

**Dezernat Planen und Wohnen**

**Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main**

**Pressekonferenz am 11. März 2019**

## **Bauaufsicht 2018: Wohnungsbau boomt - Bausumme steigt insgesamt**

„Das Jahr 2018 war für die Bauaufsicht Frankfurt von Erfolgen im Wohnungsbau geprägt: die Genehmigungen konnten die Marke von 7.000 Wohnungen überspringen und die Fertigstellungen verzeichneten den zweithöchsten Wert seit vierzig Jahren. Damit nehmen wir bundesweit eine Spitzenposition ein. Zudem erzielte die Umwandlung aus Büro und Gewerbe in Wohnungen den Spitzenwert seit Erfassung dieser Größe und stellt eine Verdopplung innerhalb von fünf Jahren dar“, brachte Planungsdezernent Mike Josef den Jahresrückblick Baugeschehen auf den Punkt. „Mich freut besonders, dass wir mit rund 900 Studentenwohnheim-Plätzen weit über dem Jahresdurchschnitt der vergangenen zehn Jahre liegen. Sogenannte Mikro-Appartements sind hier nicht enthalten.“

### **Mehr Wohnraum**

Eine unmittelbare Verbesserung für den Frankfurter Wohnungsmarkt bedeuten die 3.519 Wohnungen, die im Jahr 2018 fertiggestellt wurden - das ist der zweitgrößte Wert der letzten vierzig Jahre.

Auch für die Zukunft ist mit hohen Fertigstellungszahlen zu rechnen: Denn mit 7.326 genehmigten Wohnungen wurde eine Größenordnung erreicht, die von der städtischen Statistik zuletzt Anfang der 1960er Jahre erfasst wurde. Bei der Umwandlung von Büros wurde der Top-Wert des Vorjahres noch übertroffen. „Mit 1.985 genehmigten Wohnungen aus Büro- und Gewerbeumwandlung wurde ein wichtiger Beitrag zur Ressourcenschonung von Neubaupläätzen geleistet“, stellte die Amtsleiterin der Bauaufsicht, Simone Zapke, fest.

Eine weitere Möglichkeit, Neubaupläätze für mehr Wohnraum zu schonen, stellen Wohnungen dar, die als Dachgeschossaufbau oder -ausbau genehmigt werden: dies machte 433 Wohnungen im Jahr 2018 aus.

Die Genehmigungen für Flüchtlingsunterkünfte nahmen zu, mit Plätzen für über 1.000 Menschen eine Verdoppelung gegenüber dem Jahr 2017.

Die Zahl der genehmigten Wohnheim-Plätze für Studenten lag mit 1.209 über dem 10-Jahresdurchschnitt (700). Darunter sind 302 Plätze, die als Mikro-Appartements bezeichnet werden können. Stadtweit wurden 902 solcher kleiner Appartements neu genehmigt.

Zum Ausgleich der Interessen von Mietwohnungssuchenden einerseits und Anhängern der „sharing economy“ andererseits, hat die Ferienwohnungs-Satzung beigetragen, die 2018 in Kraft trat. 261 Anträge auf kurzfristige Nutzung von Wohnraum durch Feriengäste wurden gestellt und 215 genehmigt. Andererseits wurden 83 Wohnungen aus illegaler Feriennutzung für den Wohnungsmarkt zurückgewonnen, als Teil der insgesamt 121 Wohnungen, die der Wohnraumschutz zurückführen konnte.

### **Bausumme rekordverdächtig - Bearbeitungszeit bleibt konstant**

Die genehmigte Bausumme erreichte mit 1,84 Milliarden EURO den höchsten Wert seit 1994: eine Folge des gehäufteten Auftretens großer Bauvorhaben wie etwa den Hochhäusern, die in Mischnutzung Büro und Hotel oder Wohnen und Hotel verbinden. Der Wohnungsbau war insgesamt wieder die Top-Kategorie, mit über 550 Millionen EURO. Auf Rang 2 und 3 folgten Büros (300 Millionen EURO) und der Flughafen (284 Millionen EURO). Auffällig war der Aufstieg der Bausumme für Hotels auf Platz 4 (244 Millionen EURO), dabei wurden über 4.000 Hotelbetten neu genehmigt. Die Bearbeitungszeit für Bauanträge blieb auf dem guten Niveau des Vorjahres: insgesamt wurden 64 Tage bis zur Genehmigung oder Versagung benötigt, für Wohnungsbauten waren weiterhin nur 49 Tage im Durchschnitt notwendig.

### **Zuwachs bei den Online-Anfragen**

Erfreulich war auch der Anstieg der Online-Baulastanfragen, die erstmals die Zahl von 4.000 Stück überschritten. In diesem Umfeld ging die Zahl der persönlichen Beratungsvorgänge zurück, auf aber immer noch fast 29.000.

## 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**

## WOHNUNGSBAU:

- 19) **Genehmigte Wohnungen**
- 20) **Zugang von Wohneinheiten durch Bautätigkeiten**
- 21) **Umwandlung und Zuführung von Wohnungen**
- 22) **Ferienwohnungen: Genehmigungen und Ablehnungen**
- 23) **Stadtteile mit den meisten genehmigten Wohnungen**
- 24) **Beratungen Wohnungsbau**
- 25) Bauüberhang: Genehmigungen
- 26) Bauüberhang: Baubeginn
- 27) **Flüchtlingsunterkünfte**
- 28) **Abgeschlossenheitsbescheinigungen: Bestand und Neubau**
- 29) **Abgeschlossenheitsbescheinigungen: Realisierung**

## QUALITÄTSSICHERUNG

- 30) **Bearbeitungszeit Bauanträge und Wohnungsbau**
- 31) **Widersprüche**
- 32) **Bußgeldbescheide, Einsprüche und Klagen**
- 33) Bußgelder Tatbestände

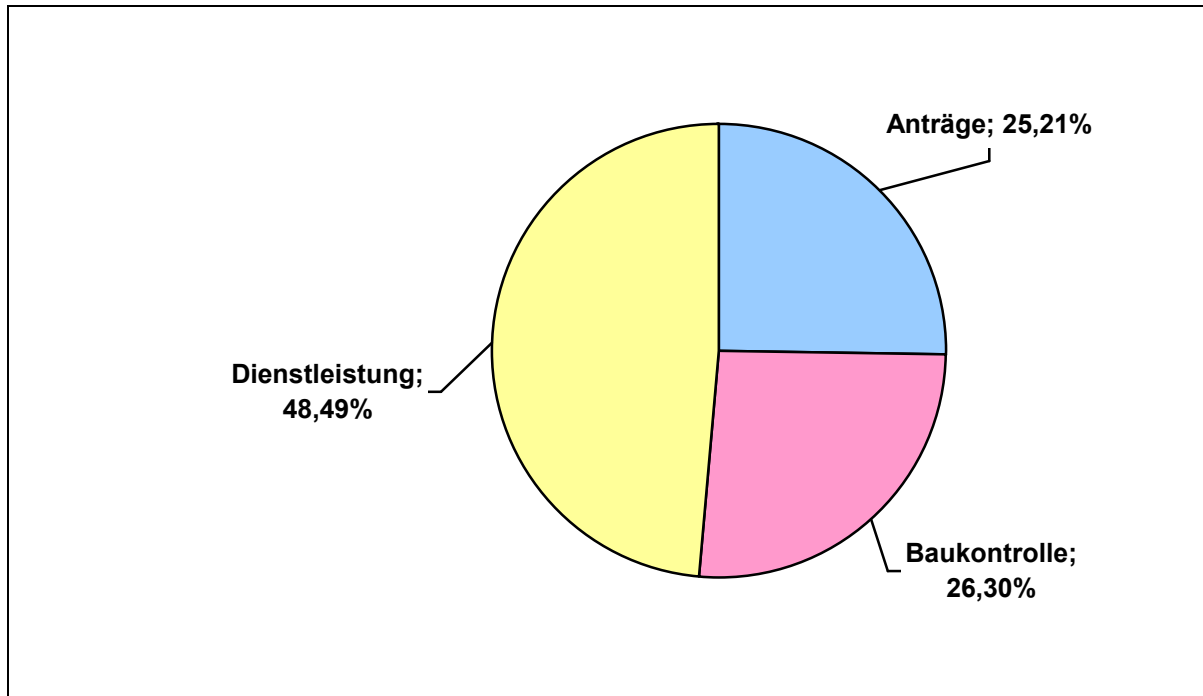
## DIGITALISIERUNG:

- 34) **Baulasten**
- 35) **Digitalisierte Statik-Akten**
- 36) Bearbeitungszeit Werbeanträge

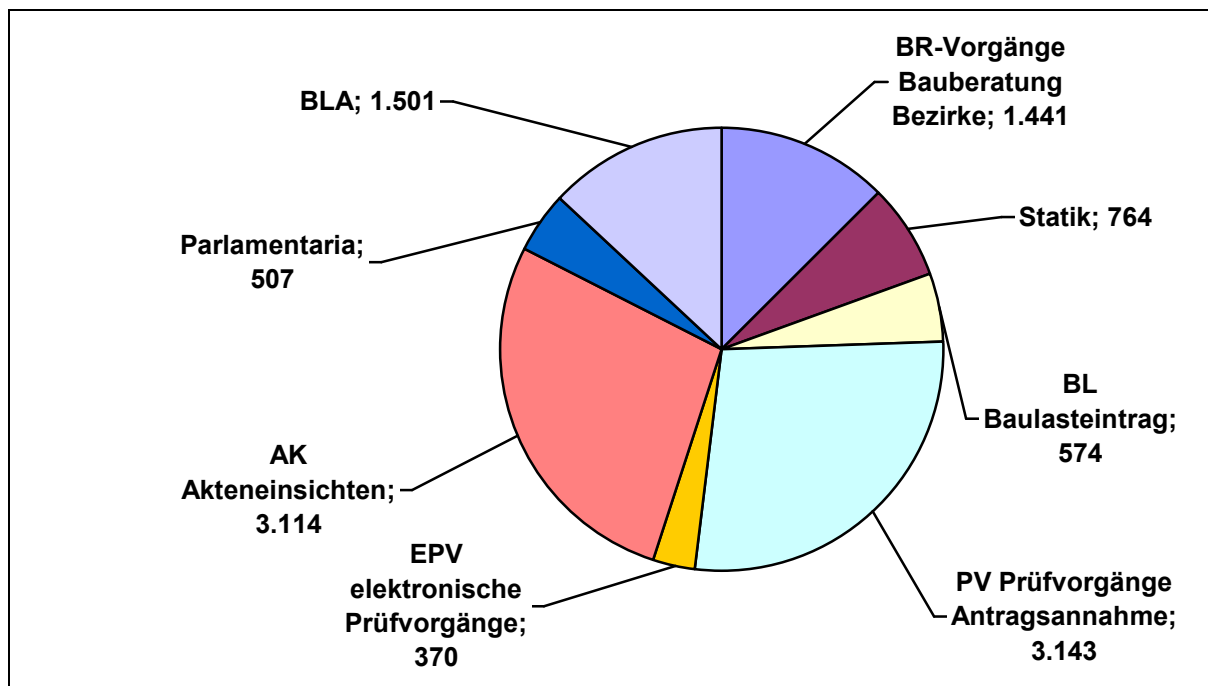
LEITPROJEKTE: Wohnen - Büro - Hotel - Studentenwohnen - Schule - Sport

- GESCHÄFTSFELDER -

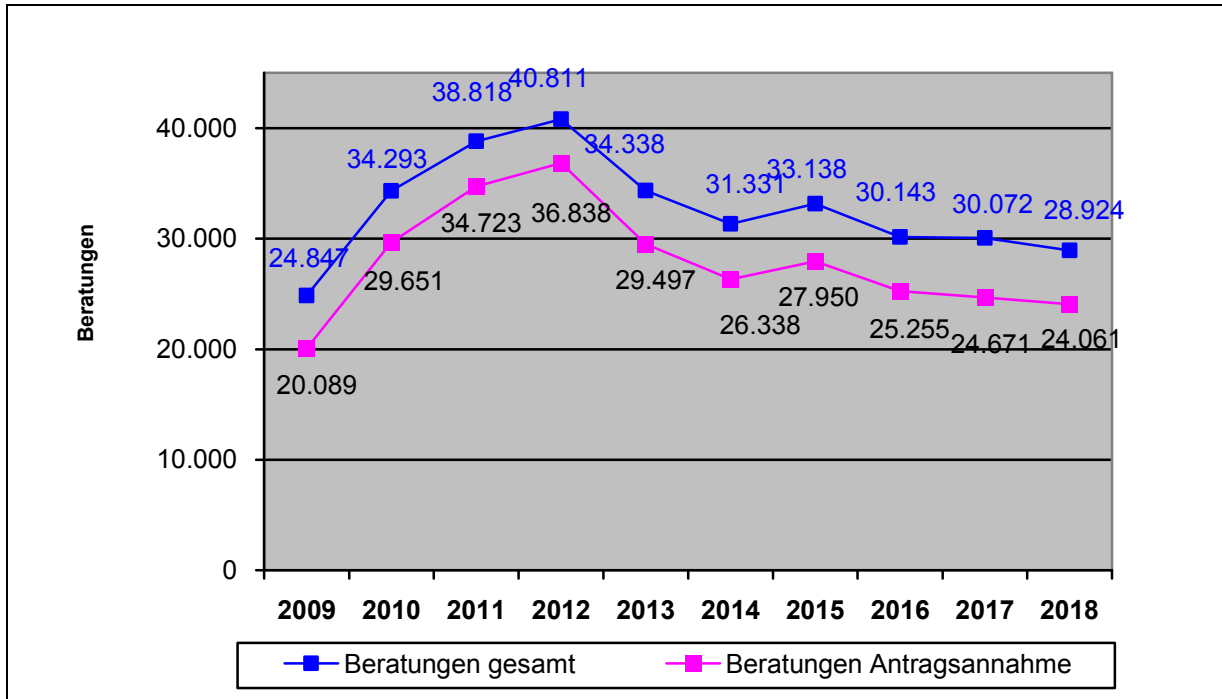
**GESCHÄFTSFELDER DER BAUAUFSICHT FRANKFURT 2018**



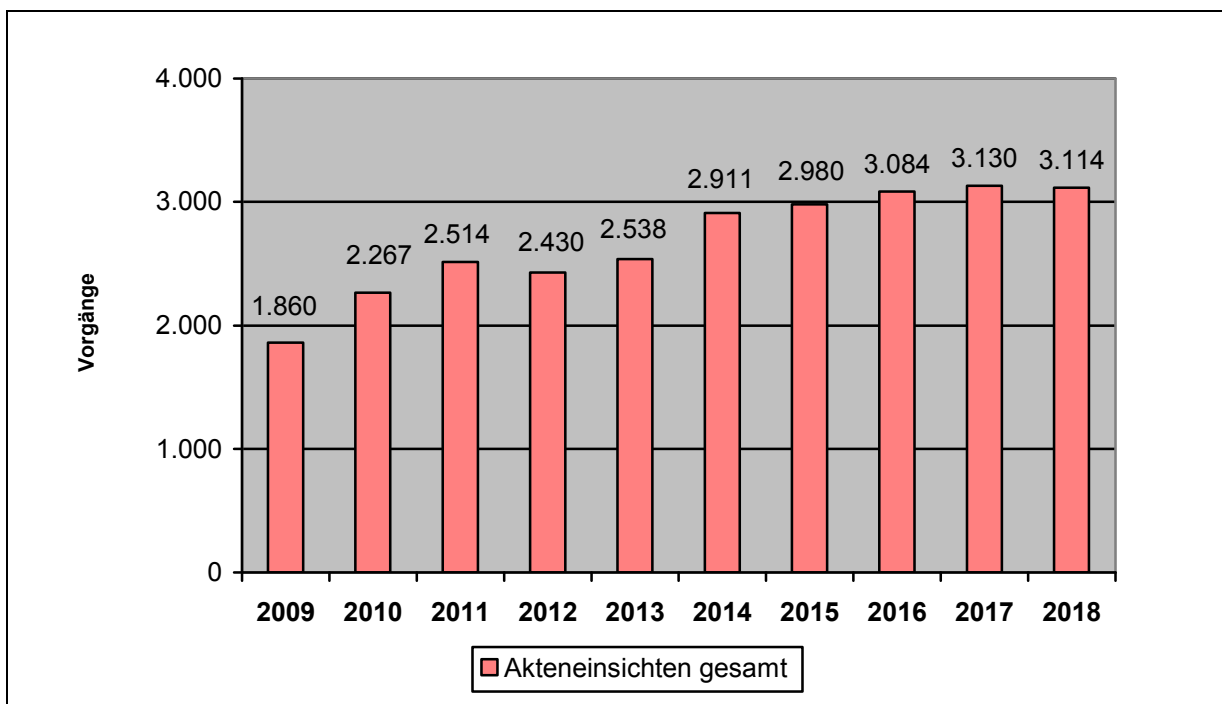
**GESCHÄFTSFELD DIENSTLEISTUNG 2018**



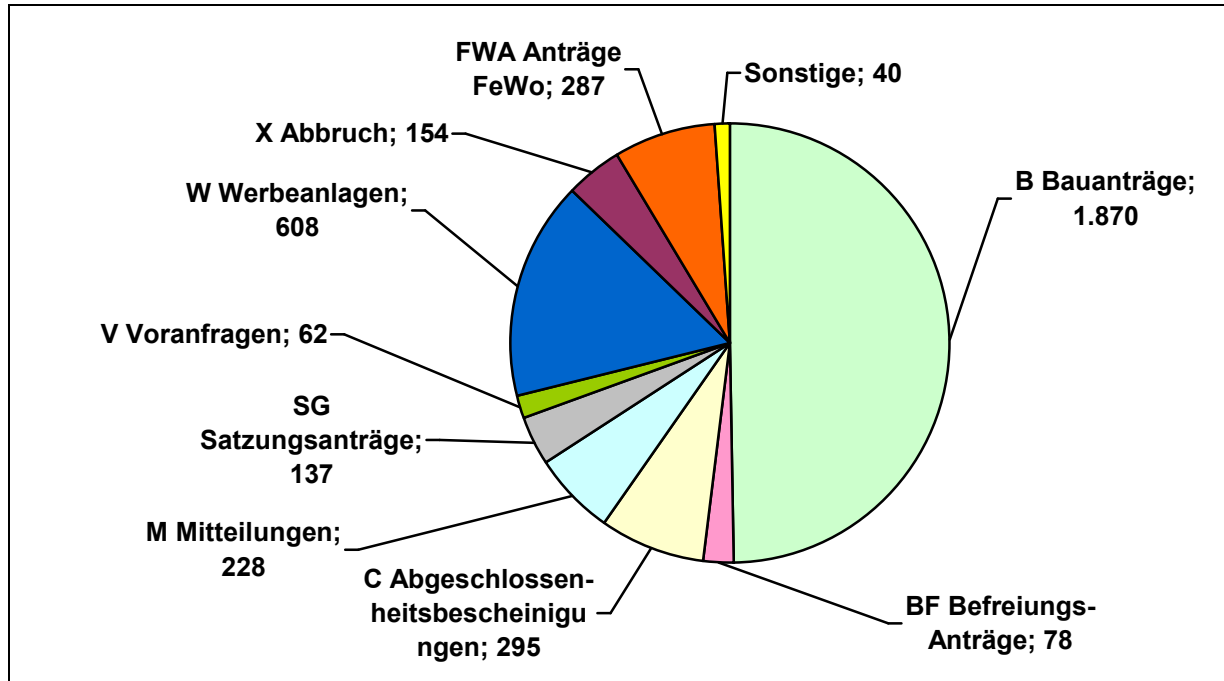
**BERATUNGEN 2009 - 2018**



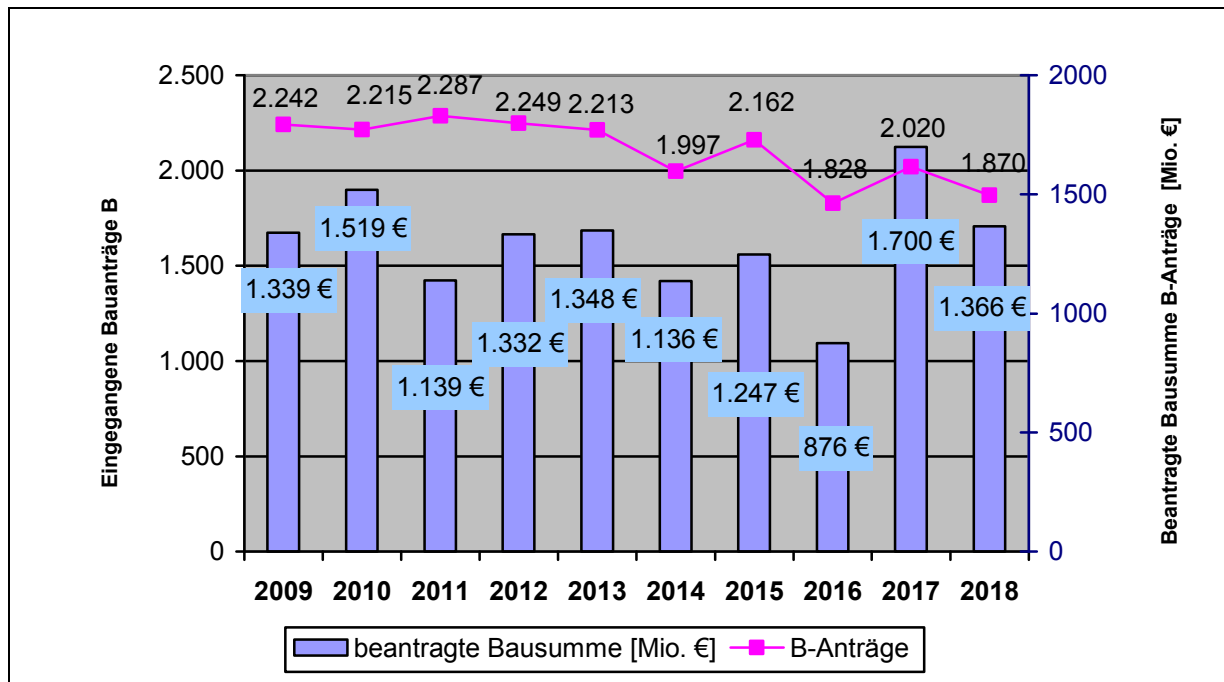
**AKTENEINSICHTEN 2009 - 2018**



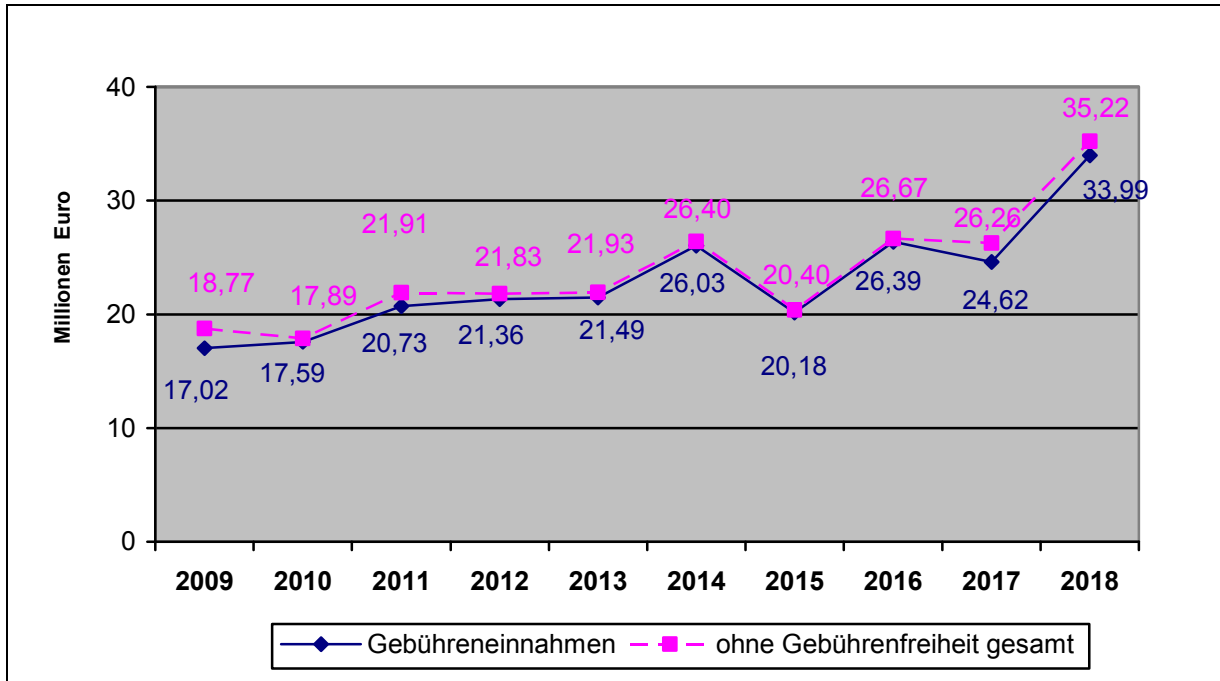
**GESCHÄFTSFELD ANTRÄGE 2018**



**BAUANTRÄGE UND BEANTRAGTE BAUSUMMEN 2009 - 2018**

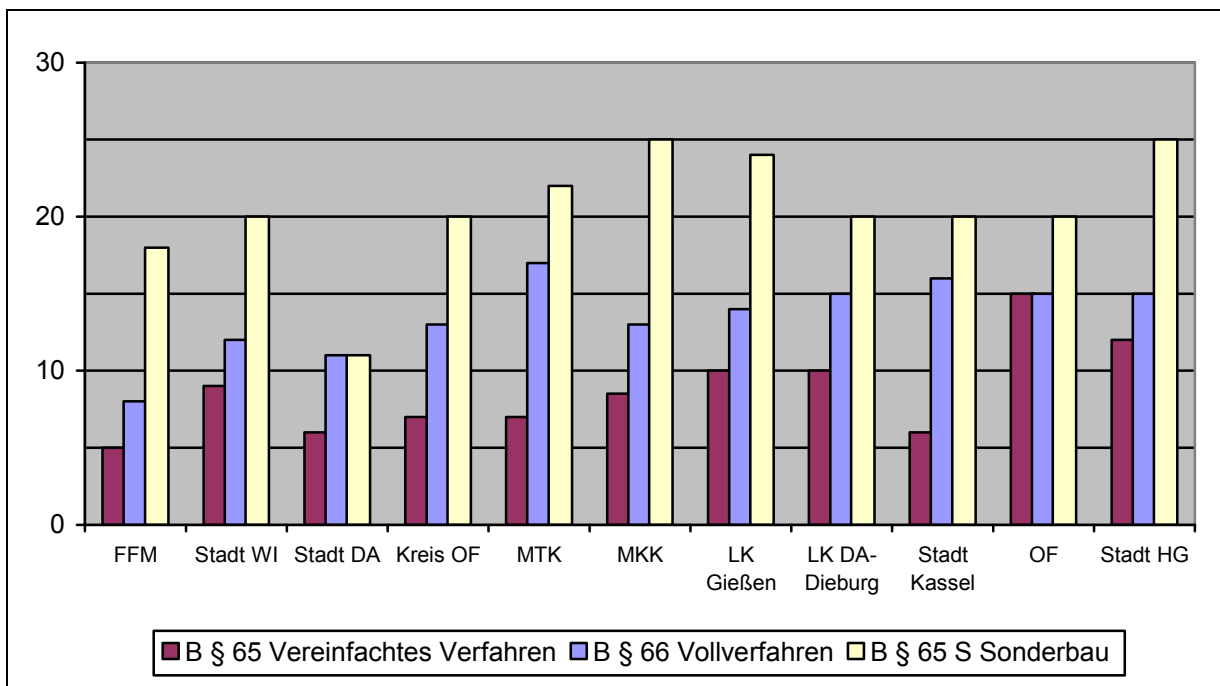


**GEBÜHRENEINNAHMEN° 2009 - 2018**



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

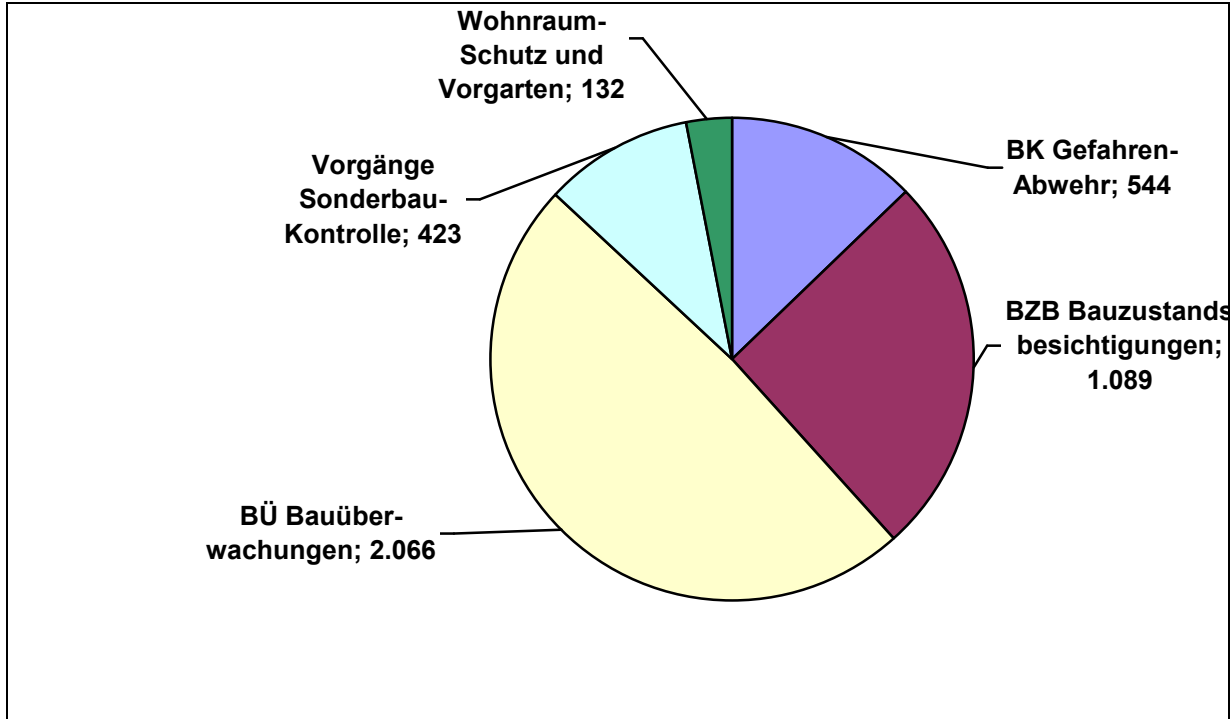
**GEBÜHRENHÖHE IM VERGLEICH 2018\***



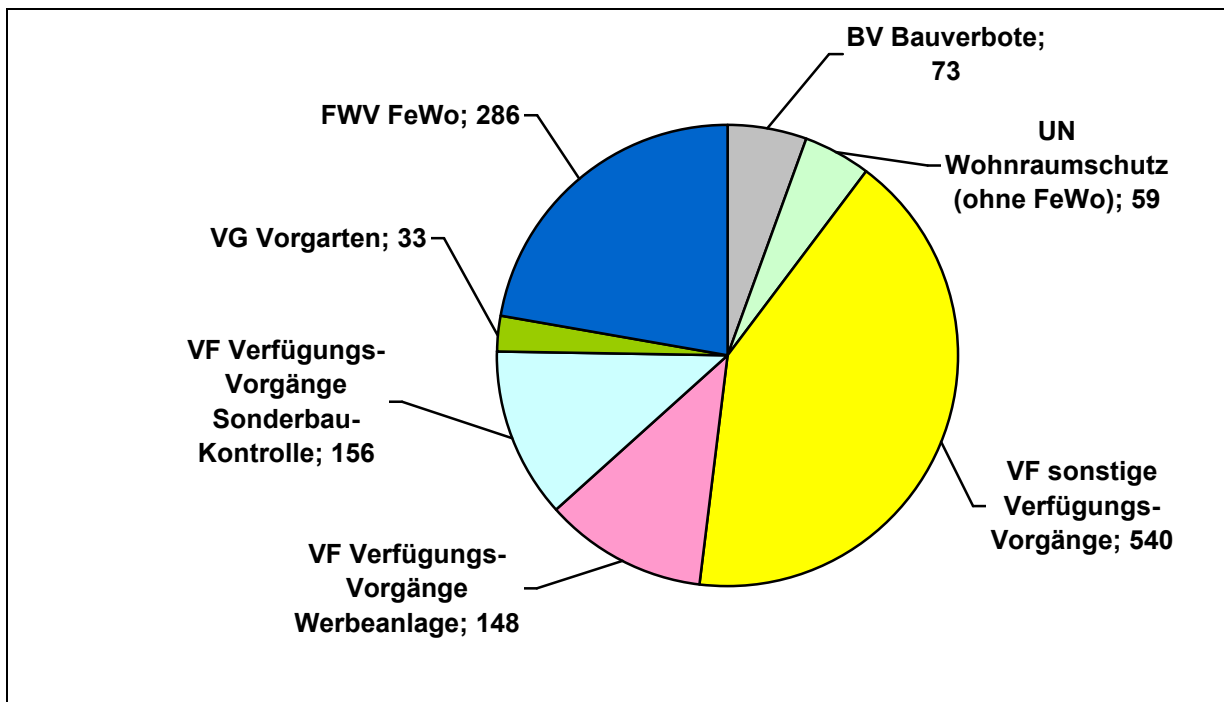
B § 65: Bsp. Wohnbau / B § 66: Bsp. Geschäftshaus / B § 66 S: Bsp. Hochhaus

\*Grundgebühren je € 1.000,- Rohbausumme

**GESCHÄFTSFELD BAUKONTROLLE 2018**

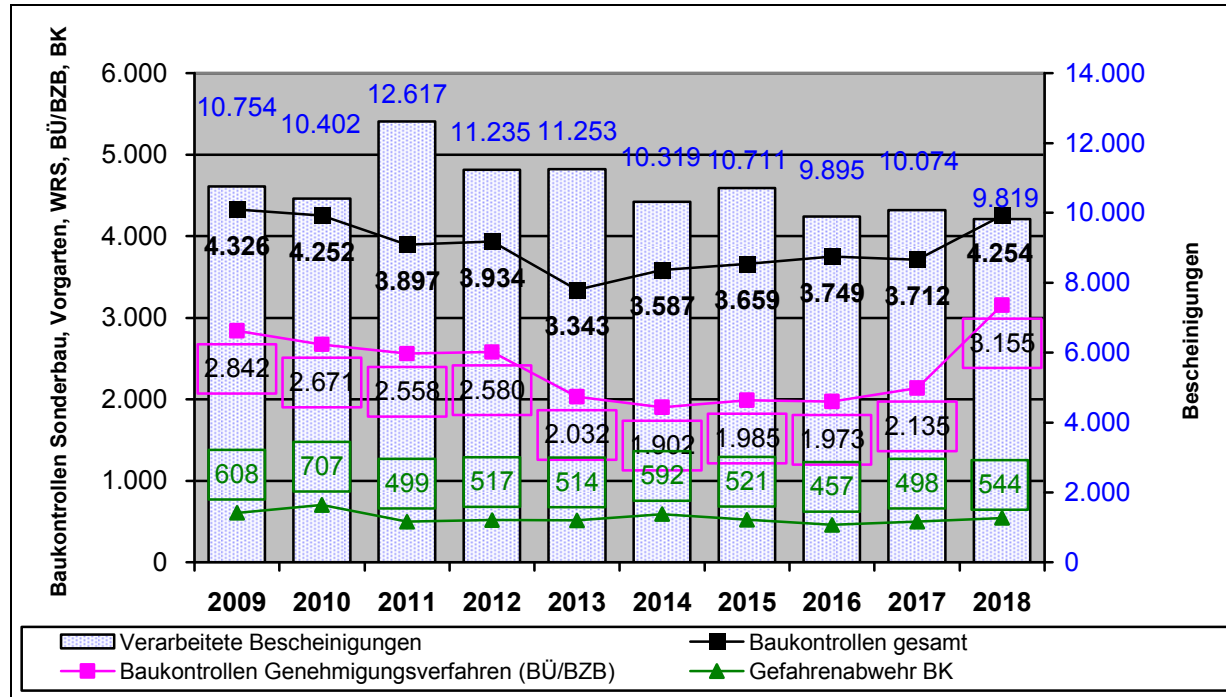


**VERFAHREN AUS BAUKONTROLLEN 2018**

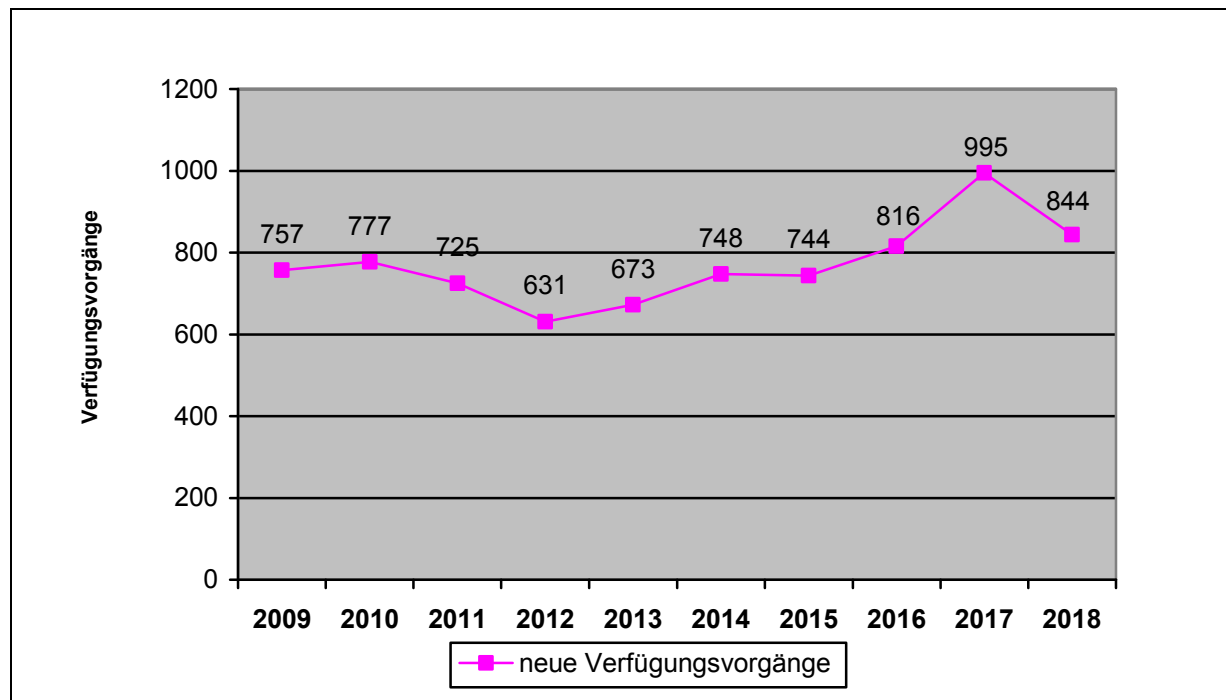




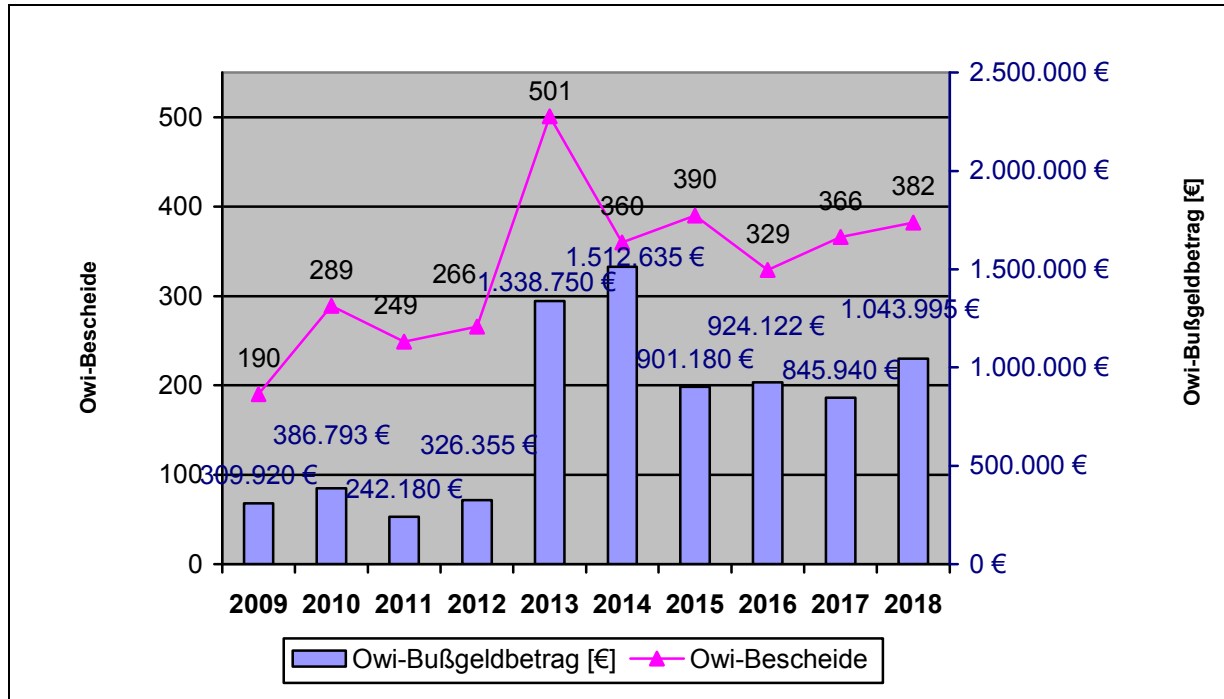
**BAUKONTROLLEN UND BESCHEINIGUNGSMANAGEMENT 2009 - 2018**



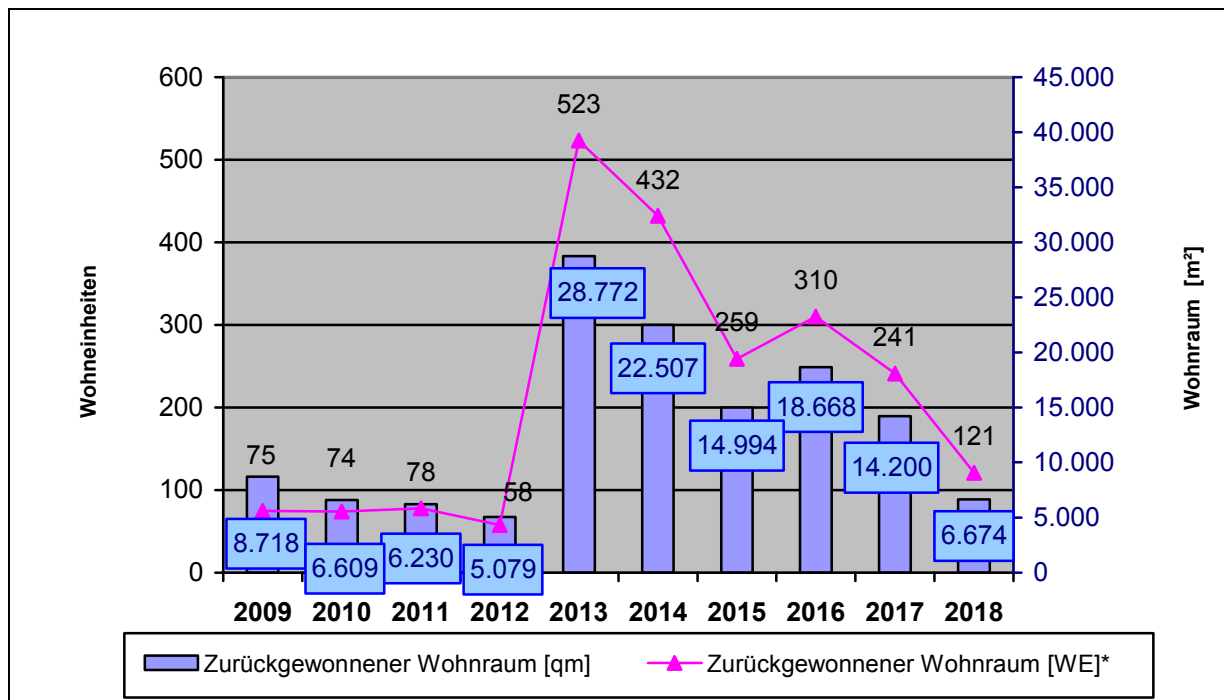
**VERFÜGUNGSVORGÄNGE 2009 - 2018**



**ORDNUNGSWIDRIGKEITEN UND BUSSGELDER 2009 - 2018**

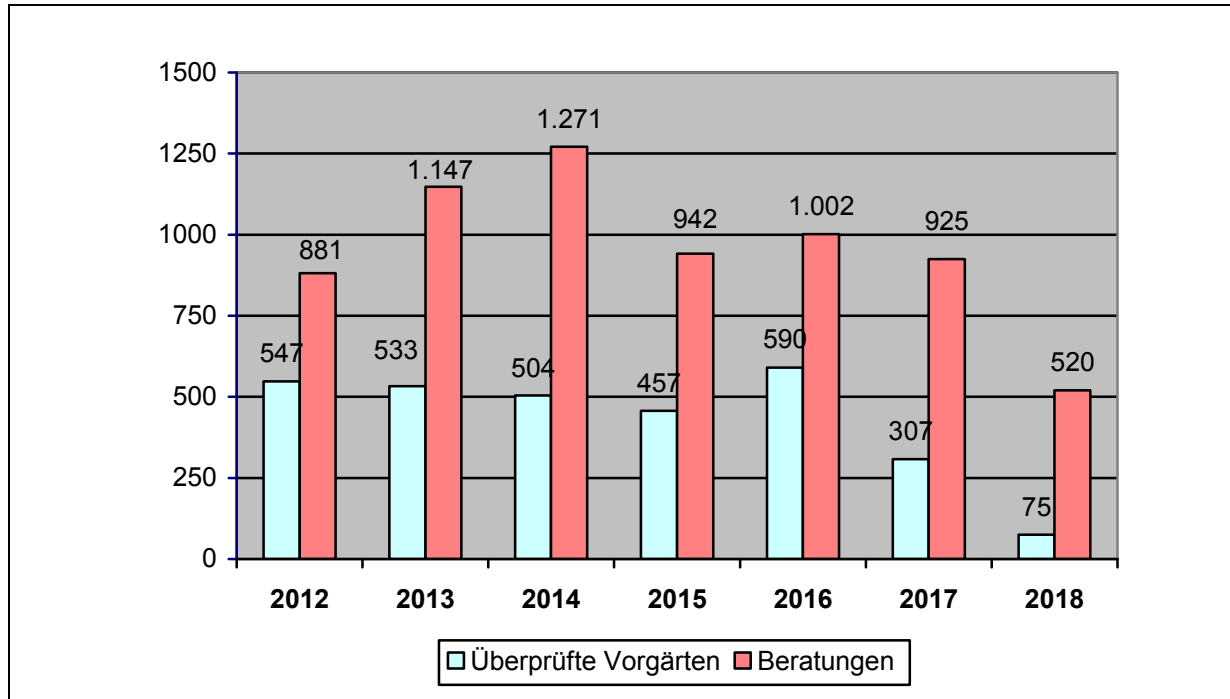


**ZURÜCKGEWONNENER WOHNRAUM 2009 - 2018**

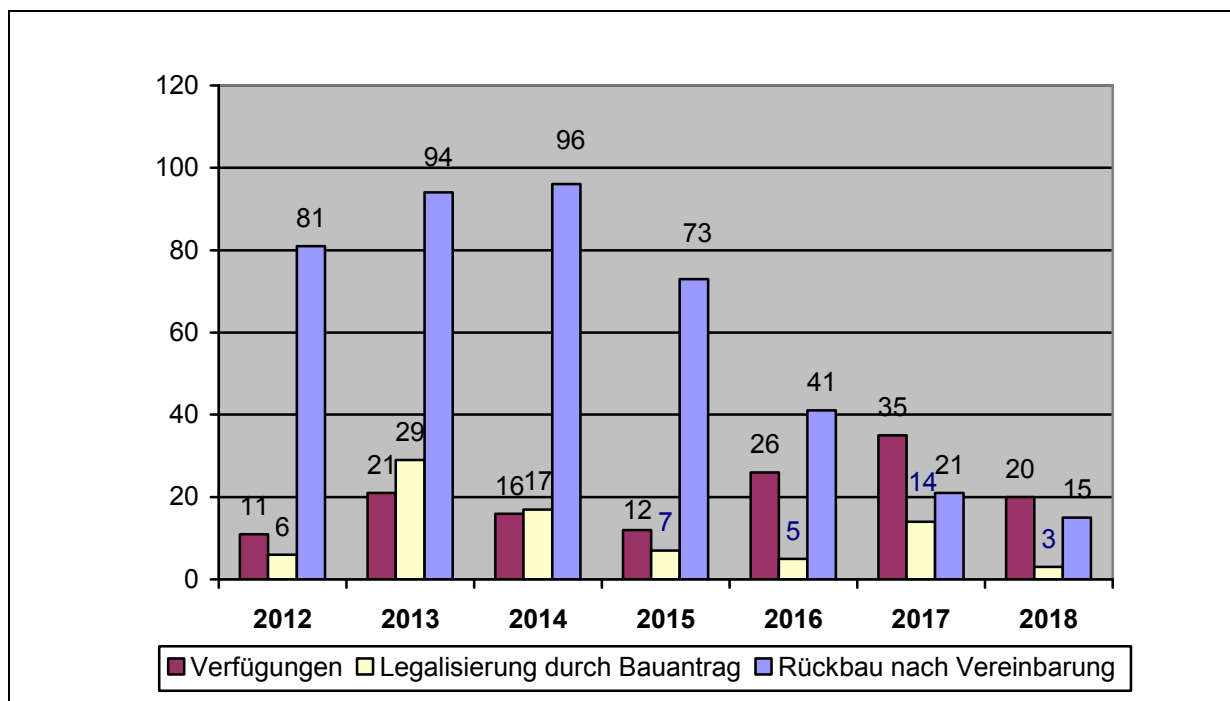


\*\*davon Ferienwohnung: 430 WE 2013 / 364 WE 2014 / 218 WE 2015 / 281 WE 2016 / 201 WE 2017 / 83 WE 2018

### VORGARTENSCHUTZ: KONTROLLEN UND BERATUNGEN

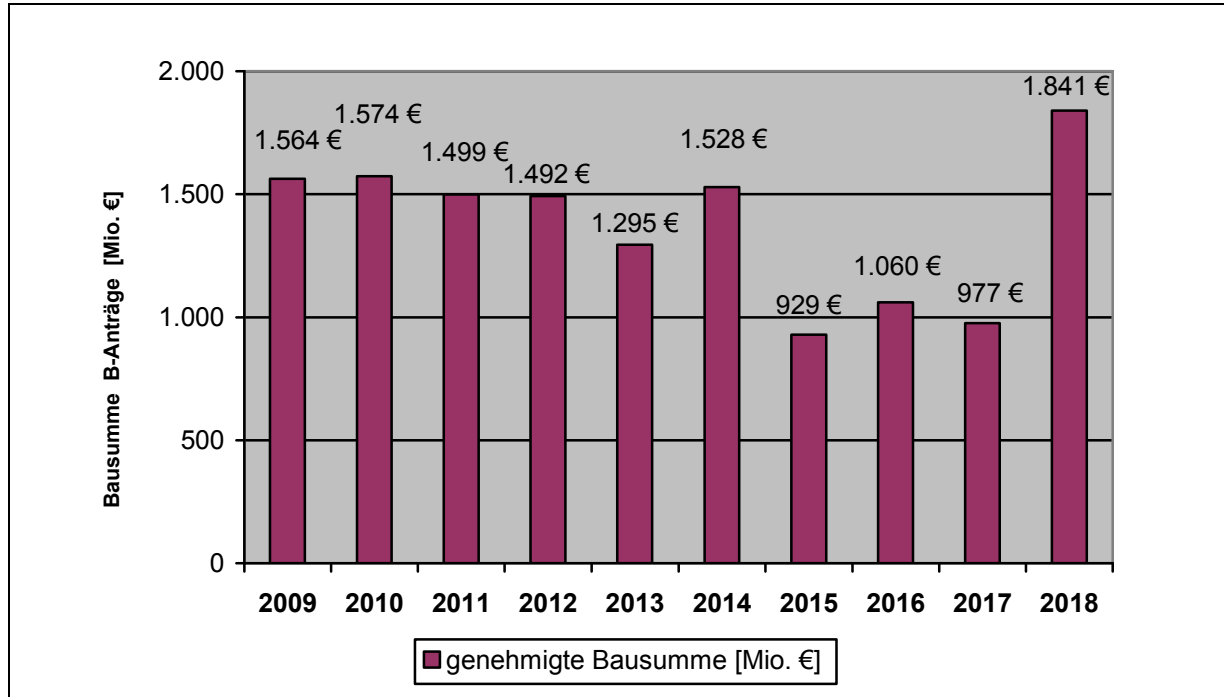


### VORGARTENSCHUTZ: WIEDERHERSTELLUNG RECHTSKONFORMITÄT

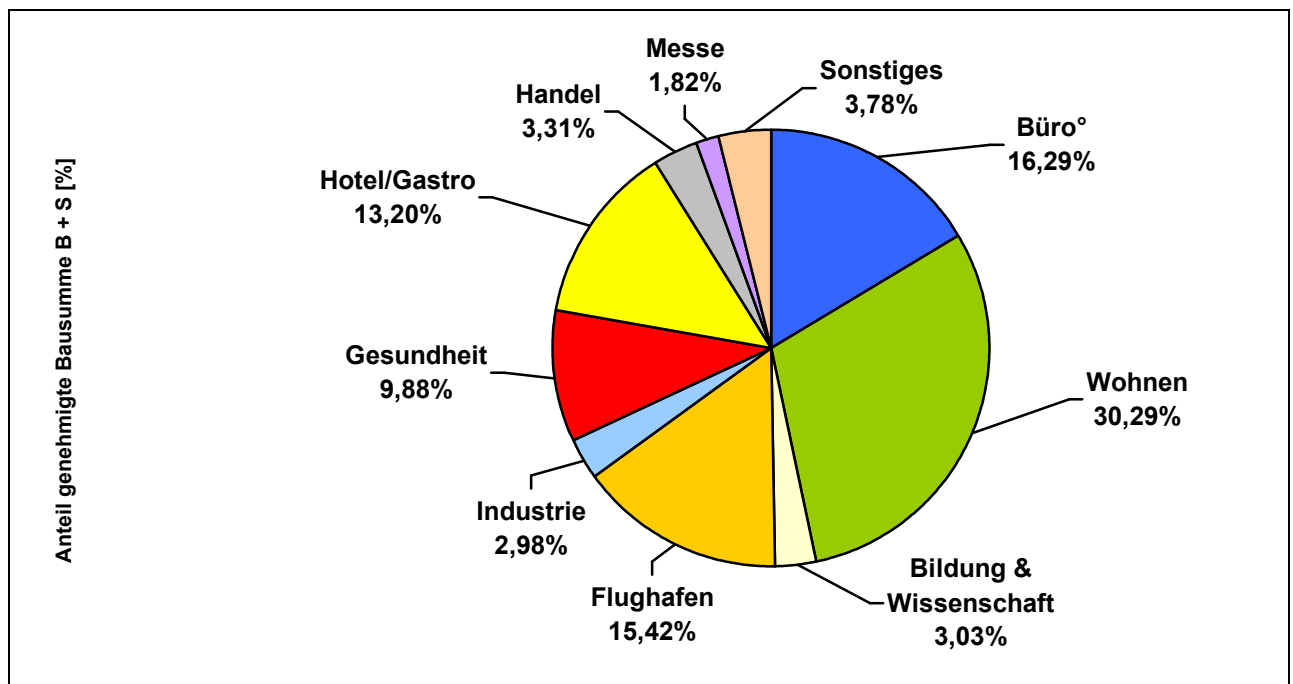


**- INVESTITIONEN -**

**GENEHMIGTE BAUSUMMEN 2009 - 2018**



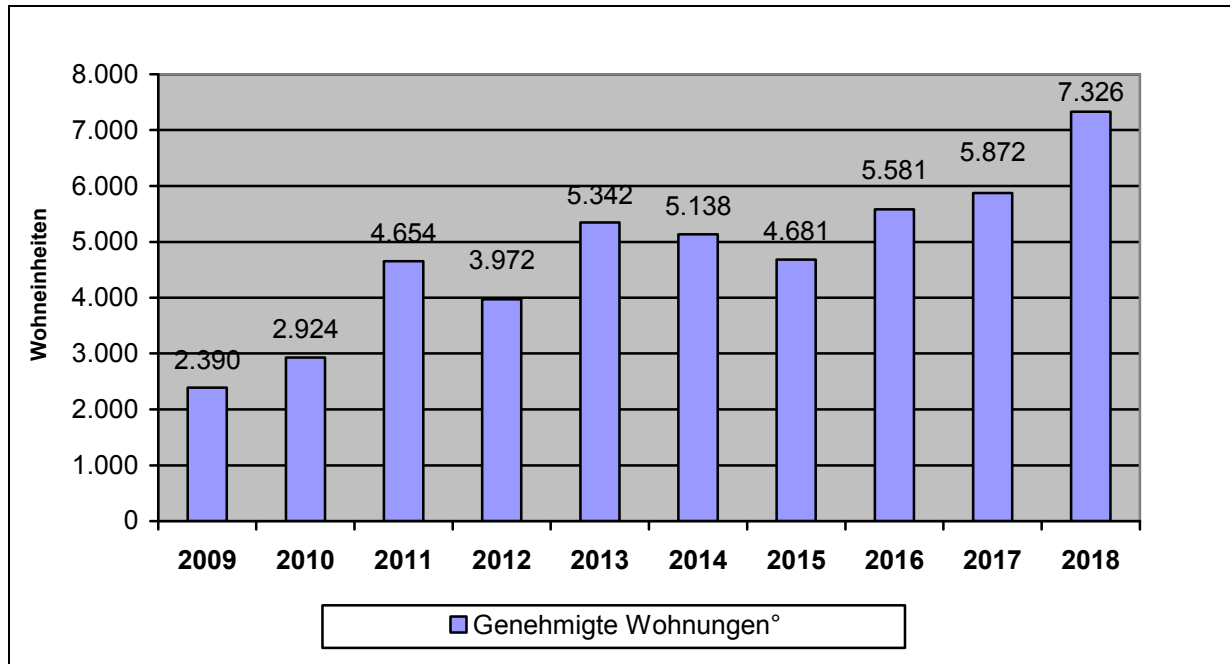
**INVESTITIONEN 2018**



°ohne Bildung, Flughafen, Industrie, Messe

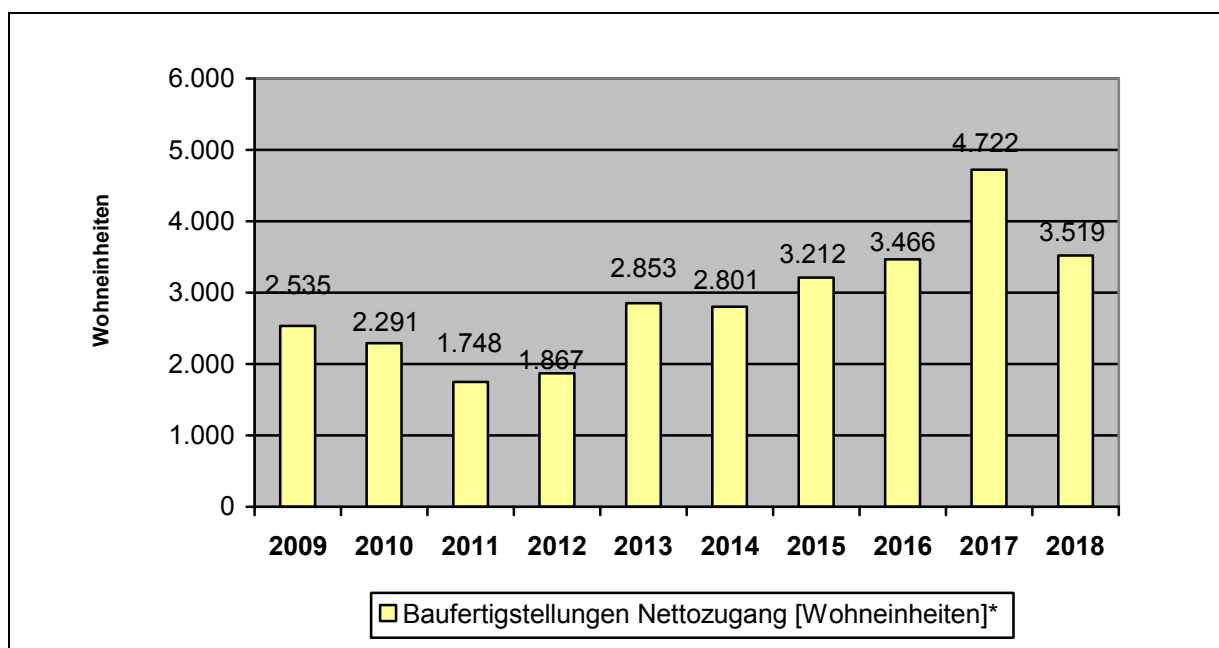
**- WOHNUNGSBAU -**

**GENEHMIGTE WOHNUNGEN\* 2009 - 2018**



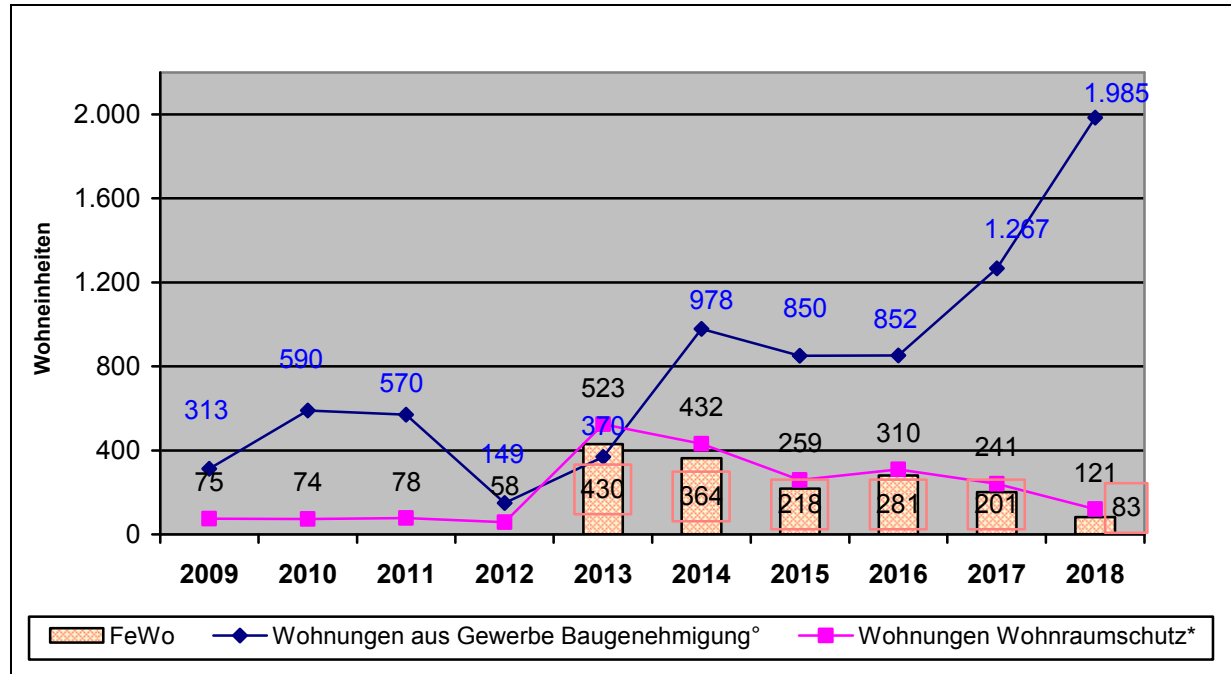
\*Zahlen zu den genehmigten Wohnungen für Frankfurt am Main bereitgestellt vom Hessischen Statistischen Landesamt, Wiesbaden, vorläufige Zahlen für 2018

**ZUGANG VON WOHN EINHEITEN DURCH BAUTÄTIGKEITEN 2009 - 2018**



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

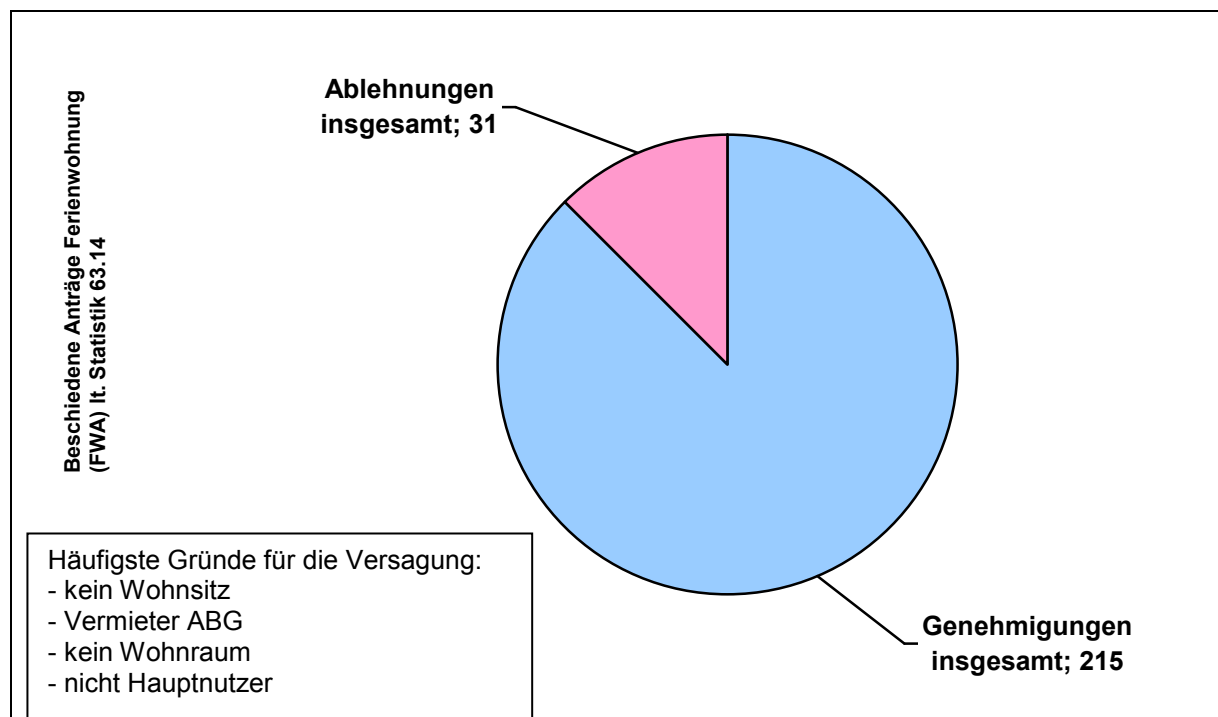
## UMWANDLUNG UND ZUFÜHRUNG VON WOHNUNGEN 2009 - 2018



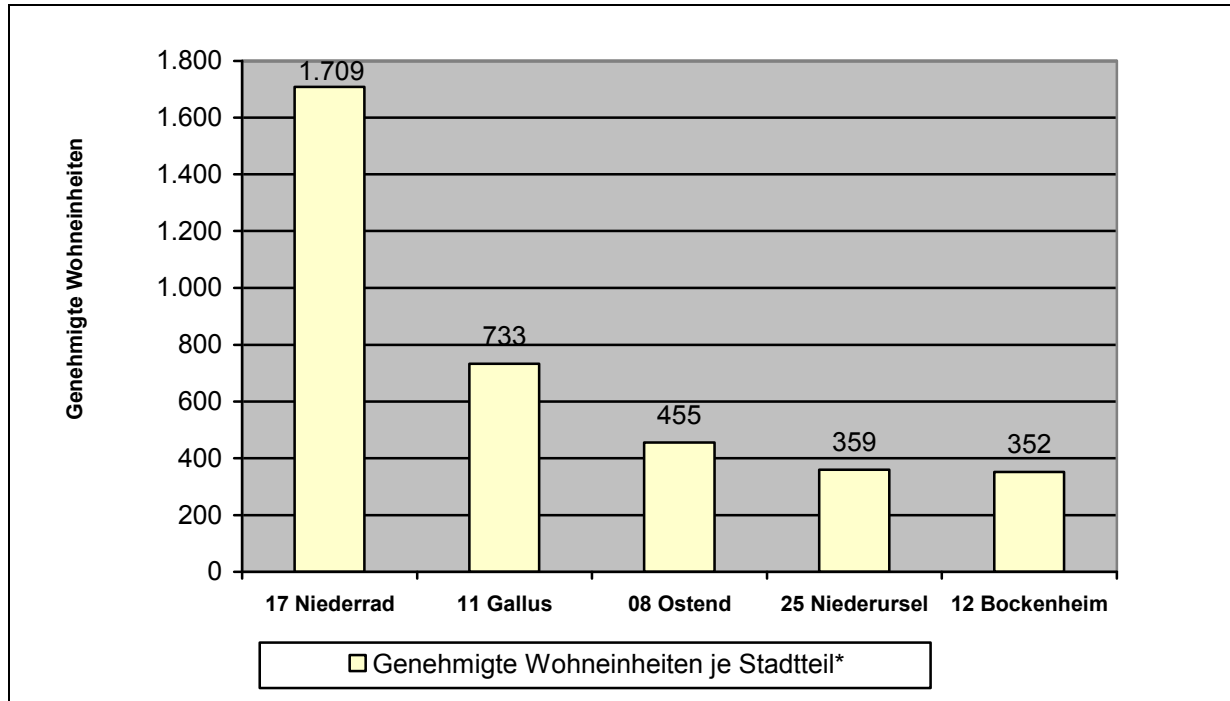
\*davon Ferienwohnung: 430 WE 2013 / 364 WE 2014 / 218 WE 2015 / 281 WE 2016 / 201 WE 2017 / 83 WE 2018

°davon nach Abbruch: 9 WE 2013 / 440 WE 2012 / 439 WE 2015 / 134 WE 2016 / 556 WE 2017 / 1.238 WE 2018

## FERIENWOHNUNGEN: GENEHMIGUNGEN UND ABLEHNUNGEN 2018

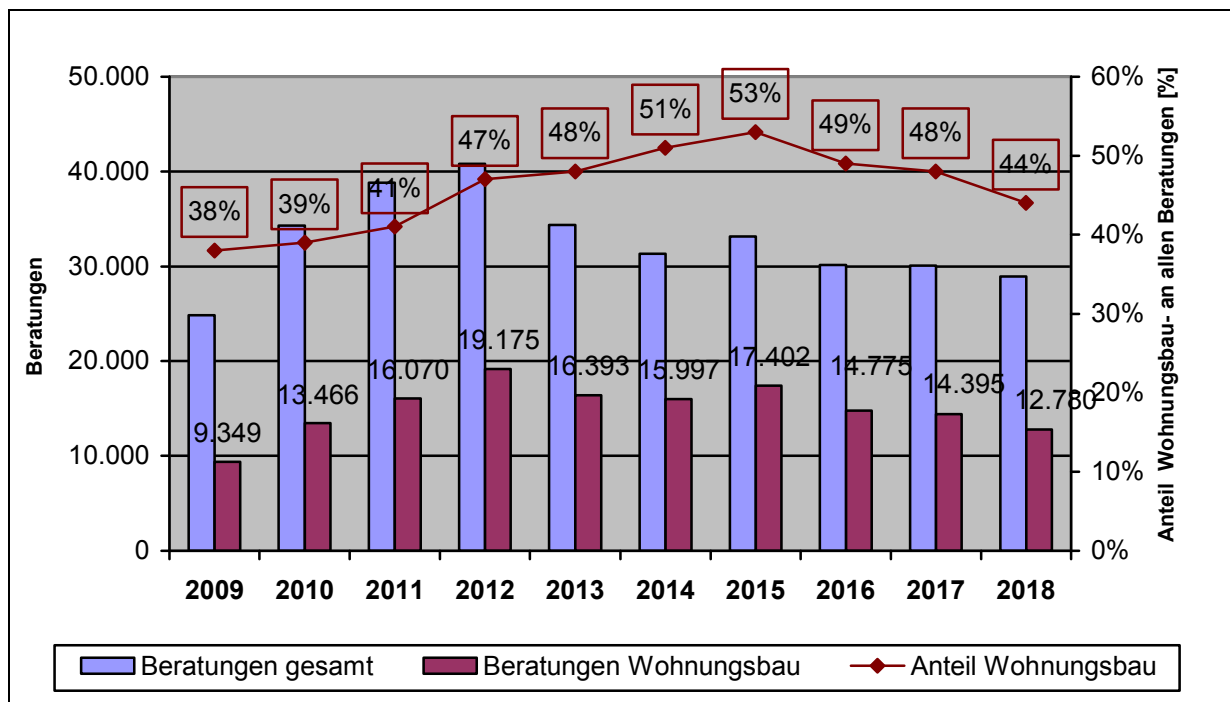


**STADTTEILE MIT DEN MEISTEN GENEHMIGTEN WOHNUNGEN 2018\***

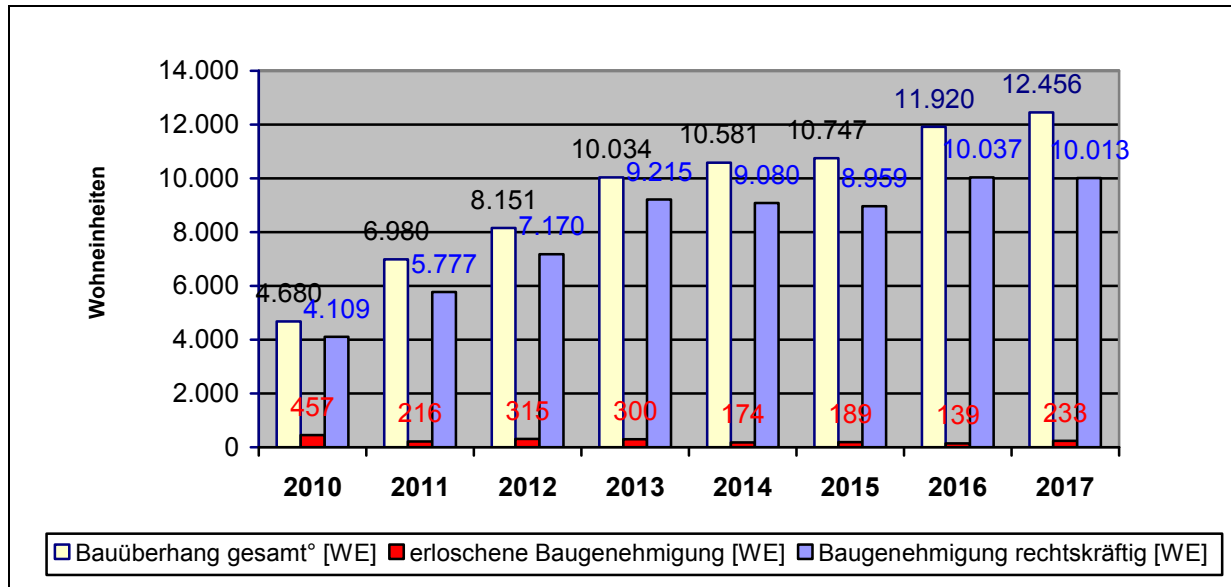


\*Vorläufige Zahlen für Frankfurt bereitgestellt von Amt 12 Bürgeramt, Statistik und Wahlen

**BERATUNGEN WOHNUNGSBAU**

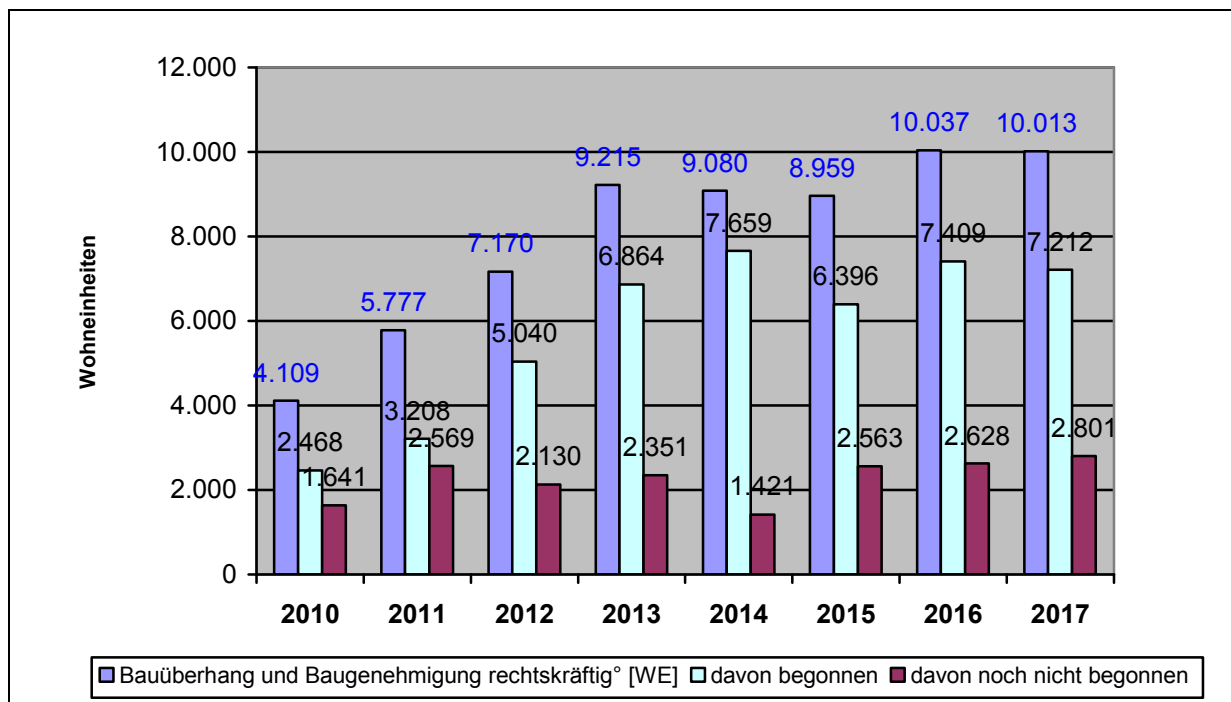


**BAUÜBERHANG: GENEHMIGUNGEN<sup>°\*</sup>**



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

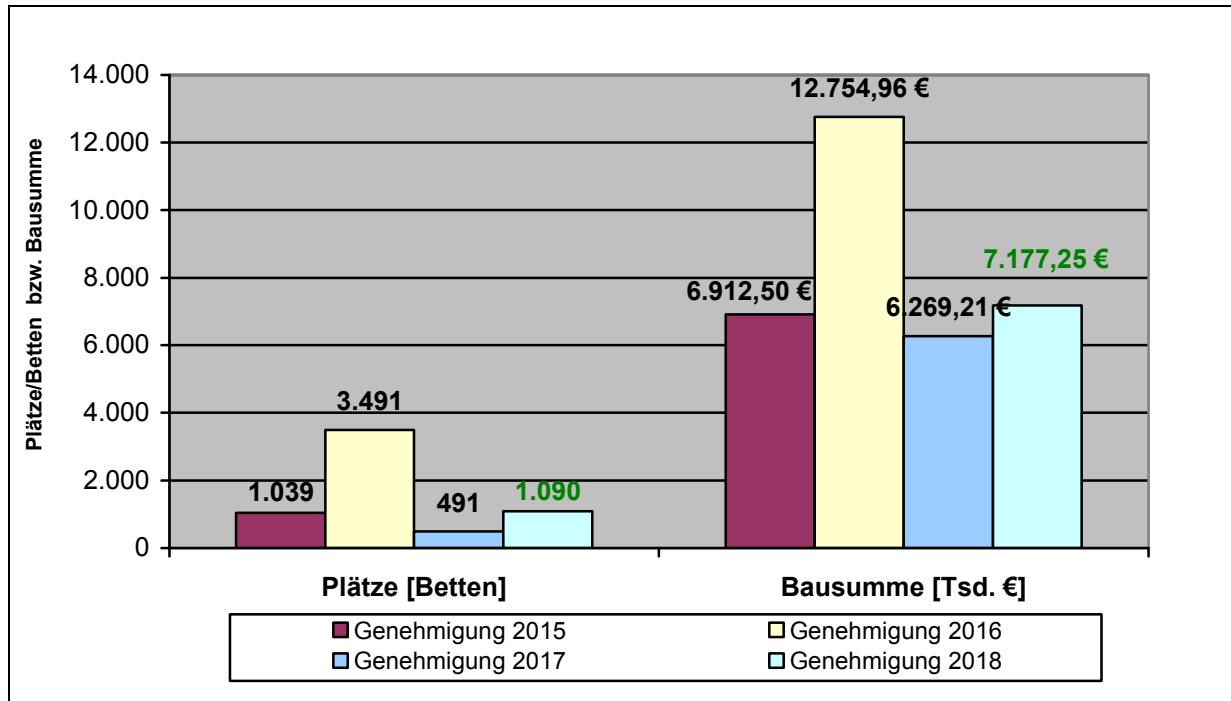
**BAUÜBERHANG: BAUBEGINN<sup>°</sup>**



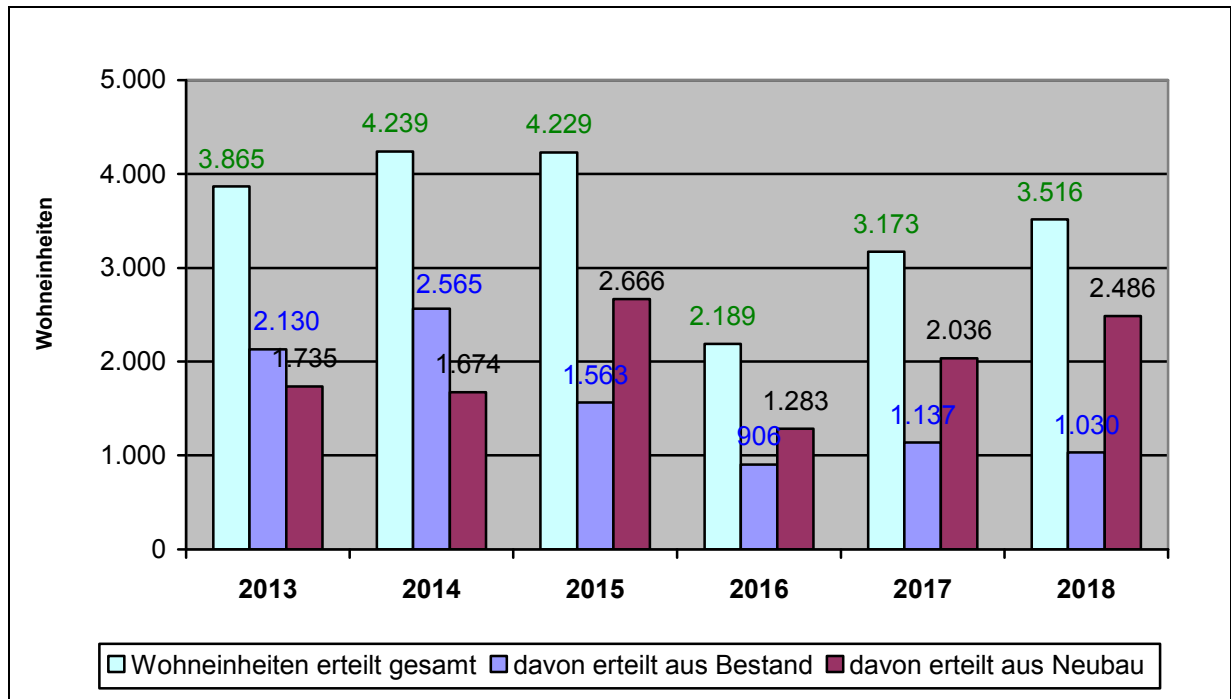
*°Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Berichte Bauüberhang / Statistisches Jahrbuch der Stadt Frankfurt am Main*



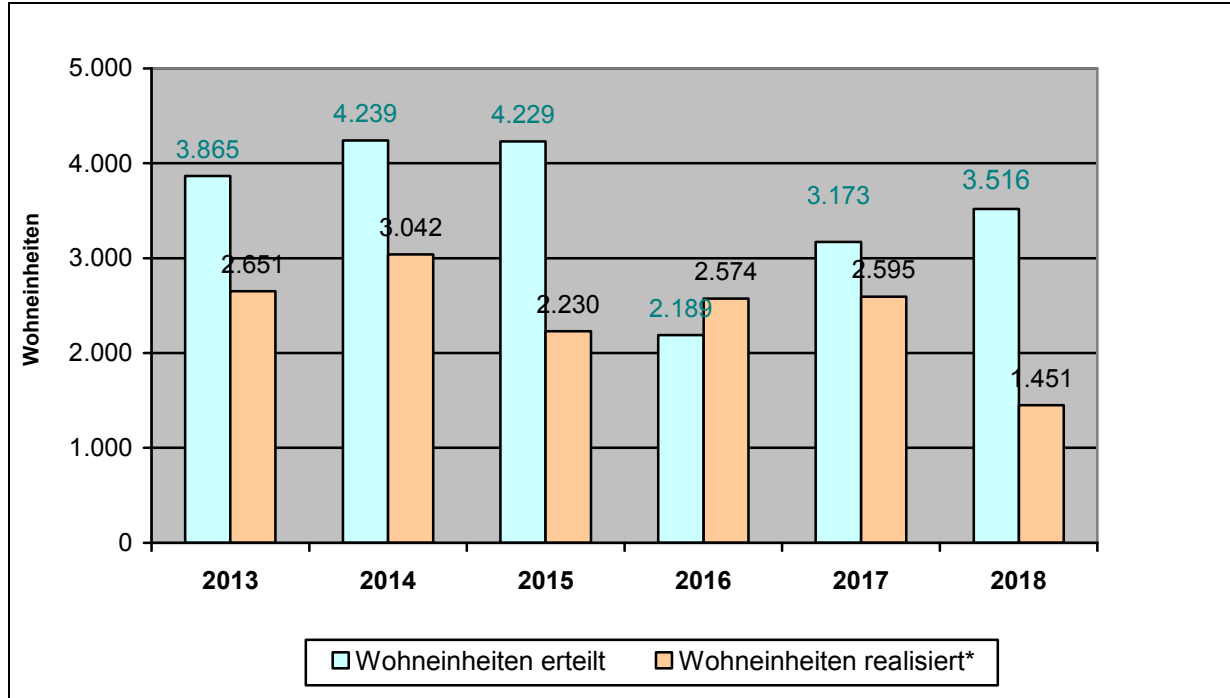
### FLÜCHTLINGSUNTERKÜNFTE: STRUKTUR BAUTÄTIGKEIT



### ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNGEN: BESTAND UND NEUBAU



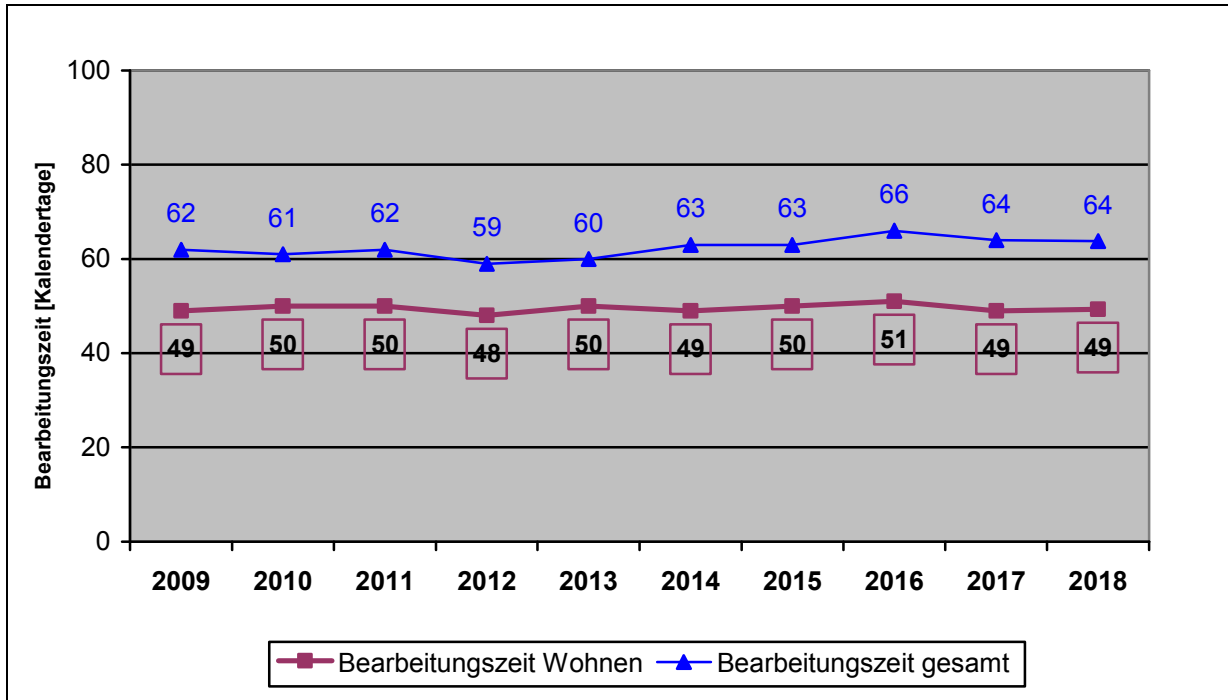
**ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNGEN: REALISIERUNG**



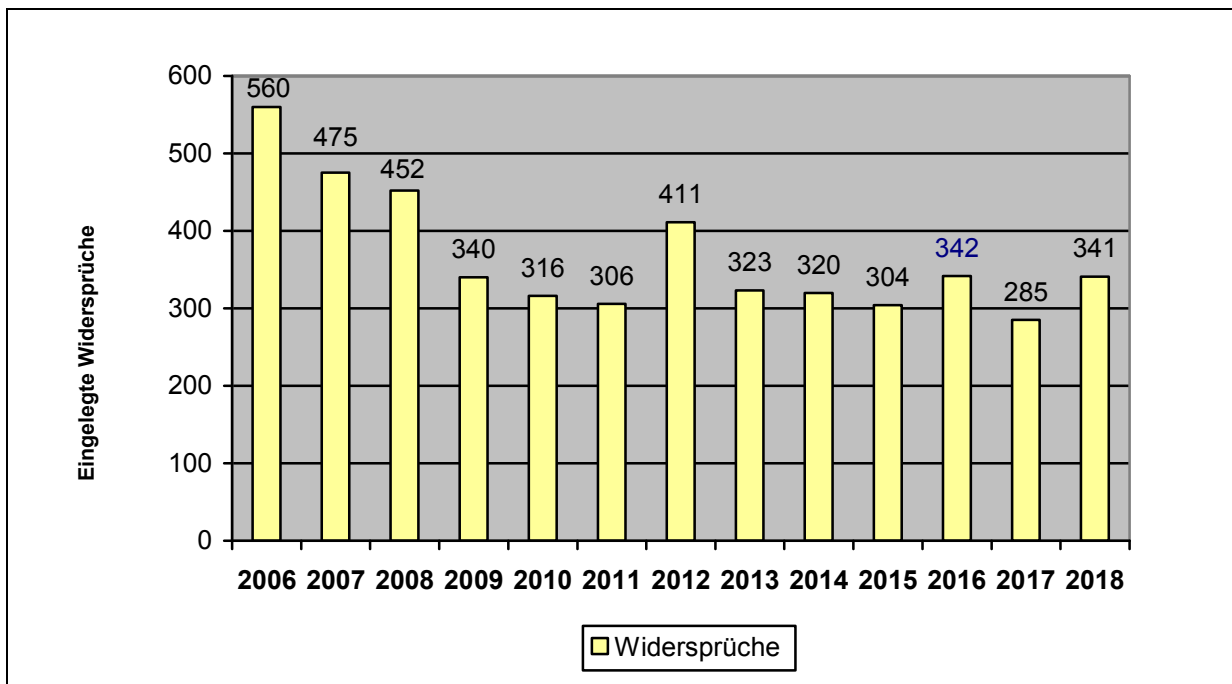
\*vorläufige Zahlen für aktuelles Jahr und aktualisierte Zahlen für Vorjahre von Amt 62 Stadtvermessungsamt (inkl. Nebengebäude)

- QUALITÄTSSICHERUNG -

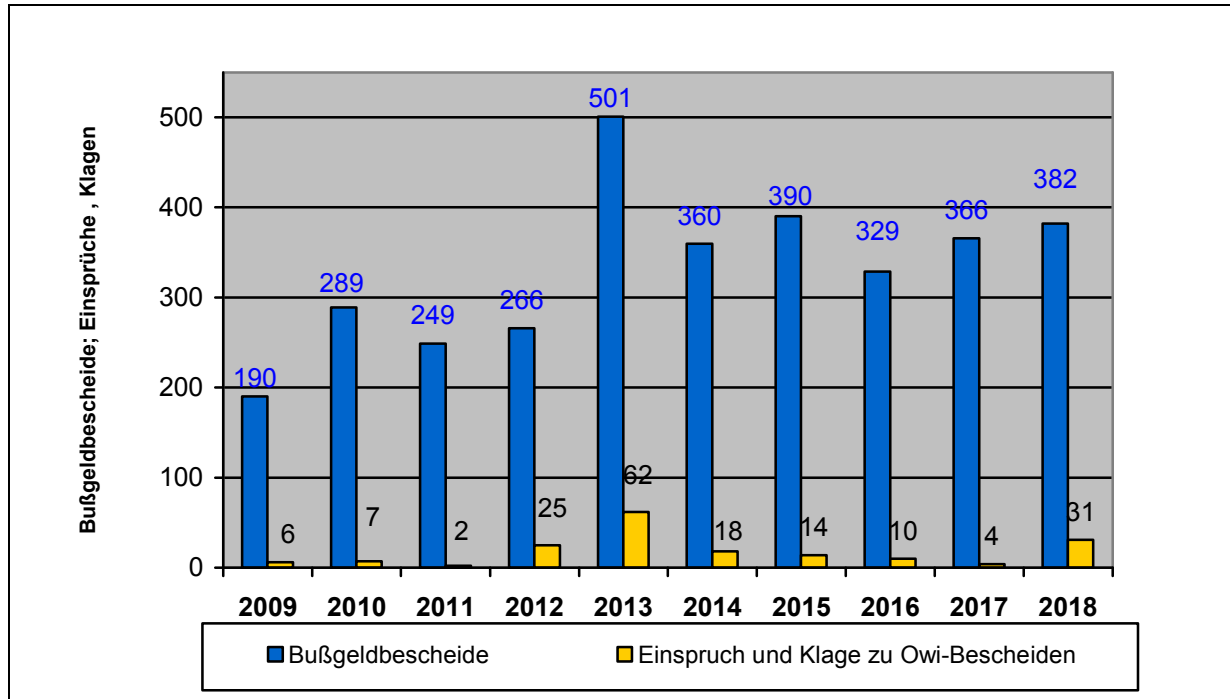
BEARBEITUNGSZEIT BAUANTRÄGE GESAMT UND WOHNUNGSBAU



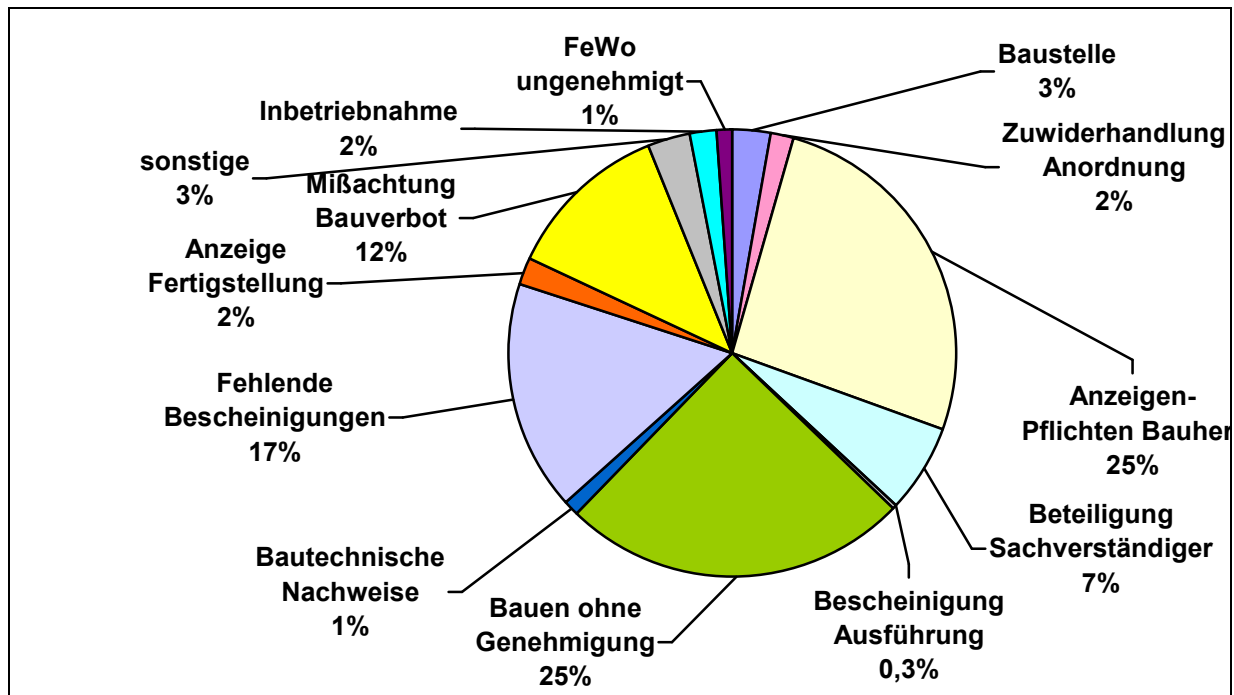
WIDERSPRÜCHE 2006 - 2018



**BUSSGELDBESCHEIDE, EINSPRÜCHE UND KLAGEN 2009 - 2018**

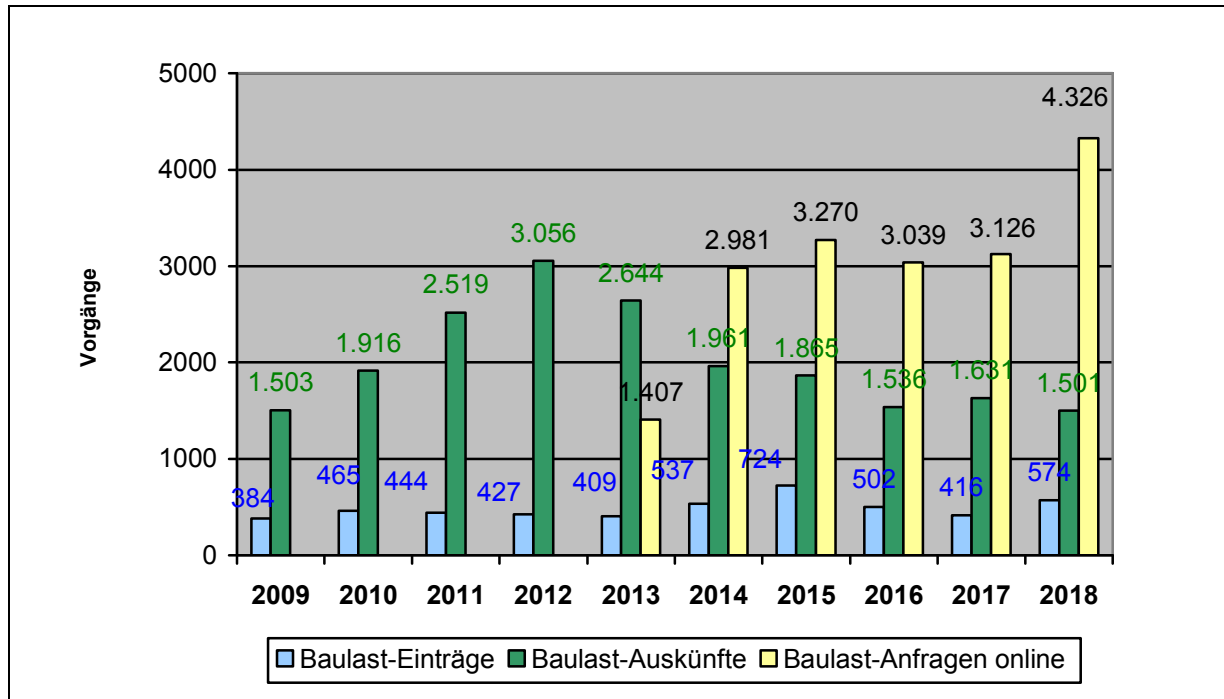


**BUSSGELDBESCHEIDE 2018 TATBESTÄNDE**

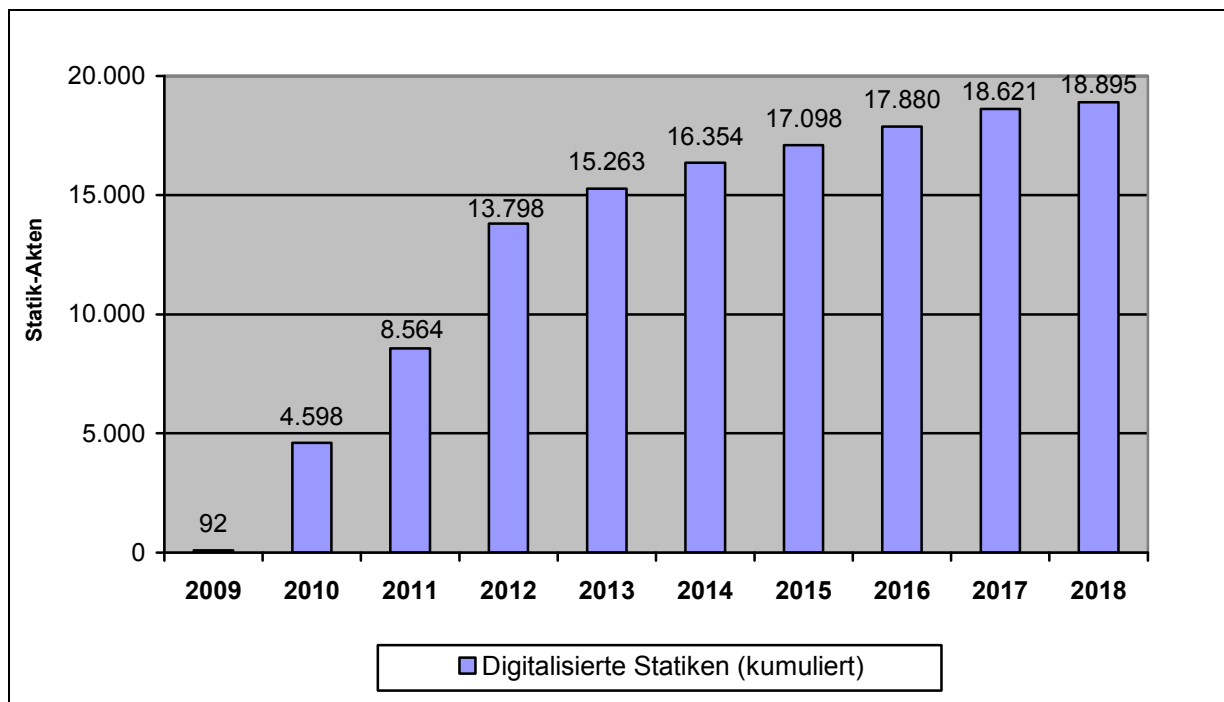


**- DIGITALISIERUNG -**

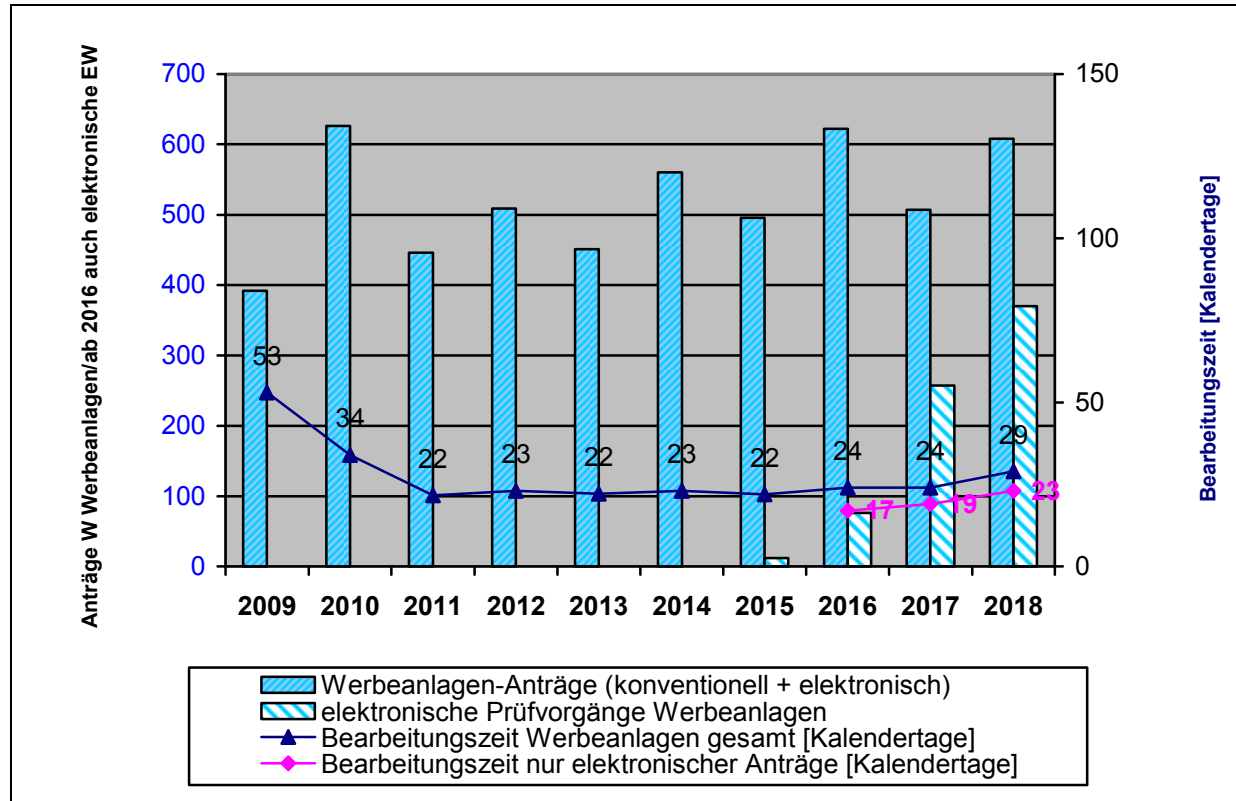
**BAULASTEN 2009 - 2018**



**DIGITALISIERTE STATIK-AKTEN SEIT 2009**



**BEARBEITUNGSZEIT WERBEANTRÄGE 2009 - 2018**



LEITPROJEKTE 2018



**Hochhaus mit Wohnungen und Beherbergung, Senckenberganlage**  
Bild: cma Architekten BDA



**Hochhaus mit Büros und Beherbergung, Brüsseler Straße**  
Bild: MEURER GENERALPLANER GMBH



**Studentenwohnheim Ginnheimer Landstraße**  
Bilder: Ferdinand Heide Architekt Planungsges. mbH



**Funktionalgebäude TuS Makkabi**  
Bild: AS+P Albert Speer + Partner GmbH | Visualisierung: B.C. Horvath



**Kooperative Gesamtschule Niederrad**  
Bild: werk.um architekten



**MFH/Studentenwohnheim/ Kita Nieder-Eschbach**  
Bild: Entwurfsplanungsstand 02/2019, Änderungen von Farben, Materialien und Bauausführungen vorbehalten.  
Quelle: GWH Bauprojekte GmbH



**Grundschule Römerstadt**  
Bild: Trapez Architektur GmbH

**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