

statistik.aktuell

Baufertigstellungen 2022: hoher Anteil an kleinen Wohnungen

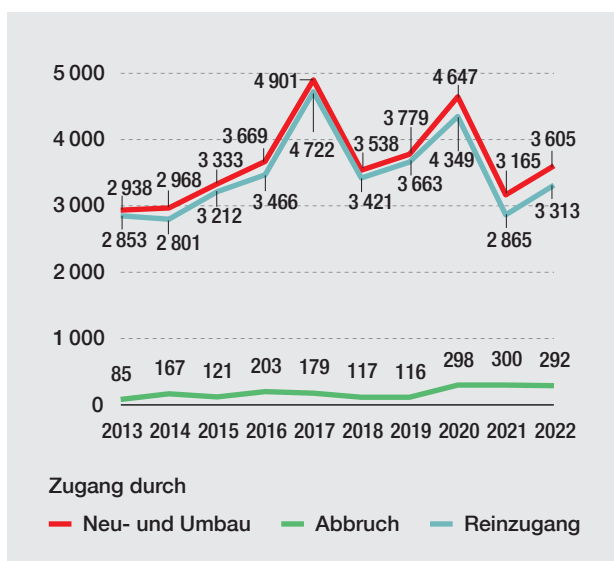
In Zeiten einer bundesweit schwachen Konjunktur beim Wohnungsbau wurden in Frankfurt am Main 2022 insgesamt 3605 Wohnungen durch Neu- und Umbau fertiggestellt. Diese Zahl liegt zwar deutlich unter dem überdurchschnittlichen Wert des Jahres 2020 (4647 Wohnungen), bedeutet aber gegenüber dem Vorjahr 2021 (3165 Wohnungen) wieder einen Anstieg von 440 Wohnungen. Zu dieser Entwicklung trägt die ungewöhnlich hohe Zahl an neuen Studierendenwohnungen (651 Einheiten) bei. Der Abbruch bleibt weiterhin auf konstantem Niveau, im Jahr 2022 gingen 292 Wohnungen verloren. Somit wurde ein Reinzugang von 3313 Wohnungen verzeichnet.

Umbau verliert an Bedeutung

Fast neun von zehn Wohnungen sind im Jahr 2022 durch Neubau (3219 Wohnungen; 89,3%) entstanden. Das sind 661 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Durch Umbau kamen 386 Wohnungen hinzu. Die Bedeutung des Umbaus für den Frankfurter Wohnungsmarkt ist damit im Vergleich zu den letzten sechs Jahren deutlich gesunken. Zuletzt sind im Jahr 2015 weniger Wohnungen (250 Einheiten) durch Umbau fertiggestellt worden als im Jahr 2022.

Der Umbau konzentrierte sich auf zwei Stadtteile: Bockenheim steht mit einem Plus von 104 Wohnun-

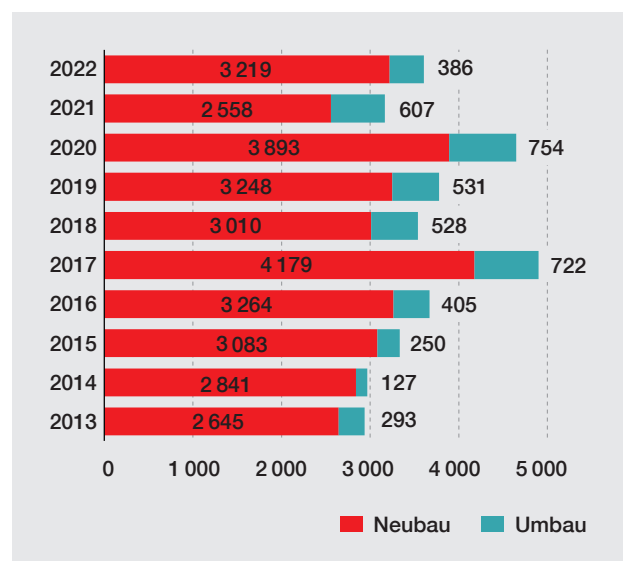
Reinzugang an Wohnungen 2013 bis 2022



Quelle: Statistische Gebäudedatei.

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

Fertiggestellte Wohnungen 2013 bis 2022



Quelle: Statistische Gebäudedatei.

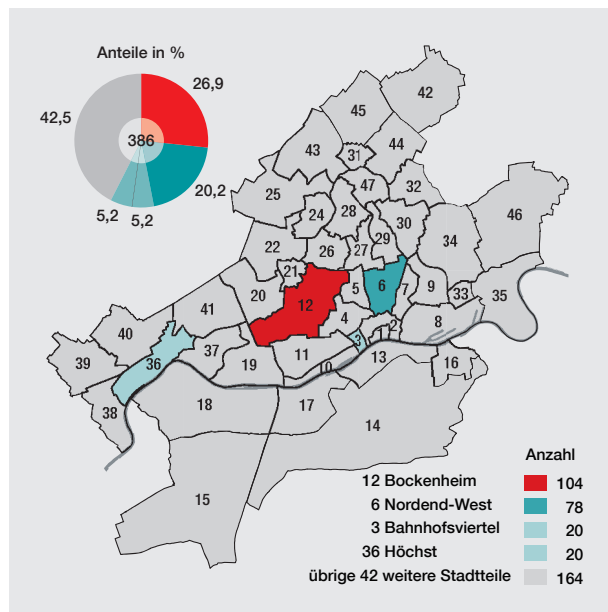
Zugang durch Neu- und Umbau. Seit 2019 einschl. Wohnheime.

gen an erster Stelle, gefolgt vom Nordend-West mit 78 Wohnungen. Im Bahnhofsviertel und in Höchst kamen jeweils 20 Einheiten hinzu. In den meisten anderen Stadtteilen lag der Umbau-Saldo niedriger oder bei Null. In fünf Stadtteilen entstand sogar ein Minus von bis zu vier Wohnungen.

Mehr Ein- und Zweifamilienhäuser

Das zweite Jahr in Folge wurden mehr Einfamilienhäuser (48,8%) als Mehrfamilienhäuser (44,8%) neu gebaut. Der Neubau von Einfamilienhäusern fand wie in den Jahren zuvor vor allem im Frankfurter Norden statt. 57,2 Prozent der Einfamilienhäuser kamen in den Stadtteilen Nieder-Erlenbach und Kalbach hinzu. In Griesheim wurden 13,1 Prozent der Einfamilienhäuser gebaut. In allen anderen Stadtteilen wurden keine oder weniger als zehn Häuser mit nur einer Wohneinheit fertiggestellt. Der Anteil der neuen Zweifamilienhäuser ist auf 5,4 Prozent gestiegen.

Fertiggestellte Wohnungen im Umbau 2022



Quelle: Statistische Gebäudedatei.

Geschosswohnungsbau spielt wichtigste Rolle

Die größte Bedeutung für den Zuwachs auf dem Wohnungsmarkt hat der Geschosswohnungsbau. 88,5 Prozent der Neubauwohnungen entstanden in Mehrfamilienhäusern. In Nichtwohngebäuden wurden sechs Prozent der neuen Wohnungen fertiggestellt.

wohnungen mit 36,1 Prozent (+29,8%-Punkte) 2022 seinen bisher höchsten Wert erreichte. Dabei spielt Wohnraum für Studierende eine außergewöhnlich hohe Rolle. 20,2 Prozent (651 Einheiten) der Neubauwohnungen entstanden in Studierendenwohnheimen.

Rekord bei Einraumwohnungen

In den 3219 Neubauwohnungen befinden sich 8275 Räume mit 211400 Quadratmetern Wohnfläche. Das sind 661 Neubauwohnungen mehr und gleichzeitig 41 Räume und etwa 10000 Quadratmeter weniger als im Vorjahr. Grund hierfür ist, dass der Anteil der Einraum-

Dementsprechend wurden weniger größere Wohnungen gebaut. Knapp jede sechste Neubauwohnung (-9,3%-Punkte) hat zwei Räume, etwa jede fünfte Wohnung (-7,7%-Punkte) besteht aus drei Räumen. Mit vier und mehr Räumen sind rund ein Viertel (25,4%) der neuen Wohnungen ausgestat-

Fertiggestellte Neubauten und Neubauwohnungen 2013 bis 2022

| Jahr | Gebäude | Ein-, Zwei-, Mehr- | | | Nicht-wohngebäude in % | Wohnungen | Wohnungen in | | | |
|------|---------|------------------------|-----|------|------------------------|-----------|------------------------|-----|------|--------------------|
| | | ...familienhäuser in % | | | | | ...familienhäuser in % | | | Nicht-wohngebäuden |
| 2013 | 510 | 65,3 | 1,6 | 31,8 | 1,4 | 2 645 | 12,6 | 0,6 | 83,3 | |
| 2014 | 529 | 63,5 | 1,9 | 30,6 | 4,0 | 2 841 | 11,8 | 0,7 | 72,5 | 15,0 |
| 2015 | 403 | 43,2 | 5,0 | 49,9 | 2,0 | 3 083 | 5,6 | 1,3 | 92,0 | 1,0 |
| 2016 | 348 | 38,2 | 2,0 | 52,3 | 7,5 | 3 264 | 4,1 | 0,4 | 83,3 | 12,2 |
| 2017 | 435 | 29,9 | 2,3 | 63,7 | 4,1 | 4 179 | 3,1 | 0,5 | 92,7 | 3,7 |
| 2018 | 350 | 41,4 | 4,3 | 52,9 | 1,4 | 3 010 | 4,8 | 1,0 | 93,6 | 0,6 |
| 2019 | 308 | 39,6 | 3,9 | 55,2 | 1,3 | 3 248 | 3,8 | 0,7 | 94,3 | 1,2 |
| 2020 | 352 | 39,8 | 3,7 | 47,4 | 9,1 | 3 893 | 3,6 | 0,7 | 85,3 | 10,4 |
| 2021 | 337 | 44,2 | 4,5 | 42,1 | 9,2 | 2 558 | 5,8 | 1,2 | 88,8 | 4,2 |
| 2022 | 297 | 48,8 | 5,4 | 44,8 | 1,0 | 3 219 | 4,5 | 1,0 | 88,5 | 6,0 |

Quelle: Statistische Gebäudedatei.

Seit 2019 einschließlich Wohnheime.

Veranschlagte Baukosten der fertiggestellten Neubauwohnungen in Wohngebäuden 2013 bis 2022

| Jahr | Wohnungen | Baukosten in € | | |
|------|-----------|-------------------|------------|------------------------------|
| | | insgesamt in Mio. | je Wohnung | je m ² Wohnfläche |
| 2013 | 2 551 | 358,0 | 140 337 | 1 441 |
| 2014 | 2 415 | 364,4 | 150 890 | 1 496 |
| 2015 | 3 051 | 475,2 | 155 752 | 1 616 |
| 2016 | 2 865 | 490,6 | 171 239 | 1 872 |
| 2017 | 4 024 | 679,2 | 168 787 | 1 779 |
| 2018 | 2 992 | 483,9 | 161 748 | 1 779 |
| 2019 | 3 209 | 459,5 | 143 191 | 1 790 |
| 2020 | 3 488 | 508,9 | 145 900 | 1 834 |
| 2021 | 2 450 | 401,9 | 164 041 | 1 904 |
| 2022 | 3 025 | 362,0 | 119 669 | 1 863 |

Quelle: Statistische Gebäudedatei.

Seit 2019 einschließlich Wohnheime.

tet, hier fiel der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (-12,9%-Punkte) am stärksten aus. Im Mittel betrachtet ist eine Neubauwohnung im Jahr 2022 mit 2,6 Räumen und 65,7 Quadratmetern deutlich kleiner als in den Jahren zuvor.

Veranschlagte Baukosten gesunken

Zum Zeitpunkt der Baugenehmigung waren für die 3 025 Wohnungen in neuen Wohngebäuden 362 Millionen Euro als Baukosten veranschlagt. Nur hierfür sind Daten vorhanden. Wie hoch die Baukosten nach der Fertigstellung tatsächlich ausgefallen sind,

ist nicht bekannt. Die Investitionssumme ist gegenüber dem Vorjahr um fast 40 Millionen Euro (-9,9 %) gesunken. Die durchschnittlichen Baukosten pro Wohnung liegen mit 119 669 Euro (-27 %) so niedrig wie in den letzten elf Jahren nicht mehr. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die durchschnittliche Wohnung 2022 (65,7 m²) deutlich kleiner ist als 2021 (86,6 m²). Der Quadratmeterpreis für die Wohnfläche ist daher im Mittel betrachtet mit 1 863 Euro um nur 2,2 Prozent gesunken.

Neubau an Universitätsstandorten

Im Gallus wurden 2022 die meisten Neubauwohnungen (573 Einheiten, 17,8 %) fertiggestellt. Diese entstanden vor allem durch Nachverdichtung. Das Europaviertel, das seit etwa 2006 auf ehemaligen Konversionsflächen der Deutschen Bahn entstand, ist inzwischen fertig entwickelt und hatte 2022 bei den Neubaufertigstellungen im Gallus erstmals nur noch eine geringe Bedeutung.

Bockenheim, Niederrad und Niederursel folgen nach dem Gallus mit besonders hoher Neubautätigkeit. In allen drei Stadtteilen befindet sich jeweils ein Campus der Johann Wolfgang Goethe-Universität. In Bockenheim kamen insgesamt 406 Wohnungen (12,6 %) hinzu, im Schwerpunkt handelt es sich hier wie in Niederursel (325 Wohnungen; 10,1 %) um kleine Wohneinheiten in neuen Studierendenwohnheimen. Auch in Niederrad dominierte der Bau von kleinen Wohnungen mit einem Raum, insgesamt wurden hier 355 Wohnungen (10,1 %) fertiggestellt. Je

Weitere Informationen sind unter statistikportal.frankfurt.de zu finden.

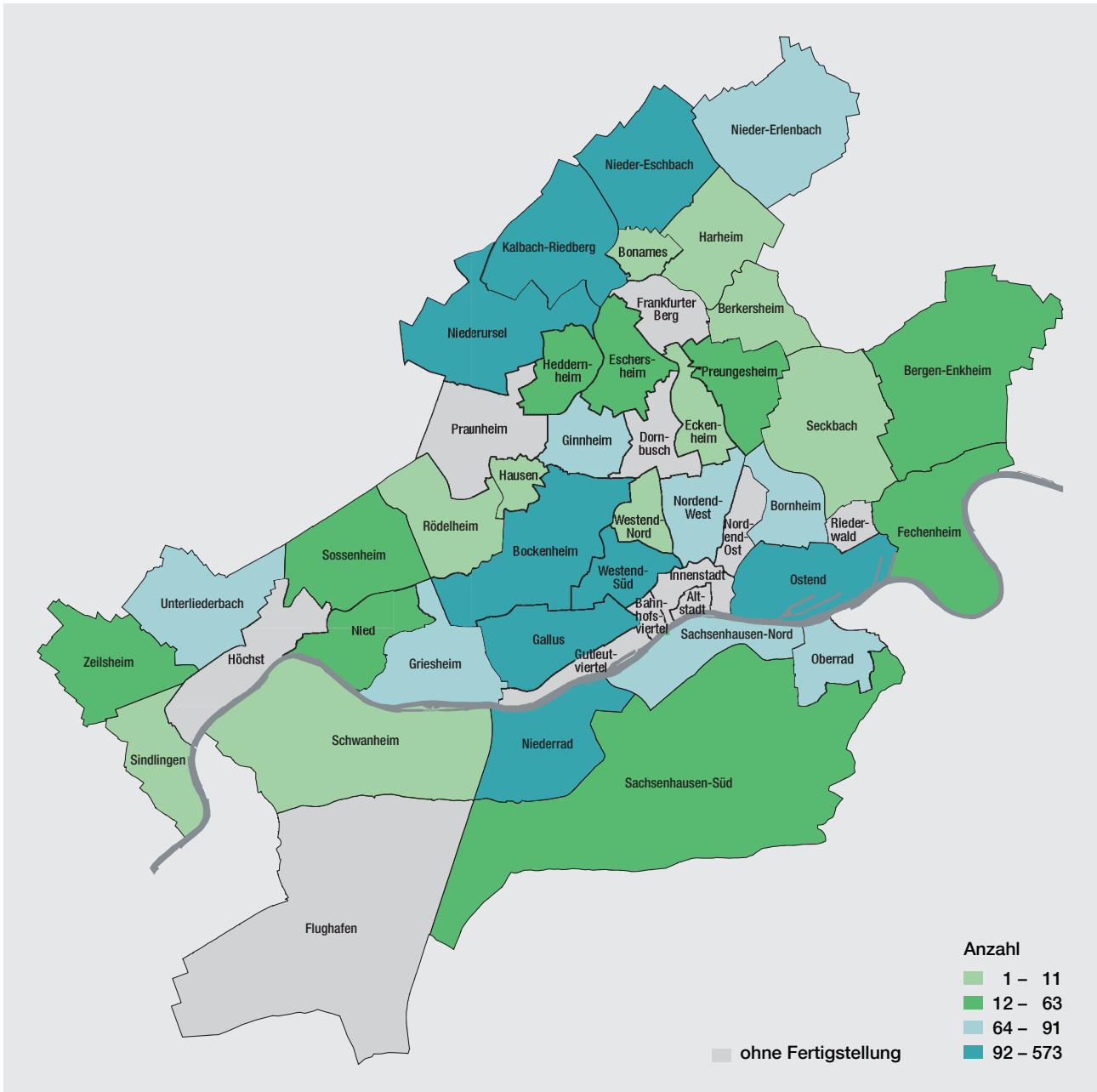
Fertiggestellte Neubauwohnungen, Räume und Fläche 2013 bis 2022

| Jahr | Wohnungen | | | | | Wohnräume | | Wohnfläche in m ² | |
|------|-----------|-------------------------------|------|------|------------|-----------|------------|------------------------------|------------|
| | insgesamt | mit ... Wohnraum/-räumen in % | | | | insgesamt | je Wohnung | insgesamt | je Wohnung |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 und mehr | | | | |
| 2013 | 2 645 | 0,7 | 13,4 | 25,5 | 60,5 | 10 351 | 3,9 | 258 309 | 97,7 |
| 2014 | 2 841 | 3,1 | 13,4 | 21,6 | 61,8 | 11 161 | 3,9 | 273 426 | 96,2 |
| 2015 | 3 083 | 4,5 | 16,4 | 29,3 | 49,8 | 11 147 | 3,6 | 297 179 | 96,4 |
| 2016 | 3 264 | 3,2 | 25,1 | 32,5 | 39,2 | 10 784 | 3,3 | 294 411 | 90,2 |
| 2017 | 4 179 | 3,8 | 22,4 | 32,2 | 41,6 | 13 883 | 3,3 | 394 472 | 94,4 |
| 2018 | 3 010 | 3,7 | 20,2 | 31,1 | 45,0 | 10 492 | 3,5 | 276 162 | 91,7 |
| 2019 | 3 248 | 12,3 | 25,1 | 31,8 | 30,8 | 9 578 | 2,9 | 258 364 | 79,5 |
| 2020 | 3 893 | 20,4 | 29,7 | 27,9 | 22,0 | 10 325 | 2,7 | 296 743 | 76,2 |
| 2021 | 2 558 | 6,3 | 26,5 | 28,9 | 38,3 | 8 316 | 3,3 | 221 488 | 86,6 |
| 2022 | 3 219 | 36,1 | 17,2 | 21,2 | 25,4 | 8 275 | 2,6 | 211 400 | 65,7 |

Quelle: Statistische Gebäudedatei.

Seit 2019 einschließlich Wohnheime.

Fertiggestellte Neubauwohnungen 2022



Quelle: Statistische Gebäudedatei.

