

statistik.aktuell



Baugenehmigungen 2021/2022 bleiben unter dem Vor-Corona-Niveau

Die Zahl von 8048 genehmigten Wohnungen im Jahr 2022 in Frankfurt am Main ist ungewöhnlich hoch und fällt kritischen Betrachterinnen und Betrachtern ins Auge. Zu Recht, denn dem hohen Wert in 2022 geht eine extrem niedrige Zahl genehmigter Wohnungen (2584) im Jahr 2021 voraus. Grund hierfür sind verzögerte Erfassungen von Baugenehmigungen im Berichtsjahr 2022 aus dem Jahr 2021.

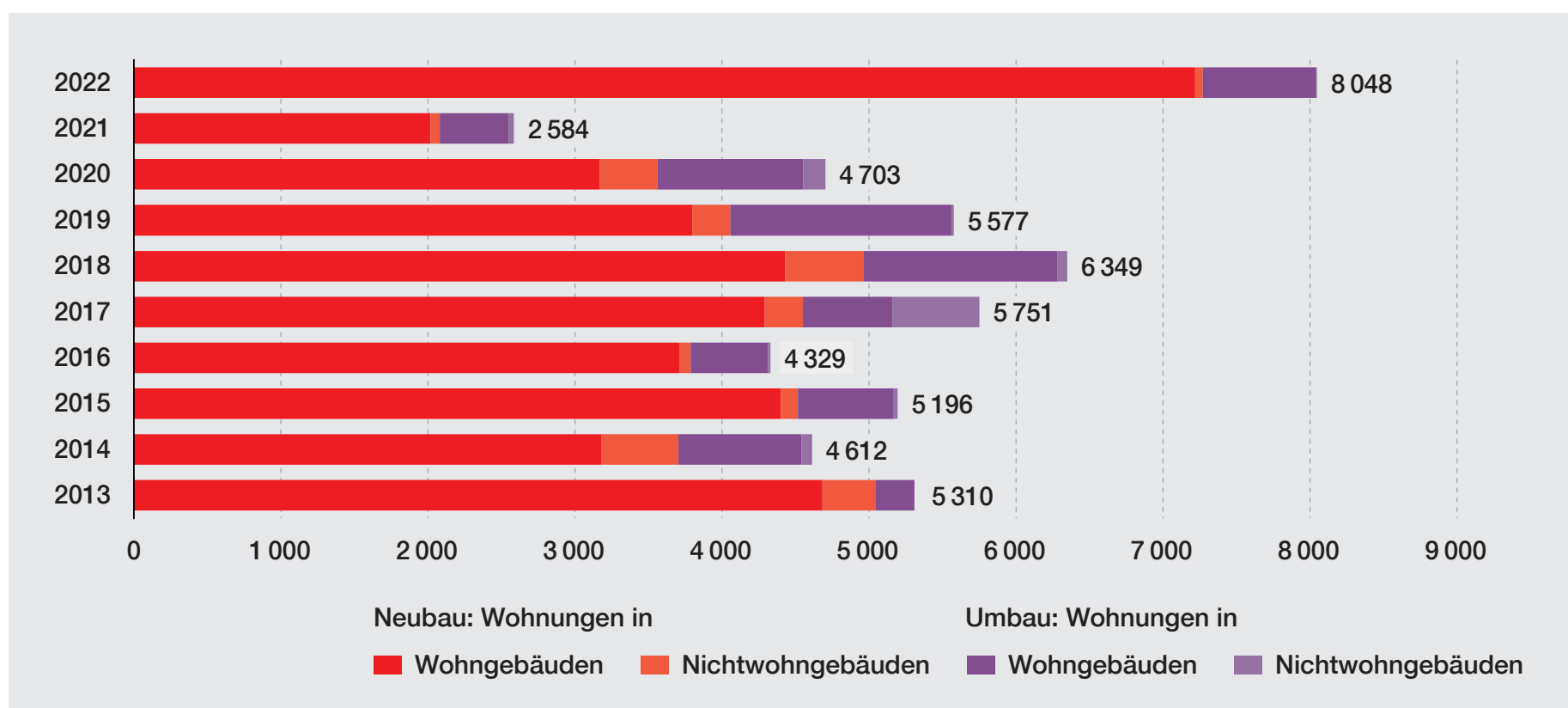
Wie viele Wohnungen tatsächlich genehmigt wurden, lässt sich daher besser veranschaulichen, wenn die Berichtsjahre 2021 und 2022 zusammen-

gefasst werden. In der Summe beider Jahre wurden 10632 Wohnungen für den Bau freigegeben. Gleichmäßig verteilt wären das 5316 Wohnungen pro Jahr. Die Zahl der Baugenehmigungen steigt im Durchschnitt betrachtet damit leicht über den Wert von 2020 (4703 Wohnungen), bleibt aber unter dem Niveau von 2019 (5577 Wohnungen) vor Corona.

Neun von zehn Wohnungen entstehen im Neubau

Rechnet man die Jahre 2021 und 2022 zusammen, dann sollen rund 88 Prozent (9352 Wohnungen) der

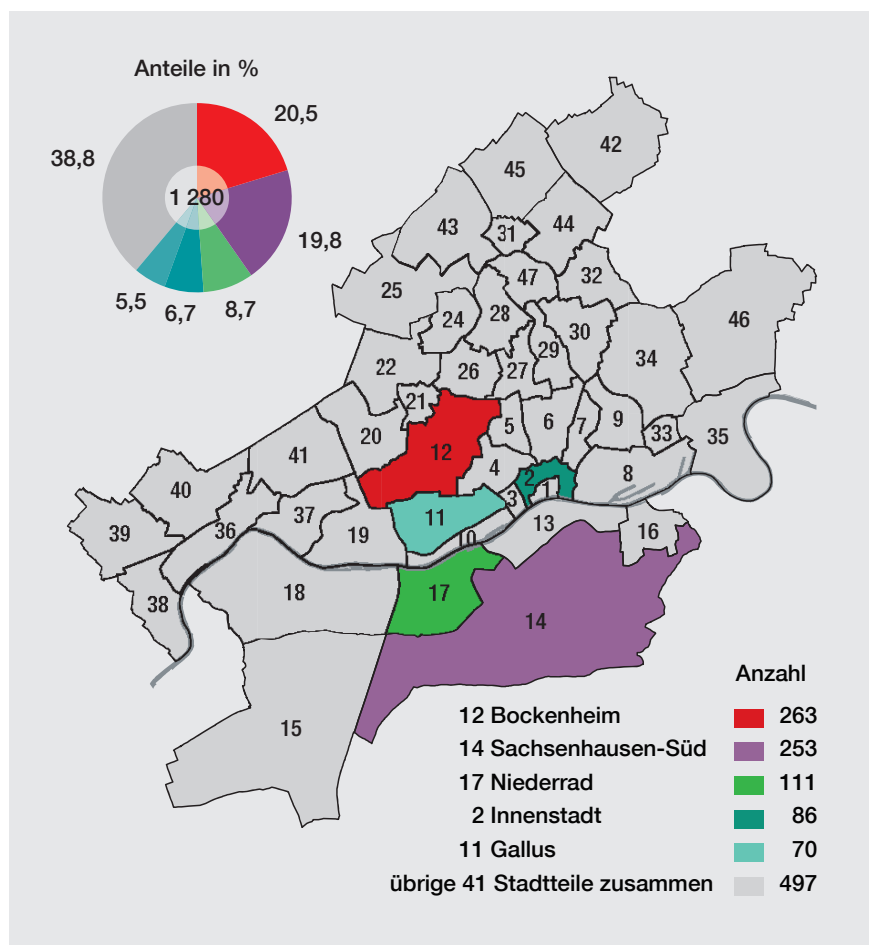
Genehmigte Wohnungen 2013 bis 2022



Quelle: Statistische Gebäudedatei.

Zugang durch Neubau und Umbau. Seit 2019 einschließlich Wohnheime.

Genehmigte Wohnungen im Umbau 2021 und 2022



Quelle: Statistische Gebäudedatei.

10632 genehmigten Wohnungen neu gebaut werden. Der Fokus liegt dabei auf Wohngebäuden, nur etwa 1,3 Prozent der Neubauwohnungen (117 Wohnungen) werden sich in Nichtwohngebäuden befinden.

Umbau überwiegend auf Großbaustellen

Jede achte (1280 Wohnungen; 12%) der in den Jahren 2021 und 2022 genehmigten Wohnungen wird durch Umbaumaßnahmen entstehen. Damit hat sich der Anteil des Umbaus im Vergleich zum Jahr 2020

(24,3%) halbiert. Bockenheim liegt mit einem Umbauanteil von 20,5 Prozent an der Spitze, dicht gefolgt von Sachsenhausen-Süd (19,8%). Insgesamt sollen in diesen beiden Stadtteilen 516 Wohnungen durch Umbau hinzukommen. Dabei konzentrieren sich die Maßnahmen auf wenige große und nicht mehr genutzte Bürogebäude, die künftig für den Wohnungsmarkt umgerüstet werden. Der Stadtteil Niederrad, der durch die Umnutzung der früheren Bürostadt in das Lyoner Viertel im Jahr 2020 noch Spitzenreiter war, hat mit 8,7 Prozent nur noch den drittgrößten Umbauanteil. Die Stadtteile Innenstadt und Gallus zählen mit einem Umbau-Plus von 86 bzw. 70 Wohnungen gerade noch zu den fünf Stadtteilen mit der größten Umbautätigkeit, der Abstand zu Rödelheim mit 65 Wohnungen an sechster Stelle ist jedoch gering.

Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser gesunken

In den Jahren 2021 und 2022 wurden zusammen 677 Gebäude mit mindestens einer Wohnung genehmigt. Fast jedes dritte Gebäude (31,3%) ist ein Ein- oder Zweifamilienhaus. Im Jahr 2020 betrug der Anteil noch 48,5 Prozent. Entsprechend größer fällt 2021 und 2022 der Anteil der Mehrfamilienhäuser (66,3%) aus. Nichtwohngebäude mit mindestens einer Wohnung (2,4%) spielen erwartungsgemäß eine geringe Rolle.

Hoher Zuwachs im Geschosswohnungsbau

Neue Wohnungen sind vor allem in Mehrfamilienhäusern geplant. 96,2 Prozent der 2021 und 2022 insgesamt 9352 genehmigten Wohnungen werden in Mehrfamilienhäusern entstehen. Dies ist der höchste Anteil im Geschosswohnungsbau innerhalb des betrachteten Zeitraums von zehn Jahren.

Genehmigte Neubauten und Neubauwohnungen 2013 bis 2022

Jahr	Gebäude	Ein- ...familienhäuser in %	Zwei- ...familienhäuser in %	Mehr- ...familienhäuser in %	Nicht- wohn- gebäude in %	Wohnun- gen	Wohnungen in			
							Ein- ...familienhäuser in %	Zwei- ...familienhäuser in %	Mehr- ...familienhäuser in %	Nicht- wohn- gebäuden
2013	552	48,2	2,2	45,8	3,8	5 046	5,3	0,5	87,1	7,2
2014	494	43,7	3,4	47,2	5,7	3 704	5,8	0,9	79,1	14,1
2015	442	34,6	3,6	59,0	2,7	4 516	3,4	0,7	93,4	2,5
2016	358	37,2	5,0	56,4	1,4	3 788	3,5	1,0	93,5	2,1
2017	550	47,1	3,1	45,3	4,5	4 550	5,7	0,7	87,8	5,7
2018	361	38,0	4,4	55,7	1,9	4 960	2,8	0,6	85,9	10,7
2019	359	41,8	4,5	52,4	1,4	4 058	3,7	0,8	89,1	6,4
2020	462	44,8	3,7	40,9	10,6	3 561	5,8	1,0	82,1	11,1
2021	239	43,1	5,4	47,7	3,8	2 081	4,9	1,2	90,7	3,1
2022	438	18,7	3,2	76,5	1,6	7 271	1,1	0,4	97,8	0,7

Quelle: Statistische Gebäudedatei.

Seit 2019 einschließlich Wohnheime.

Jede zweite Wohnung ist klein

Die 9352 genehmigten Neubauwohnungen haben zusammen eine Wohnfläche von 664 438 Quadratmetern. Durchschnittlich hat jede Wohnung 71 Quadratmeter Wohnfläche und etwa drei Räume. Jede zweite Neubauwohnung besteht aus ein oder zwei Räumen. Vier oder mehr Räume sind nur noch in knapp jeder vierten Wohnung vorgesehen. 2020 und 2019 lag der Anteil der größeren Wohnungen noch zwischen 28 und 29 Prozent. Der Trend zu kleineren Wohnungen hält damit weiter an.

Neubau vor allem in Bockenheim und Gallus

Die Stadtteile Bockenheim und Gallus sind Spitzenreiter im Neubau. Hier wurde fast die Hälfte (49,4 %) der insgesamt 9352 Neubauwohnungen genehmigt. In Bockenheim wird seit 2019 das Schönhof-Viertel mit Nahversorgung, Büros, Bildungseinrichtungen und insgesamt rund 2000 neuen Wohnungen entwickelt. Die Ausgestaltung des neuen Viertels ist in vollem Gange und trägt maßgeblich zu den hohen Genehmigungszahlen im Stadtteil bei. Zusätzlich werden in Bockenheim verstärkt im letzten Bauabschnitt des Rebstockquartiers neue Wohnungen geplant. Ursprünglich war der Nordosten des Areals nur für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Seit der Änderung des Bebauungsplans im Frühjahr 2021 kann hier nun auch neuer Wohnraum geschaffen werden. Insgesamt wurden in den Jahren 2021 und 2022 in Bockenheim 2492 Neubauwohnungen für den Bau freigegeben. Ähnlich viele Wohnungen (2133) sollen im Gallus entstehen. Neben dem Europaviertel spielen hier das Projekt „Hellerhöfe“ sowie die Entwicklung des ehemaligen Avaya-Areals eine große Rolle für den Wohnungsbau. Die drittmeisten Neubauwohnungen (1110) wurden im Stadtteil

Baukosten der genehmigten Neubauwohnungen in Wohngebäuden 2013 bis 2022

Jahr	Wohnungen	Baukosten in €		
		insgesamt in Mio.	je Wohnung	je m ² Wohnfläche
2013	4 683	654,0	139 654	1 558
2014	3 181	522,1	164 131	1 653
2015	4 401	850,7	193 297	2 002
2016	3 709	592,3	159 693	1 905
2017	4 290	620,6	144 662	1 689
2018	4 428	631,6	142 634	2 058
2019	3 798	516,8	136 072	1 822
2020	3 165	451,5	142 654	1 872
2021	2 017	321,0	159 147	2 118
2022	7 218	983,6	136 270	1 952

Quelle: Statistische Gebäudedatei.

Seit 2019 einschließlich Wohnheime.

Nordend-West genehmigt. In allen anderen Stadtteilen liegt die Zahl der Genehmigungen unter 1 000.

Durchschnittliche Baukosten leicht gestiegen

Das geplante Investitionsvolumen für die 9 235 Wohnungen in neuen Wohngebäuden beträgt rund 1,3 Milliarden Euro. Im Durchschnitt sind das 141 267 Euro pro Wohnung bzw. 1 990 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Vergleich zu 2020 sind die durchschnittlich veranschlagten Baukosten pro Quadratmeter damit erneut leicht gestiegen. Je

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

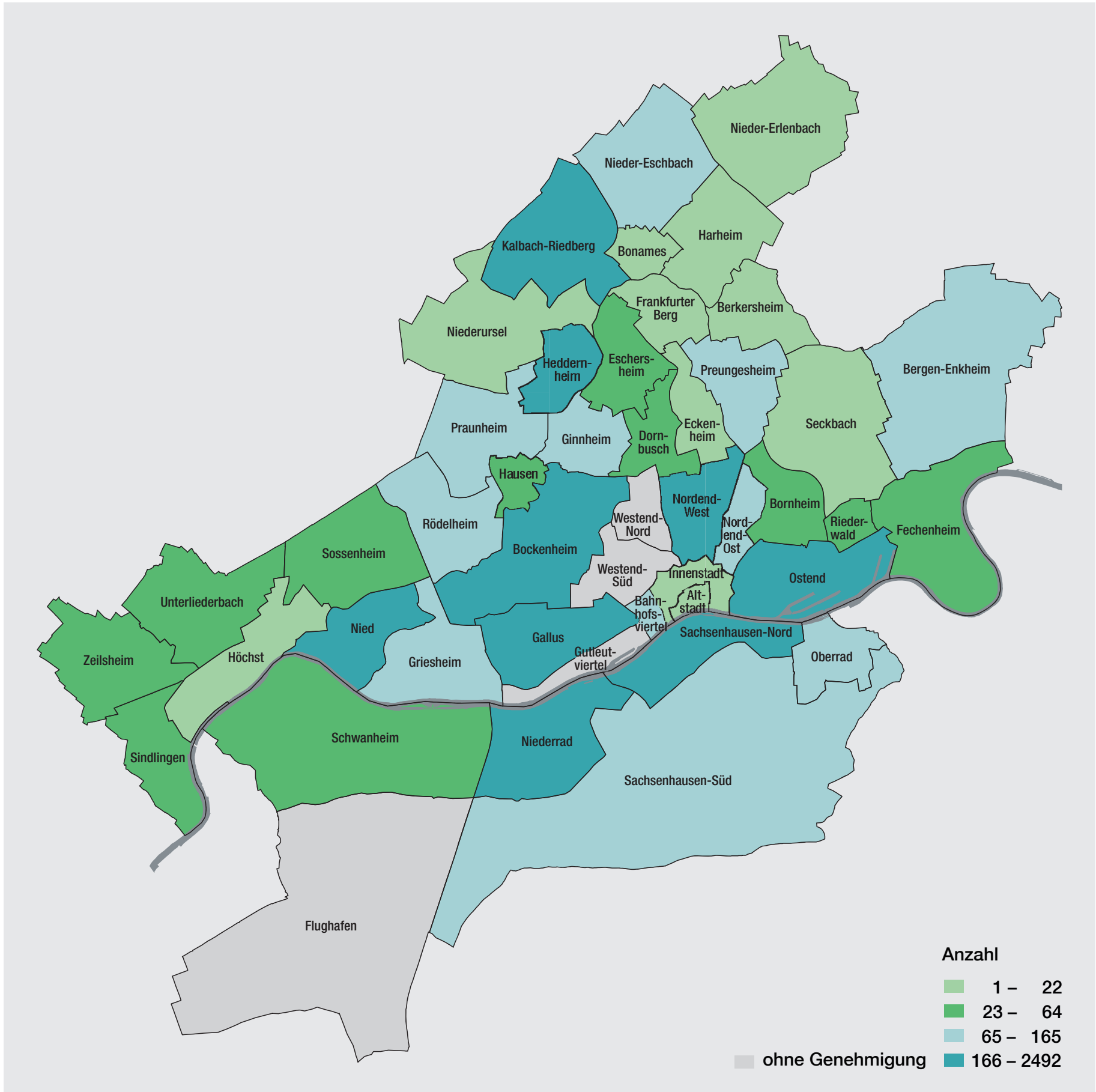
Genehmigte Neubauwohnungen, Räume und Fläche 2013 bis 2022

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	5 046	6,0	22,9	29,3	41,9	16 810	3,3	447 649	88,7
2014	3 704	3,9	18,4	29,1	48,7	13 137	3,6	366 973	99,1
2015	4 516	2,4	25,9	34,3	37,4	14 768	3,3	433 432	96,0
2016	3 788	10,1	29,5	25,4	34,9	11 662	3,1	314 910	83,1
2017	4 550	10,4	20,8	29,8	39,1	14 719	3,2	389 092	85,5
2018	4 960	27,7	24,6	26,6	21,1	12 441	2,5	335 190	67,6
2019	4 058	18,3	30,5	22,4	28,8	11 401	2,8	300 122	74,0
2020	3 561	15,8	28,3	27,5	28,4	10 299	2,9	266 962	75,0
2021	2 081	17,3	33,1	27,5	22,2	5 693	2,7	156 553	75,2
2022	7 271	22,3	27,3	26,4	23,9	19 136	2,6	507 885	69,9

Quelle: Statistische Gebäudedatei.

Seit 2019 einschließlich Wohnheime.

Genehmigte Neubauwohnungen 2021 und 2022



Quelle: Statistische Gebäudedatei.

