsdauer lag der Mittelwert bei 23,5 mit einer Bandbreite von 17,3

⁶¹ Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2018, Ziff. 3.7.5

⁶² Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2018, Ziff. 3.6.8

bis 32,1.⁶³ Die Nettoanfangsrendite beträgt bei reinen Wohngebäuden 2,6 %, ein gewerblicher Anteil erhöht die Nettoanfangsrendite um 0,2 %.⁶⁴

4.6 Wohnungsbaukredite

Die Zinsen für Wohnungsbaukredite waren nach der Hochzinsphase Anfang der 90er Jahre stetig gesunken. Dieser Trend hielt trotz der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 an. Im Jahr 2017 erreichten sie das historisch niedrigste Niveau von 1,72 % (Jahresdurchschnitt).⁶⁵

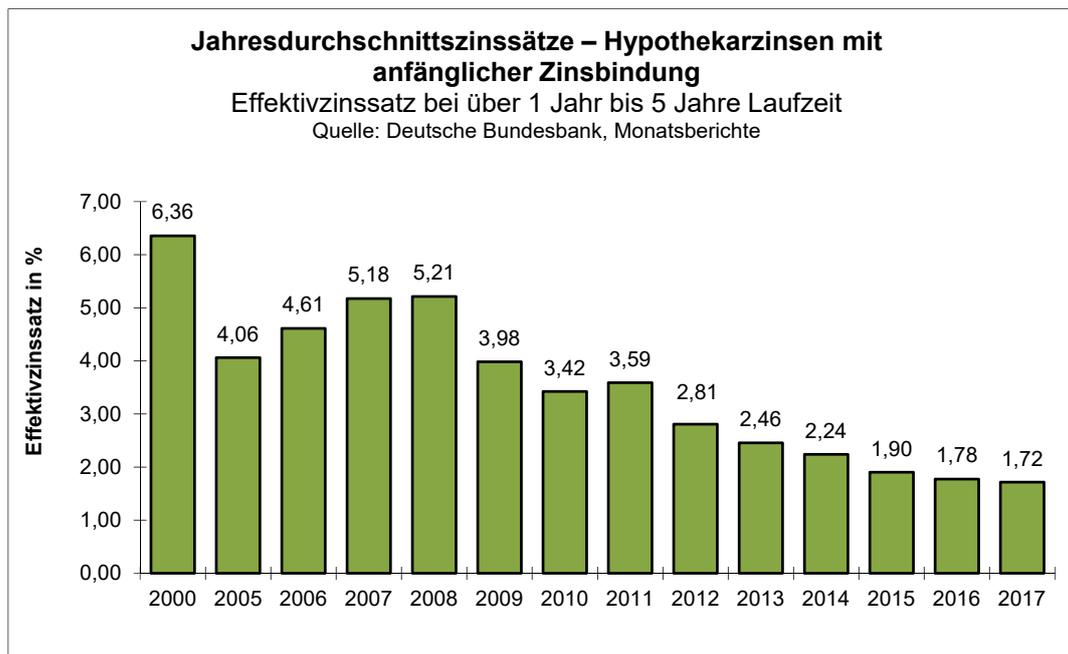


Abbildung 30: Hypothekenzinssatz

4.7 Entwicklung im Jahr 2018

Der Umsatz⁶⁶ mit **Wohnimmobilien** lag 2018 mit 2,734 Mrd. € unter dem des Vorjahres (2,938 Mrd. €). Die Preise von **Eigentumswohnungen**⁶⁷ stiegen bei jeder Baualterstufe. Neubau-Eigentumswohnungen erzielten einen Kaufpreis von rd. 6.130 €/m² Wohnfläche und damit rd. 12,5 % mehr als im Vorjahr. Neue Eigentumswohnungen wurden zu überdurchschnittlichen

⁶³ Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2018, Ziff. 3.9.4

⁶⁴ Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2018, Ziff. 3.9.8

⁶⁵ Deutsche Bundesbank, Monatsberichte, Statistischer Teil, VI. 5 b – Jahresdurchschnittzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über 1 Jahr bis 5 Jahre

⁶⁶ prognostizierter Wert

⁶⁷ Vorläufige Zahlen – es sind noch nicht alle Verkaufsfälle aus 2018 erfasst und ausgewertet

Preisen in Sachsenhausen (6.190 €/m²), im Gutleut-/Gallusviertel (ohne Europaviertel) (6.630 €/m²), in der Alt-/Innenstadt (6.990 €/m²) und im Europaviertel (7.030 €/m²) gehandelt.

Altbauwohnungen (Baujahr bis 1949) erzielten Durchschnittspreise von 5.620 €/m² (+ 11 %), Nachkriegsbauten der Baujahre „1950 – 1974“ wurden zu 3.420 €/m² (+ 11 %) verkauft. Bei der Baujahresgruppe „1975 – 1999“ betrug der Preisanstieg 13 % (3.830 €/m²). Die Preise für Wohnungen „ab Baujahr 2000“ (ohne Neubauten) stiegen um 9 % auf 5.690 €/m².

Die Preise in Wohnhochhäusern bewegten sich je nach Lage im Haus von rd. 6.000 €/m² im EG bis 10. OG bis rd. 11.600 €/m² in den obersten Stockwerken. Ein Abschluss unter 3.500 €/m² erfolgte 2018 nur noch bei 27 % der Verkäufe, 2015 waren es noch rund 42 %.

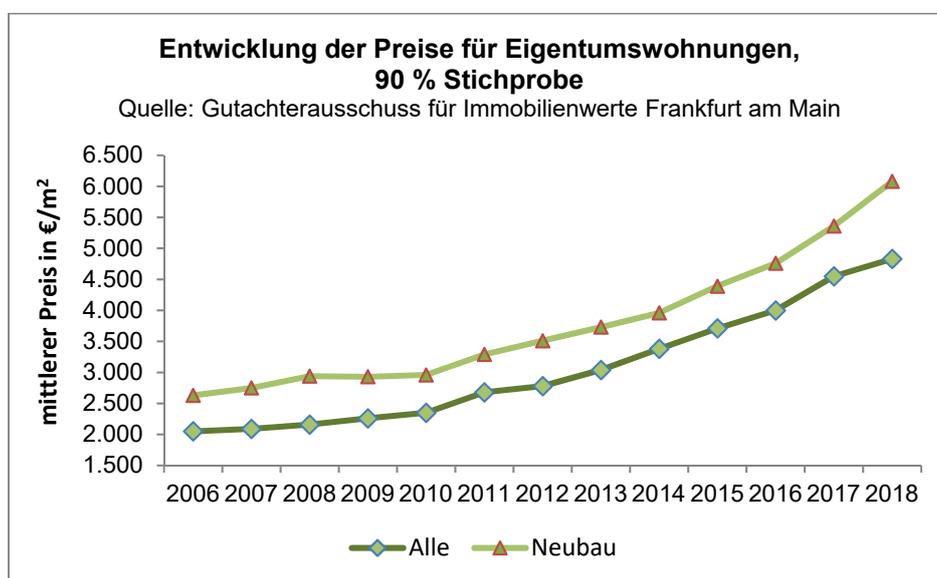


Abbildung 31: Durchschnittliche m²-Preise für Eigentumswohnungen

2018 wurden mit 335 **Mehrfamilienhäusern** deutlich weniger Objekte verkauft als im Vorjahr (432). Die Anzahl der verkauften **Eigenheime** lag mit 414 Objekten ebenfalls unter der des Vorjahres (495).

Mehrfamilienhausgrundstücke kosteten im Durchschnitt 1.720 €/m² (GFZ 1,0) bei einer Spanne von 340 €/m² bis 5.070 €/m². Bei Einfamilienhausgrundstücken lagen die Preise im Durchschnitt bei 810 €/m², hier betrug die Spanne 240 €/m² – 2.130 €/m².⁶⁸

⁶⁸ Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Pressekonferenz Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2018 vom 17.01.2019

5. Wohnungsversorgung

5.1 Wohnungsversorgungsquote

Die Wohnungsversorgungsquote beschreibt das zahlenmäßige Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten und ist ein zentraler Indikator zur Beurteilung der Wohnungsversorgung. Ziel der Wohnungspolitik ist die Versorgung aller Haushalte mit einer angemessenen Wohnung. Allerdings reicht dafür ein numerischer Ausgleich zwischen der Zahl der Wohnungen und der Zahl der Haushalte nicht aus. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt, der einen Wechsel und somit ein Anpassen der Wohnungssituation an die tatsächlichen Erfordernisse erlaubt, aber auch Modernisierungen und umfassende Sanierungen ermöglicht, ist eine bestimmte Leerwohnungs- bzw. Fluktuationsreserve notwendig. Ein Anteil von rund drei Prozent leerstehender Wohnungen gilt als eine angemessene Leerstandsreserve⁶⁹ (das hieße, eine Wohnungsversorgungsquote von 103%). Sie ist abhängig von der Umzugshäufigkeit innerhalb der Gemeinde und dem Zuzug sowie dem modernisierungs- und sanierungsbedingten Leerstand.

2017 nahm die Zahl der Haushalte um ca. 1.500 zu – ein in Relation zum Bevölkerungswachstum geringer Wert. Eine Erklärung hierfür könnte sein, dass die Melderegisterbereinigungen überproportional 1-Personenhaushalte betreffen. Da der Wohnungsbestand – u.a. wegen der geänderten Datenbasis (siehe Kapt. 3.1) – deutlich angestiegen ist, ergibt sich eine im Vergleich zum Vorjahr erheblich gestiegene Wohnungsversorgungsquote von 94,4 %.

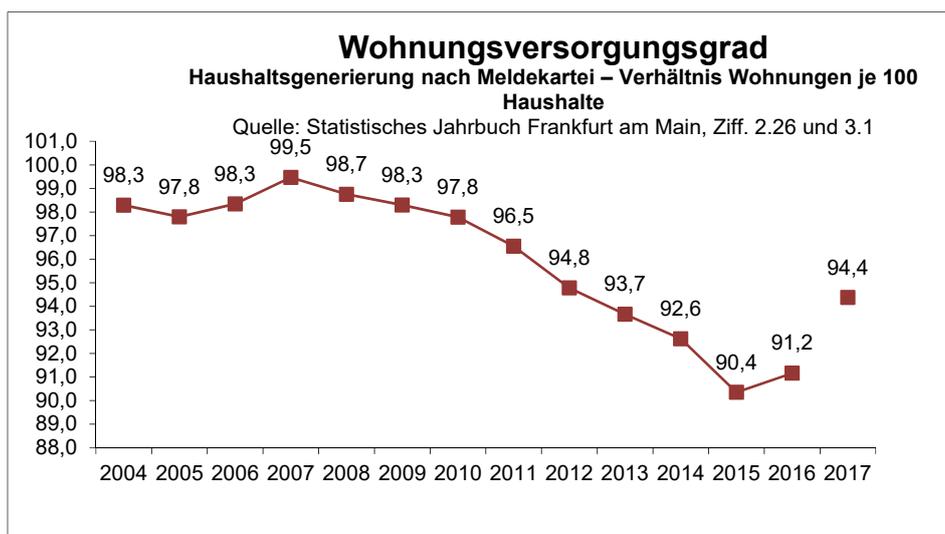


Abbildung 32: Wohnungsversorgungsgrad

⁶⁹ Vgl. Bucher, H., Regionale Unterschiede in der Wohnungsversorgung, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Heft 7, Bonn 1987, S. 11 und Statistisches Bundesamt 2000: 61

5.2 Wohnflächenversorgung

Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch je Einwohner ist 2017 angestiegen. Auf Basis von nur mit Hauptwohnung gemeldeten Personen (Werte für Haupt- und Nebenwohnungen in Klammern) betrug die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner 37,67 m² (36,12 m²). Die Wohnungen sind durchschnittlich mit 1,88 Einwohnern (1,97) belegt. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung betrug 71,01 m² (71,55 m² im Vorjahr).⁷⁰

5.3 Eigentümerquote

Nach der – alle 4 Jahre durchgeführten – Mikrozensus-Zusatzerhebung aus 2014⁷¹ waren 19 % der Wohnungen in Frankfurt am Main vom Eigentümer bewohnt. Aus der Zensus-Erhebung 2011 ergab sich für vom Eigentümer bewohnte Wohnungen dagegen ein Anteil von 20,2 %.⁷² Die Eigentümerwohneinheiten verfügten durchschnittlich über 102,6 m² Wohnfläche. Im Vergleich hierzu waren die Mietwohnungen 64,8 m² groß.

5.4 Mieten

Bei den Mieten wird zunächst zwischen Erstbezugs- und Wiedervermietungsmieten und Bestandsmieten unterschieden. Erstere geben die aktuellen am Markt erzielten Mietpreise für Wohnungen wieder. Sie liegen i.d.R. deutlich über den Bestandsmieten – den Mieten, die in bereits bestehenden Mietverhältnissen im Durchschnitt gezahlt werden. Die Mietpreisübersichten der Maklerverbände und der Immobilienbörse geben Erstbezugs- und Wiedervermietungsmieten wieder. Die ortsübliche Vergleichsmiete bezeichnet Mieten, die üblicherweise für vergleichbare, nicht preisgebundene Wohnungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind (siehe § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch). Über sie gibt der Frankfurter Mietspiegel Auskunft.

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

⁷⁰ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.4 und Sonderauswertungen

⁷¹ Hessisches Statistisches Landesamt, Mikrozensus-Zusatzerhebung 2014; Ergebnisse aus der Zusatzerhebung 2018 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

⁷² Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen, vom 28. Mai 2014; möglicherweise wird die Eigentümerquote in der Mikrozensus-Zusatzerhebung unterschätzt – in den vergangenen Jahren war die Eigentümerquote immer angestiegen.

Standard im Fokus. Die Frankfurter Immobilienbörse der IHK bezieht sich auf alle Wohnungen mit durchschnittlicher (mittlerer/guter) Ausstattung.

Für 2017 sieht die Frankfurter Immobilienbörse Mietpreissteigerungen in einigen Stadtteilen, insbesondere bei den Mieten am oberen Ende der Skala. Für Wohnungen mit mittlerer bis guter Ausstattungsqualität wurden Mietpreise von 7,00 bis 18,00 €/m² – im Westend zum Teil auch bis 20,00 €/m² genannt. Je nach Ausstattung und Lage wurden diese Preisspannen in einigen Stadtteilen sowie in ausgesuchten Einzelfällen wieder deutlich überschritten.

Leichte Erhöhungen gab es in den Stadtteilen Altstadt/Innenstadt/Bahnhofsviertel/Westhafen, Europaviertel, Gutleutviertel/Gallus, westliche Vororte, Riedberg, Sachsenhausen. Der Schwerpunkt der Mieten lag im Riederwald und in Fechenheim mit 8,50 €/m² am niedrigsten. Der höchste Wert wurde weiterhin im Westend ermittelt, dort lag die mittlere Miete unverändert bei 15,50 €/m². Der Wohnungsmarktbericht der IHK konstatiert ein im Vergleich zu den Preisen für Eigentumswohnungen langsames Wachstum der Mietpreise.⁷³

Der IVD nennt wie schon im Vorjahr eine Preisspanne von 7,50 €/m² bis 18,00 €/m², als Spitzenwert in Toplagen bei Neubau-Erstvermietung ebenfalls 18,00 €/m². Auch die genannten Preise für unterschiedliche Baualter entsprechen weitgehend denen aus dem Vorjahr. Als meistgenannte Werte für Wohnungen – Fertigstellung ab 1949, ohne Neubau – mit einfachem Wohnwert werden 9,00 €/m², mittlerem Wohnwert 10,50 €/m² (10,00 €/m² im Vorjahr), für guten Wohnwert 13,00 €/m² und sehr guten Wohnwert 14,00 €/m² angegeben; beim Neubau-Erstbezug liegen die Werte bei 12,00 €/m² mittlerer Wohnwert, 13,00 €/m² für guten und 14,00 €/m² für sehr guten Wohnwert.⁷⁴

Einen weiteren Anhaltspunkt für die Höhe der Mieten in Frankfurt ergibt die Auswertung von Wohnungsanzeigen in Tageszeitungen und Internetplattformen. Allerdings ist hier zu beachten, dass es sich um Angebotsmieten handelt, also der tatsächliche Abschluss nicht dem angebotenen Mietpreis entsprechen muss. Hinzu kommt, dass nicht alle Wohnungen über Anzeigen vermittelt werden, etwa Genossenschaftswohnungen oder Wohnungen der Wohnungsunternehmen. Die tatsächliche Höhe aller Neu- und Wiedervermietungsmiten dürfte somit geringer ausfallen, als die dargestellten durchschnittlichen (Netto)Mieten im Jahresdurchschnitt. Die durchschnittliche Angebotsmiete lag 2017 bei 13,09 €/m², die Preissteigerungsrate

⁷³ Wohnungsmarktbericht 2017/18 der Frankfurter Immobilienbörse bei der Industrie- u. Handelskammer Frankfurt am Main

⁷⁴ Immobilienverband Deutschland – IVD Mitte, Preisspiegel Hessen für Wohn- und Gewerbeimmobilien 2018 (Erhebungszeitraum: 1. Quartal 2018)

gegenüber dem Vorjahr betrug 2,59 % – deutlich weniger als im Vorjahr (5,98 %). Im Jahr 2018 betrug der Wert 13,59 €/m².⁷⁵

Angebotsmieten (Nettokalt)		
Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)		
Bezugs-jahr	Durchschnitts-miete	Steigerungs-rate
2002	9,60 €	
2003	9,39 €	-2,19%
2004	9,32 €	-0,75%
2005	9,16 €	-1,72%
2006	9,02 €	-1,53%
2007	9,17 €	1,66%
2008	9,38 €	2,29%
2009	9,68 €	3,20%
2010	10,01 €	3,41%
2011	10,32 €	3,10%
2012	10,79 €	4,55%
2013	11,27 €	4,45%
2014	11,71 €	3,90%
2015	12,04 €	2,82%
2016	12,76 €	5,98%
2017	13,09 €	2,59%
2018	13,59 €	3,82%

Abbildung 33: Entwicklung der Angebots(netto)mieten⁷⁶

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 – nach zwei Jahren wird der Mietspiegel anhand der Verbraucherpreissteigerungsrate fortgeschrieben. Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung seit dem Jahr 2004, die hellen Balken bezeichnen die Fortschreibungen – diese Werte geben daher keine Auskunft über die tatsächliche Mietentwicklung.

⁷⁵ 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.

⁷⁶ Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH. Für die Jahre 2002 und 2003 beziehen sich die Daten auf das IV. Quartal des Jahres, für die übrigen Jahre auf den Jahresdurchschnitt.

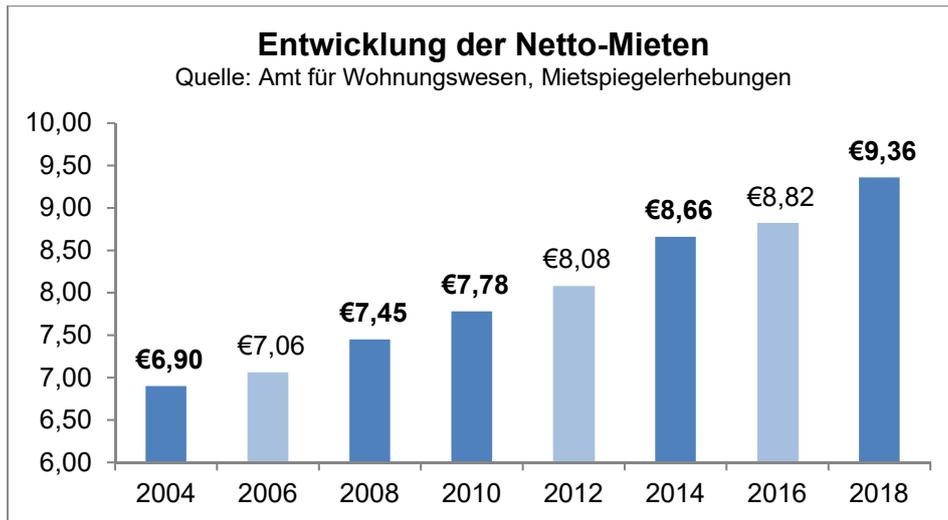


Abbildung 34: Entwicklung der Nettomieten in Frankfurt am Main

Die alle 4 Jahre durchgeführte Mikrozensus-Zusatzerhebung bietet weitere Einblicke in die Versorgungssituation. Nach der Zusatzerhebung Wohnen im Jahr 2014⁷⁷ ergab sich eine Mietbelastungsquote von 28,6 % bezogen auf alle Frankfurter Haushalte. Die Quote bezieht sich auf Bruttokaltmieten.⁷⁸

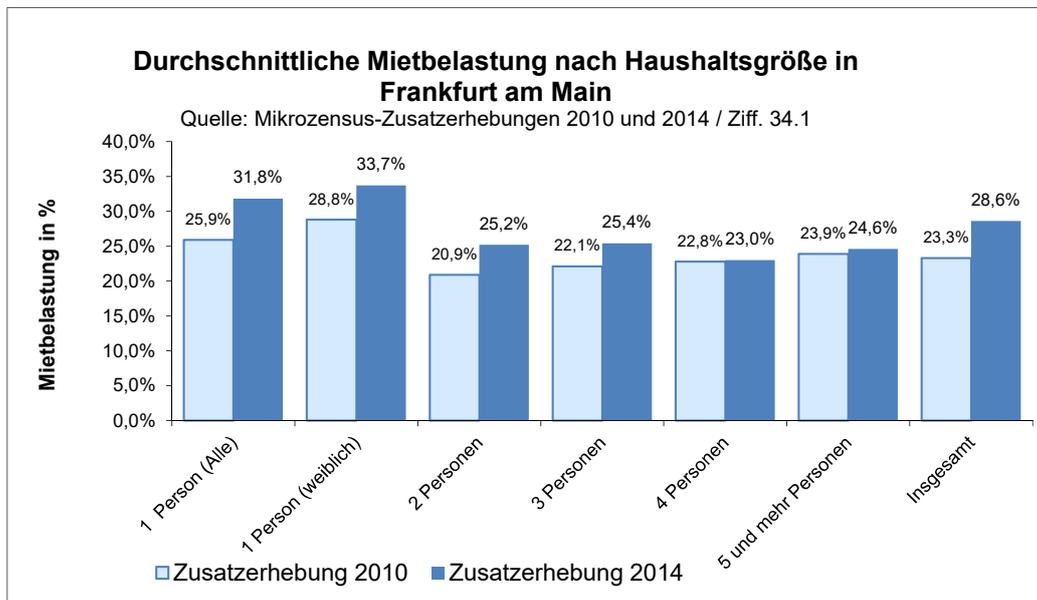


Abbildung 35: Durchschnittliche Mietbelastung nach Haushaltsgröße

Der Wohnungsmarktbericht der Immobilienbörse der IHK für 2018/2019 liegt bereits vor. Danach sind die Mietpreise für Wohnungen in Frankfurt am Main angestiegen, je nach Lage und Ausstattung lag die Erhöhung im Schnitt zwischen 0,50 und 1,00 €/m². Es wurden Mietpreise

⁷⁷ Hessisches Statistisches Landesamt, Mikrozensus-Zusatzerhebung 2014

⁷⁸ Nettomieten + kalte Nebenkosten

für Wohnungen mittlerer bis guter Ausstattungsqualität von 7,50 €/m² am Riederwald bis zu 18,00 €/m² in der Innenstadt – im Westend zum Teil auch über 20 €/m² genannt. Der Schwerpunkt lag bei 10 €/m² und mehr.⁷⁹

⁷⁹ Wohnungsmarktbericht 2018/2019 der Frankfurter Immobilienbörse bei der Industrie- u. Handelskammer Frankfurt am Main

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 sich aus unterschiedlichen Gründen nicht auf dem freien Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum versorgen können.⁸⁰ Wohnberechtigt hierfür sind Haushalte, deren Einkommen eine bestimmte, nach der Größe der Haushalte gestaffelte Einkommensgrenze nicht überschreiten. Außerdem muss eine Bindung an Frankfurt bestehen und der Haushalt muss unzureichend untergebracht sein.

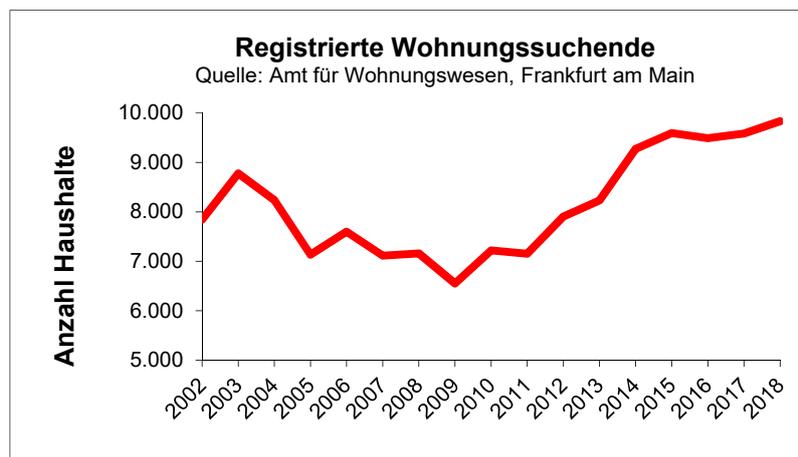


Abbildung 36: Registrierte Wohnungssuchende

Seit dem Jahr 2011 stieg die Zahl der als wohnungssuchend registrierten Haushalte deutlich an. Ende 2017 waren 9.583 wohnungssuchende Haushalte mit 23.174 Personen registriert. Im Jahr 2018 lag die Zahl der registrierten Haushalte bei 9.833.

6.1.2 Struktur der Wohnungssuchenden

Eine deutliche Mehrheit der registrierten Wohnungssuchenden stellen Haushalte, deren Einkommen mehr als 20 % unter der maßgeblichen Einkommensgrenze liegt (sog. Minderverdiener). 2013 war ihre Zahl erstmals seit 2008 leicht auf 90 % gesunken, im Jahr 2015 stieg sie auf den bisherigen Höchstwert von 92,4 %, 2017 zählen 92,5 % zu den Minderverdienern.

⁸⁰ Vgl. § 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)

27,0 % aller Bewerber sind Bezieher von Transfereinkommen. Der Anteil der ausländischen Haushalte⁸¹ nimmt seit 2009 zu und liegt inzwischen bei 55,3 %. 2017 stellen 1-Personenhaushalte 49,2 % der Antragsteller. Große Haushalte mit fünf oder mehr Personen sind mit 15,1 % (15,0 % im Vorjahr) weiterhin deutlich überrepräsentiert – unter allen Frankfurter Haushalten stellen sie einen Anteil von lediglich 3,6 %. Mit 10,9 % der Wohnungssuchenden ist der Anteil der Alleinerziehenden im Vergleich zum Vorjahr – 12,2 % – deutlich zurück gegangen.

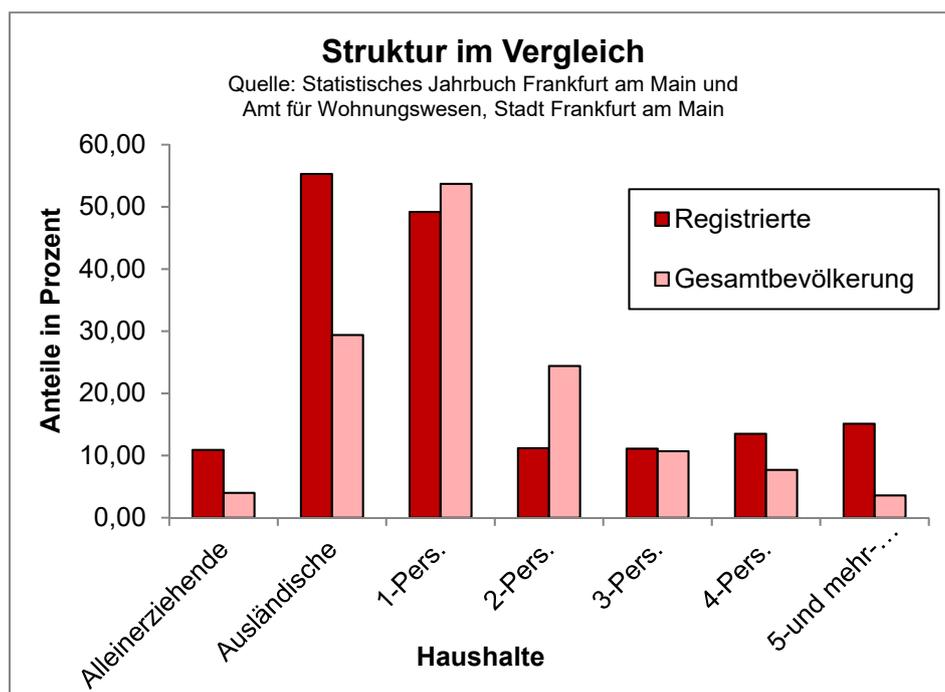


Abbildung 37: Haushaltsstrukturen im Vergleich – Registrierte/Gesamtbevölkerung 2017

6.1.3 Dringlichkeit der Wohnungssuche

Wohnungssuchende, die ihre Wohnung verloren haben, zur Räumung verpflichtet sind, in Heimen untergebracht oder Antragsteller, die aufgrund ihrer Wartezeit aus anderen Stufen aufgerückt sind, werden der Dringlichkeitsstufe 1 zugeordnet. Im Berichtsjahr waren dies 46,1 % der Wohnungssuchenden. Seit 2012 ist der Anteil um 9,2 % angestiegen.

29,5 % der Antragsteller werden in der Dringlichkeitsstufe 2 geführt. Bei ihnen handelt es sich unter anderem um Familien, die besonders beengt wohnen und Antragsteller, deren Mietverhältnis gekündigt wurde.

⁸¹ Zu „ausländischen Haushalten“ werden auch binationale Haushalte gezählt.

23,7 % der Bewerber sind der Dringlichkeitsstufe 3 zugeordnet. Hierzu zählen etwa Haushalte in zu kleinen Wohnungen oder junge Erwachsene, die aus der elterlichen Wohnung ausziehen wollen.

6.2 Angebot an Sozialwohnungen

Unter „Sozialwohnungen“ werden üblicherweise die öffentlich geförderten Wohnungen des 1. Förderweges verstanden. Sie stellen zwar nach wie vor die überwiegende Zahl der Wohnungen, die dem Amt für Wohnungswesen zur Belegung zur Verfügung stehen. Hinzu kommen jedoch zunehmend Wohnungen aus dem Belegrechtsankauf sowie weitere Wohnungen, für die die Stadt Frankfurt am Main Belegrechte ausübt. Zu den geförderten Wohnungen zählen auch Wohnungen, die nach unterschiedlichen Programmen (Mittelstandsprogramme) gefördert werden, darunter die Frankfurter Programme für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau sowie für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 2. Für diese Wohnungen hat das Amt für Wohnungswesen keine Belegungsrechte.

6.2.1 Sozialwohnungsbestand

Im Jahr 2017 belief sich der Bestand an Wohnungen, die beim Amt für Wohnungswesen registrierten Wohnungssuchenden zur Verfügung stehen, auf insgesamt 31.834. Aus dem 1. Förderweg sowie den vergleichbaren Förderungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) bzw. dem Hessischen Wohnraumfördergesetz (HWoFG) standen 25.455 Wohnungen (einschließlich Wohnungen im Umland mit Belegungsrechten durch das Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main) zur Verfügung. 6.379 Wohnungen des Bestandes kommen aus Belegrechtsankäufen sowie weiteren Wohnungen, für die das Amt für Wohnungswesen Belegungsrechte hat (z.B. ehemalige US-Wohnungen). Darüber hinaus gab es weitere 4.558 Wohnungen aus anderen Förderprogrammen (mit höheren Einkommensgrenzen).

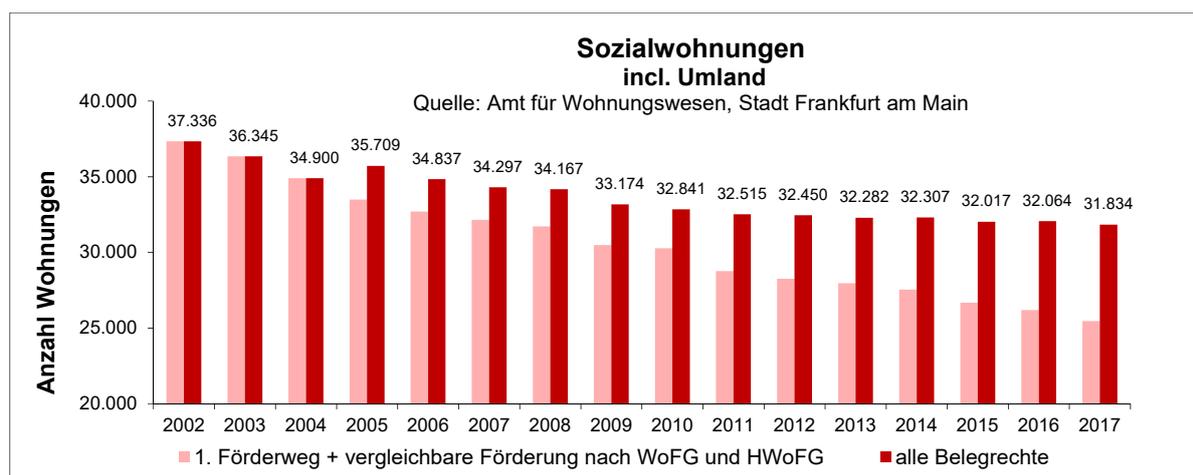


Abbildung 38: Entwicklung Sozialwohnungsbestand

Geförderte Wohnungen und Wohnungen mit Belegrecht 2017	
Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Amt für Wohnungswesen	
Wohnungen, für die das AfW Belegrecht ausübt	31.834
davon im Stadtgebiet	30.880
1. Förderweg	25.455
davon:	
- Seniorenwohnungen	5.365
- WE im Umland	832
Andere Belegrechte	6.379
davon:	
- nicht öffentlich gefördert	1.178
- Erwerb Belegrechte	1.103
- gesicherte Belegrechte	4.098
Geförderte Wohnungen für Bezieher höherer Einkommen¹⁾	4.558
davon:	
- Seniorenwohnungen für höhere Einkommen	453
¹⁾ Frankfurter Programm, EkoF, Beschäftigte im sozialen Dienst, Soziale Stadt, Mittelstandsprogramm	

Abbildung 39: Geförderter Wohnungsbestand

Von den belegungs- und preisgebundenen Mietwohnungen⁸² in Frankfurt befindet sich fast die Hälfte im Eigentum der ABG Frankfurt Holding, etwas mehr als ein Viertel gehören den übrigen ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, der Rest ist breit gestreut.

⁸² 1. Förderweg, sonstige Belegrechte incl. Belegrechtsankauf; aufgenommen wurden auch die durch Belegrechtsankauf für die zukünftige Vermittlung gesicherten Wohnungen.

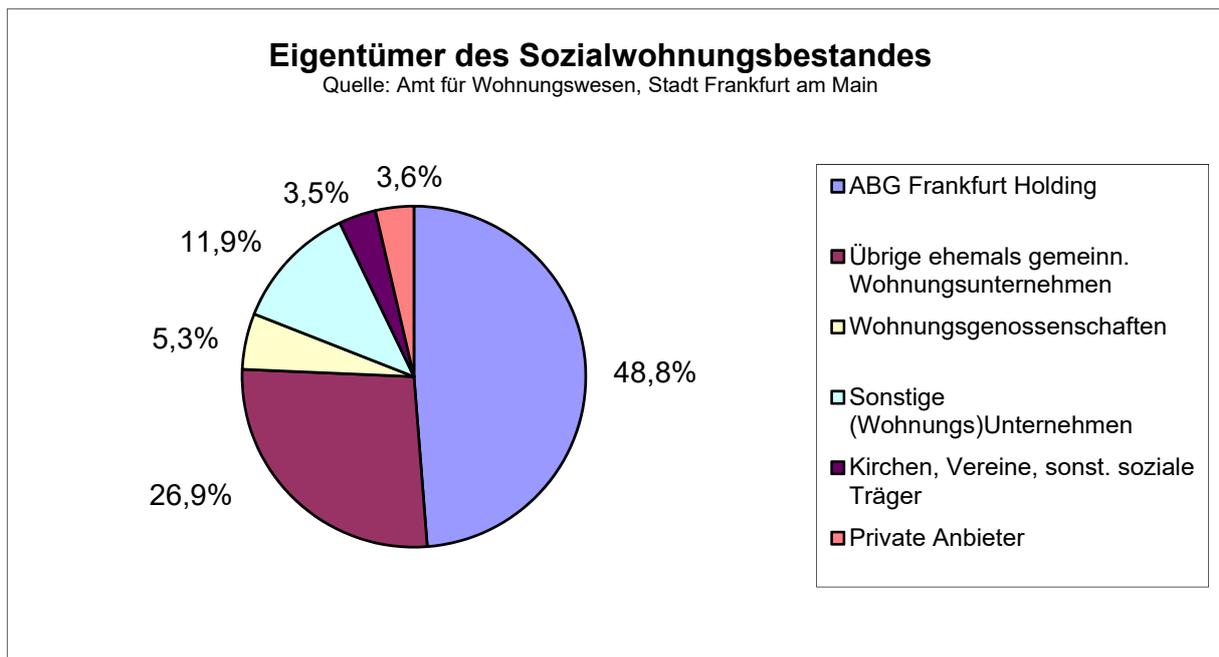


Abbildung 40: Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes

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 32,6 % im Stadtbezirk Goldstein-West am größten, gefolgt von Heddernheim-West mit 26,0 % und Zeilsheim-Nord sowie Siedlung Praunheim mit jeweils 23,6 %. Viele Stadtbezirke, insbesondere im innerstädtischen Bereich, weisen nur einen geringen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen auf. In einigen Stadtbezirken verfügt das Amt über keinerlei Belegungsrechte. Auch hier der Hinweis: Zum Jahresende 2017 wurde die Datenbasis zum Gebäude- und Wohnungsbestand von der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 auf die Statistische Gebäudedatei umgestellt. Seit 2017 werden nun auch die Wohnheime im Gebäude- und Wohnungsbestand berücksichtigt. Dies muss bei einem Vergleich mit der Grafik im Vorjahresbericht berücksichtigt werden.

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 das Amt für Wohnungswesen

Quelle: Amt für Wohnungswesen und Bürgeramt, Statistik und Wahlen

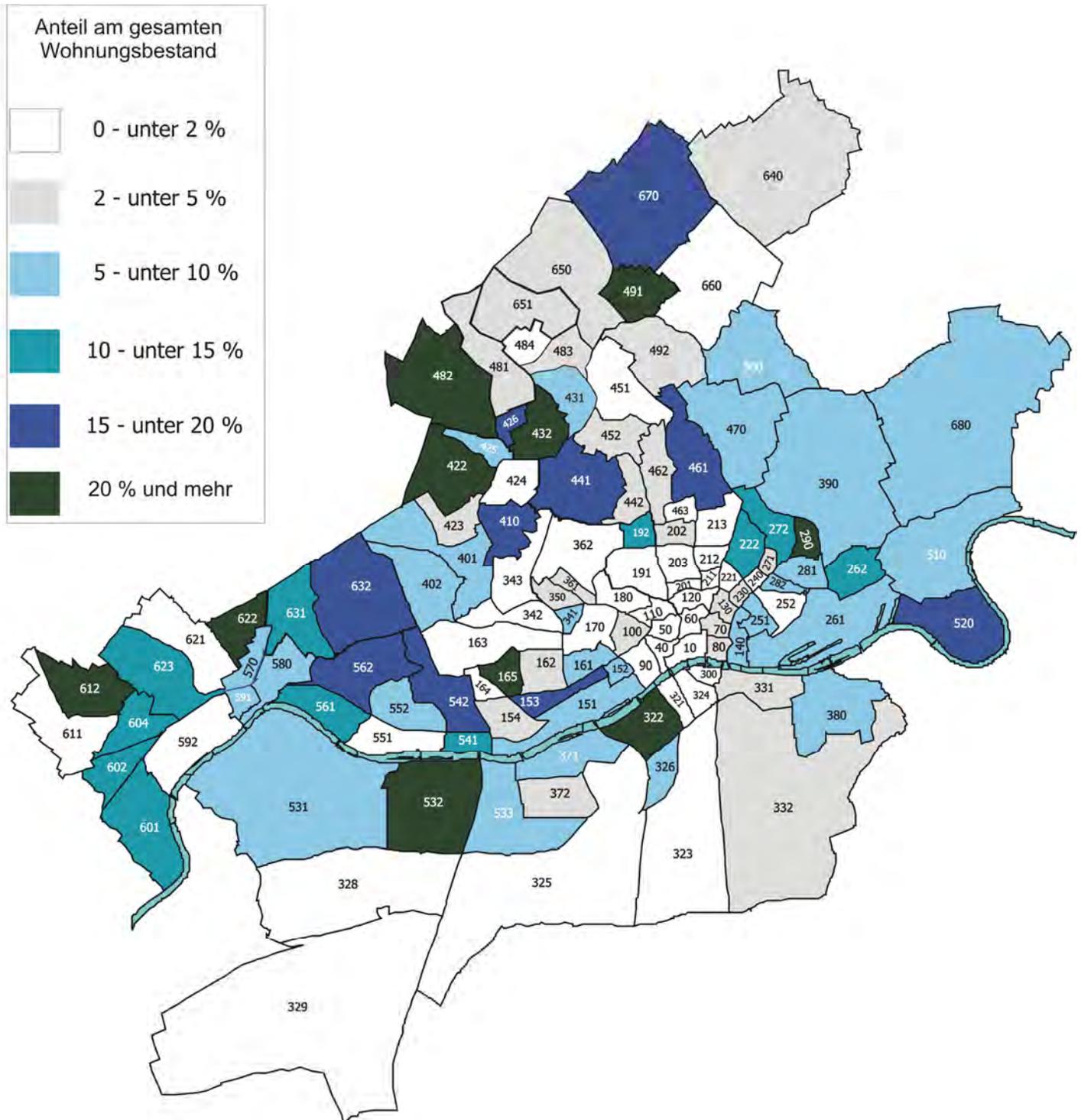


Abbildung 41: Verteilung des Sozialwohnungsbestandes im Stadtgebiet

6.2.2 Wohnungsvermittlung

Die Anzahl der Vermittlungen ist in den letzten Jahren stetig 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 rückläufig. Im Berichtsjahr 2017 sank die Zahl auf 1.724. Die Vermittlungsquote (vermittelte Haushalte zu registrierten Wohnungssuchenden am Jahresende) liegt bei 18 %.

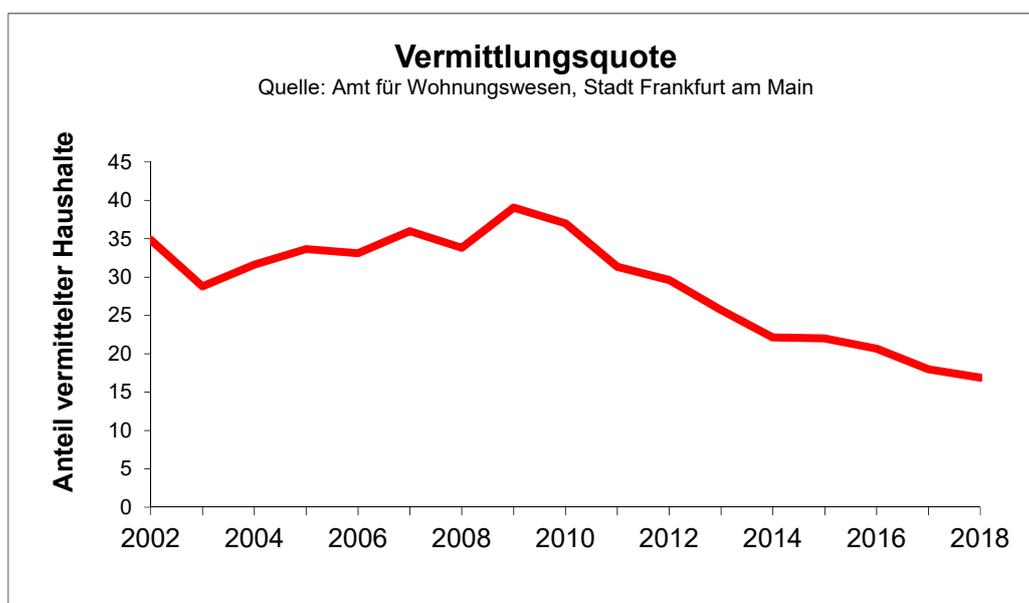


Abbildung 42: Vermittlungsquote von Sozialwohnungssuchenden

Nach wie vor können nicht alle Haushalte gleich gut vermittelt werden. So liegt die Vermittlungsquote bei den ausländischen Haushalten bei 15,1 % und ist damit weiterhin rückläufig. Die besten Chancen auf eine schnelle Vermittlung haben 2-Personenhaushalte mit einer Vermittlungsquote von 38,9 %. Weit unter Durchschnitt ist die Versorgungsquote bei größeren Haushalten; sie beträgt 12,3 % bei 4-Personenhaushalten und 4,6 % bei Haushalten mit 5 oder mehr Personen.

6.3 Förderprogramme

Im **Jahr 2017** wurden 134 Wohnungen im „Frankfurter Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung“ und 87 Wohnungen im „Frankfurter Programm für familien- und seniorenge-rechten Wohnungsbau“ gefördert und fertiggestellt. Letztgenanntes Programm wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im August 2017 vom „Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 2“ abgelöst. Hinzu kommen 6 Wohnungen im Rahmen der Eigentumsförderung aus Stadt- und Landesmitteln.

Im **Jahr 2018** sind Anträge zur Förderung von 206 Mietwohnungen im Neubau eingereicht worden. Die Vorhaben verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Bewilligt wurden 2018 Projekte mit insgesamt 178 Wohnungen. Sie werden alle im Rahmen des „Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 1“ und „Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 2“ gefördert. Letzteres wird ausschließlich aus kommunalen Mitteln finanziert. Die neue Richtlinie zum Förderweg 1 wurde nach einer in Teilen grundlegenden Überarbeitung von der Stadtverordnetenversammlung im Mai 2018 neu verabschiedet.

Über den Mietwohnungsneubau hinaus ist ein Projekt im Rahmen des „Frankfurter Programm zur Förderung von Wohnraum für Studierende“ beantragt worden, wodurch 297 neue bezahlbare Studierendenapartments entstehen können.

Alle Bauvorhaben werden einen hohen energetischen Standard haben und somit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Darüber hinaus wurden 15 Projekte in beiden Eigentumsprogrammen („Frankfurter Programm zur Förderung von neuem Wohnraum für selbstgenutztes Wohneigentum“ und „Frankfurter Programm zur Förderung von Wohnraum für selbstgenutztes Wohneigentum - Bestandserwerb“) beantragt und 13 davon bewilligt. Fertiggestellt und damit bezugsfertig waren 2018 insgesamt 45 Wohnungen, gefördert im „Frankfurter Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung“, 111 Wohnungen im „Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Wohnungsbau“ und 12 Wohnungen bei der Eigentumsförderung aus Stadt- und Landesmitteln.

Für insgesamt 308 Wohneinheiten gab es im Jahr 2018 eine Kontingentszusage im Rahmen des Landesprogrammes zur sozialen Wohnraumförderung in Verbindung mit der städtischen Richtlinie Förderweg 1 und für 174 Wohneinheiten im städtischen Programm Förderweg 2.

Wohnungsbauförderung 2017 (Anzahl der Wohnungen)				
	Soziale Mietwohnungsbauförderung incl. Förderweg 1 (neu)	Familien- und seniorengerechter Mietwohnungsbauförderung incl. Förderweg 2 (neu)	Wohnraumförderung für Studierende	Selbstgenutztes Wohneigentum (städt. Förderung)
Anträge	24	70	30	4
Bewilligungen	12	166	30	4
Fertigstellungen	134	87	0	3

Quelle: Stadtplanungsamt – Wohnungsbauförderung

Wohnungsbauförderung 2018 (Anzahl der Wohnungen)				
	Soziale Mietwohnungsbauförderung incl. Förderweg 1 (neu)	Familien- und seniorengerechter Mietwohnungsbauförderung incl. Förderweg 2 (neu)	Wohnraumförderung für Studierende	Selbstgenutztes Wohneigentum (städt. Förderung)
Anträge	108	98	297	15
Bewilligungen	42	136	0	13
Fertigstellungen	45	111	0	4

Quelle: Stadtplanungsamt – Wohnungsbauförderung

Abbildung 43: Wohnungsbauförderung 2017 und 2018

Seit 2007 werden Belegungsrechte angekauft. Im Berichtsjahr waren es Belegungsrechte für 292 Wohnungen. 2018 konnten 264 Belegungsrechte erworben werden. Diese Wohnungen stehen dem Amt für Wohnungswesen unmittelbar für die Versorgung der registrierten Wohnungssuchenden zur Verfügung.⁸³

Für die Vergabe von Wohnungsbaufördermitteln standen im städtischen Haushalt 2017 Mittel in Höhe von 45 Mio. €, im Jahr 2018 46 Mio. € zur Verfügung. Für die Jahre 2019/20 sollen ebenfalls jährlich 46 Mio. € zur Verfügung stehen. Diese Haushaltsmittel stehen, wie in den letzten Jahren, u.a. auch für weitere städtische Förderprogramme wie z.B. das Programm für Studierende oder das Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung.

⁸³ Nähere Informationen zu dem Erwerb von Belegungsrechten bietet der jährliche Tätigkeitsbericht des Amtes für Wohnungswesen.

7. Künftige Entwicklung

7.1 Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Nach dem deutlichen Dämpfer im Sommer dürfte die deutsche Wirtschaft im Jahresschlussquartal 2018 wieder merklich expandiert sein. In der Bauwirtschaft setzt sich der Boom fort. Auch die Arbeitsmarkt- und Einkommensperspektiven der Arbeitnehmer sind weiterhin ausgezeichnet.

Die deutsche Wirtschaft wird in den Jahren 2019 und 2020 voraussichtlich in der Hochkonjunktur bleiben. Der bereits hohe gesamtwirtschaftliche Auslastungsgrad erhöht sich in den kommenden Jahren allerdings wohl nur noch leicht: Das BIP wird voraussichtlich nur geringfügig stärker wachsen als das Produktionspotential, dessen Zuwachsrate zudem nachlässt. Die demographische Entwicklung in Deutschland insgesamt begrenzt den weiteren Anstieg der Erwerbstätigkeit und trägt so zu zunehmenden Engpässen am Arbeitsmarkt bei. Soweit die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen stabil bleiben, könnte das reale BIP kalenderbereinigt um jährlich etwa 1,5 % zunehmen.⁸⁴

Die Inflationsrate⁸⁵ wird zunächst von 1,9 % im Jahr 2018 auf 1,4 % im Jahr 2019 sinken, bevor sie 2020 und 2021 wieder jeweils 1,8 % erreicht. Unterstellt sind hierbei geringe Preissteigerungen für Energie und Nahrungsmittel und eine stärkere Verteuerung anderer Waren und Dienstleistungen.

Die günstige Entwicklung am Arbeitsmarkt setzte sich im Verlauf des Sommerhalbjahres 2018 fort. Es ist davon auszugehen, dass sich die solide Zunahme der Erwerbstätigkeit auch in den kommenden Monaten fortsetzen wird. Die registrierte Arbeitslosigkeit dürfte im Einklang mit der durchaus lebhaften Arbeitsnachfrage weiter leicht sinken. Bis 2020 könnte die Arbeitslosenquote auf 4,5 % sinken; sie dürfte auch noch im darauffolgenden Jahr abwärtsgerichtet bleiben.

⁸⁴ Inzwischen wird die Entwicklung für 2019 allgemein skeptischer eingeschätzt. So geht der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung von einem Wachstum in Höhe von nur noch 0,8 % aus – für das Jahr 2020 wird allerdings wieder ein kräftigeres Wachstum um 1,7 % erwartet. (Zeit Online vom 19.03.2019, 11:49 Uhr.)

⁸⁵ Gemessen am Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI)

Die Tarifverdienste steigen im Jahr 2018 erheblich stärker als in den drei zurückliegenden Jahren. Maßgebliche Faktoren hierfür sind die deutlich höhere inländische Arbeitsmarktanspannung in Verbindung mit der guten Konjunkturlage. Vor dem Hintergrund einer weiterhin über der Potenzialrate wachsenden Wirtschaft und ausgeprägter Arbeitsmarktknappheiten sind für die künftigen Tarifvereinbarungen noch stärkere Lohnanhebungen als im Jahr 2018 zu erwarten.

Der Wohnimmobilienmarkt ist weiterhin durch eine starke Wohnraumnachfrage und kräftig steigende Immobilienpreise gekennzeichnet. Zugleich ziehen die Baupreise erheblich an, was in das Bild einer hohen Auslastung der Kapazitäten in der Bauwirtschaft passt. Im weiteren Verlauf wird von einem abnehmenden Expansionstempo bei den Wohnungsbauinvestitionen ausgegangen. Die günstige Arbeitsmarktentwicklung und die damit verbundenen guten Einkommensaussichten für die privaten Haushalte gleichen diese dämpfenden Einflüsse auf die Wohnraumnachfrage nicht vollständig aus.⁸⁶

Die Deutsche Bundesbank bewertet die Preise von Wohneigentum in den Städten als deutlich über dem Niveau liegend, das durch die längerfristigen wirtschaftlichen und demografischen Einflussfaktoren gerechtfertigt erscheint.⁸⁷

7.2 Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten in Frankfurt am Main

Das Bürgeramt, Statistik und Wahlen hat 2015 eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2040 vorgelegt.⁸⁸ Auf dessen Basis wurde Ende 2015 eine Haushaltsvorausberechnung erstellt. Danach ist bis 2030 mit einer Bevölkerungszahl (Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz) von 810.000 und bis zum Jahr 2040 mit voraussichtlich 830.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zu rechnen. Dies würde ein Bevölkerungswachstum von rund 121.000 Personen (+17 %) bedeuten.

⁸⁶ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Dezember 2018 (der Projektion liegen Informationen zugrunde, die am 22. November 2018 verfügbar waren). Die Bundesbank weist darauf hin, dass die Unsicherheit hinsichtlich des gesamtwirtschaftlichen Ausblicks hoch ist, insbesondere im Hinblick auf vom außenwirtschaftlichen Umfeld ausgehenden Risiken für das Wirtschaftswachstum.

⁸⁷ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2019, S. 55

⁸⁸ Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main, Frankfurter Statistische Berichte 2015, 150 Jahre Frankfurter Statistik, S. 62 ff.

Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040

Bevölkerungsgruppe	Bevölkerung am	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
	31.12.2014	2017	2020	2025	2030	2040
Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt	708.543	742.859	764.091	793.644	810.085	829.773
Deutsche	511.966	525.551	534.907	549.841	558.226	568.642
Ausländer/innen	196.577	217.310	229.184	243.802	251.858	261.132
Ausländer/innen in %	27,7	29,3	30,0	30,7	31,1	31,5
Männer	350.223	366.611	375.864	388.467	394.547	400.835
Frauen	358.320	376.250	388.228	405.176	415.537	428.938
Frauen in %	50,6	50,6	50,8	51,1	51,3	51,7
Jugendquotient	26,9	27,7	28,3	29,1	29,5	29,6
Altenquotient	24,2	23,8	23,7	24,1	25,7	28,2
Durchschnittsalter	41,09	40,91	40,91	41,00	41,24	41,86
Altersgruppen						
0 bis unter 3 Jahre	22.617	23.967	24.673	25.255	25.275	25.295
3 bis unter 6 Jahre	20.988	22.038	22.771	23.631	23.721	23.651
6 bis unter 10 Jahre	25.529	27.470	28.543	29.858	30.350	30.230
10 bis unter 15 Jahre	28.600	31.321	33.402	35.605	36.805	37.144
15 bis unter 18 Jahre	16.759	17.844	19.237	21.093	21.888	22.663
18 bis unter 25 Jahre	53.819	57.412	59.244	62.636	64.824	66.674
25 bis unter 35 Jahre	127.881	132.238	133.511	134.818	134.931	136.014
35 bis unter 50 Jahre	171.067	176.286	178.776	186.192	187.452	185.648
50 bis unter 67 Jahre	141.205	150.532	158.281	164.703	167.898	170.424
67 bis unter 75 Jahre	45.779	45.591	46.716	48.705	54.058	59.089
75 bis unter 85 Jahre	39.265	42.626	42.363	41.277	42.404	50.297
85 Jahre und älter	15.034	15.535	16.574	19.872	20.479	22.644
Veränderung						
0 bis unter 3 Jahre	100	106,0	109,1	111,7	111,8	111,8
3 bis unter 6 Jahre	100	105,0	108,5	112,6	113,0	112,7
6 bis unter 10 Jahre	100	107,6	111,8	117,0	118,9	118,4
10 bis unter 15 Jahre	100	109,5	116,8	124,5	128,7	129,9
15 bis unter 18 Jahre	100	106,5	114,8	125,9	130,6	135,2
18 bis unter 25 Jahre	100	106,7	110,1	116,4	120,4	123,9
25 bis unter 35 Jahre	100	103,4	104,4	105,4	105,5	106,4
35 bis unter 50 Jahre	100	103,1	104,5	108,8	109,6	108,5
50 bis unter 67 Jahre	100	106,6	112,1	116,6	118,9	120,7
67 bis unter 75 Jahre	100	99,6	102,0	106,4	118,1	129,1
75 bis unter 85 Jahre	100	108,6	107,9	105,1	108,0	128,1
85 Jahre und älter	100	103,3	110,2	132,2	136,2	150,6

Abbildung 44: Bevölkerungsvorausberechnung Bürgeramt, Statistik und Wahlen

Die wachsende Bevölkerung Frankfurts wird begleitet von einer sich insgesamt nur wenig verändernden Altersstruktur. Durch den stetigen Zustrom in den mittleren und jüngeren Altersgruppen werden die im Zeitablauf in die höheren Jahrgänge durchwandernden Altersgruppen weitestgehend wieder aufgefüllt. Allerdings wird voraussichtlich die Zahl der 75-jährigen und Älteren bis 2040 um 34 % zunehmen.

Die Zahl der Privathaushalte wird ebenfalls deutlich ansteigen, und zwar auf ca. 460.000 bis 2040. Die Vorausberechnung berücksichtigt Haushalte in Haupt- und Nebenwohnungen.⁸⁹

⁸⁹ Unveröffentlichte Vorausberechnung des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung.

Auch hier ergeben sich keine erheblichen Strukturveränderungen. Überraschend ist, dass der (bislang stetig steigende) Anteil der 1-Personenhaushalte in der Vorausberechnung leicht zurückgeht.

Vorausberechnung der Haushalte in Frankfurt am Main bis 2040

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

Abbildung 45: Haushaltsvorausberechnung Bürgeramt, Statistik und Wahlen

7.3 Voraussichtlicher Wohnungsbedarf

Das Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt, hat 2016 auf Basis der Haushaltsvorausberechnung des Bürgeramtes eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Berücksichtigt wurde hierbei der bereits bestehende Nachholbedarf, der Bedarf aufgrund des Ansteigens der Haushaltszahlen und der Ersatzbedarf aufgrund laufender Bestandsverluste durch Abbruch, Zusammenlegung oder Nutzungsänderung von Wohnungen.

Danach ergibt sich bis 2040 ein zusätzlicher Bedarf von ca. 100.000 Wohnungen. Im Zeitraum von 2014 bis 2020 müssten jährlich ca. 6.700 neue Wohnungen gebaut werden. Die nachfolgenden Tabellen stellen den Wohnungsbedarf differenziert nach Perioden und Raumzahl der benötigten Wohnungen dar. Unterstellt wurden hierbei die Belegungsstrukturen, wie sie aus der Zensuserhebung von 2011 resultierten.

Wohnungsbedarf in Frankfurt am Main nach Perioden						
Wohnungsbedarf nach der Raumzahl differenziert (Belegungsstruktur 2011)						
Raumzahl		2014 -2020	2014 - 2025	2014 - 2030	2014 -2035	2014 -2040
	1	2.785	4.290	5.476	6.542	7.589
	2	6.627	10.360	13.330	15.991	18.576
	3	13.108	20.654	26.560	31.769	36.748
	4	10.653	16.629	20.903	24.432	27.669
	5	3.840	5.885	7.173	8.139	8.971
	6+	2.969	4.561	5.550	6.285	6.912
Summe		39.982	62.379	78.992	93.158	106.465
Wohnungsbedarf nach der Raumzahl differenziert (Belegungsstruktur 2011) <u>pro Jahr</u>						
Raumzahl		2014 -2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
	1	464	301	237	213	209
	2	1.105	747	594	532	517
	3	2.185	1.509	1.181	1.042	996
	4	1.776	1.195	855	706	647
	5	640	409	258	193	166
	6+	495	318	198	147	125
Summe		6.665	4.479	3.323	2.833	2.660

Abbildung 46: Haushaltsvorausberechnung IWU Darmstadt

7.4 Entwicklung im Marktsegment für Sozialwohnungen

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

Das Angebot aus dem Bestand an Sozialwohnungen des 1. Förderwegs wird sich durch auslaufende Bindungen weiter verringern. In Fällen, in denen das Darlehen vorzeitig zurückgezahlt wird, besteht zwar eine Nachwirkungsfrist. Da die Frist jedoch spätestens mit Ablauf des fünften Jahres nach dem Zeitpunkt der Rückzahlung endet, sind diese Wohnungen vorzeitig für den sozialen Wohnungsbau verloren. Zudem laufen bereits Bindungen aus dem Ankauf von Belegrechten aus. Insgesamt können bis zum Jahr 2027 ca. 5.400 gebundene Wohnungen aus dem derzeitigen Bestand fallen.

Die Grafik zeigt die voraussichtliche Entwicklung auf Basis aller Wohnungen, für die das Amt für Wohnungswesen Belegrechte besitzt. Nicht berücksichtigt sind Wohnungen, die durch Fördermaßnahmen oder durch den Belegrechtsankauf in den nächsten Jahren hinzukommen.

Dazu zählen auch Wohnungen, die aus der Bindung fallen und durch den Ankauf des Belegrechts erneut in die Bindung genommen werden, damit sie dem Berechtigtenkreis weiter zur Verfügung gestellt werden können. Allerdings führt die langfristige Nullzinssituation dazu, dass außer den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften kaum noch Eigentümer bereits sind, Belegungsbindungen einzugehen.



Abbildung 47: Auslaufende Bindungen bis 2027

Vor diesem Hintergrund investiert die Stadt in den sozialen Wohnungsneubau sowie den Ankauf von Belegrechten und sichert bestehende Belegrechte.⁹⁰

Die ABG Frankfurt Holding stellt zusätzlich geeignete Wohnungen aus dem ungebundenen Bestand zur Belegung zur Verfügung.

⁹⁰ Vgl. Kapt. 6.2.1

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 soziale Stabilität eines Wohngebietes gefährden kann. Eine soziale Umgebung, die sich weitgehend aus Menschen zusammensetzt, die in schwierigen Situationen leben, mindert deren Möglichkeit zur Teilhabe und zum sozialen Aufstieg. 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 lediglich untersucht, wie sich die Verteilung verschiedener Bevölkerungsgruppen bezogen auf die Frankfurter Stadtbezirke im Zeitablauf entwickelt hat und ob sich Ungleichverteilungen verstärkt oder abgeschwächt haben.⁹¹

Die Messung der sozialräumlichen Segregation erfolgt zunächst anhand der Segregationsindizes von DUNCAN und DUNCAN.⁹² Die Untersuchung der Verteilung der nichtdeutschen Bevölkerung (ethnische Segregation) im Vergleich zur deutschen Bevölkerung auf der räumlichen Basis der Stadtbezirke für das Jahr 2017 ergab, dass die Segregation erneut geringfügig abgenommen hat.

⁹¹ Den Berechnungen liegt die Anzahl der Wohnberechtigten mit Haupt- und Nebenwohnsitz zugrunde.

⁹² 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.

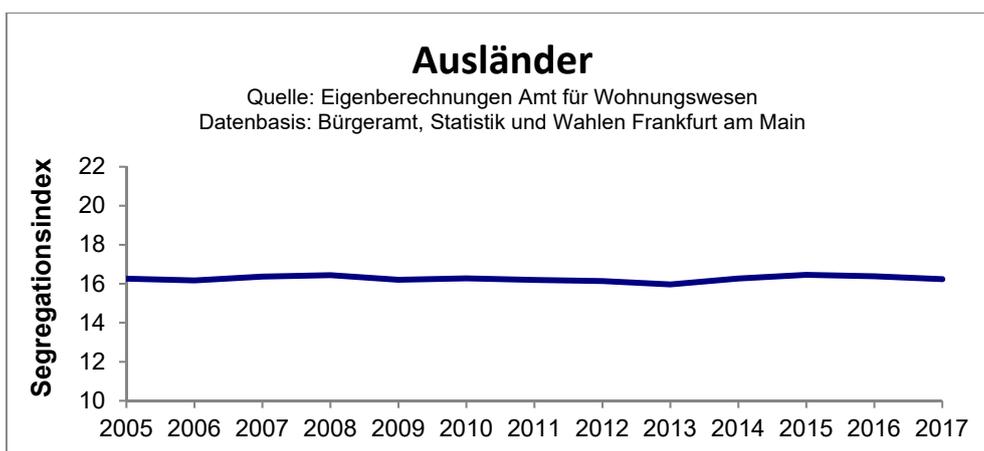


Abbildung 48: Segregationsindex (Ausländer)

Frankfurt weist nach wie vor eine sehr niedrige ethnische Segregation auf.

Als Indikatoren für die soziale Segregation wurde die Anzahl der Empfänger von SGB II⁹³ und der Arbeitslosen verwendet. Deren Verteilung auf die Stadtbezirke wurde die räumliche Verteilung der übrigen Bevölkerung gegenübergestellt. Die aktuelle Entwicklung zeigt folgende Grafik:

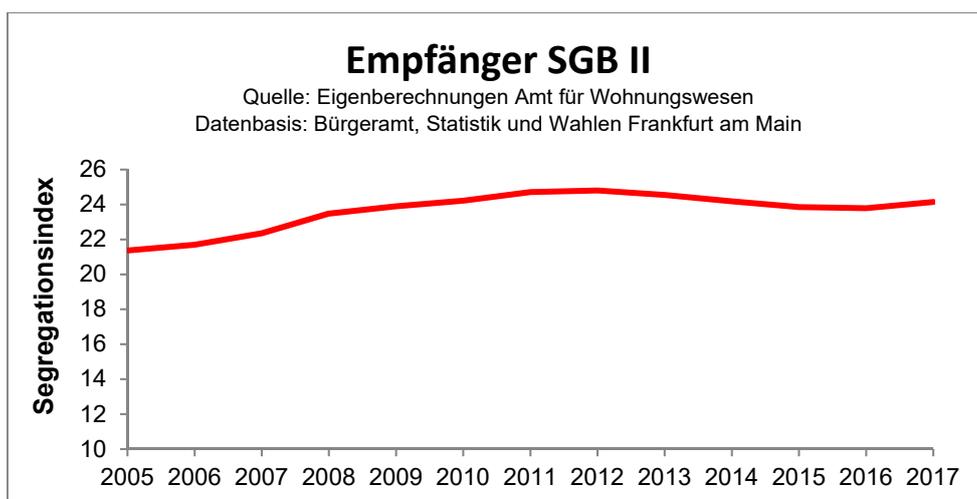


Abbildung 49: Segregationsindex (Empfänger SGB II)

Erstmals seit 2012 hat sich die soziale Segregation (SGB II-Empfänger) wieder verstärkt.

Dagegen hat sich die Verteilung der Arbeitslosen deutlich verbessert.

⁹³ SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) umfasst Arbeitslosengeld II und Sozialgeld. 2016 erfolgte eine Umstellung der Statistik mit der Folge, dass die Zahlen der Vorjahre geringfügig abweichen. Hieraus sollte sich aber kein nennenswerter Effekt auf den Index ergeben.

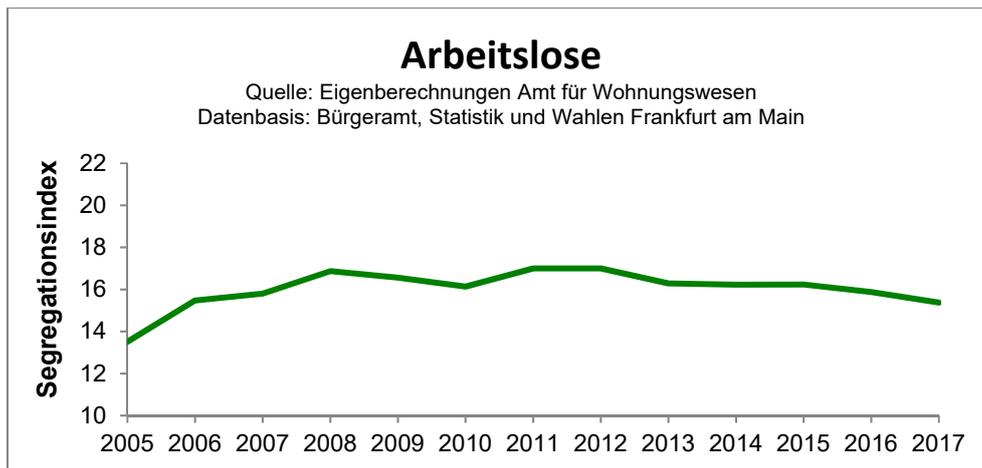


Abbildung 50: Segregationsindex (Arbeitslose)

Im Berichtsjahr 2017 zeigt sich damit ein unterschiedliches Bild – der positiven Entwicklung bei der ethnischen Segregation und der Verteilung der Arbeitslosen steht ein deutlicher Anstieg beim Segregationsindex der SGB II-Empfänger gegenüber.

8.2 Sozialräumliche Entwicklung in Sozialwohnungsgebieten

Neben der Analyse der sozialräumlichen Entwicklung in der Gesamtstadt, wurde eine an Teilräumen – unterschiedliche Höhe des Sozialwohnungsanteils⁹⁴ – 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.

Im Gebietstyp mit dem höchsten Sozialwohnungsanteil sind Ausländer nach wie vor deutlich unterrepräsentiert, wie auch im Gebietstyp mit den wenigsten Sozialwohnungen. Im Gebietstyp mit dem zweithöchsten Sozialwohnungsanteil (15 bis unter 20 %) sind Ausländer zwar überrepräsentiert, allerdings etwas weniger stark als im Gebietstyp mit einem Anteil von 10 bis unter 15 % – hier haben sich die Werte allerdings angenähert. Im Gebietstyp mit einem Sozialwohnungsanteil von 5 bis unter 10 % ist die Konzentration in den letzten Jahren kontinuierlich

⁹⁴ Zahl der vom AfW zu belegenden Wohnungen im Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen insgesamt

angestiegen. In diesem Gebietstyp wohnen ca. 20 % der Ausländer.

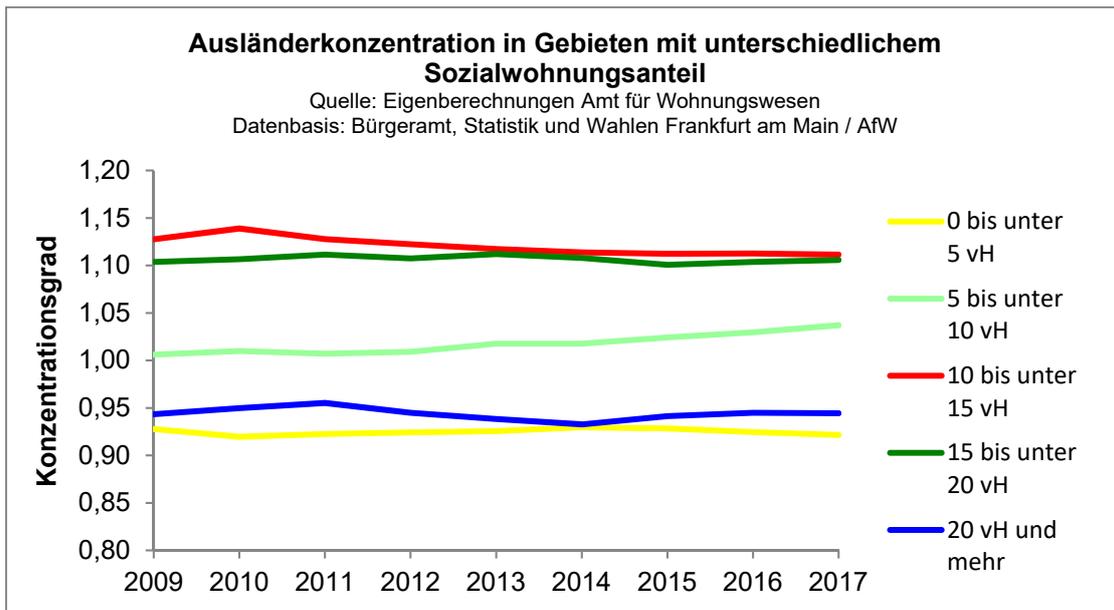


Abbildung 51: Grad der Ausländerkonzentration

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 2017 – wie in den Vorjahren – in dem Gebietstyp mit dem zweithöchsten Anteil (15 bis unter 20 %) zu verzeichnen. Allerdings liegt er fast auf der Höhe des Gebietstyps mit den meisten Sozialwohnungen. Seit 2010 steigt der Wert im Gebiet mit einem Sozialwohnungsanteil von 5 bis unter 10 %, allerdings nur geringfügig.

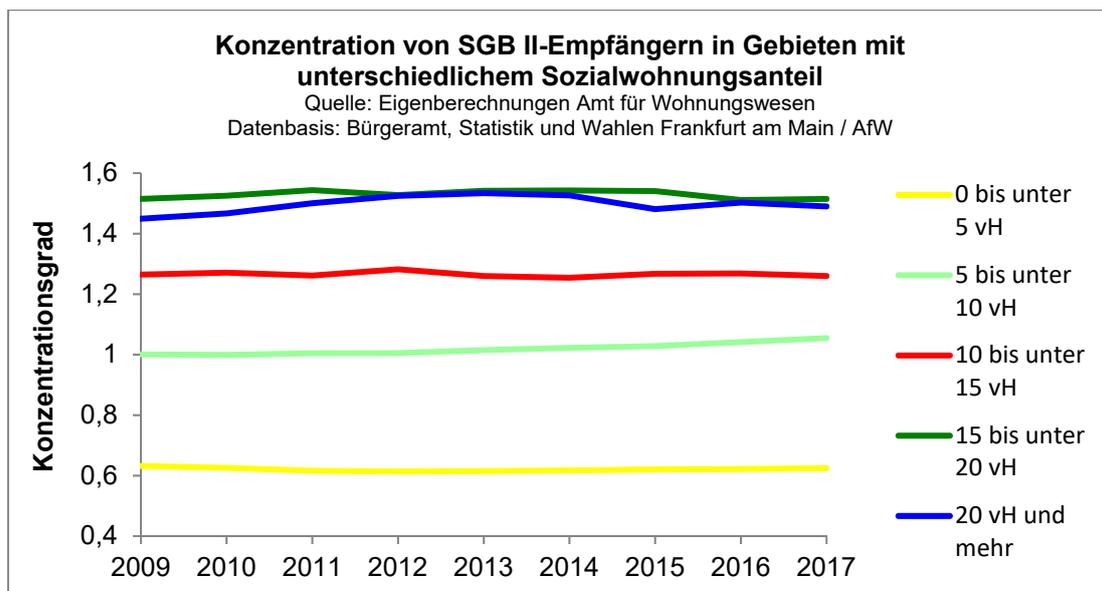


Abbildung 52: Grad der Konzentration von Empfängern von SGB II

Die höchste Konzentration von Arbeitslosen ist ebenfalls in Gebieten mit dem zweithöchsten Sozialwohnungsanteil (15 bis unter 20 %) zu verzeichnen. Der Wert im Gebietstyp mit dem höchsten Sozialwohnungsanteil war in den letzten Jahren deutlich angestiegen, im Berichtsjahr ist er dagegen deutlich gesunken. Im Gebietstyp mit einem geringen oder keinem Sozialwohnungsanteil sind Arbeitslose klar unterrepräsentiert. Auch hier steigt die Konzentration im Gebietstyp mit einem Anteil von 5 bis unter 10 % Sozialwohnungen tendenziell an.

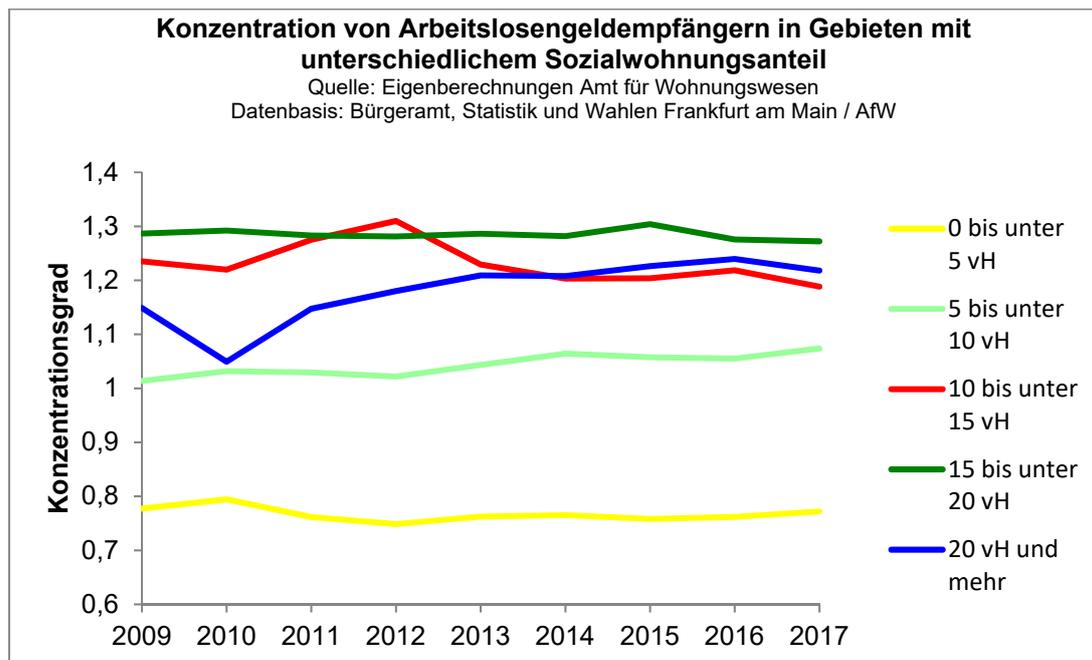


Abbildung 53: Konzentration von Arbeitslosengeldempfängern

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 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 Standardabweichung⁹⁵ 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.

⁹⁵ Die Standardabweichung ist ein Streuungsmaß. Sie gibt an, wie stark die Werte einzelner Stadtbezirke im Durchschnitt um den Mittelwert für die Gesamtstadt streuen.

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 beachtenswerten Gebiete dar. Sie sind am ehesten in ihrer Stabilität gefährdet. Die Anzahl der Gebiete mit hohen Konzentrationsziffern insgesamt hat gegenüber dem Vorjahr um 2 Gebiete abgenommen. Eine Zunahme – um drei Gebiete – gab es dagegen bei den Bezirken mit dreifacher Konzentration.

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. Das Jugend- und Sozialamt führt regelmäßig ein ausführliches Monitoring zur sozialen Segregation und Benachteiligung in der Stadt durch.⁹⁶

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 SGB II-Empfänger in Höchst-Ost etwas mehr als doppelt so hoch (2,03) wie in Frankfurt insgesamt.

⁹⁶ Monitoring 2017 zur sozialen Segregation und Benachteiligung in Frankfurt am Main; Materialienreihe Jugend und Soziales, Band 8.1/8.2; Hrsg. Die Dezernentin für Soziales, Senioren, Jugend und Recht, Stadt Frankfurt am Main

**Stadtbezirke mit hohem Anteil an Ausländern, Arbeitslosen
und Leistungsempfängern nach SGB II in 2017**

Nr.	Name des Bezirks	Ausländer		Arbeitslose		SGB II	
		Anteil vH	Konzentrationsfaktor ¹⁾	Anteil vH	Konzentrationsfaktor	Anteil vH	Konzentrationsfaktor
Gesamtstadt		28,59%	1,00	2,76%	1,00	9,56%	1,00
Bezirke mit hohem²⁾ Anteil einer Gruppe							
60	Innenstadt	41,21%	1,44				
151	Gutleutviertel	40,41%	1,41				
153	Gallus	40,51%	1,42				
161	Gallus	41,67%	1,46				
162	Gallus	39,72%	1,39				
164	Gallus	39,05%	1,37				
261	Osthafen	39,47%	1,38				
343	Bockenheim	41,42%	1,45				
423	Siedlg. Pr.-Westhausen			3,98%	1,43		
432	Heddernheim-West					14,52%	1,57
482	Niederursel-West					17,88%	1,93
541	Griesheim-Ost	40,05%	1,40				
551	Griesheim-West	39,01%	1,36				
602	Sindlingen-Nord					14,97%	1,62
622	Unterliederbach-Ost					16,72%	1,80
Bezirke mit hohem Anteil von zwei Gruppen							
80	Innenstadt	42,96%	1,50	4,63%	1,66		
90	Bahnhofsviertel	54,16%	1,89	4,94%	1,77		
152	Gallus	46,54%	1,63	4,26%	1,53		
262	Riederwald			4,44%	1,59	15,54%	1,68
520	Fechenheim-Süd			5,12%	1,83	19,38%	2,09
532	Goldstein-West			3,95%	1,41	15,71%	1,70
570	Höchst-West			4,68%	1,68	15,24%	1,64
601	Sindlingen-Süd			4,37%	1,56	14,82%	1,60
612	Zeilsheim-Nord			5,25%	1,88	23,70%	2,56
632	Sossenheim-Ost			4,85%	1,74	20,95%	2,26
Bezirke mit hohem Anteil von drei Gruppen							
70	Innenstadt	53,79%	1,88	5,24%	1,88	14,64%	1,58
154	Gallus	41,86%	1,46	5,23%	1,87	17,89%	1,93
165	Gallus	39,39%	1,38	3,96%	1,42	16,24%	1,75
510	Fechenheim-Nord	44,77%	1,57	4,95%	1,77	19,30%	2,08
533	Goldstein-Ost	68,46%	2,39	4,16%	1,49	19,33%	2,09
542	Griesheim-Ost	42,37%	1,48	4,46%	1,60	17,49%	1,89
552	Griesheim West	39,61%	1,39	4,26%	1,53	16,23%	1,75
561	Nied-Süd	42,85%	1,50	4,50%	1,61	16,60%	1,79
580	Höchst-Ost	43,40%	1,52	5,36%	1,92	18,80%	2,03
591	Höchst-Süd	45,75%	1,60	5,14%	1,84	16,74%	1,81
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: Eigenberechnungen Amt für Wohnungswesen Datenbasis: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main							

Abbildung 54: Konzentration Ausländer, Arbeitslose und SGB II-Empfänger

Legende

Bezirke mit hohem Anteil von ...

 drei sozialen Gruppen
(Ausländer, Arbeitslose, SGB II)

 zwei sozialen Gruppen

einer sozialen Gruppe:

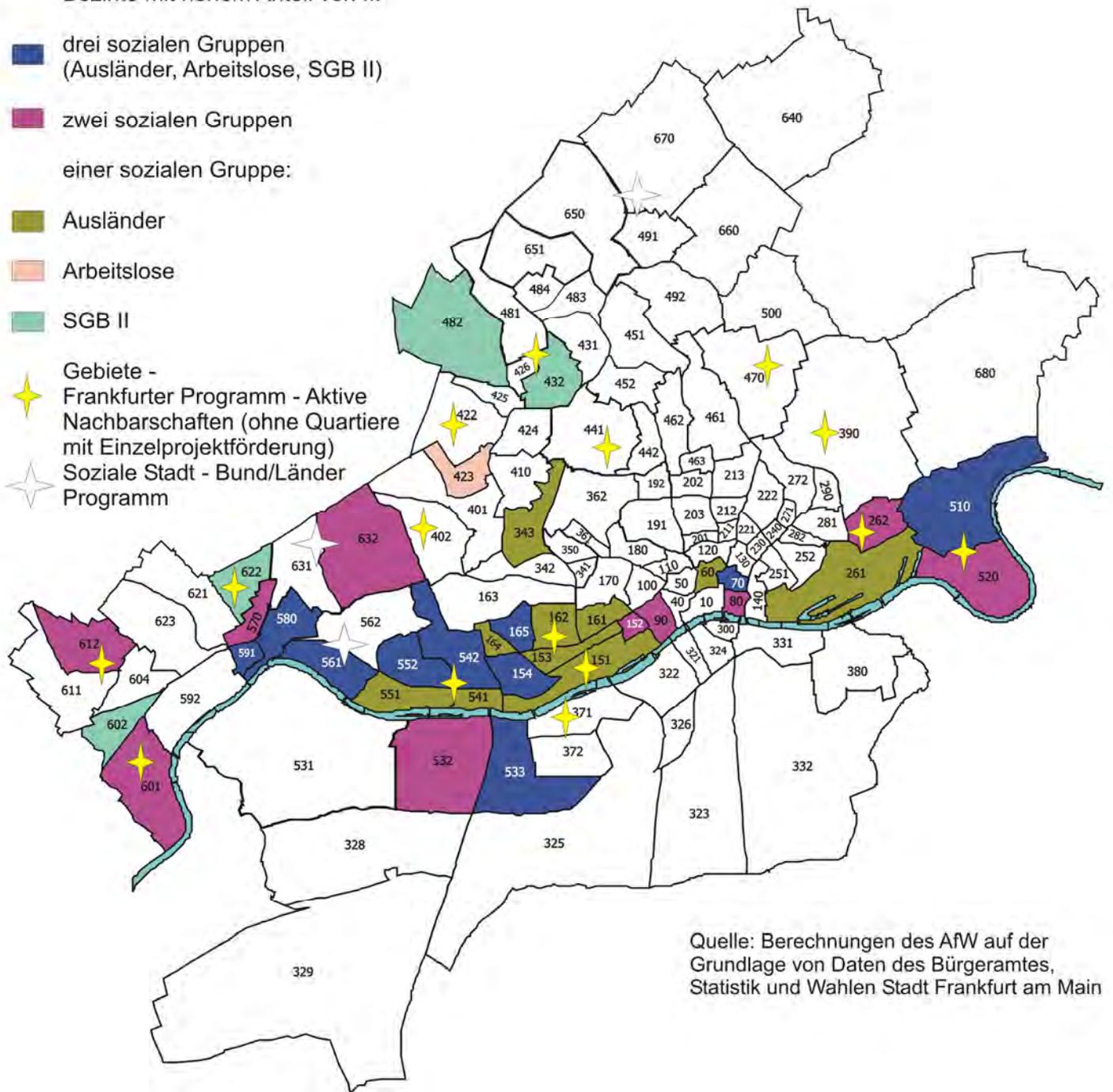
 Ausländer

 Arbeitslose

 SGB II

 Gebiete -
Frankfurter Programm - Aktive
Nachbarschaften (ohne Quartiere
mit Einzelprojektförderung)

 Soziale Stadt - Bund/Länder
Programm



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

Abbildung 55: 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.

Auf den folgenden Seiten ist tabellarisch dargestellt, wie ausgeprägt der Anteil an SGB II-Empfängern in den einzelnen Stadtbezirken ist. Die Tabelle berücksichtigt die Werte der letzten sieben Jahre und beginnt mit den Stadtbezirken, in denen die geringste Konzentration vorhanden ist. Alle Werte, die unter dem Faktor 1 liegen, stehen für einen unterdurchschnittlichen Anteil an SGB II-Empfängern.

Im Anschluss sind die Werte zusätzlich chronologisch nach Stadtbezirken dargestellt.

-
- 1) Für die Stadtbezirke 40 und 50 wurden die Werte für 2017 anonymisiert.
 - 2) Im Stadtbezirk 151 war vorübergehend ein Asylbewerberwohnheim untergebracht, daher wurde hier auf die Angabe eines Wertes verzichtet.

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

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
484 Campus Niederursel	0,00	0,00	0,00	0,00	ist in Stb. 483 (Riedwiese-M.) enthalten		
100 Westend-Süd	0,11	0,07	0,07	0,10	0,09	0,10	0,10
321 Sachsenhausen-Nord	0,14	0,17	0,17	0,22	0,21	0,21	0,20
651 Riedberg	0,15	0,14	0,13	0,11	0,09	0,10	0,11
191 Westend-Nord	0,16	0,21	0,18	0,19	0,21	0,21	0,21
180 Westend-Süd	0,16	0,17	0,17	0,16	0,16	0,13	0,12
203 Nordend-West	0,17	0,18	0,19	0,18	0,19	0,21	0,22
325 Sachsenhausen-Süd	0,17	0,08	0,09	0,15	0,16	0,08	0,11
110 Westend-Süd	0,21	0,15	0,17	0,21	0,18	0,17	0,18
463 Dornbusch-Ost	0,23	0,29	0,21	0,25	0,22	0,23	0,33
660 Harheim	0,23	0,24	0,32	0,32	0,33	0,30	0,30
170 Westend-Süd	0,24	0,22	0,16	0,16	0,18	0,19	0,18
201 Nordend-West	0,26	0,27	0,27	0,27	0,28	0,22	0,23
640 Nieder-Erlenbach	0,27	0,25	0,25	0,28	0,25	0,23	0,20
221 Nordend-Ost	0,28	0,31	0,34	0,37	0,38	0,41	0,43
120 Nordend-West	0,31	0,35	0,32	0,29	0,29	0,27	0,27
211 Nordend-West	0,31	0,33	0,31	0,31	0,36	0,37	0,38
332 Sachsenhausen-Süd	0,32	0,32	0,33	0,35	0,29	0,31	0,34
271 Bornheim	0,32	0,37	0,40	0,41	0,39	0,44	0,45
324 Sachsenhausen-Nord	0,33	0,33	0,33	0,35	0,33	0,32	0,31
213 Nordend-West	0,33	0,33	0,37	0,45	0,41	0,74	0,99
483 Riedwiese-Mertonviertel	0,39	0,44	0,47	0,43	0,44	0,46	0,50
361 Bockenheim	0,39	0,39	0,33	0,30	0,37	0,33	0,39
252 Ostend	0,41	0,43	0,45	0,42	0,47	0,45	0,44
202 Nordend-West	0,42	0,48	0,51	0,50	0,44	0,49	0,42
130 Nordend-Ost	0,44	0,44	0,47	0,42	0,41	0,44	0,47
240 Bornheim	0,45	0,40	0,43	0,47	0,52	0,56	0,55
424 Praunheim-Süd	0,45	0,26	0,21	0,19	0,21	0,31	0,28
212 Nordend-West	0,47	0,40	0,47	0,45	0,37	0,37	0,38
282 Bornheim	0,47	0,52	0,54	0,57	0,64	0,66	0,67
442 Dornbusch-West	0,47	0,48	0,43	0,45	0,40	0,45	0,46
323 Sachsenhausen-Süd (1)	0,48	0,46	0,47	0,44	0,40	0,43	0,42
611 Zeilsheim-Süd	0,55	0,57	0,54	0,51	0,49	0,42	0,43
650 Kalbach	0,56	0,62	0,59	0,62	0,59	0,56	0,54
230 Nordend-Ost	0,57	0,59	0,55	0,56	0,57	0,57	0,58
680 Bergen-Enkheim	0,60	0,59	0,58	0,54	0,52	0,51	0,49
451 Eschersheim-Nord	0,65	0,68	0,69	0,68	0,68	0,61	0,60
331 Sachsenhausen-Nord	0,66	0,70	0,71	0,73	0,73	0,73	0,75
362 Bockenheim	0,68	0,44	0,44	0,42	0,39	0,38	0,35
163 Bockenheim	0,74	0,72	0,79	0,84	0,86	0,88	0,97
462 Dornbusch-Ost	0,75	0,72	0,77	0,77	0,78	0,73	0,70
326 Sachsenhausen-Fr.-Kissel-Sdlg.	0,75	0,82	0,78	0,81	0,82	0,80	0,81
140 Ostend	0,77	0,87	0,84	0,84	0,83	0,83	0,80
222 Nordend-Ost	0,77	0,81	0,83	0,85	0,87	0,84	0,85
481 Niederursel-Ost	0,77	0,73	0,72	0,67	0,71	0,68	0,70
452 Eschersheim-Süd	0,77	0,80	0,75	0,75	0,72	0,70	0,67
251 Ostend	0,78	0,85	0,89	0,94	0,95	0,96	0,90
261 Osthafen	0,79	0,97	1,19	1,17	1,29	1,36	1,38
290 Bornheim	0,80	0,82	0,83	0,78	0,78	0,83	0,81
342 Bockenheim	0,81	0,78	0,76	0,84	0,88	0,91	0,80
300 Sachsenhausen-Nord	0,82	0,81	0,81	0,76	0,70	0,72	0,84
060 Innenstadt	0,83	0,97	0,95	0,93	0,91	0,90	0,98
621 Unterliederbach-Mitte	0,84	0,81	0,88	0,83	0,80	0,76	0,75
531 Schwanheim	0,89	0,88	0,87	0,85	0,80	0,77	0,79
372 Niederrad-Süd	0,89	0,89	0,78	0,77	0,75	0,73	0,69
431 Heddenheim-Ost	0,90	0,80	0,79	0,77	0,80	0,79	0,85
162 Gallus	0,93	0,93	1,07	1,07	1,24	1,29	1,29
350 Bockenheim	0,93	0,97	0,96	0,96	0,91	0,88	0,91
470 Preungesheim	0,95	1,00	1,03	1,04	1,03	1,12	1,08
272 Bornheim	0,96	1,02	0,99	1,01	1,08	1,05	1,03
341 Bockenheim	0,97	0,94	0,97	0,89	0,85	0,86	0,91

Abbildung 56: Konzentration SGB II-Empfänger – Teil 1

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
010 Altstadt	0,98	1,04	1,03	1,00	1,08	1,01	0,92
322 Sachsenhausen-Nord	1,00	1,00	1,02	1,06	1,10	1,05	1,07
281 Bornheim	1,00	1,00	0,98	0,99	0,98	0,95	0,97
425 Alt-Praunheim	1,06	0,69	0,61	0,68	0,67	0,71	0,78
410 Hausen	1,07	1,13	1,19	1,08	1,13	1,18	1,24
192 Westend-Nord	1,09	1,03	1,01	1,16	1,17	1,19	1,16
562 Nied-Nord	1,10	1,09	1,13	1,15	1,13	1,14	1,11
401 Rödelheim-Ost	1,10	1,10	1,13	1,15	1,16	1,20	1,15
492 Sdlg. Frankfurter Berg	1,11	1,12	1,16	1,20	1,24	1,25	1,24
422 Sdlg. Praunheim	1,12	1,10	1,07	1,02	1,03	1,00	0,98
541 Griesheim-Ost	1,12	1,12	1,00	1,04	1,07	0,95	0,92
670 Nieder-Eschbach	1,12	1,12	1,22	1,22	1,22	1,22	1,17
402 Rödelheim-West	1,13	1,07	1,07	1,13	1,14	1,12	1,11
080 Innenstadt	1,13	1,39	1,30	1,63	1,75	1,91	2,12
500 Berkersheim	1,14	1,05	1,04	1,10	1,18	1,22	1,17
343 Bockenheim	1,15	0,71	0,59	0,52	0,48	0,50	0,41
161 Gallus	1,15	1,17	1,02	1,12	0,93	1,03	1,20
390 Seckbach	1,16	1,07	1,02	1,07	1,02	0,96	0,91
491 Bonames	1,22	1,30	1,36	1,38	1,34	1,33	1,36
441 Ginnheim	1,24	1,20	1,22	1,21	1,21	1,20	1,33
153 Gallus	1,25	1,38	1,36	1,94	2,09	2,08	2,00
423 Sdlg. Praunheim-Westhausen	1,30	1,41	1,38	1,45	1,39	1,38	1,21
380 Oberrad	1,31	1,33	1,31	1,23	1,25	1,23	1,20
551 Griesheim-West	1,33	1,27	1,21	1,11	1,07	1,02	1,09
371 Niederrad-Nord	1,33	1,31	1,26	1,19	1,13	1,13	1,12
426 Praunheim-Nord	1,40	1,40	1,42	1,51	1,40	1,41	1,39
461 Eckenheim	1,41	1,38	1,35	1,45	1,41	1,40	1,39
090 Bahnhofsviertel	1,42	1,36	1,21	1,33	1,44	1,51	1,49
623 Unterliederbach-West	1,42	1,39	1,46	0,90	1,10	1,80	1,85
164 Gallus	1,50	1,32	1,11	1,04	1,10	1,23	1,36
631 Sossenheim-West	1,52	1,53	1,48	1,41	1,34	1,43	1,43
604 Zeilsheim-Ost	1,52	1,39	1,40	1,32	1,21	1,17	0,95
152 Gallus	1,52	1,58	1,56	1,42	1,28	1,24	1,27
432 Heddernheim-West	1,57	1,53	1,53	1,56	1,54	1,59	1,51
070 Innenstadt	1,58	1,47	1,39	1,42	1,24	1,30	1,26
601 Sindlingen-Süd	1,60	1,61	1,60	1,48	1,56	1,51	1,53
602 Sindlingen-Nord	1,62	1,53	1,50	1,46	1,45	1,32	1,28
570 Höchst-West	1,64	1,61	1,66	1,69	1,68	1,70	1,64
262 Riederwald	1,68	1,74	1,81	1,78	1,85	1,98	1,93
532 Goldstein-West	1,70	1,67	1,61	1,67	1,66	1,67	1,61
552 Griesheim-West	1,75	1,71	1,55	1,57	1,54	1,57	1,67
165 Gallus	1,75	1,80	1,88	1,81	2,03	1,97	1,98
561 Nied-Süd	1,79	1,82	1,79	1,72	1,75	1,76	1,70
622 Unterliederbach-Ost	1,80	1,90	1,95	1,88	1,88	1,89	1,77
591 Höchst-Süd	1,81	1,80	1,70	1,74	1,69	1,76	1,67
542 Griesheim-Ost	1,89	1,88	1,95	1,98	1,99	1,90	1,94
482 Niederursel-West	1,93	1,88	1,77	1,78	1,75	1,77	1,71
154 Gallus	1,93	1,94	1,86	1,99	1,97	1,93	2,00
580 Höchst-Ost	2,03	2,00	2,02	1,92	1,83	1,93	1,92
510 Fechenheim-Nord	2,08	2,02	2,11	2,07	2,13	2,16	2,12
533 Goldstein-Ost	2,09	0,94	0,52	0,17	0,21	0,12 in Stb. 532	
520 Fechenheim-Süd	2,09	2,11	2,22	2,25	2,33	2,17	2,20
632 Sossenheim-Ost	2,26	2,24	2,26	2,30	2,30	2,32	2,38
612 Zeilsheim-Nord	2,56	2,64	2,57	2,51	2,58	2,44	2,51
040 Innenstadt	1)	0,20	0,27	0,27	0,37	0,56 in Stb. 050	
050 Innenstadt	1)	0,34	0,43	0,26	0,25	0,25	0,34
151 Gutleutviertel	2)	1,05	1,07	1,07	0,99	1,02	1,15
328 Unterwald			ist in Stb. 325 (Sachsenhausen-Süd) enthalten				
329 Flughafen			ist in Stb. 325 (Sachsenhausen-Süd) enthalten				
592 Höchst-Süd			ist in Stb. 591 (Höchst-Süd) enthalten				

Abbildung 57: Konzentration SGB II-Empfänger – Teil 2

Konzentrationsfaktor SGB II-Empfänger nach Stadtbezirken

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	
010 Altstadt	0,98	1,04	1,03	1,00	1,08	1,01	0,92	
040 Innenstadt	1)	0,20	0,27	0,27	0,37	0,56 in Stb. 050		
050 Innenstadt	1)	0,34	0,43	0,26	0,25	0,25	0,34	
060 Innenstadt	0,83	0,97	0,95	0,93	0,91	0,90	0,98	
070 Innenstadt	1,58	1,47	1,39	1,42	1,24	1,30	1,26	
080 Innenstadt	1,13	1,39	1,30	1,63	1,75	1,91	2,12	
090 Bahnhofsviertel	1,42	1,36	1,21	1,33	1,44	1,51	1,49	
100 Westend-Süd	0,11	0,07	0,07	0,10	0,09	0,10	0,10	
110 Westend-Süd	0,21	0,15	0,17	0,21	0,18	0,17	0,18	
120 Nordend-West	0,31	0,35	0,32	0,29	0,29	0,27	0,27	
130 Nordend-Ost	0,44	0,44	0,47	0,42	0,41	0,44	0,47	
140 Ostend	0,77	0,87	0,84	0,84	0,83	0,83	0,80	
151 Gutleutviertel	2)	1,05	1,07	1,07	0,99	1,02	1,15	
152 Gallus	1,52	1,58	1,56	1,42	1,28	1,24	1,27	
153 Gallus	1,25	1,38	1,36	1,94	2,09	2,08	2,00	
154 Gallus	1,93	1,94	1,86	1,99	1,97	1,93	2,00	
161 Gallus	1,15	1,17	1,02	1,12	0,93	1,03	1,20	
162 Gallus	0,93	0,93	1,07	1,07	1,24	1,29	1,29	
163 Bockenheim	0,74	0,72	0,79	0,84	0,86	0,88	0,97	
164 Gallus	1,50	1,32	1,11	1,04	1,10	1,23	1,36	
165 Gallus	1,75	1,80	1,88	1,81	2,03	1,97	1,98	
170 Westend-Süd	0,24	0,22	0,16	0,16	0,18	0,19	0,18	
180 Westend-Süd	0,16	0,17	0,17	0,16	0,16	0,13	0,12	
191 Westend-Nord	0,16	0,21	0,18	0,19	0,21	0,21	0,21	
192 Westend-Nord	1,09	1,03	1,01	1,16	1,17	1,19	1,16	
201 Nordend-West	0,26	0,27	0,27	0,27	0,28	0,22	0,23	
202 Nordend-West	0,42	0,48	0,51	0,50	0,44	0,49	0,42	
203 Nordend-West	0,17	0,18	0,19	0,18	0,19	0,21	0,22	
211 Nordend-West	0,31	0,33	0,31	0,31	0,36	0,37	0,38	
212 Nordend-West	0,47	0,40	0,47	0,45	0,37	0,37	0,38	
213 Nordend-West	0,33	0,33	0,37	0,45	0,41	0,74	0,99	
221 Nordend-Ost	0,28	0,31	0,34	0,37	0,38	0,41	0,43	
222 Nordend-Ost	0,77	0,81	0,83	0,85	0,87	0,84	0,85	
230 Nordend-Ost	0,57	0,59	0,55	0,56	0,57	0,57	0,58	
240 Bornheim	0,45	0,40	0,43	0,47	0,52	0,56	0,55	
251 Ostend	0,78	0,85	0,89	0,94	0,95	0,96	0,90	
252 Ostend	0,41	0,43	0,45	0,42	0,47	0,45	0,44	
261 Osthafen	0,79	0,97	1,19	1,17	1,29	1,36	1,38	
262 Riederwald	1,68	1,74	1,81	1,78	1,85	1,98	1,93	
271 Bornheim	0,32	0,37	0,40	0,41	0,39	0,44	0,45	
272 Bornheim	0,96	1,02	0,99	1,01	1,08	1,05	1,03	
281 Bornheim	1,00	1,00	0,98	0,99	0,98	0,95	0,97	
282 Bornheim	0,47	0,52	0,54	0,57	0,64	0,66	0,67	
290 Bornheim	0,80	0,82	0,83	0,78	0,78	0,83	0,81	
300 Sachsenhausen-Nord	0,82	0,81	0,81	0,76	0,70	0,72	0,84	
321 Sachsenhausen-Nord	0,14	0,17	0,17	0,22	0,21	0,21	0,20	
322 Sachsenhausen-Nord	1,00	1,00	1,02	1,06	1,10	1,05	1,07	
323 Sachsenhausen-Süd (1)	0,48	0,46	0,47	0,44	0,40	0,43	0,42	
324 Sachsenhausen-Nord	0,33	0,33	0,33	0,35	0,33	0,32	0,31	
325 Sachsenhausen-Süd	0,17	0,08	0,09	0,15	0,16	0,08	0,11	
326 Sachsenhausen-Fr.-Kissel-Sdlg.	0,75	0,82	0,78	0,81	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	0,66	0,70	0,71	0,73	0,73	0,73	0,75	
332 Sachsenhausen-Süd	0,32	0,32	0,33	0,35	0,29	0,31	0,34	
341 Bockenheim	0,97	0,94	0,97	0,89	0,85	0,86	0,91	
342 Bockenheim	0,81	0,78	0,76	0,84	0,88	0,91	0,80	
343 Bockenheim	1,15	0,71	0,59	0,52	0,48	0,50	0,41	
350 Bockenheim	0,93	0,97	0,96	0,96	0,91	0,88	0,91	
361 Bockenheim	0,39	0,39	0,33	0,30	0,37	0,33	0,39	
362 Bockenheim	0,68	0,44	0,44	0,42	0,39	0,38	0,35	

Abbildung 58: Konzentrationsfaktor SGB II-Empfänger nach Stadtbezirken – Teil 1

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
371 Niederrad-Nord	1,33	1,31	1,26	1,19	1,13	1,13	1,12
372 Niederrad-Süd	0,89	0,89	0,78	0,77	0,75	0,73	0,69
380 Oberrad	1,31	1,33	1,31	1,23	1,25	1,23	1,20
390 Seckbach	1,16	1,07	1,02	1,07	1,02	0,96	0,91
401 Rödelheim-Ost	1,10	1,10	1,13	1,15	1,16	1,20	1,15
402 Rödelheim-West	1,13	1,07	1,07	1,13	1,14	1,12	1,11
410 Hausen	1,07	1,13	1,19	1,08	1,13	1,18	1,24
422 Sdlg. Praunheim	1,12	1,10	1,07	1,02	1,03	1,00	0,98
423 Sdlg. Praunheim-Westhausen	1,30	1,41	1,38	1,45	1,39	1,38	1,21
424 Praunheim-Süd	0,45	0,26	0,21	0,19	0,21	0,31	0,28
425 Alt-Praunheim	1,06	0,69	0,61	0,68	0,67	0,71	0,78
426 Praunheim-Nord	1,40	1,40	1,42	1,51	1,40	1,41	1,39
431 Heddernheim-Ost	0,90	0,80	0,79	0,77	0,80	0,79	0,85
432 Heddernheim-West	1,57	1,53	1,53	1,56	1,54	1,59	1,51
441 Ginnheim	1,24	1,20	1,22	1,21	1,21	1,20	1,33
442 Dornbusch-West	0,47	0,48	0,43	0,45	0,40	0,45	0,46
451 Eschersheim-Nord	0,65	0,68	0,69	0,68	0,68	0,61	0,60
452 Eschersheim-Süd	0,77	0,80	0,75	0,75	0,72	0,70	0,67
461 Eckenheim	1,41	1,38	1,35	1,45	1,41	1,40	1,39
462 Dornbusch-Ost	0,75	0,72	0,77	0,77	0,78	0,73	0,70
463 Dornbusch-Ost	0,23	0,29	0,21	0,25	0,22	0,23	0,33
470 Preungesheim	0,95	1,00	1,03	1,04	1,03	1,12	1,08
481 Niederursel-Ost	0,77	0,73	0,72	0,67	0,71	0,68	0,70
482 Niederursel-West	1,93	1,88	1,77	1,78	1,75	1,77	1,71
483 Riedwiese-Mertonviertel	0,39	0,44	0,47	0,43	0,44	0,46	0,50
484 Campus Niederursel	0	0,00	0,00	0,00	ist in Stb. 483 (Riedwiese-M.) enthalten		
491 Bonames	1,22	1,30	1,36	1,38	1,34	1,33	1,36
492 Sdlg. Frankfurter Berg	1,11	1,12	1,16	1,20	1,24	1,25	1,24
500 Berkersheim	1,14	1,05	1,04	1,10	1,18	1,22	1,17
510 Fechenheim-Nord	2,08	2,02	2,11	2,07	2,13	2,16	2,12
520 Fechenheim-Süd	2,09	2,11	2,22	2,25	2,33	2,17	2,20
531 Schwanheim	0,89	0,88	0,87	0,85	0,80	0,77	0,79
532 Goldstein-West	1,70	1,67	1,61	1,67	1,66	1,67	1,61
533 Goldstein-Ost	2,09	0,94	0,52	0,17	0,21	0,12 in Stb. 532	
541 Griesheim-Ost	1,12	1,12	1,00	1,04	1,07	0,95	0,92
542 Griesheim-Ost	1,89	1,88	1,95	1,98	1,99	1,90	1,94
551 Griesheim-West	1,33	1,27	1,21	1,11	1,07	1,02	1,09
552 Griesheim-West	1,75	1,71	1,55	1,57	1,54	1,57	1,67
561 Nied-Süd	1,79	1,82	1,79	1,72	1,75	1,76	1,70
562 Nied-Nord	1,10	1,09	1,13	1,15	1,13	1,14	1,11
570 Höchst-West	1,64	1,61	1,66	1,69	1,68	1,70	1,64
580 Höchst-Ost	2,03	2,00	2,02	1,92	1,83	1,93	1,92
591 Höchst-Süd	1,81	1,80	1,70	1,74	1,69	1,76	1,67
592 Höchst-Süd			ist in Stb. 591 (Höchst-Süd) enthalten				
601 Sindlingen-Süd	1,60	1,61	1,60	1,48	1,56	1,51	1,53
602 Sindlingen-Nord	1,62	1,53	1,50	1,46	1,45	1,32	1,28
604 Zeilsheim-Ost	1,52	1,39	1,40	1,32	1,21	1,17	0,95
611 Zeilsheim-Süd	0,55	0,57	0,54	0,51	0,49	0,42	0,43
612 Zeilsheim-Nord	2,56	2,64	2,57	2,51	2,58	2,44	2,51
621 Unterliederbach-Mitte	0,84	0,81	0,88	0,83	0,80	0,76	0,75
622 Unterliederbach-Ost	1,80	1,90	1,95	1,88	1,88	1,89	1,77
623 Unterliederbach-West	1,42	1,39	1,46	0,90	1,10	1,80	1,85
631 Sossenheim-West	1,52	1,53	1,48	1,41	1,34	1,43	1,43
632 Sossenheim-Ost	2,26	2,24	2,26	2,30	2,30	2,32	2,38
640 Nieder-Erlenbach	0,27	0,25	0,25	0,28	0,25	0,23	0,20
650 Kalbach	0,56	0,62	0,59	0,62	0,59	0,56	0,54
651 Riedberg	0,15	0,14	0,13	0,11	0,09	0,10	0,11
660 Harheim	0,23	0,24	0,32	0,32	0,33	0,30	0,30
670 Nieder-Eschbach	1,12	1,12	1,22	1,22	1,22	1,22	1,17
680 Bergen-Enkheim	0,60	0,59	0,58	0,54	0,52	0,51	0,49

Abbildung 59: 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		Deutsche		Ausländer		absolut	%Anteil
		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	5,0%
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%
2014	740.889	542.049	73,2%	198.840	26,8%	708.543	95,6%	511.966	72,3%	196.577	27,7%	32.346	4,4%
2015	756.988	547.366	72,3%	209.622	27,7%	724.486	95,7%	517.154	71,4%	207.332	28,6%	32.502	4,3%
2016	761.703	549.363	72,1%	212.340	27,9%	729.624	95,8%	519.478	71,2%	210.146	28,8%	32.079	4,2%
2017	772.875	551.920	71,4%	220.955	28,6%	741.093	95,9%	522.318	70,5%	218.775	29,5%	31.782	4,1%

1) Quelle: Melderegister – Sondertabelle Wohnberechtigte Einwohner Status
2) Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 2.2

Abbildung 60: Bevölkerung nach Melderegister

Entwicklung Einwohner / Haushalte / Wohnungen			
Jahr	Einwohner ¹⁾	Haushalte ²⁾	Wohnungen ³⁾
2003	653.858	354.054	347.169
2004	657.800	354.791	348.714
2005	664.262	358.939	351.024
2006	666.949	359.416	353.464
2007	670.170	357.548	355.638
2008	674.630	362.234	357.699
2009	681.858	366.478	360.234
2010	689.571	370.754	362.525
2011	700.018	377.301	364.273
2012	711.679	386.319	366.140
2013	725.993	393.972	368.993
2014	740.889	401.421	371.794
2015	756.988	415.054	375.006
2016	761.703	415.172	378.472
2017	772.875	416.615	393.163

1) Haupt- und Nebenwohnung nach Melderegister
2) Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 2.26
3) Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 7.1, ab 2017 Ziff. 3.1

Abbildung 61: Entwicklung der Bevölkerung, der Haushalts- und der Wohnungsanzahl

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	Wägungs- anteil in ‰	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nettomieten (ohne Nebenkosten) insgesamt	209,93	102,8	104,2	105,9	107,8	109,7	112,1	114,0
Altbauwohnungen insgesamt	49,27	103,8	105,1	106,7	110,1	112,7	115,7	118,3
Altbauwohnungen – bis 70 qm	/	103,7	105,1	107,3	110,6	112,9	115,0	117,0
Altbauwohnungen – mehr als 70 qm	/	103,8	105,2	106,0	109,5	112,6	116,3	119,6
Neubauwohnungen insgesamt	160,66	102,5	103,9	105,6	107,2	108,8	111,0	112,7
öffentl. gefördert – bis 70 qm	/	104,0	106,3	109,1	110,8	112,6	115,1	116,8
öffentl. gefördert – mehr als 70 qm	/	104,5	106,7	110,5	112,6	114,4	116,9	119,0
freifinanziert mehr als 70 qm	/	102,3	103,9	105,5	107,2	108,9	111,3	113,2
freifinanziert bis 70 qm	/	102,7	104,2	106,0	107,6	109,3	111,8	113,4
Einfamilienhaus – mehr als 100 qm	/	101,2	101,4	102,2	103,1	104,2	104,6	105,7
Wohnungs-Nebenkosten insgesamt	31,07	101,6	100,6	101,0	102,7	103,0	103,6	103,7
Wasser	7,92	98,3	98,3	96,1	96,2	97,4	96,8	99,4
Abwasser	9,79	102,9	100,9	99,4	101,1	100,0	99,9	97,9
Müllabfuhr	6,87	102,0	98,8	99,0	98,9	99,1	100,7	99,8
Straßenreinigung	/	99,7	99,9	99,9	101,8	101,8	102,2	105,7
Schornsteinfeger	/	100,0	103,3	108,9	111,2	114,0	118,5	121,0
Grundsteuer B – Hebesatz	/	106,4	108,3	119,7	128,7	130,5	131,3	131,3
Haushaltsenergie insgesamt	68,19	115,6	119,9	119,1	112,2	106,0	108,1	112,0
Strom	26,21	109,8	122,8	125,5	124,1	123,2	126,2	126,9
Gas	14,46	108,8	108,1	108,5	107,0	101,7	99,3	98,5
Heizöl	11,11	135,3	127,2	117,6	90,8	75,5	87,1	107,6
Feste Brennstoffe	1,05	106,9	108,5	107,1	110,6	109,0	107,2	108,0
Zentralheizungskosten	/	116,4	119,6	118,0	110,9	100,9	99,7	101,5
Fernwärme (Mehrfamilienhaus)	/	131,0	136,6	133,7	127,4	116,2	109,8	110,8
Instandhaltung/Reparatur der Wohnung	8,10	105,8	107,3	108,6	110,4	111,0	113,6	117,4
Garagenmiete insgesamt	3,02	101,2	102,7	103,8	104,6	105,0	105,3	106,0
Garage/Stellplätze der Mieter	/	101,3	104,1	105,3	106,2	106,7	107,4	107,6
Wohnkosten insgesamt	317,29	105,5	107,3	108,3	108,3	108,3	110,5	112,7

/ = keine Angabe, da Zahlenwert nicht sicher genug

Abbildung 62: Preisindizes für Wohnungsmieten und Nebenkosten

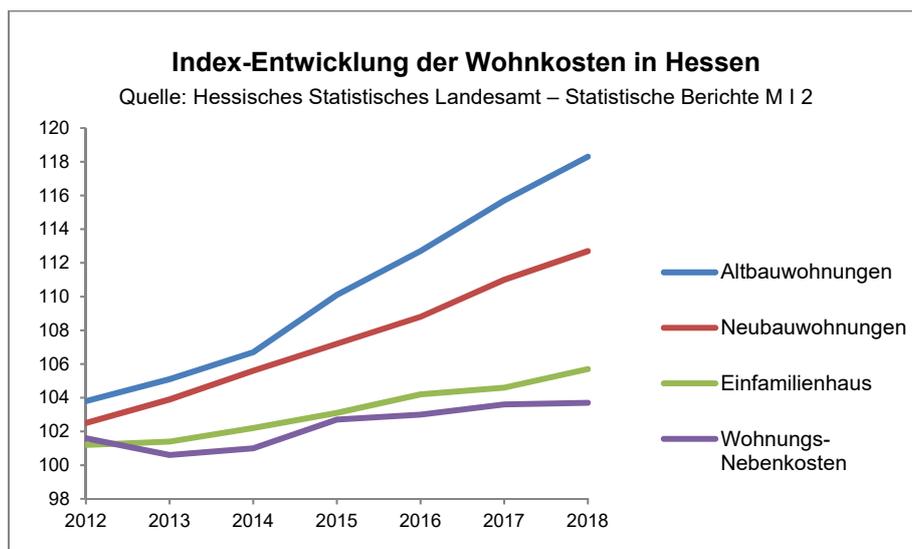


Abbildung 63: Index-Entwicklung – Wohnungsmieten und Nebenkosten

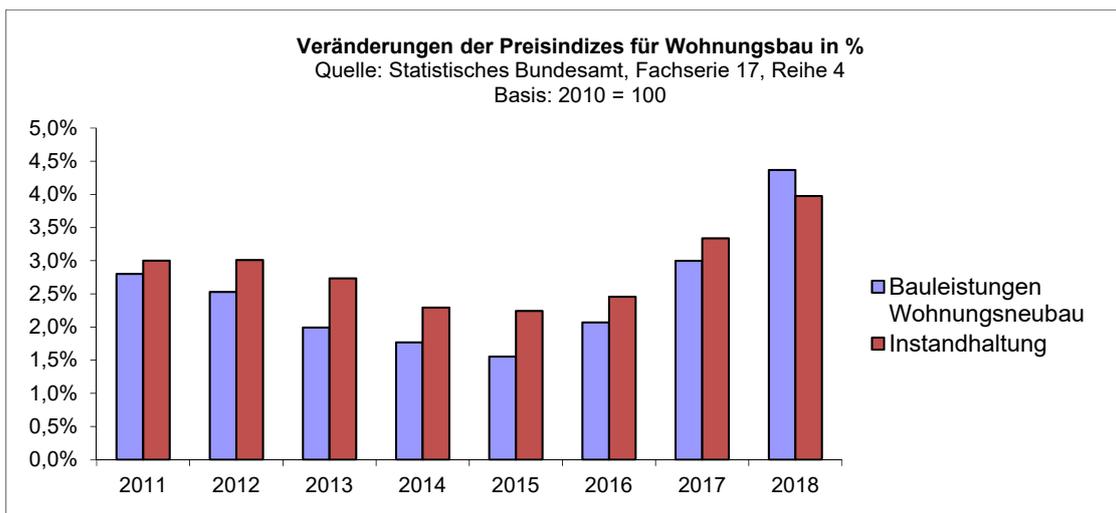


Abbildung 64: Preisindizes für Wohnungsbau

Entwicklung des Wohnungsbestands seit 1987				
Jahr	Bestand insgesamt ¹⁾		öffentlich gefördert ²⁾³⁾	
		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%	35.709	
2006	353.464	13,6%	34.837	-2,4%
2007	355.638	14,3%	34.297	-4,0%
2008	357.699	14,9%	34.167	-4,3%
2009	360.234	15,7%	33.174	-7,1%
2010	362.525	16,5%	32.841	-8,0%
2011	364.273	17,0%	32.515	-8,9%
2012	366.140	17,6%	32.450	-9,1%
2013	368.993	18,6%	32.282	-9,6%
2014	371.794	19,5%	32.307	-9,5%
2015	375.006	20,5%	32.017	-10,3%
2016	378.472	21,6%	32.064	-10,2%
2017	393.163	26,3%	31.834	-10,9%

1) Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 3.2
 2) Quelle: Tätigkeitsbericht – Amt für Wohnungswesen
 3) ab 2005 alle Wohnungen mit Belegrecht durch das Amt für Wohnungswesen

Abbildung 65: Wohnungsbestand

10. Abbildungs-/Tabellenverzeichnis

Abbildung 1:	Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen in Großstädten in €	11
Abbildung 2:	Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) je Erwerbstätigen	12
Abbildung 3:	Insolvenzen	12
Abbildung 4:	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Frankfurt	13
Abbildung 5:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Frankfurt	14
Abbildung 6:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Wirtschaftsbereiche) 2008/2017	15
Abbildung 7:	Geringfügig Beschäftigte	16
Abbildung 8:	Arbeitslosenstruktur	17
Abbildung 9:	Verfügbare Einkommen	18
Abbildung 10:	Haushalts-Nettoeinkommen (Verteilung).....	18
Abbildung 11:	Hilfeempfänger/innen von bedarfsorientierten Sozialleistungen.....	19
Abbildung 12:	Lebenshaltung, Mieten, Energie	20
Abbildung 13:	Bevölkerungsentwicklung	21
Abbildung 14:	Vergleich Altersstruktur 2000–2017.....	22
Abbildung 15:	Bilanz der räumlichen Bevölkerungsbewegung.....	23
Abbildung 16:	Zu- und Wegzüge (Umland)	23
Abbildung 17:	Anzahl der Haushalte	24
Abbildung 18:	Haushaltsstruktur im Vergleich	25
Abbildung 19:	Haushaltstypen	25
Abbildung 20:	Wohnungsbestand nach Wohnungstypen	27
Abbildung 21:	Wohnflächenverbrauch.....	28
Abbildung 22:	Wohnungsbau insgesamt	29
Abbildung 23:	Entwicklung genehmigte Wohnungen aus Umwandlungen.....	30
Abbildung 24:	Baufertigstellungen nach Wohnungstypen	31
Abbildung 25:	Neubaufertigstellungen nach Gebäudetypen	31
Abbildung 26:	Abgeschlossenheitsbescheinigungen.....	32
Abbildung 27:	Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnungsbaugrundstücke (Index)	35
Abbildung 28:	Mittlere Kaufpreise für Reihenhäuser (90% Stichprobe)	36
Abbildung 29:	Mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf; 90% Stichprobe mit Sondertypen).....	38
Abbildung 30:	Hypothekenzinssatz.....	39
Abbildung 31:	Durchschnittliche m ² -Preise für Eigentumswohnungen	40
Abbildung 32:	Wohnungsversorgungsgrad.....	41
Abbildung 33:	Entwicklung der Angebots(netto)mieten	44
Abbildung 34:	Entwicklung der Nettomieten in Frankfurt am Main	45
Abbildung 35:	Durchschnittliche Mietbelastung nach Haushaltsgröße	45
Abbildung 36:	Registrierte Wohnungssuchende.....	47
Abbildung 37:	Haushaltsstrukturen im Vergleich – Registrierte/Gesamtbevölkerung 2017	48
Abbildung 38:	Entwicklung Sozialwohnungsbestand.....	50
Abbildung 39:	Geförderter Wohnungsbestand	50
Abbildung 40:	Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes.....	51
Abbildung 41:	Verteilung des Sozialwohnungsbestandes im Stadtgebiet	53
Abbildung 42:	Vermittlungsquote von Sozialwohnungssuchenden	54
Abbildung 43:	Wohnungsbauförderung 2017 und 2018	56
Abbildung 44:	Bevölkerungsvorausberechnung Bürgeramt, Statistik und Wahlen.....	59
Abbildung 45:	Haushaltsvorausberechnung Bürgeramt, Statistik und Wahlen	60
Abbildung 46:	Haushaltsvorausberechnung IWU Darmstadt	61
Abbildung 47:	Auslaufende Bindungen bis 2027	62
Abbildung 48:	Segregationsindex (Ausländer)	64

Abbildung 49:	Segregationsindex (Empfänger SGB II)	64
Abbildung 50:	Segregationsindex (Arbeitslose).....	65
Abbildung 51:	Grad der Ausländerkonzentration.....	66
Abbildung 52:	Grad der Konzentration von Empfängern von SGB II.....	66
Abbildung 53:	Konzentration von Arbeitslosengeldempfängern	67
Abbildung 54:	Konzentration Ausländer, Arbeitslose und SGB II-Empfänger	69
Abbildung 55:	Konzentration Ausländer, SGB II-Empfänger und Arbeitslose	70
Abbildung 56:	Konzentration SGB II-Empfänger – Teil 1	72
Abbildung 57:	Konzentration SGB II-Empfänger – Teil 2	73
Abbildung 58:	Konzentrationsfaktor SGB II-Empfänger nach Stadtbezirken – Teil 1	74
Abbildung 59:	Konzentration SGB II-Empfänger nach Stadtbezirken – Teil 2.....	75
Abbildung 60:	Bevölkerung nach Melderegister	76
Abbildung 61:	Entwicklung der Bevölkerung, der Haushalts- und der Wohnungsanzahl	76
Abbildung 62:	Preisindizes für Wohnungsmieten und Nebenkosten	77
Abbildung 63:	Index-Entwicklung – Wohnungsmieten und Nebenkosten	77
Abbildung 64:	Preisindizes für Wohnungsbau	78
Abbildung 65:	Wohnungsbestand.....	78

11. Stichwortverzeichnis

- A**
- Abbildungs-/Tabellenverzeichnis 80
 - ABG Frankfurt Holding 50–51, 62
 - Abgeschlossenheitsbescheinigung 32
 - Alleinerziehende 48
 - Altersstruktur 22, 59
 - Anhang 76
 - Arbeitslose 16
 - Arbeitslosenquote 16
 - Arbeitsmarkt *Siehe* Beschäftigung
 - Ausländeranteil 21, 64
- B**
- Baufertigstellungen 30
 - Baugenehmigungen 28
 - Bauland
 - Entwicklung der Wohnbauflächen 34
 - Preise für Wohnbauland 35
 - Bauüberhänge 29
 - Beschäftigung 13, 57–58
 - Bevölkerung 21, 58, 60
 - Bruttoinlandsprodukt 11
 - Bruttowertschöpfung 11
- E**
- Eigenheime 35
 - Eigentümerquote 42
 - Eigentumswohnungen 37
 - Einkommen 17
 - Haushaltsnettoeinkommen 18
 - Einkommen-Mieten-Relation *Siehe*
 - Mietbelastungsquote
 - Einwohnerinnen und Einwohner *Siehe* Bevölkerung
 - Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten
 - Siehe* Bevölkerung bzw. Haushalte
 - Ertragsfaktor 38
 - ethnische Segregation *Siehe* Ausländeranteil
- F**
- Ferienwohnungen *Siehe* Zweckentfremdung
 - Fluktuationsreserve *Siehe* Leerstandsreserve
- G**
- Gebiete mit hoher Konzentration von sozialen Gruppen und mit verdichteten Problemlagen 67
 - Genossenschaften 43, 51
 - Geschosswohnungsbau 38
 - Grußwort 5
- H**
- Haushalte 24, 41, 58, 60
- I**
- Impressum 2
 - Insolvenzen 12
- K**
- Künftige Entwicklung 57
- L**
- Lebenshaltung 19
 - Leerstandsreserve 41
- M**
- Mehrfamilienhäuser 38
 - Mietbelastungsquote 45
 - Mieten 42
 - Mietlast *Siehe* Mietbelastungsquote
- O**
- Öffentlich geförderte Wohnungen 47, 49, 51
 - Angebot an Sozialwohnungen 49
 - Entwicklung im Marktsegment Sozialwohnungen 61
 - Sozialwohnungsanteil 65
 - Sozialwohnungsbestand 49, 51
 - Ökonomische Rahmenbedingungen 11
- R**
- Reihenhäuser 36
- S**
- Segregation 63
 - Sozialräumliche Betrachtung 63
 - Sozialräumliche Entwicklung 65
 - Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte *Siehe* Beschäftigung
 - Sozialwohnungen *Siehe* Öffentlich geförderte Wohnungen
 - Studierendenwohnungen 55
- U**
- Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum 29, 33
 - Unterstützungsbedürftige Haushalte 19

V

Vermittlungsquote *Siehe* Wohnungsvermittlung

W

Wirtschaftskraft 11
Wirtschaftswachstum 57
Wohnbauflächen *Siehe* Entwicklung der
 Wohnbauflächen
Wohnflächenverbrauch 42
Wohnflächenversorgung 42
Wohnungsangebot 26
Wohnungsbau 28
Wohnungsbestand 26

Wohnungsnachfrage 21, 60
Wohnungssuchende 47
 Dringlichkeit der Wohnungssuche 48
 Struktur der Wohnungssuchenden 47
Wohnungsvermittlung 54
Wohnungsversorgung 41

Z

Zinsen für Wohnungsbaukredite 39
Zukunft *Siehe* Künftige Entwicklung
Zusammenfassung 8
Zuzüge 22
Zweckentfremdung 32, 33

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

Sozialer Wohnraum Frankfurt
eine Aktion der

STADT  FRANKFURT AM MAIN

 Amt für
Wohnungswesen

WOHNEN IST UNSER THEMA

