

**Dezernat Planen und Wohnen**

**Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main**

**Pressekonferenz am 10. Juni 2021**

## **Bauaufsicht 2020: Wohnungsbau top – Fertigstellungen nahe am Rekord**

Auch in der Pandemie ist der Frankfurter Wohnungsbau enorm vorangeschritten. „Für das Corona-Jahr 2020 weisen die aktuellen Fertigstellungszahlen 4.349 Wohnungen auf, das ist ein Zuwachs um fast 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr und der zweithöchste Wert der letzten 40 Jahre“, stellt Planungsdezernent Mike Josef erfreut fest. „Die Bauaufsicht Frankfurt erteilte Genehmigungen für den Bau von weiteren 4.228 Wohneinheiten. Weniger als im überdurchschnittlichen Jahr 2019, aber insgesamt konnten damit in den letzten fünf Jahren fast 29.000 neue Wohnungen genehmigt werden.“ Der Wohnungsbau war so auch im Corona-Jahr 2020 die dominierende Investitionskategorie und mit 330 Millionen Euro machte er den allergrößten Teil der Bauinvestitionen aus.

Auf einen weiteren wichtigen Aspekt weist die Leiterin der Bauaufsicht, Simone Zapke, hin: „Wohnungen, die aus Büro- und Gewerbeumwandlungen entstehen, benötigen keine der raren Neubaupläne und auf diese Weise konnten im vergangenen Jahr 1.147 Wohneinheiten genehmigt werden, das sind über 20 Prozent mehr als der Zehnjahresdurchschnitt“. Erfolgreich war auch der Schutz von vorhandenem Wohnraum: Durch Beratungen und Kontrollen konnte die Bauaufsicht 325 illegal umgenutzte Wohnungen für den Wohnungsmarkt wieder zurückgewinnen, davon waren 301 Wohnungen als sogenannte Residenzwohnungen vermietet worden, weitere 24 Wohnungen sollten als Feriendomizile dienen. Die Dachaufstockungen- oder ausbauten lieferten erneut einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung: 314 solcher Wohnungen konnte die Bauaufsicht im Jahr 2020 stadtweit genehmigen, das entspricht dem Niveau des Jahres 2019 (312 Wohnungen). Eine Neuerung stellt die Umwandlungsgenehmigungsverordnung für Milieuschutzgebiete dar, die zu 45 derartigen Anträgen und 33 Genehmigungen führte.

Die positive Entwicklung im Wohnungsbau ist auch ein Verdienst der Mitarbeiter der Bauaufsicht Frankfurt, die ihre umfangreichen Aufgaben auch im Pandemie-Jahr 2020 intensiv wahrgenommen haben und für die Bauwilligen ansprechbar blieben: persönlich, telefonisch oder digital.

## **Mikro-Appartements mengenmäßig unbedeutend**

Die Genehmigung kleiner Wohneinheiten war 2020 ohne große Relevanz. Die Zahl der sogenannten Mikro-Appartements fiel erneut niedrig aus: Während im Jahr 2018 noch 902 Appartements genehmigt wurden, waren es im Jahr 2020 nur 187 Appartements, nach 155 Appartements im Jahr 2019.

## **Bausumme niedriger – Wohnungsbau dominiert und Rechenzentren wachsen**

Die genehmigte Bausumme war 2020 mit knapp 900 Millionen Euro unterdurchschnittlich. Der Wohnungsbau belegte aber auch diesmal den ersten Platz, mit 330 Millionen Euro. Besonders groß fiel der Bereich Sonstiges mit über 200 Millionen Euro aus, da er Großprojekte mit gemischter Nutzung wie das FOUR enthält. Im Rahmen der Corona-Krise waren die klassischen Kategorien Flughafen und Büros nicht so bedeutend wie in früheren Jahren: sie folgten bei dieser Sichtweise zwar auf Rang 3 und 4, aber nur mit relativ geringen Bausummen (92 bzw. 79 Millionen Euro). Die Rechenzentren zeigten einen Anstieg auf 64 Millionen Euro und nahmen damit nun als eigenständige Kategorie den fünften Rang ein.

## **Antragsbearbeitung beschleunigt – weniger Widersprüche und mehr Bußgeld**

Erfreulich ist die Verbesserung der Bearbeitungszeiten für Bauanträge im Jahr 2020: nur 62 Kalendertage wurden im Durchschnitt bis zur Genehmigung oder Versagung benötigt, nach 69 Kalendertagen im Jahr zuvor. Mit einer Anzahl von 258 gingen etwa 15 Prozent weniger Widersprüche bei der Bauaufsicht ein als im Vorjahr. Ebenso war die Menge der Einsprüche und Klagen gegen Bußgeldbescheide für 2020 rückläufig und zwar um 14 Prozent. Die Summe der Bußgelder verzeichnete jedoch einen Rekordwert von über 2 Millionen Euro, wovon mehr als die Hälfte auf Verstöße beim Residenzwohnen entfiel. Trotz eines Rückgangs um 12 Prozent gab es auch in Corona-Zeiten noch viele Baukontrollen, nämlich über 3.700.

## **Digitales Dienstleistungsangebot bewährt sich und wird ausgebaut**

Mit der neuen digitalen Beratungsmappe macht die Bauaufsicht aus der Not eine Tugend: Auch ohne persönlichen Kontakt sorgt sie für umfassende Information der Kunden, die diese Neuerung als besonders schnell, effektiv und serviceorientiert wahrnehmen. In 2.338 Fällen kam diese digitale Beratungsmappe im vergangenen Jahr bereits zum Einsatz. Und die Transformation wird weiter vorangetrieben. Die bewährte digitale Einsicht für Statik-Akten wird auf das gesamte Bestandsarchiv der Bauaufsicht ausgedehnt, in den nächsten drei Jahren werden sämtliche Akten digitalisiert. Die etablierte Online-Bauantragstellung für Werbeanträge wird derzeit weiterentwickelt, um für alle Bauanträge einsetzbar zu sein. Die Online-Auskunft für Baulasten erreichte mit 3.878 Nutzungen einen überdurchschnittlichen Wert. Insgesamt wurden im Jahr 2020 über 29.000 Beratungsvorgänge gezählt.

## GESCHÄFTSFELDER

- 1) **Geschäftsfelder der Bauaufsicht Frankfurt**
- 2) Geschäftsfeld Dienstleistung
- 3) **Beratungen**
- 4) Akteneinsichten
- 5) **Geschäftsfeld Anträge**
- 6) **Bauanträge und beantragte Bausummen**
- 7) **Gebühreneinnahmen**
- 8) Gebührenhöhe im Vergleich
- 9) **Geschäftsfeld Baukontrolle**
- 10) Verfahren aus Baukontrollen
- 11) **Baukontrollen und Bescheinigungsmanagement**
- 12) Verfügungsvorgänge
- 13) **Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder**
- 14) Zurückgewonnener Wohnraum
- 15) Vorgartenschutz: Kontrollen und Beratungen
- 16) Vorgartenschutz: Wiederherstellung Rechtskonformität

## INVESTITIONEN

- 17) **Genehmigte Bausummen**
- 18) **Investitionen 2020**
- 19) **Vorjahresvergleich Investitionskategorien**
- 20) **Rechenzentren in Frankfurt am Main**
- 21) **Rechenzentren: Genehmigte Bausummen 2020**

## WOHNEN

- 22) **Genehmigte Wohnungen**
- 23) **Stadtteile mit den meisten genehmigten Wohnungen**
- 24) **Zugang von Wohneinheiten durch Bautätigkeiten**
- 25) **Stadtteile mit den meisten fertiggestellten Wohnungen**
- 26) **Umwandlung in und Zuführung von Wohnungen**
- 27) **Ferienwohnungen: Genehmigungen und Ablehnungen**
- 28) **Beratungen Wohnungsbau**
- 29) Bauüberhang: Genehmigungen
- 30) Bauüberhang: Baubeginn
- 31) **Abgeschlossenheitsbescheinigungen: Bestand und Neubau**
- 32) **Abgeschlossenheitsbescheinigungen: Realisierung**
- 33) **Milieuschutzgebiete: Umwandelungsgenehmigungen**

## QUALITÄTSSICHERUNG

- 34) **Bearbeitungszeit Bauanträge und Wohnungsbau**
- 35) **Widersprüche**
- 36) **Bußgeldbescheide, Einsprüche und Klagen**
- 37) Bußgelder Tatbestände

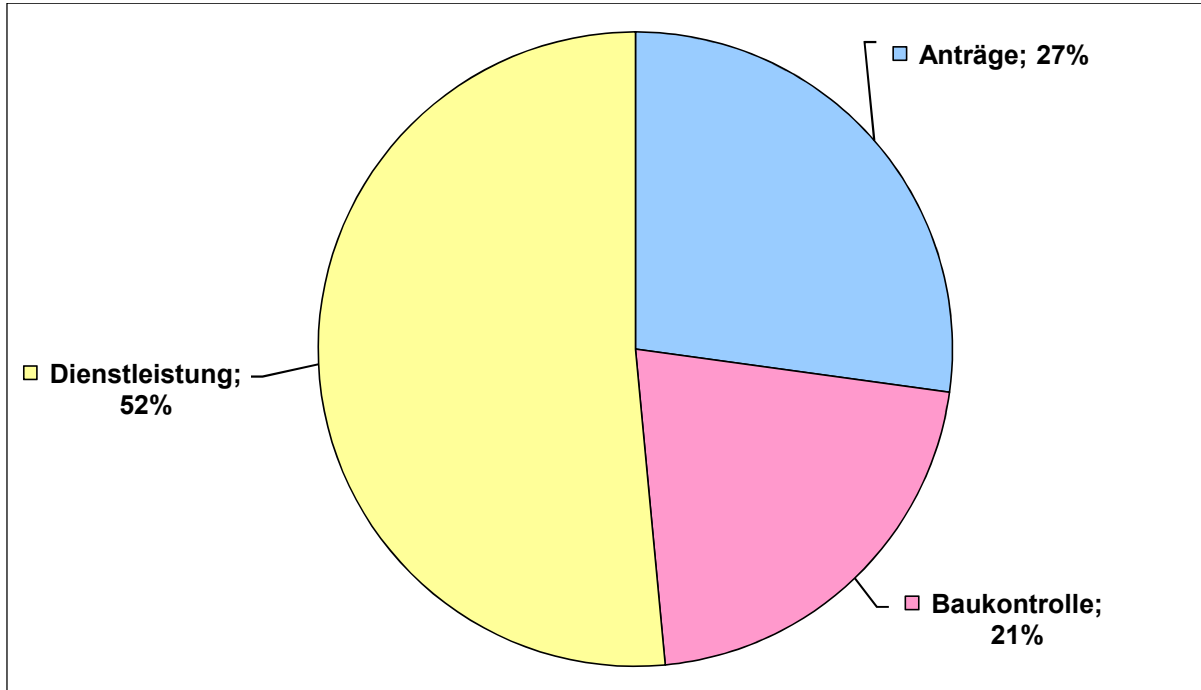
## DIGITALISIERUNG

- 38) **Baulasten**
- 39) **Digitalisierte Statik-Akten**
- 40) Bearbeitungszeit Werbeanträge

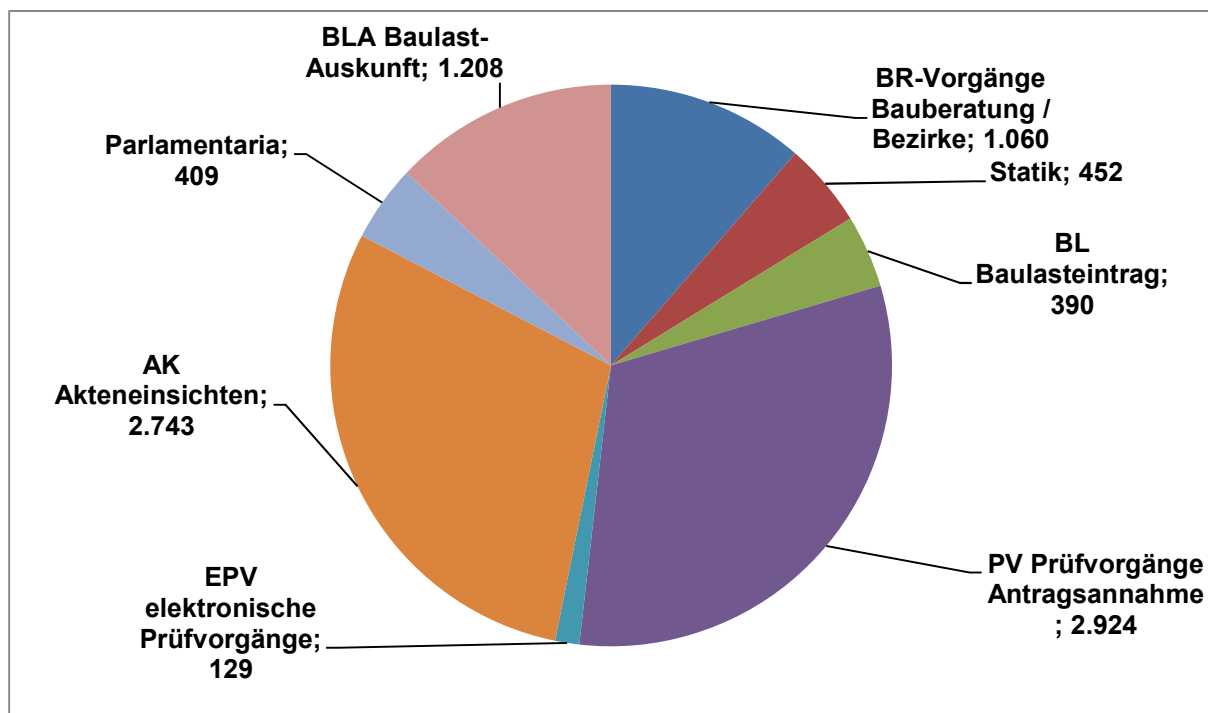
## LEITPROJEKTE

- GESCHÄFTSFELDER -

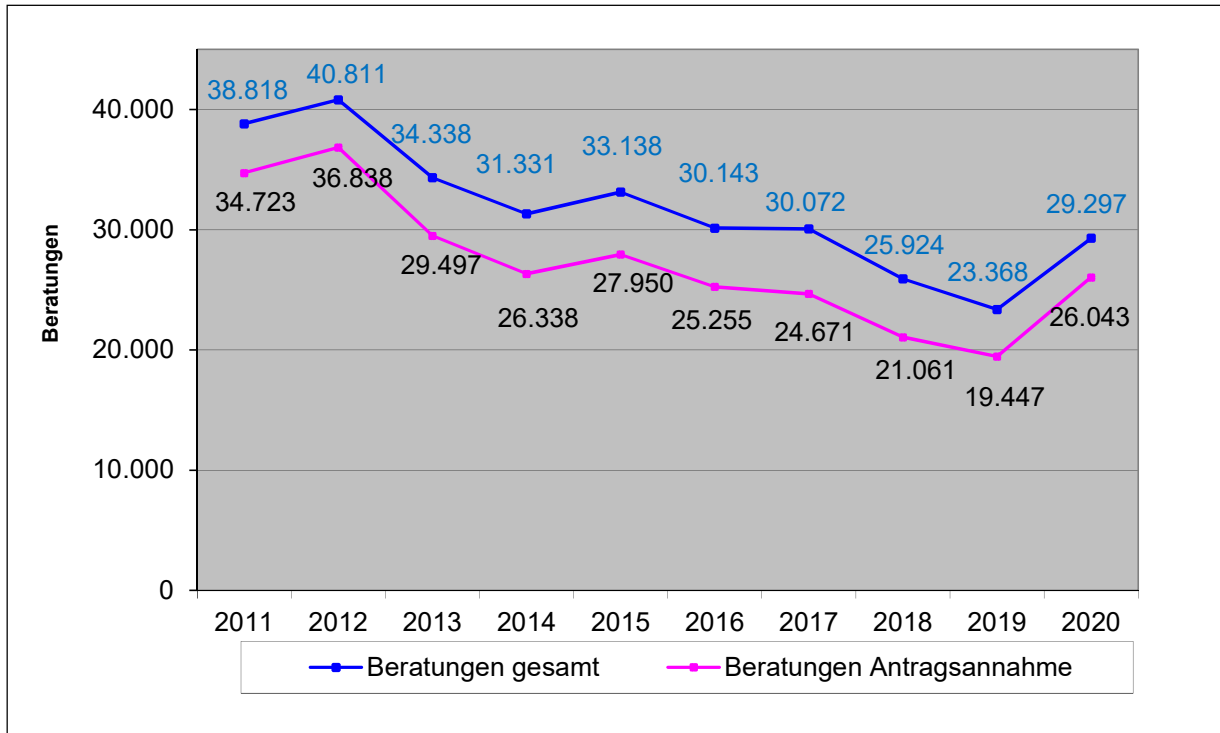
**GESCHÄFTSFELDER DER BAUAUFSICHT FRANKFURT 2020**



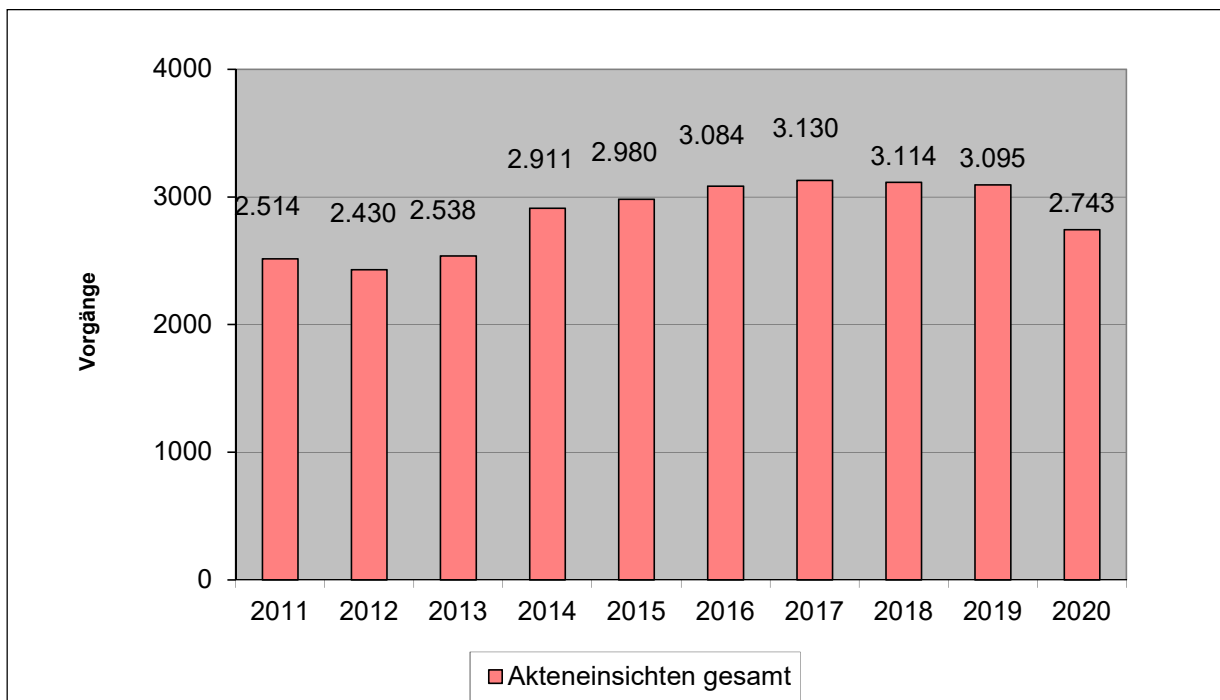
**GESCHÄFTSFELD DIENSTLEISTUNG 2020**



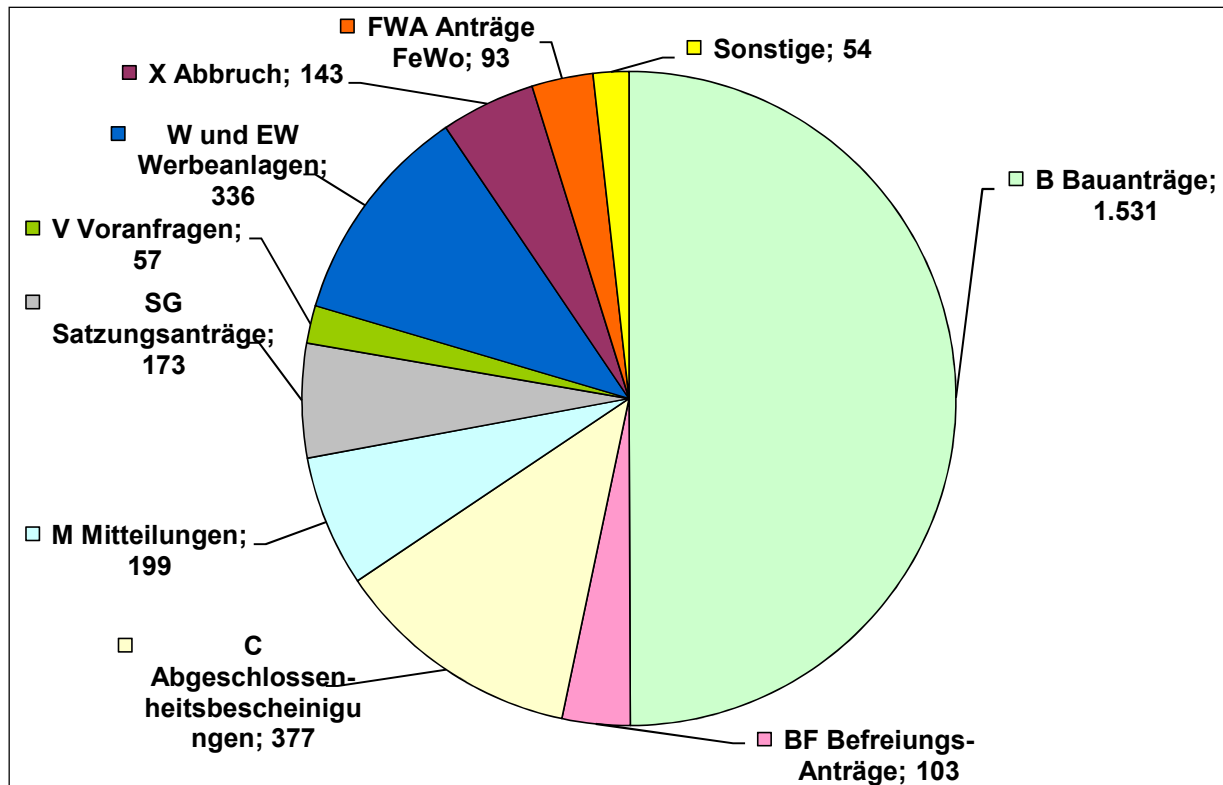
### BERATUNGEN° 2011 - 2020



### AKTENEINSICHTEN 2011 - 2020

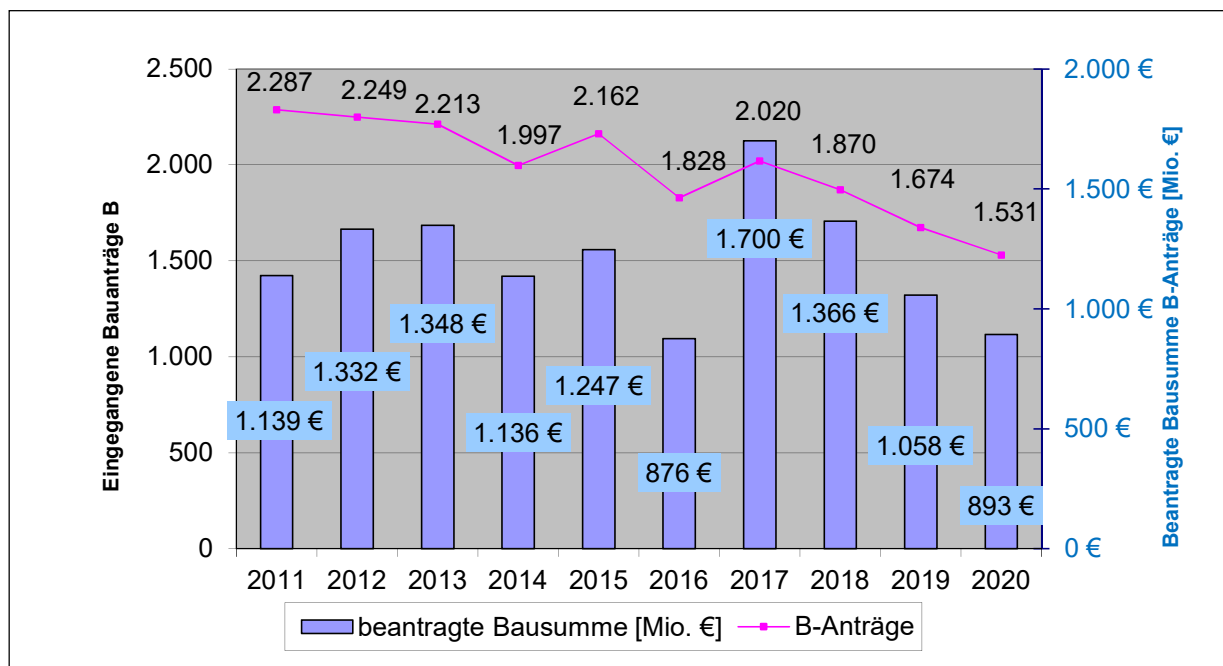


### GESCHÄFTSFELD ANTRÄGE 2020

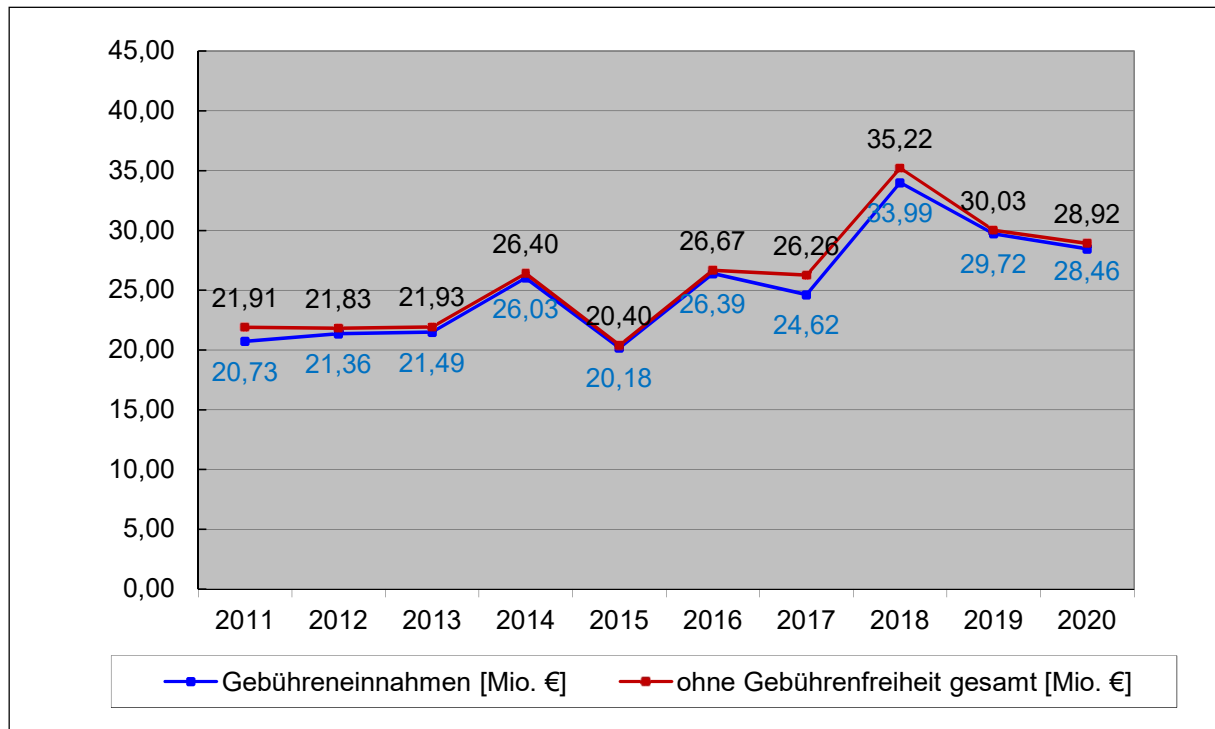


FeWo = Ferienwohnungen

### BAUANTRÄGE UND BEANTRAGTE BAUSUMMEN 2011 – 2020

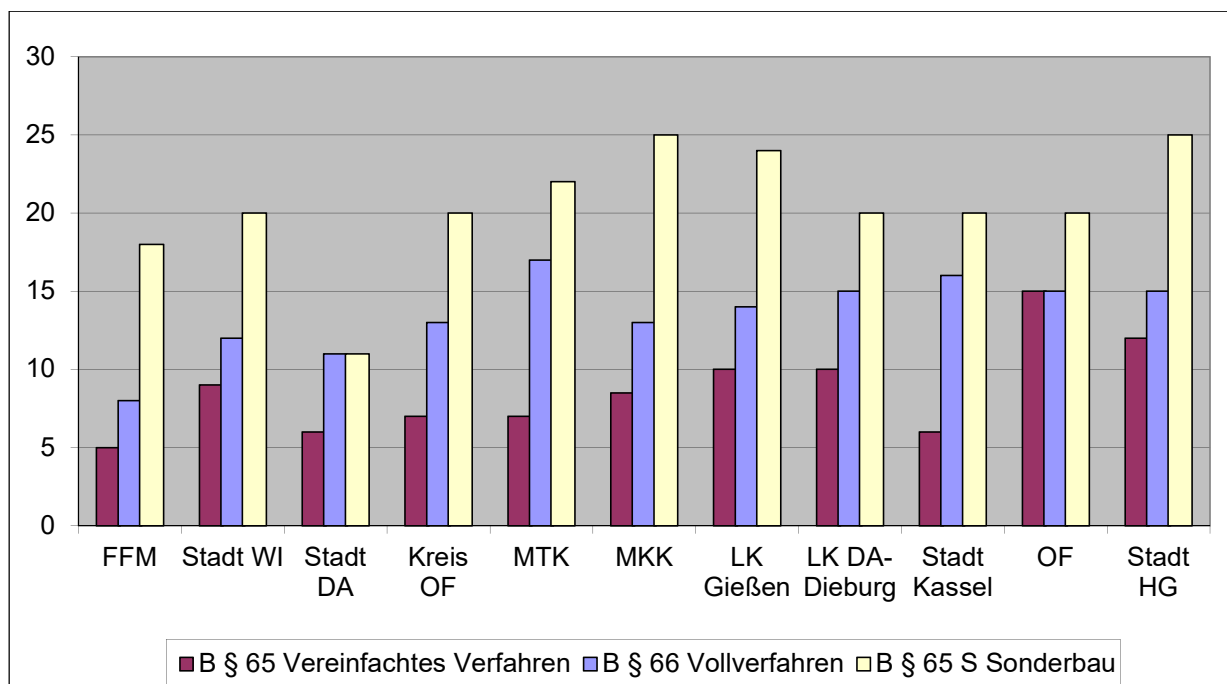


**GEBÜHRENEINNAHMEN° 2011 – 2020**



° Ist-Einnahmen ohne Durchlaufposten; ab 2007 Erträge statt Einnahmen (Doppik)

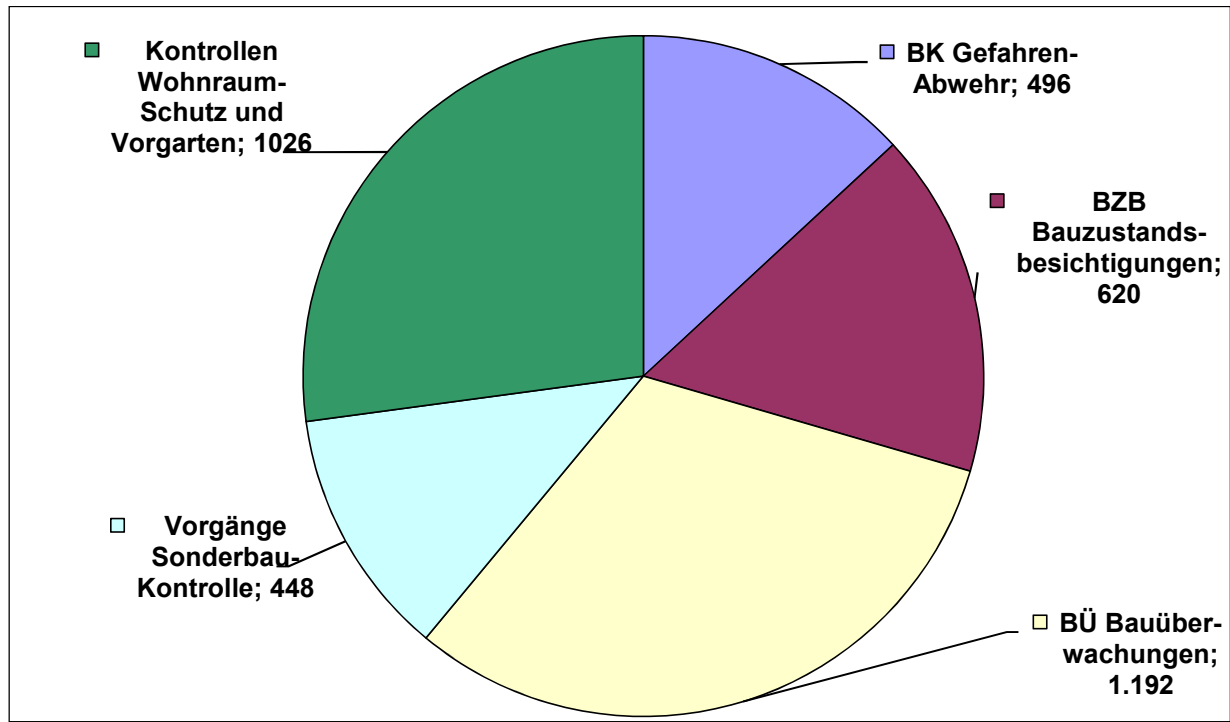
**GEBÜHRENHÖHE IM VERGLEICH 2020\***



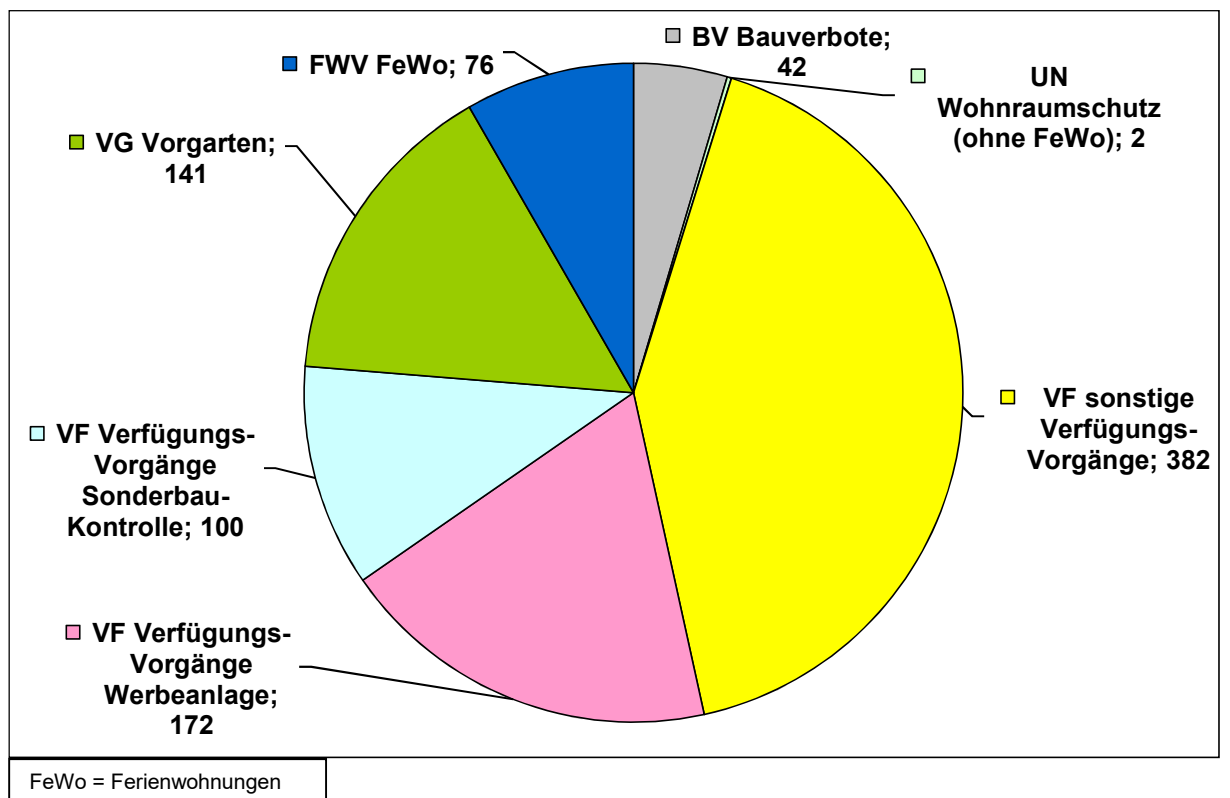
B § 65: Bsp. Wohnbau / B § 66: Bsp. Geschäftshaus / B § 66 S: Bsp. Hochhaus

\*Grundgebühren je € 1.000,- Rohbausumme

### GESCHÄFTSFELD BAUKONTROLLE 2020

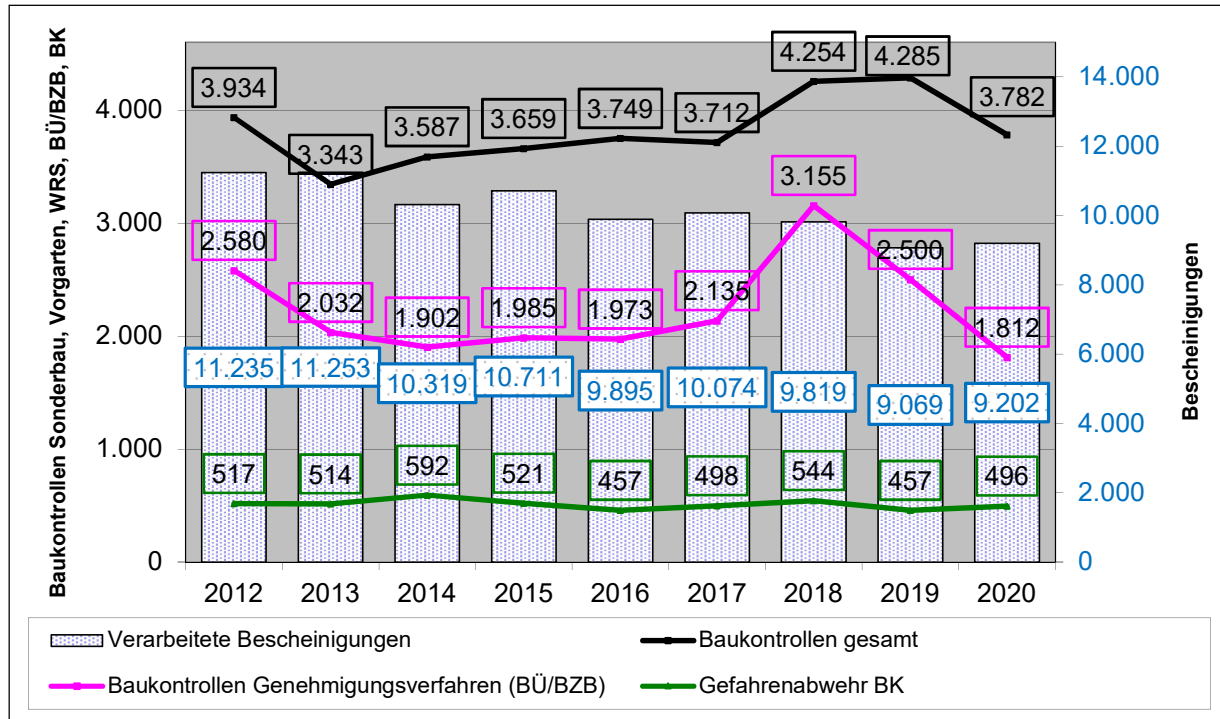


### VERFAHREN AUS BAUKONTROLLEN 2020

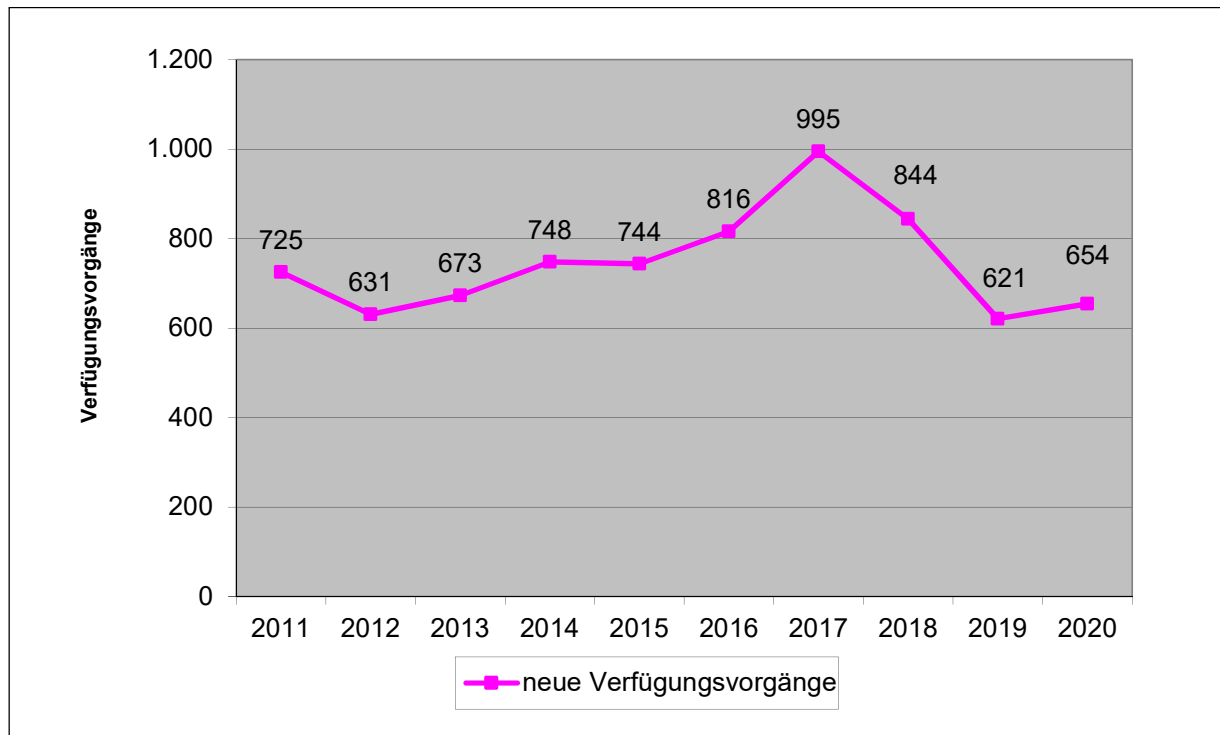




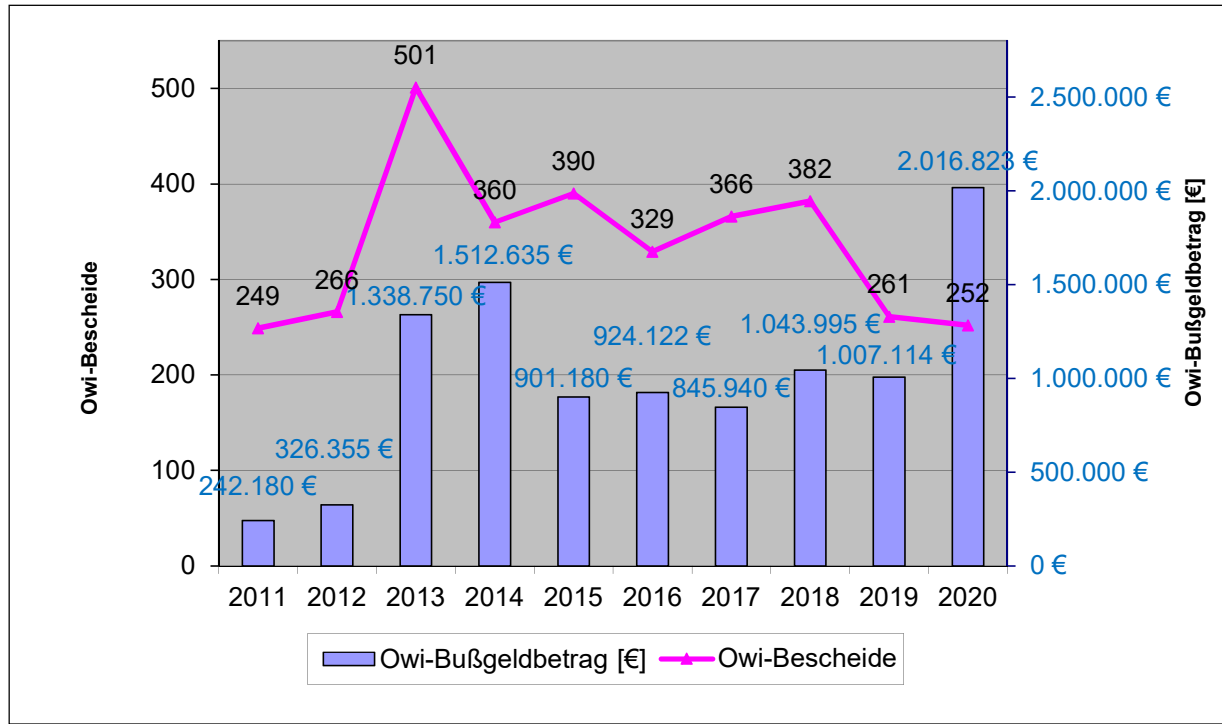
**BAUKONTROLLEN UND BESCHEINIGUNGSMANAGEMENT 2012 - 2020**



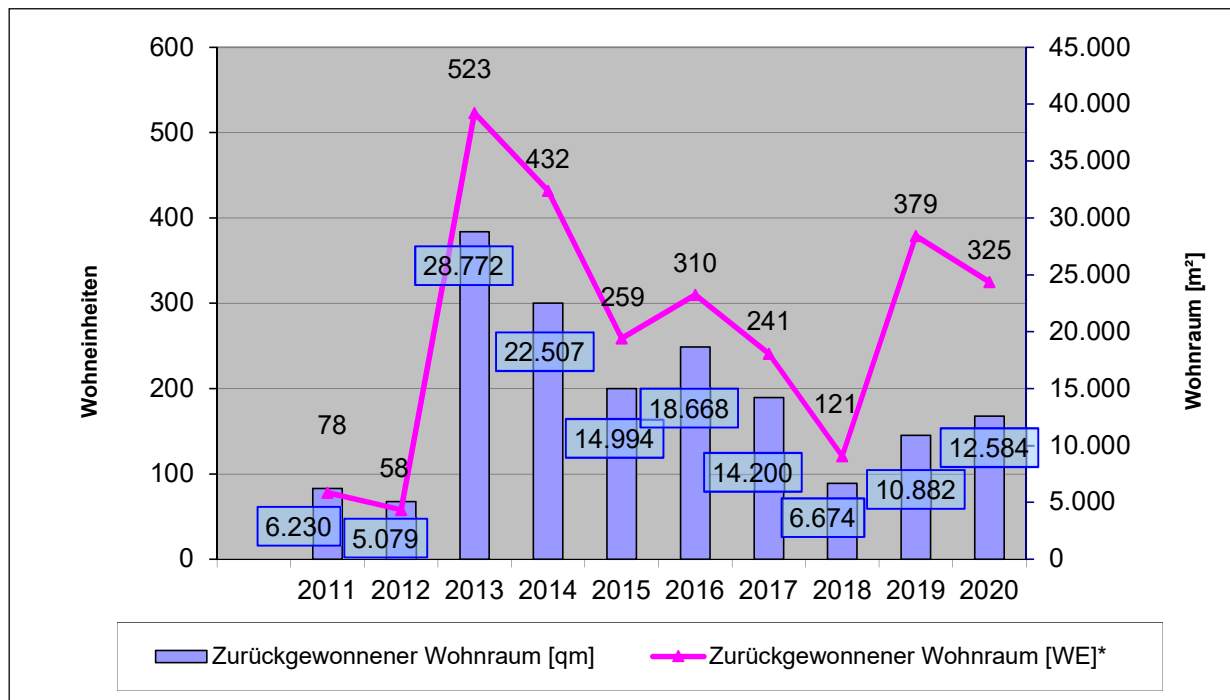
**VERFÜGUNGSVORGÄNGE 2011 - 2020**



**ORDNUNGSWIDRIGKEITEN UND BUSSGELDER 2011 - 2020**

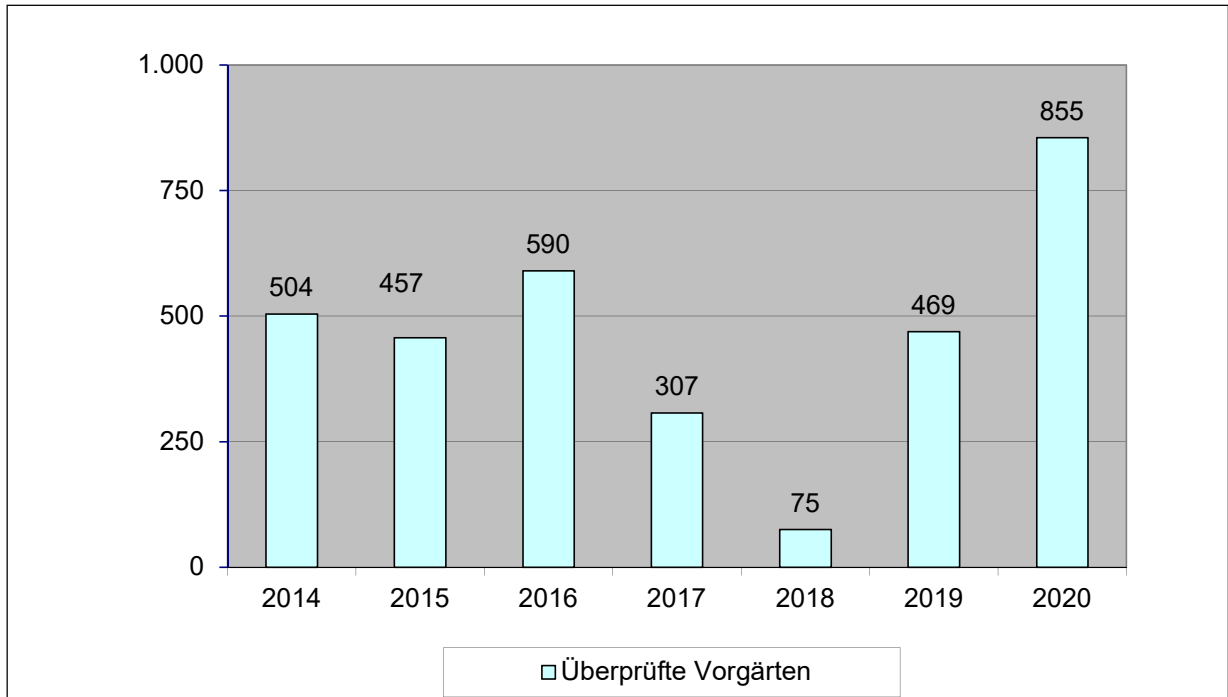


**ZURÜCKGEWONNENER WOHNRAUM 2011 - 2020**

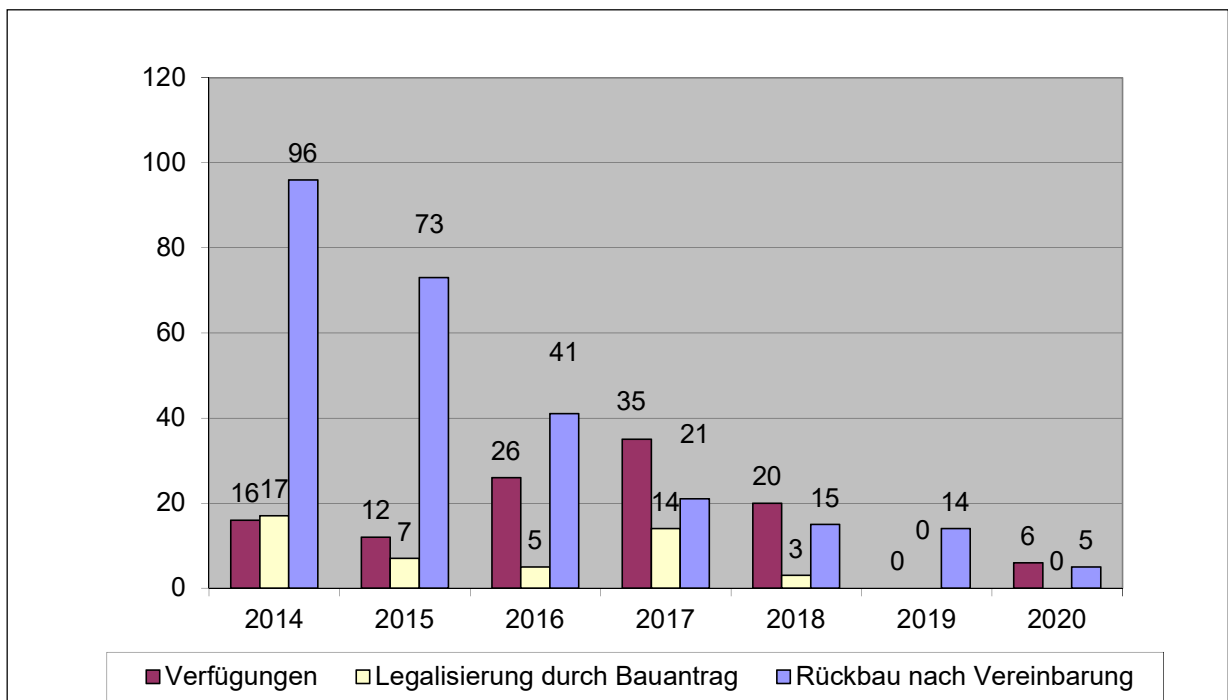


\*\*Davon Ferienwohnung 364 WE 2014 / 218 WE 2015 / 281 WE 2016 / 201 WE 2017 / 83 WE 2018 / 26 WE 2019 / 24 WE 2020

### VORGARTENSCHUTZ: KONTROLLEN

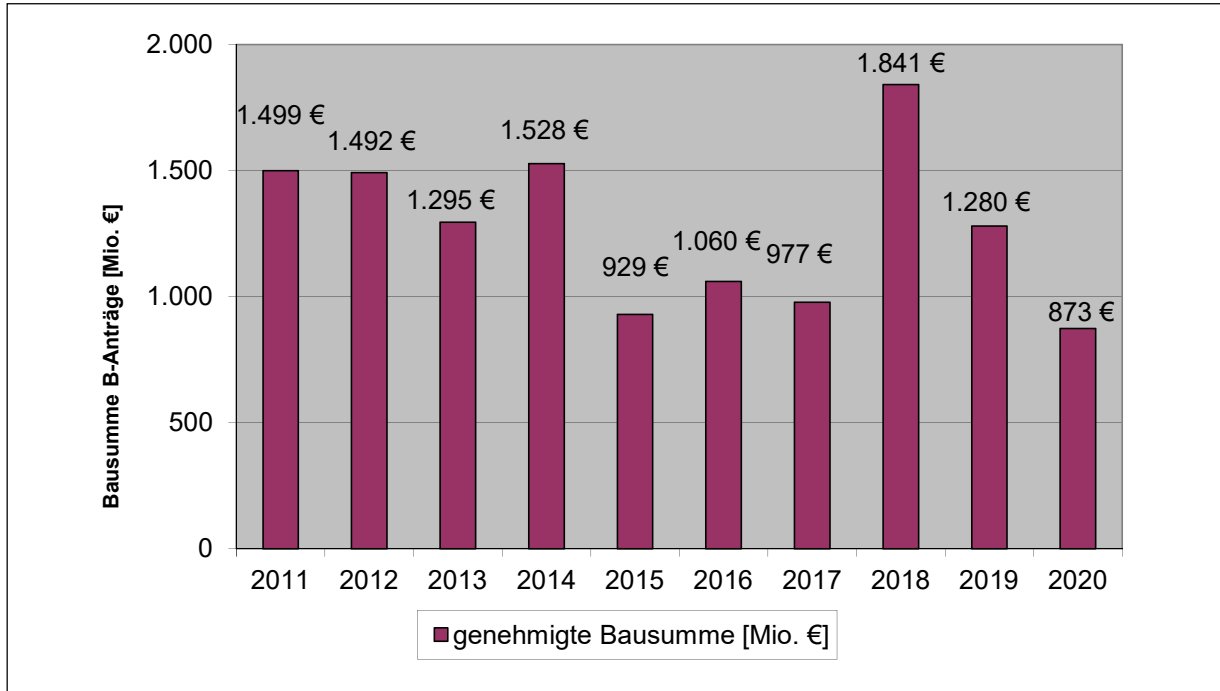


### VORGARTENSCHUTZ: WIEDERHERSTELLUNG RECHTSKONFORMITÄT

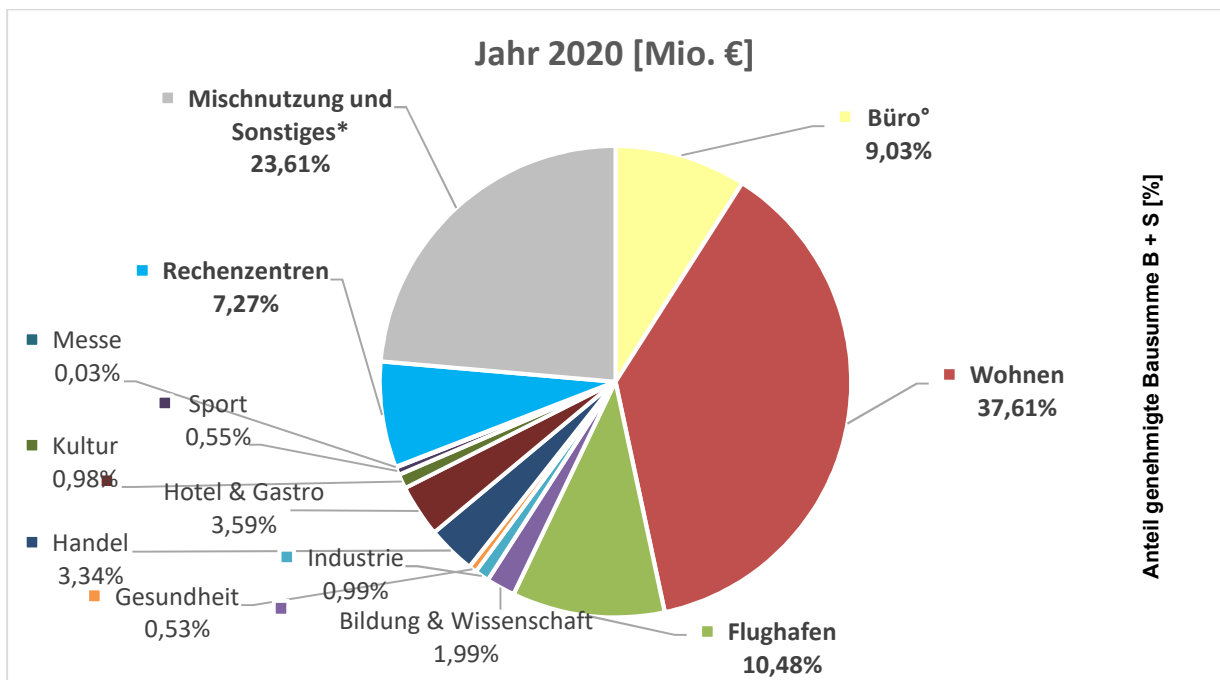


- INVESTITIONEN -

GENEHMIGTE BAUSUMMEN 2011 - 2020



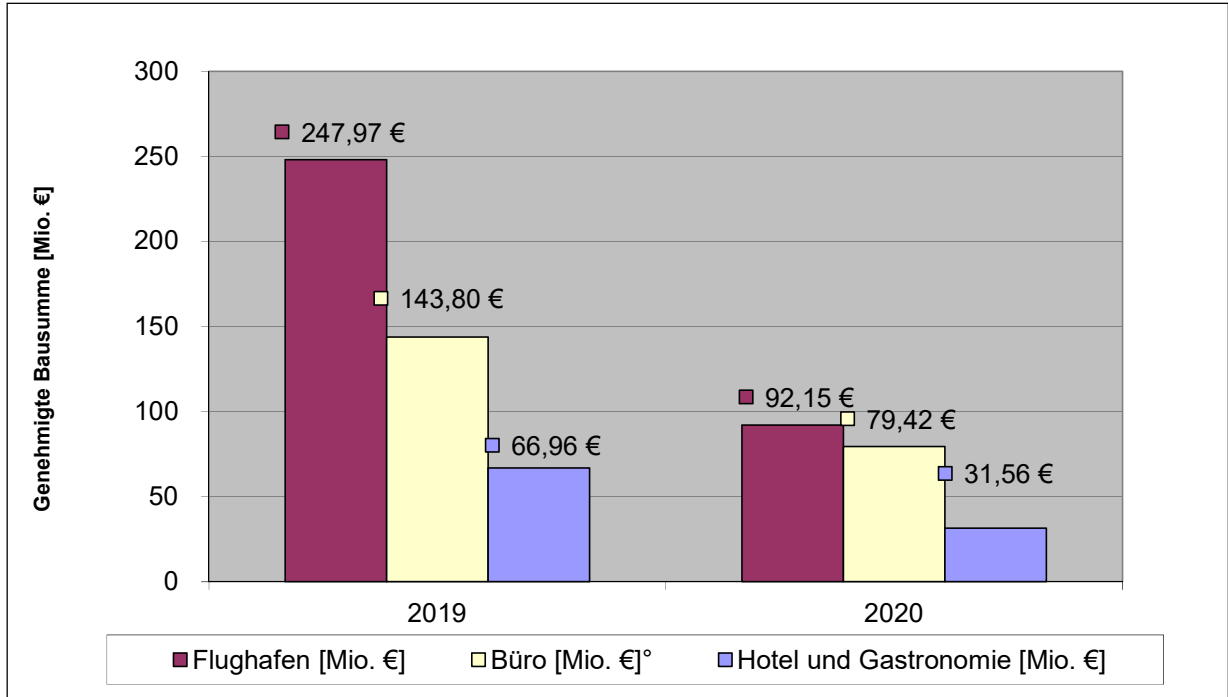
INVESTITIONEN 2020



°ohne Bildung, Flughafen, Industrie, Messe, Mischnutzung/Sonstiges

\*ohne Rechenzentren

**VORJAHRESVERGLEICH INVESTITIONSKATEGORIEN**



\*ohne Bildung, Flughafen, Industrie, Messe, Mischnutzung/Sonstiges

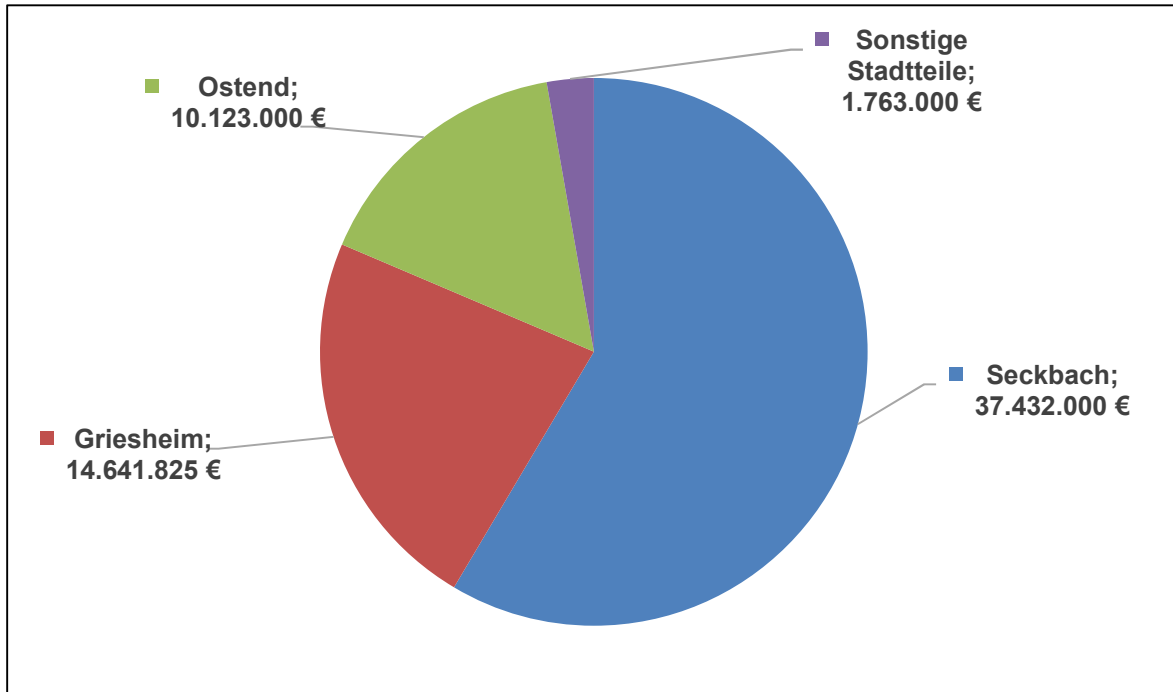
**RECHENZENTREN IN FRANKFURT AM MAIN\***



\*genehmigte Bauvorhaben Rechen-Zentrum oder Data-Zentrum seit 2004 ▲

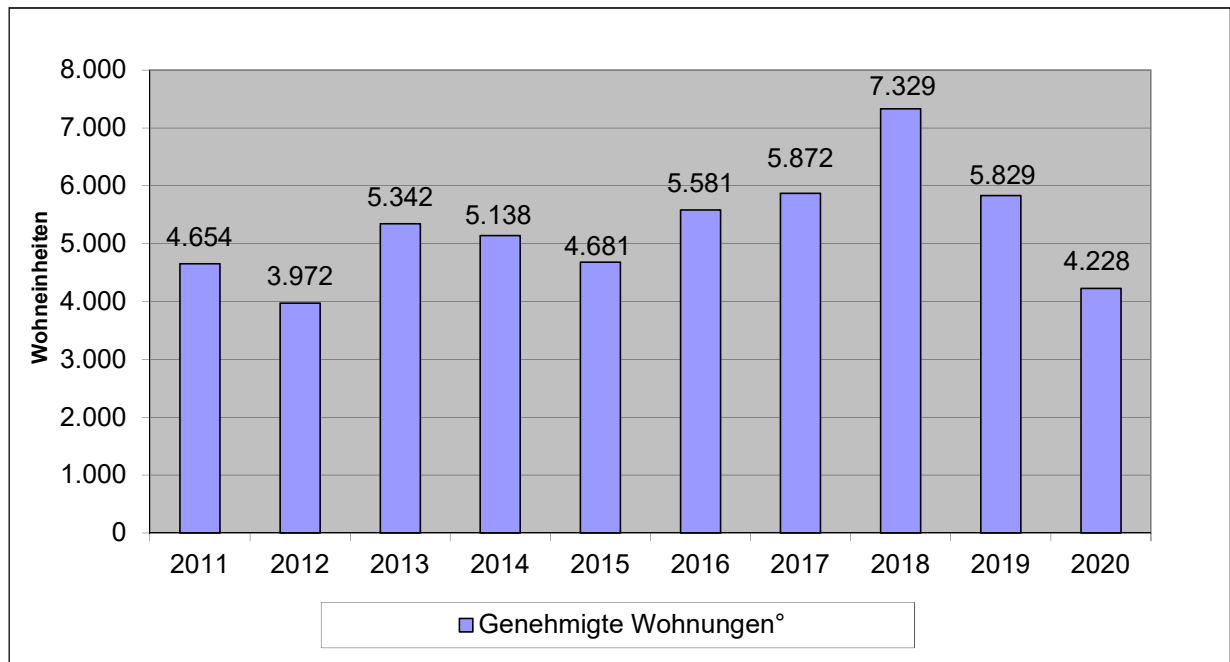
---

**RECHENZENTREN: GENEHMIGTE BAUSUMME 2020**



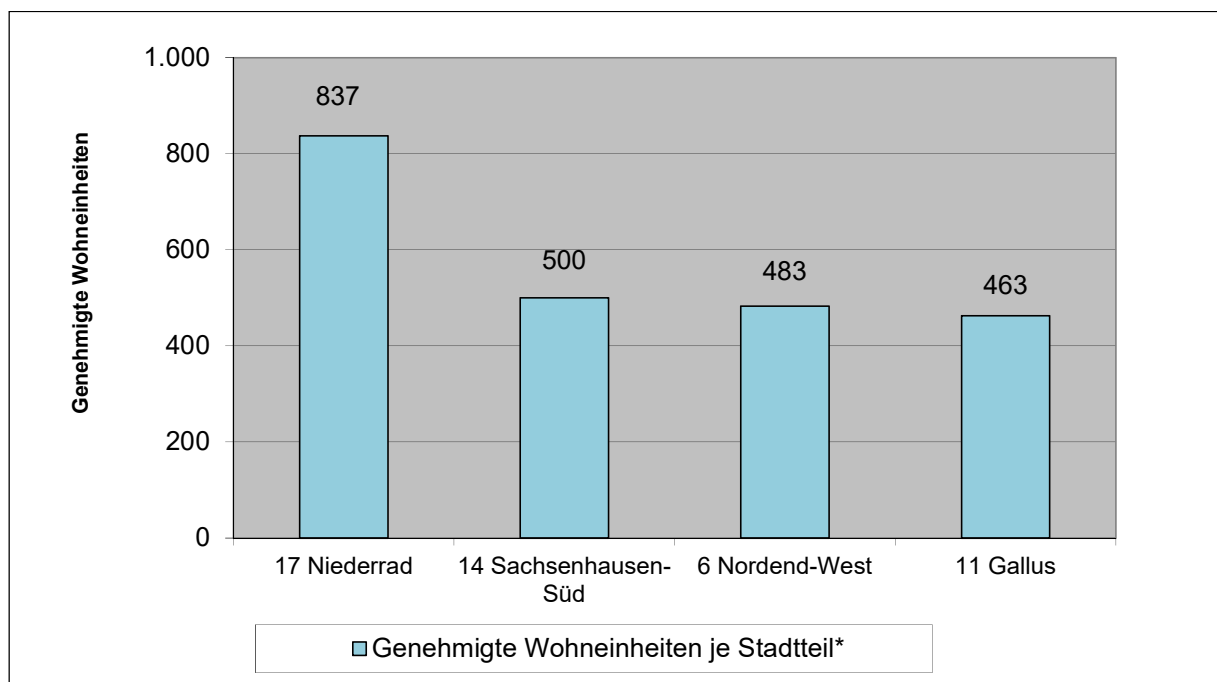
**- WOHNEN -**

**GENEHMIGTE WOHNUNGEN\* 2011 – 2020**



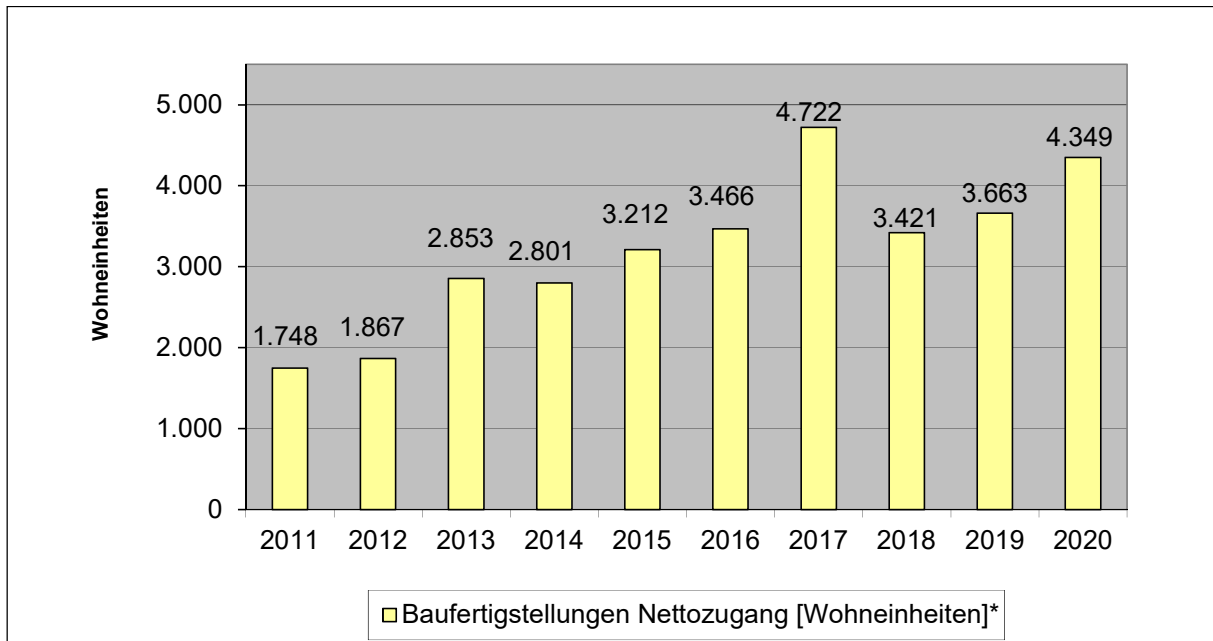
\*Zahlen zu den genehmigten Wohnungen für Frankfurt am Main bereitgestellt vom Hessischen Statistischen Landesamt, Wiesbaden, vorläufige Zahlen für 2020

**STADTTEILE MIT DEN MEISTEN GENEHMIGTEN WOHNUNGEN 2020\***



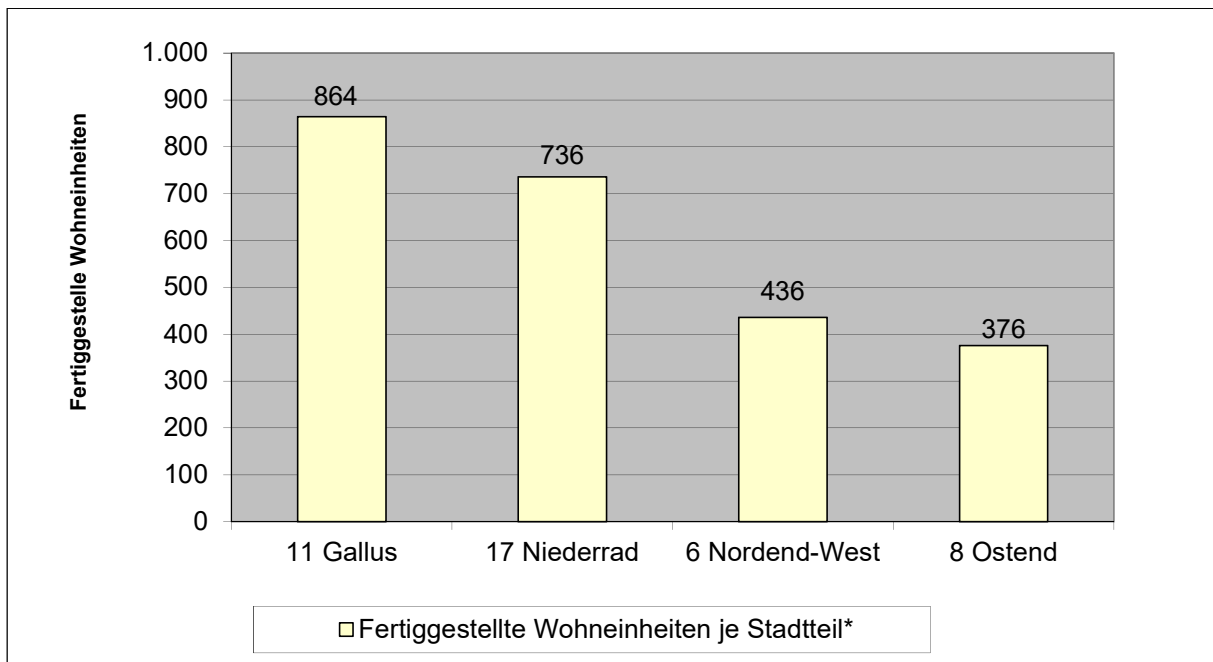
\*Vorläufige Zahlen für Frankfurt bereitgestellt von Amt 12 Bürgeramt, Statistik und Wahlen

### ZUGANG VON WOHN EINHEITEN DURCH BAUTÄTIGKEITEN 2011 – 2020



\*Vorläufige Zahlen für Frankfurt bereitgestellt von Amt 12 Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Aktualisierung für 2019

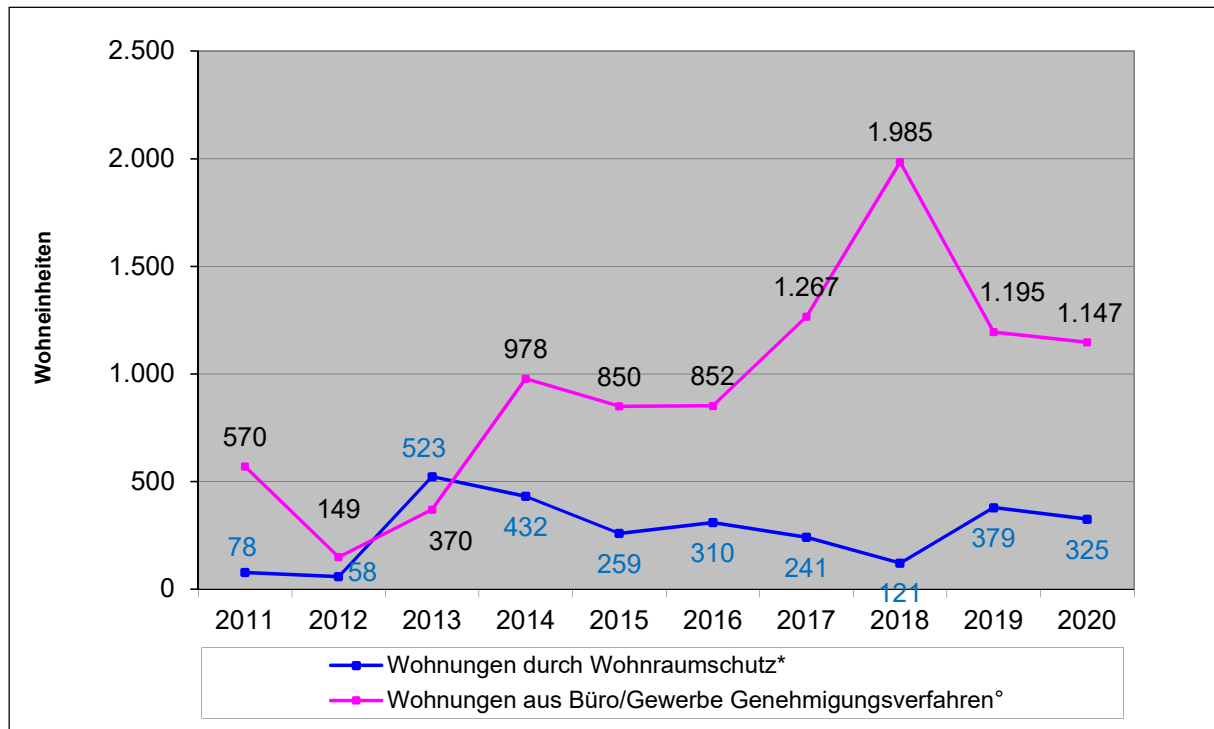
### STADTTEILE MIT DEN MEISTEN FERTIGGESTELLTEN WOHNUNGEN 2020\*



\*Vorläufige Zahlen für Frankfurt bereitgestellt von Amt 12 Bürgeramt, Statistik und Wahlen

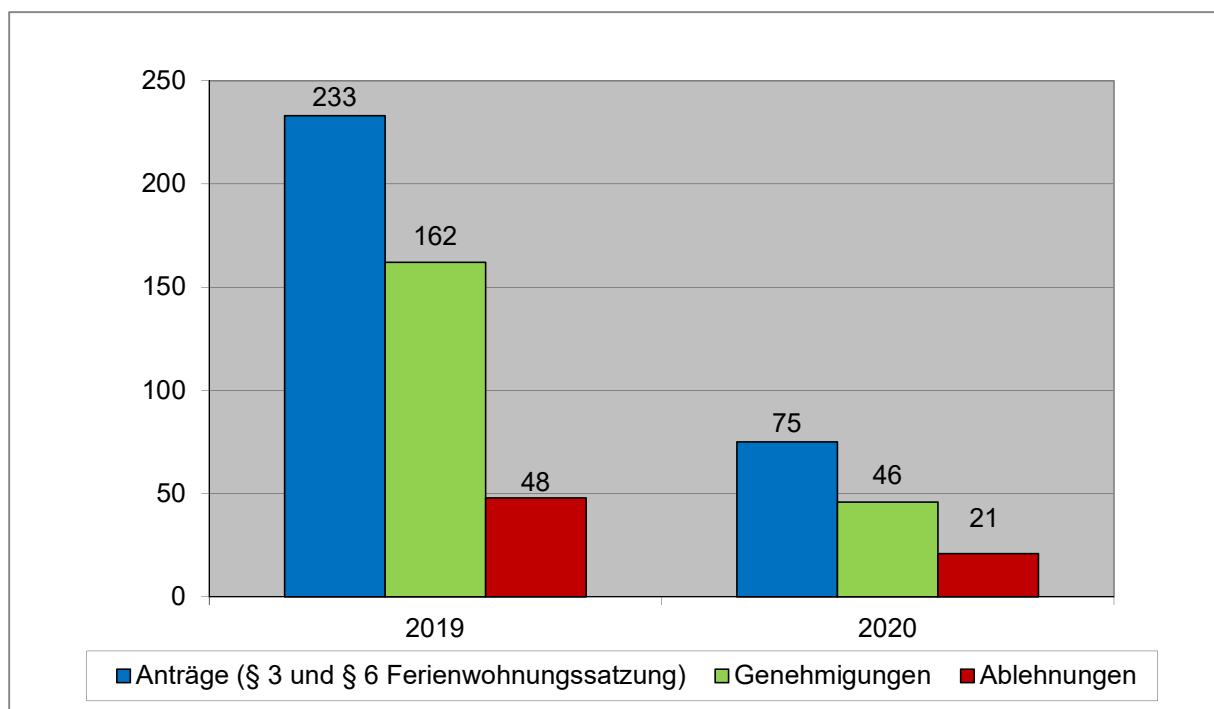


### UMWANDLUNG IN UND ZUFÜHRUNG VON WOHNUNGEN 2011 – 2020



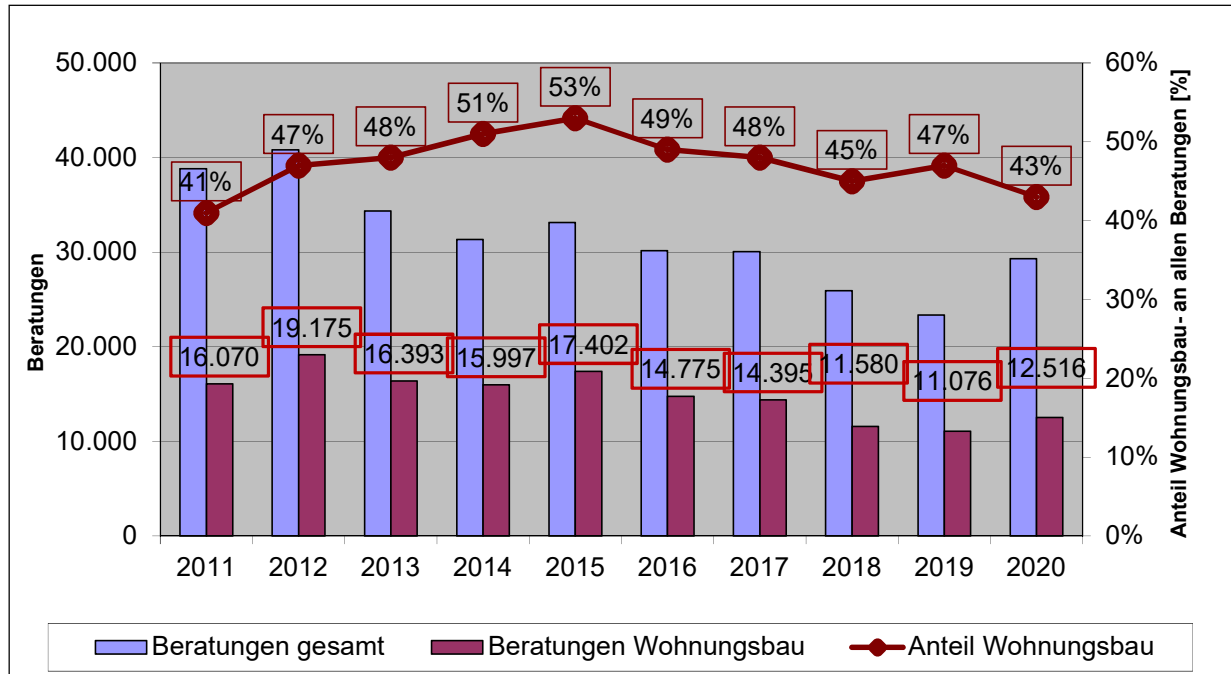
\*Davon nach Abbruch: 439 WE 2015/ 134 WE 2016 / 556 WE 2017 / 1.238 WE 2018 / 128 WE 2019 / 689 WE 2020

### FERIENWOHNUNGEN: GENEHMIGUNGEN UND ABLEHNUNGEN



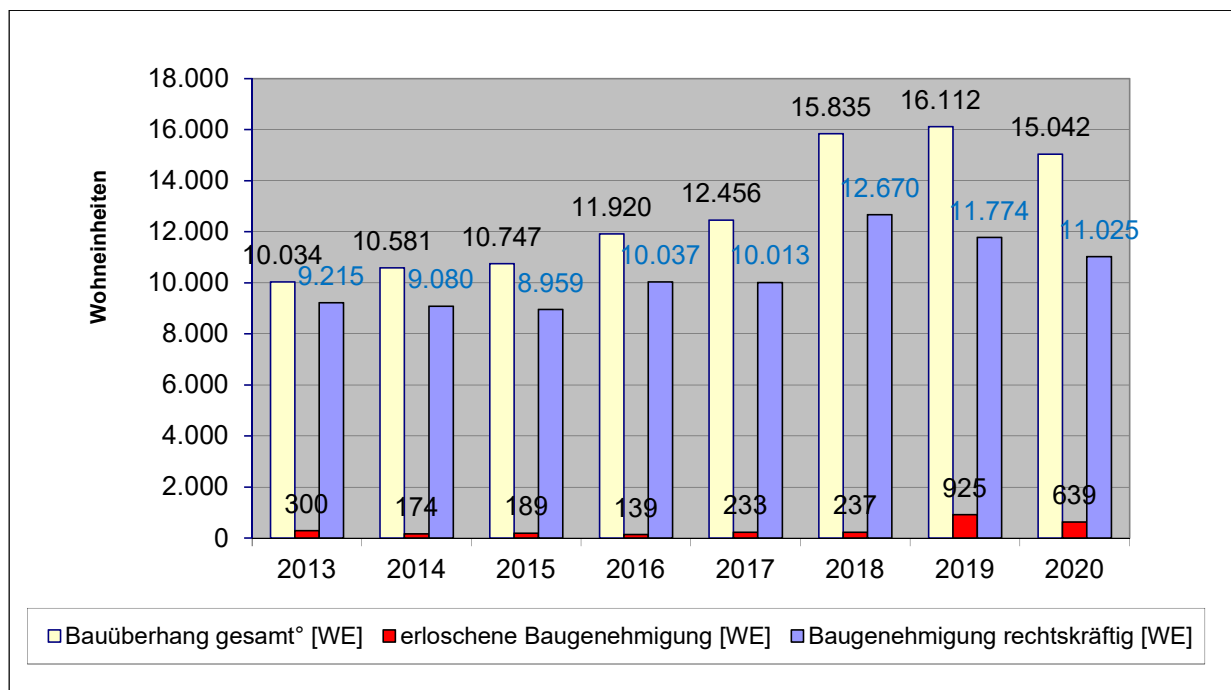
\*Häufigste Gründe für die Versagung 2020: kein Wohnsitz / kein geeigneter Ersatz-Wohnraum neu / kein Wohnraum

## BERATUNGEN WOHNUNGSBAU



° Aktualisierte Werte für 2018

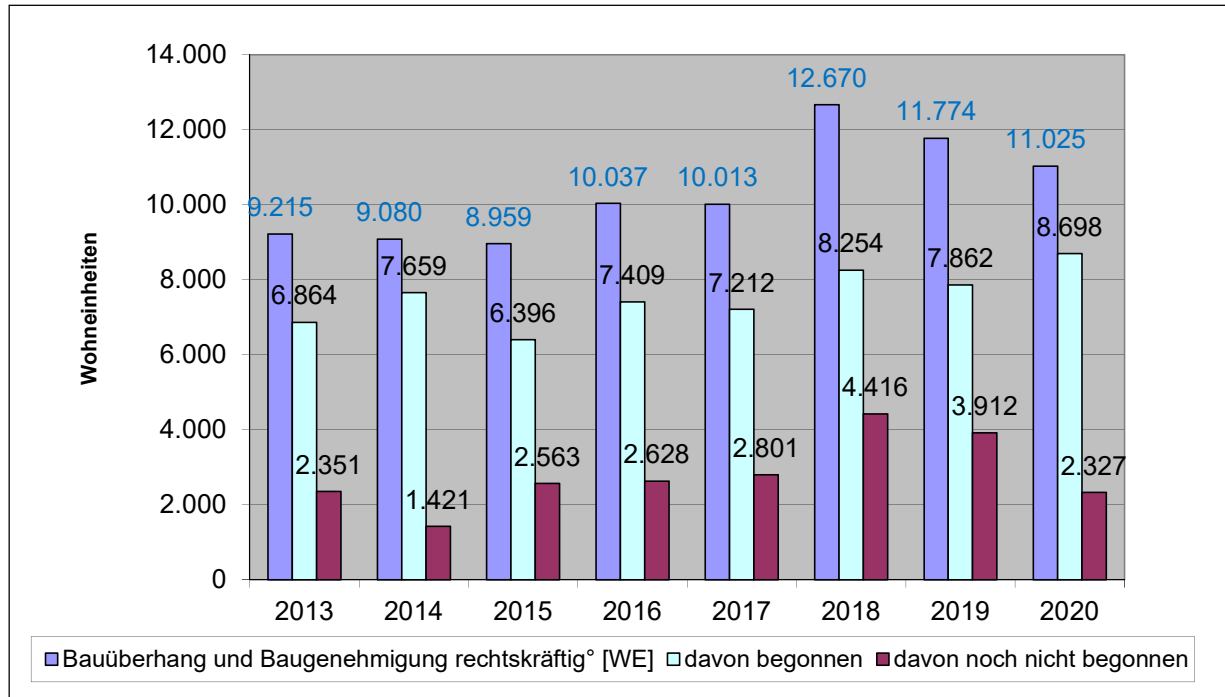
## BAUÜBERHANG: GENEHMIGUNGEN\*\*



\*Baumaßnahmen an bestehenden bewohnten Gebäuden sind nur beim Bauüberhang gesamt mitefassen

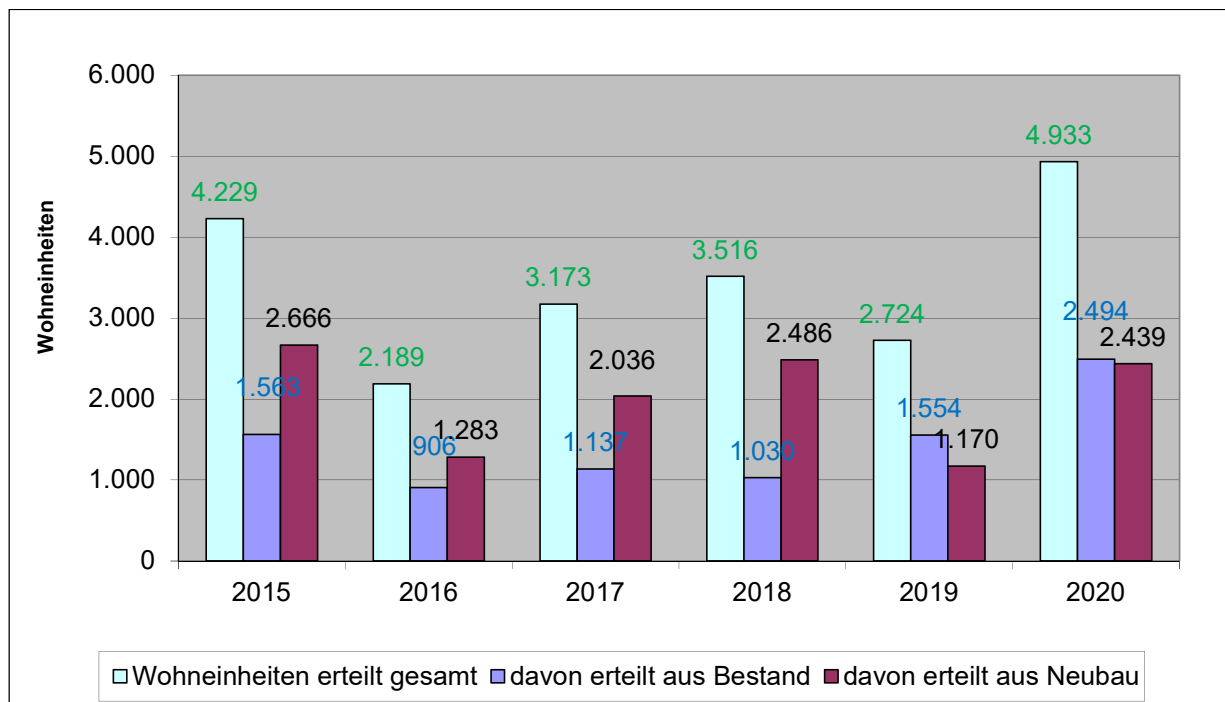
\*\*Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Berichte Bauüberhang / Statistisches Jahrbuch der Stadt Frankfurt am Main

**BAUÜBERHANG: BAUBEGINN°**

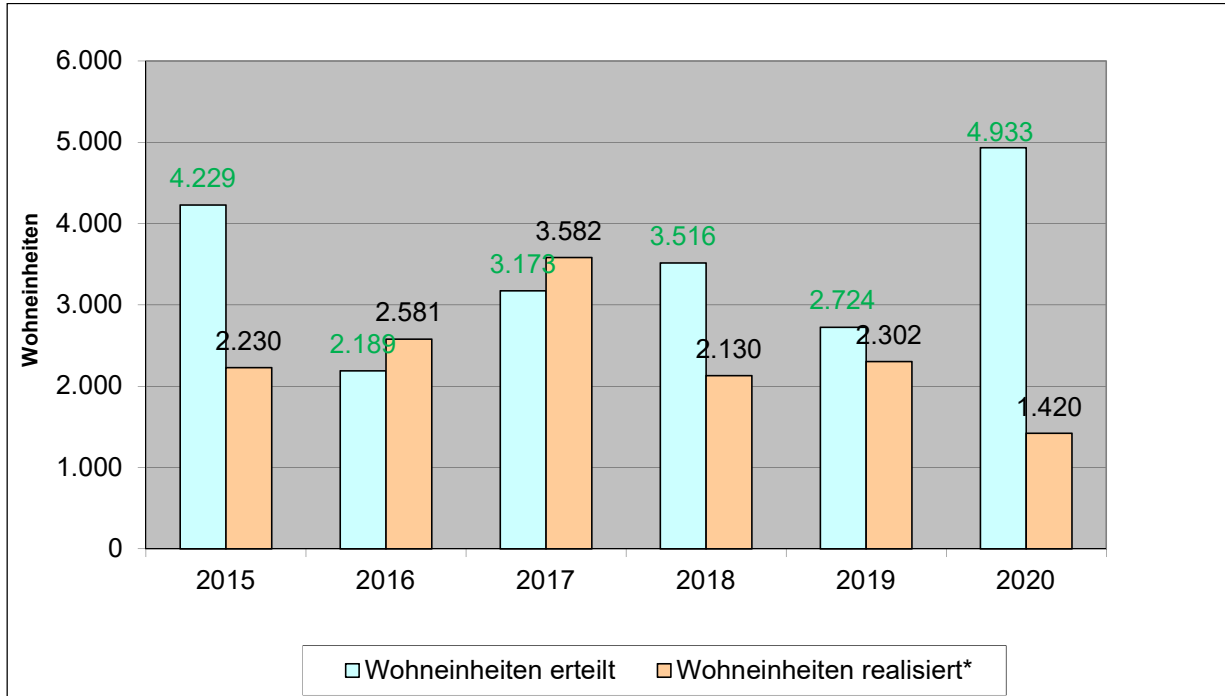


°Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Berichte Bauüberhang / Statistisches Jahrbuch der Stadt Frankfurt am Main

**ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNGEN: BESTAND UND NEUBAU**

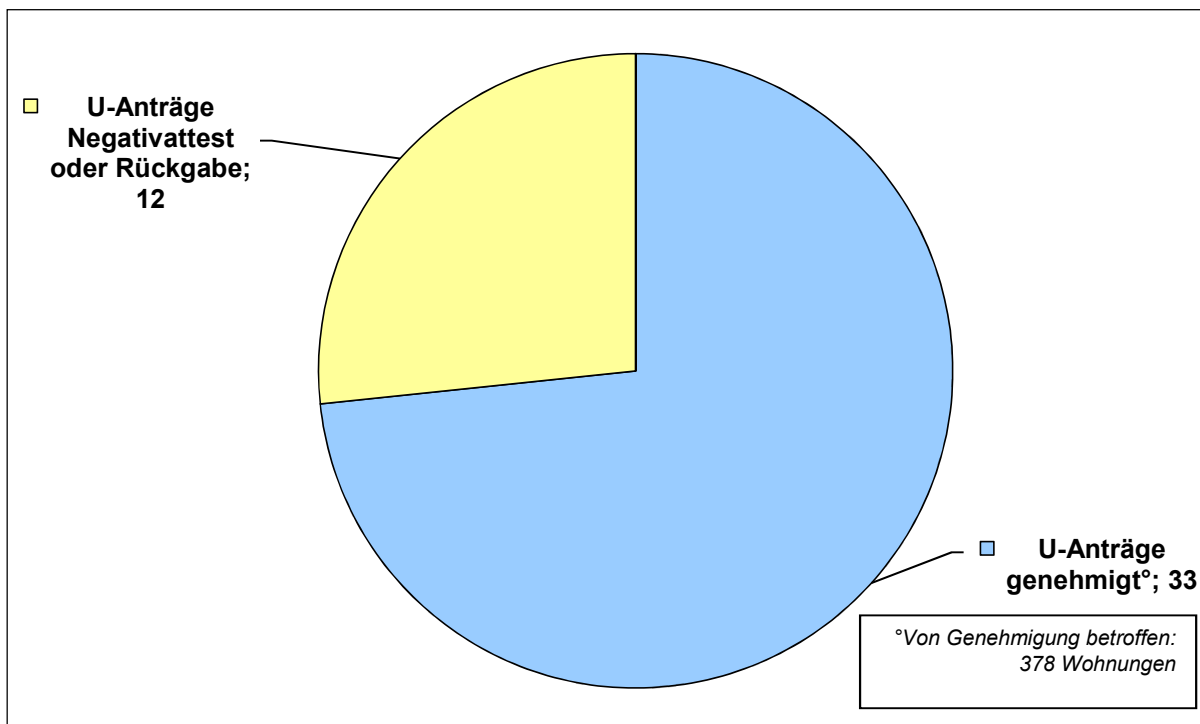


### ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNGEN: REALISIERUNG



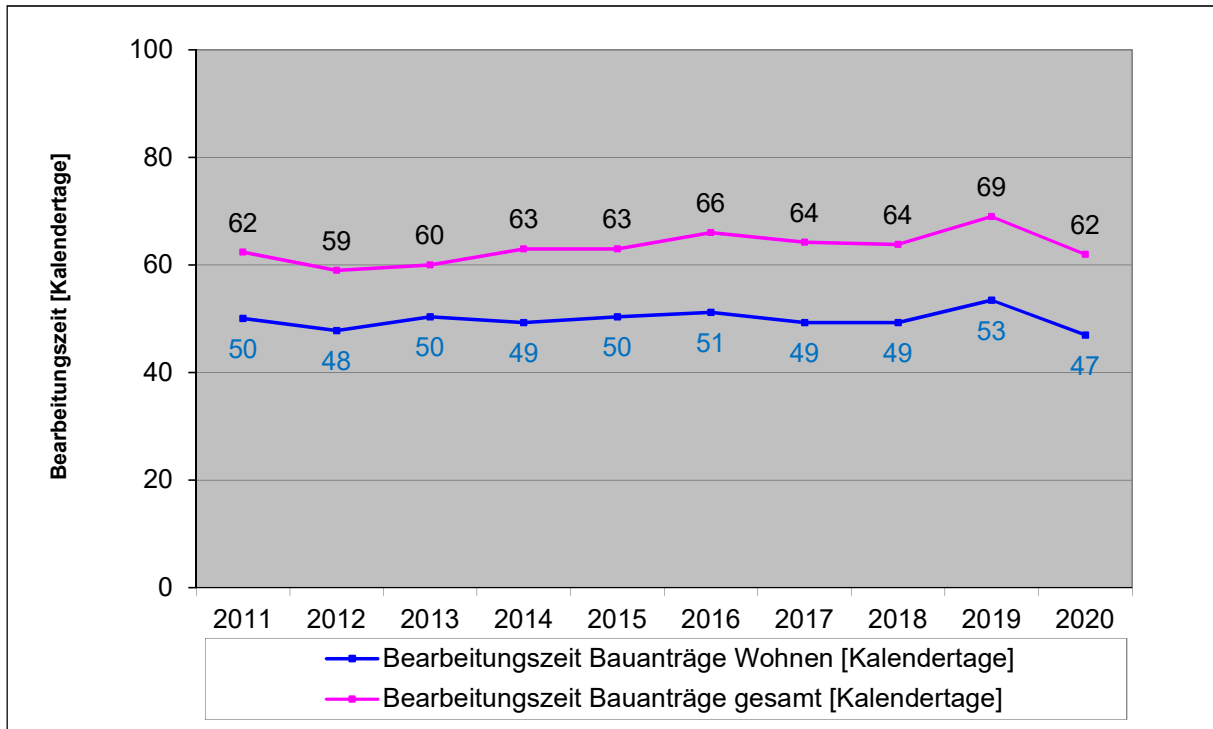
\*vorläufige Zahlen für aktuelles Jahr und aktualisierte Zahlen für Vorjahre von Amt 62 Stadtvermessungsamt (inkl. Nebengebäude)

### MILIEUSCHUTZGEBIETE: UMWANDLUNGSGENEHMIGUNGEN

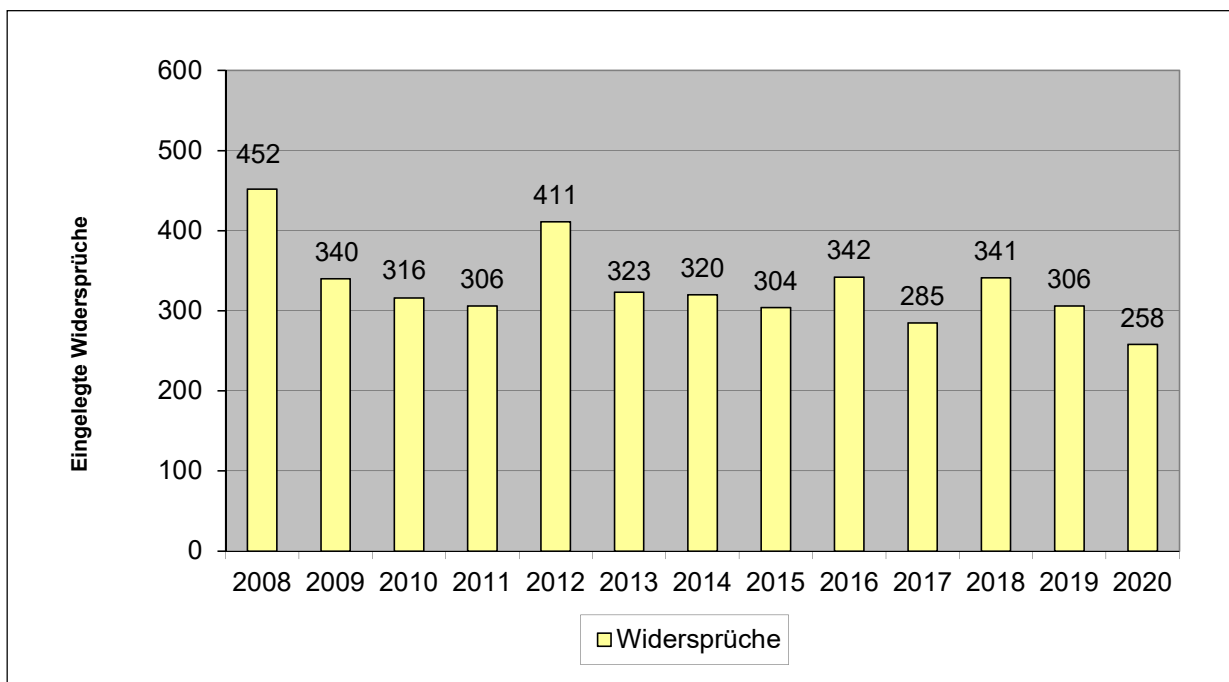


**- QUALITÄTSSICHERUNG -**

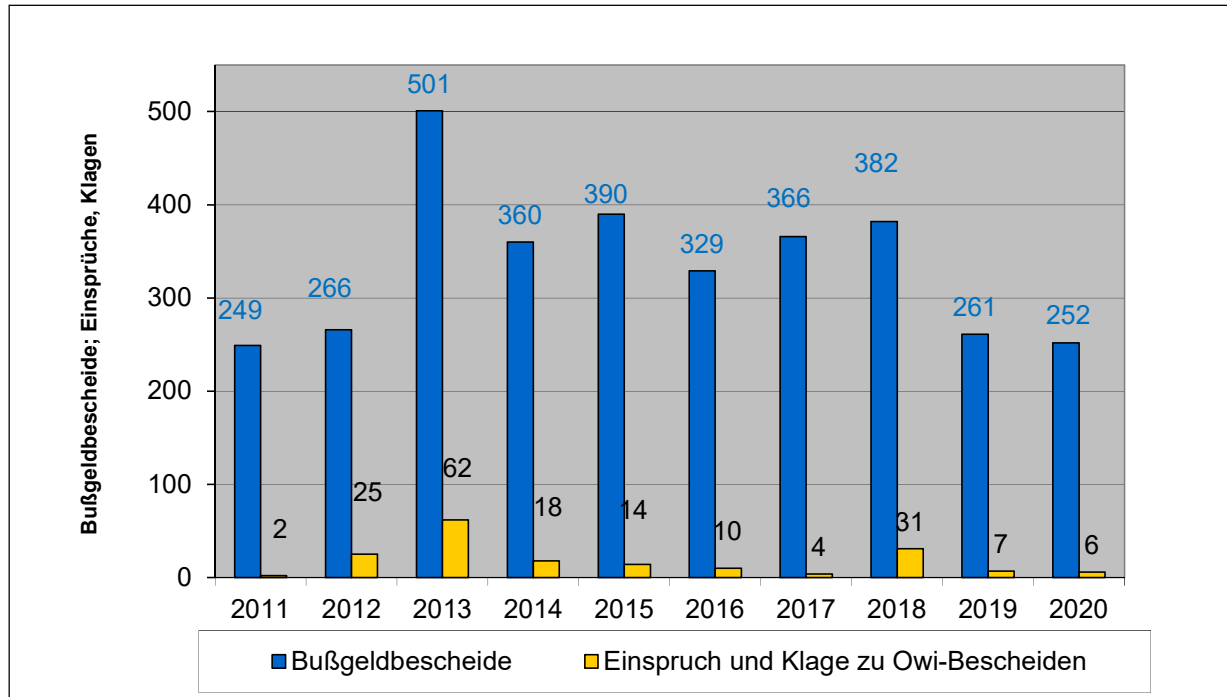
**BEARBEITUNGSZEIT BAUANTRÄGE GESAMT UND WOHNUNGSBAU**



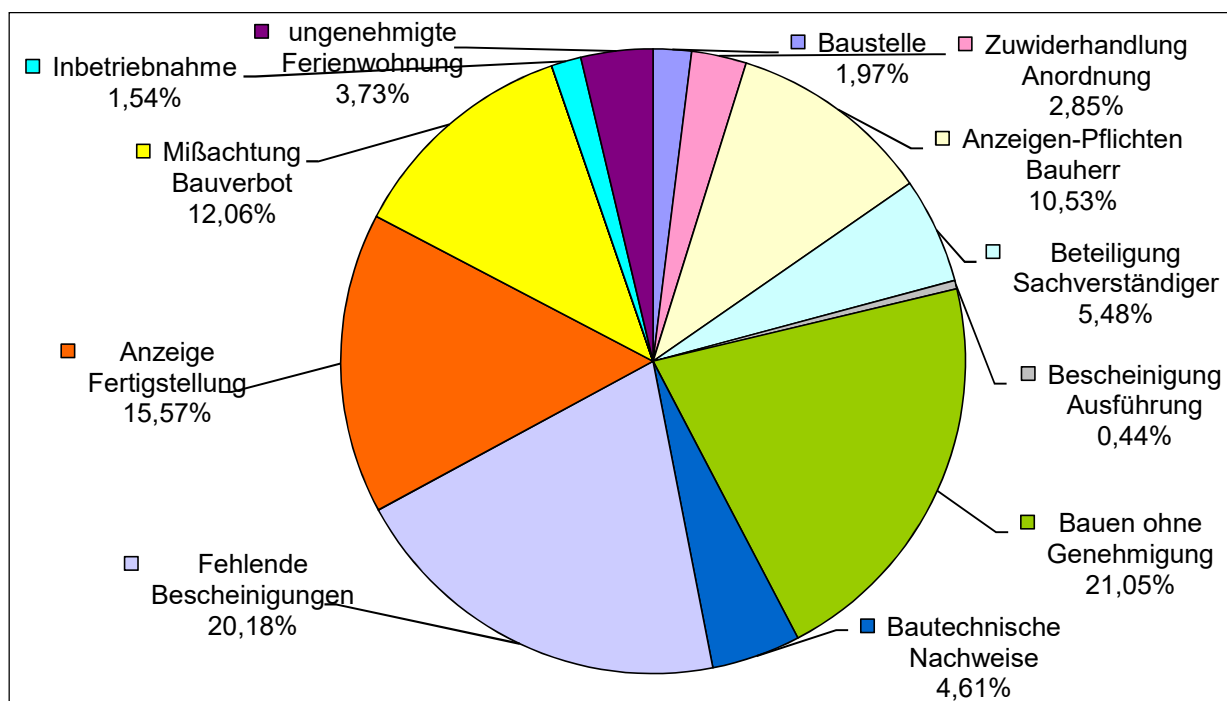
**WIDERSPRÜCHE 2008 - 2020**



**BUSSGELDBESCHEIDE, EINSPRÜCHE UND KLAGEN 2011 - 2020**

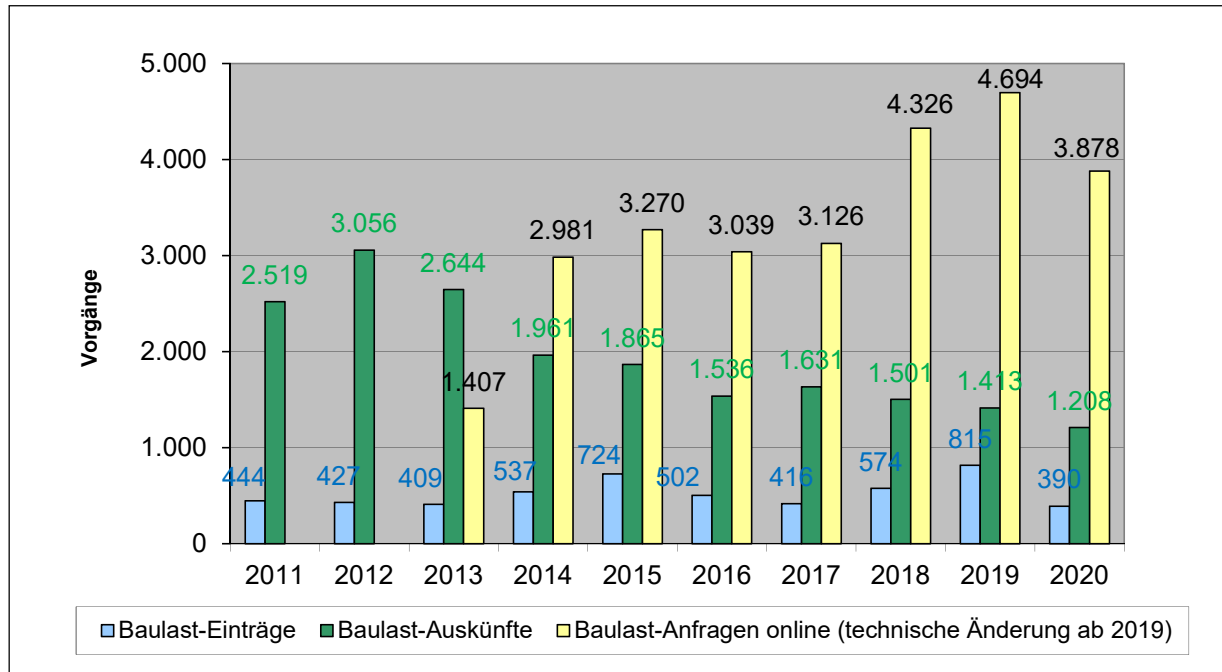


**BUSSGELDBESCHEIDE 2020 TATBESTÄNDE**

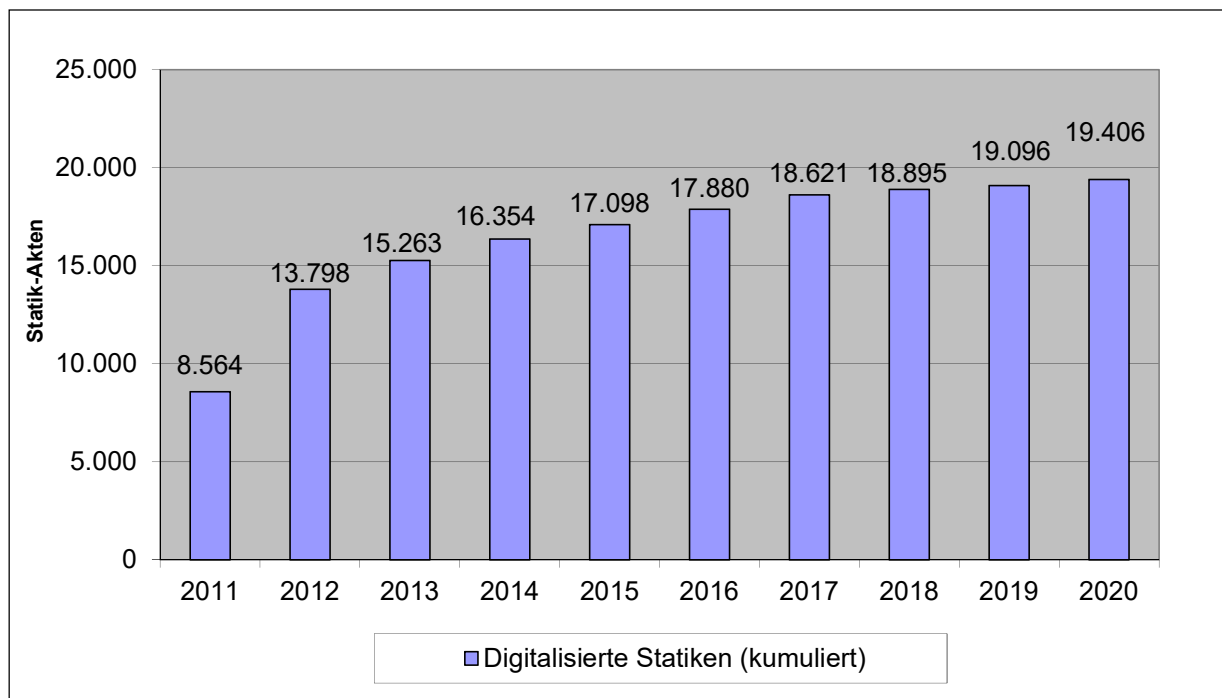


- DIGITALISIERUNG -

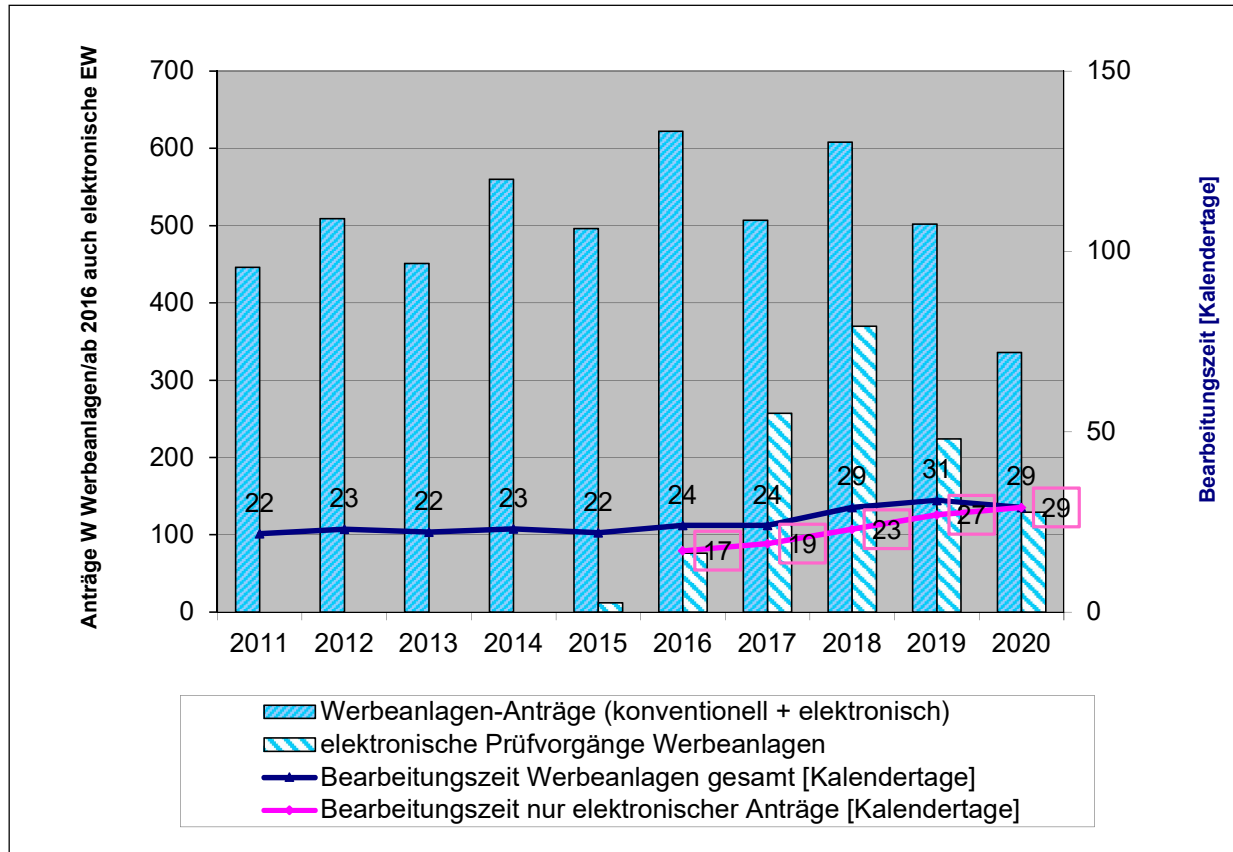
**BAULASTEN 2011 - 2020**



**DIGITALISIERTE STATIK-AKTEN SEIT 2011**



**BEARBEITUNGSZEIT WERBEANTRÄGE 2011 - 2020**



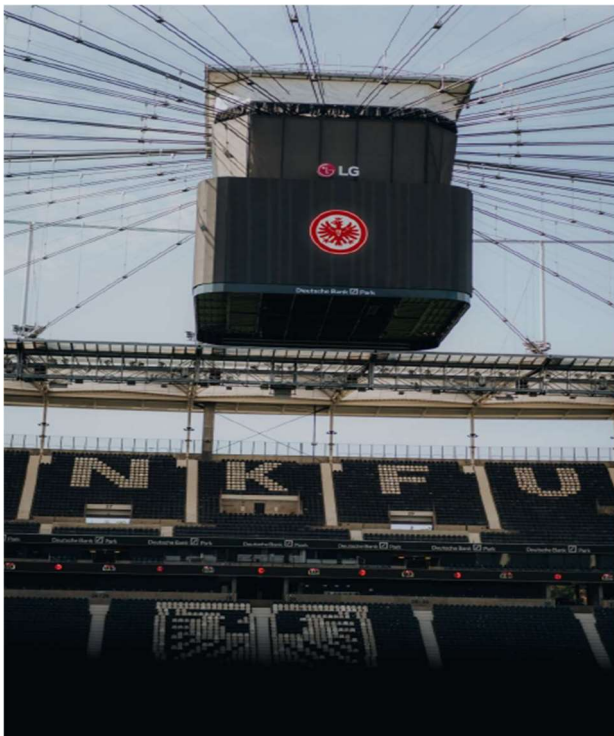




**Mehrfamilienwohnhäuser Launhardtstraße**  
Bild: STEFAN FORSTER GmbH



**Mehrfamilienwohnhäuser Akazienstraße**  
Bilder: Karl Dudler Architekten



**Video-Würfel Commerzbank-Arena**  
Bild: Eintracht Frankfurt Fußball AG / Eintracht Frankfurt Stadion GmbH



**Hochhäuser FOUR**  
Bild: Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

**Hinweis**

Die Unterlagen zur Pressekonferenz finden sich auch im Internet:

[www.bauaufsicht-frankfurt.de](http://www.bauaufsicht-frankfurt.de)

dort unter Über die Bauaufsicht/Zahlen, Daten, Fakten