

# DIE VOLKSWIRTSCHAFTLICHE BEDEUTUNG DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN FRANKFURTRHEINMAIN



# IMPRESSUM

## HERAUSGEBER

Initiative **PERFORM** Zukunftsregion FrankfurtRheinMain  
c/o IHK Frankfurt am Main  
Börsenplatz 4  
60313 Frankfurt am Main  
Telefon 069 2197-1215  
Telefax 069 2197-1304  
[wirtschaftspolitik@frankfurt-main.ihk.de](mailto:wirtschaftspolitik@frankfurt-main.ihk.de)  
[www.perform-frankfurtrheinmain.de](http://www.perform-frankfurtrheinmain.de)

## REDAKTION

Sebastian Trippen  
Ann-Kristin Engelhardt  
Malte Hischemöller  
Minna Heinola  
Angelika Holzmaier  
Luisa Quirin  
Leonhard Remlein

## GRAFIK | LAYOUT

Sabrina Becker

## BILDNACHWEIS

Adobe Stock: lichtblickefied Titel, S. 3 und 6, Jörg Hackemann S. 12,  
blvdone S. 15, ink drop S. 17, rzoze19 S. 21, helmutvogler S. 24,  
zahar2000 S. 35, Natnan 42 und 43,  
Fotograf: Mai S. 9, Joppen S. 12

Januar 2021

Aufgrund nachträglicher statistischer Bereinigungen kommt es an einigen Stellen zu Abweichungen gegenüber der Publikation aus dem Jahr 2013.

Print- oder Onlineverwendung - auch auszugsweise - nur mit Quellenangabe gestattet; Belegexemplar oder Link erbeten.

Die Veröffentlichung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen, ohne jegliche Gewähr und Haftung auf die Richtigkeit aller Angaben.

# INHALT



Abbildungs-  Kartenverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	5
Vorwort	7
1 Zahlen, Daten, Fakten	8
2 Einleitung	9
3 Definition Bau- und Immobilienwirtschaft	10
4 Gebietsabgrenzung Metropolregion FrankfurtRheinMain	11
5 Bevölkerung und Haushalte in FrankfurtRheinMain	13
6 Immobilienmarkt in FrankfurtRheinMain	18
7 Volkswirtschaftliche Bedeutung der Bau- und Immobilienbranche in FrankfurtRheinMain	26
8 Konjunkturelle Entwicklung in der Bau- und Immobilienbranche in FrankfurtRheinMain	36
9 Ausblick	42
Tabellenanhang	44
Quellen	55

# ABBILDUNGS- | KARTENVERZEICHNIS

<b>Abbildung 1:</b>	Entwicklung der Haushalte in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019	16
<b>Abbildung 2:</b>	Entwicklung der Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und der Leerstandsquote von Büroflächen in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019	18
<b>Abbildung 3:</b>	Summe der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019	20
<b>Abbildung 4:</b>	Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019	20
<b>Abbildung 5:</b>	Entwicklung der Einwohner, Beschäftigten, Haushalte und Wohnungen in Frankfurt-RheinMain 2011 bis 2019	25
<b>Abbildung 6:</b>	Umsatzsteuerpflichtige der Bau- und Immobilienwirtschaft nach Teilbranchen in FrankfurtRheinMain 2018	26
<b>Abbildung 7:</b>	Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Bau- und Immobilienwirtschaft nach Teilbranchen in FrankfurtRheinMain 2019	28
<b>Abbildung 8:</b>	Entwicklung des Geldumsatzes bei Immobilientransaktionen in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019	34
<b>Abbildung 9:</b>	Entwicklung des Geschäftsklimas in der Bau- und Immobilienbranche in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2020	36
<b>Abbildung 10:</b>	Investitions-   Beschäftigungserwartungen und Auftragseingänge in der Baubranche in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2020	38
<b>Abbildung 11:</b>	Investitions-   Beschäftigungserwartungen und Umsätze in der Immobilienbranche in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2020	39
<b>Abbildung 12:</b>	Risikobewertung der Baubranche in FrankfurtRheinMain 2011 und 2020	40
<b>Abbildung 13:</b>	Risikobewertung der Immobilienbranche in FrankfurtRheinMain 2011 und 2020	41
<b>Karte 1:</b>	Gebietsabgrenzung Metropolregion FrankfurtRheinMain 2020	11
<b>Karte 2:</b>	Bevölkerungsentwicklung in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019	14
<b>Karte 3:</b>	Entwicklung des Wohnungsbestandes in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019	22
<b>Karte 4:</b>	Entwicklung der Wohnfläche in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019	22
<b>Karte 5:</b>	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019	29
<b>Karte 6:</b>	Anteile der Landkreise und kreisfreien Städte am Gesamtumsatz der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain 2018	33

# TABELLENVERZEICHNIS

<b>Tabelle 1:</b>	Bevölkerungsstand und Entwicklung in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019	13
<b>Tabelle 2:</b>	Entwicklung der Leerstandsquote von Büroflächen in den hessischen Städten der Metropolregion FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019	19
<b>Tabelle 3:</b>	Indikatoren zum Wohnungsbestand in FrankfurtRheinMain 2011 und 2019	23
<b>Tabelle 4:</b>	Umsatzsteuerpflichtige der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain 2011 und 2018	27
<b>Tabelle 5:</b>	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Bau- und Immobilienwirtschaft nach Teilbranchen in Deutschland und FrankfurtRheinMain 2019	30
<b>Tabelle 6:</b>	Umsätze der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain 2011 und 2018	32
<b>Tabelle 7:</b>	Entwicklung des Geldumsatzes bei Immobilientransaktionen in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019	35
<b>Tabelle 8:</b>	Entwicklung des Geschäftsklimas in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2020	37
<b>Tabelle 9:</b>	Bevölkerungsstand und Entwicklung in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019	44
<b>Tabelle 10:</b>	Bevölkerungsvorausberechnung für FrankfurtRheinMain 2040	45
<b>Tabelle 11:</b>	Entwicklung der Privathaushalte in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019	46
<b>Tabelle 12:</b>	Entwicklung der Haushaltsstruktur in FrankfurtRheinMain 2000 bis 2019	47
<b>Tabelle 13:</b>	Entwicklung der Baugenehmigungen von Büroflächen in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019	48
<b>Tabelle 14:</b>	Entwicklung der Baufertigstellungen von Büroflächen in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019	49
<b>Tabelle 15:</b>	Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019	50
<b>Tabelle 16:</b>	Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019	51
<b>Tabelle 17:</b>	Umsatzsteuerpflichtige der Bau- und Immobilienwirtschaft nach Teilbranchen in FrankfurtRheinMain 2018	52
<b>Tabelle 18:</b>	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in der Bau- und Immobilienbranche in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019	54





# VORWORT

Die Corona-Pandemie ist für die Wirtschaft in der stark vernetzten Metropolregion FrankfurtRheinMain eine Belastungsprobe und macht auch vor der Bau- und Immobilienbranche nicht halt. Im Vergleich zu einigen anderen Unternehmenszweigen ist der konjunkturelle Einbruch in beiden Wirtschaftsbereichen bislang nicht ganz so ausgeprägt. In der IHK-Konjunkturumfrage zum Herbst 2020 bezeichnen die Unternehmen beider Branchen ihre Geschäftslage als positiv, wenngleich die Erwartungen an zukünftige Geschäftsergebnisse noch leicht pessimistisch sind. Insbesondere die Baubranche ist ein Spätzykliker, etwaige Auswirkungen wird die Branche voraussichtlich erst in den kommenden Jahren spüren.

Sicher ist hingegen, dass die Metropolregion auch nach der Krise ein attraktiver Wirtschaftsstandort bleibt und weiterhin Unternehmen und Fachkräfte anzieht. Seit dem Jahr 2011 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um rund 360.000 Personen – das entspricht einem Plus von fast 17 Prozent – gewachsen. Parallel dazu ist die Zahl der Einwohner zwischen 2011 und 2019 um rund 323.000 Personen gestiegen. Bis zum Jahr 2040 sagen Prognosen insbesondere für die hessischen Kernstädte einen weiteren starken Bevölkerungszuwachs mit Wachstumsraten von zum Teil mehr als zehn Prozent voraus.

Der Cluster Bau- und Immobilienwirtschaft ist für FrankfurtRheinMain von großer wirtschaftlicher Bedeutung. Insgesamt sind im Jahr 2018 fast 62.000 Umsatzsteuerpflichtige in der Branche registriert. Mehr als 200.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sind im Jahr 2019 in der Bau- und Immobilienwirtschaft tätig. Die aktuelle Beschäftigungs- und Konjunkturprognose der regionalen Wirtschaftskammern prognostiziert für das Jahr 2020 einen Stellenzuwachs von 2,4 Prozent und für 2021 von 1,6 Prozent für das Baugewerbe. Der regionale Branchenumsatz der Bau- und Immobilienwirtschaft liegt 2018 bei rund 40 Milliarden Euro, was einem Zuwachs von mehr als sechs Milliarden Euro gegenüber dem Jahr 2011 gleichkommt.

Die vorliegende Studie gibt einen Überblick über die Entwicklungen der Bau- und Immobilienwirtschaft seit dem Jahr 2011 und verdeutlicht, welche ökonomische Bedeutung die Branche für die Prosperität der Metropolregion FrankfurtRheinMain hat.

Mit **PERFORM** Zukunftsregion FrankfurtRheinMain haben sich die regionalen Wirtschaftskammern zu einer Initiative zusammengeschlossen, um die länderübergreifende Zusammenarbeit in der Metropolregion voranzubringen. Nur so kann FrankfurtRheinMain auch langfristig eine attraktive Wirtschaftsregion bleiben.

**Ulrich Caspar**  
Präsident  
IHK Frankfurt am Main

**Matthias Martiné**  
Präsident  
IHK Darmstadt Rhein Main Neckar

**Susanne Haus**  
Präsidentin  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main

# 1 ZAHLEN, DATEN, FAKTEN



## WACHSTUMSREGION

- Die Metropolregion FrankfurtRheinMain ist und bleibt eine Wachstumsregion: Seit dem Jahr 2011 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um rund 360.000 Personen – das entspricht einem Plus von 16,8 Prozent – gewachsen.
- Parallel dazu ist die Zahl der Einwohner zwischen 2011 und 2019 um 5,9 Prozent, sprich rund 323.000 Personen, gestiegen. Bis zum Jahr 2040 prognostizieren die statistischen Landesämter insbesondere für die hessischen Kernstädte einen weiteren Bevölkerungszuwachs mit Wachstumsraten von zum Teil mehr als zehn Prozent.



## BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- Die Bau- und Immobilienwirtschaft ist mit fast 62.000 registrierten Umsatzsteuerpflichtigen im Jahr 2018 ein ökonomisches Schwergewicht in der Metropolregion.
- Diese Unternehmen haben 2018 einen steuerbaren Umsatz von rund 40 Milliarden Euro generiert, was einem Zuwachs von mehr als sechs Milliarden Euro gegenüber dem Jahr 2011 gleichkommt.
- Im Jahr 2018 hat das Baugewerbe eine regionale Bruttowertschöpfung von mehr als elf Milliarden Euro erzielt.



## BAUTÄTIGKEIT

- In der Bau- und Immobilienwirtschaft sind 2019 mehr als 200.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in FrankfurtRheinMain tätig. Seit dem Jahr 2011 sind über 46.000 Arbeitsplätze in der Branche entstanden – dies entspricht einem Plus von fast 30 Prozent.
- Aktuell sind mehr als 46 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bereich der vorbereitenden Baustellenarbeiten, Bauinstallationen und des sonstigen Ausbaugewerbes beschäftigt.
- In den Jahren 2016 bis 2019 sind jährlich im Schnitt über 22.000 Baugenehmigungen für Wohnungen in FrankfurtRheinMain erteilt worden.
- Zwischen 2011 und 2019 sind insgesamt knapp 139.000 Wohnungen fertiggestellt worden – durchschnittlich rund 15.000 Wohnungen pro Jahr.



## KONJUNKTUR

- Die Bau- und Immobilienbranche hat vom Jahresbeginn 2011 bis zum Beginn der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 eine konjunkturelle Boom-Phase durchlaufen.
- Die Unternehmen des Baugewerbes und der Immobilienwirtschaft haben ihre Geschäftslage mit durchschnittlich 47 - respektive 50 - Saldopunkten im Vergleich zu den anderen Branchen als überdurchschnittlich gut eingeschätzt.
- Das sehr gute konjunkturelle Klima hatte sich in Folge der Corona-Pandemie in beiden Branchen zwischenzeitlich deutlich verschlechtert.
- Die Konjunkturumfrage zum Herbst 2020 zeigt für beide Branchen einen Aufwärtstrend.



## 2 EINLEITUNG

Die Metropolregion FrankfurtRheinMain zählt weltweit zu den Regionen mit einer besonders hohen Wirtschaftskraft und Lebensqualität, ist internationaler Finanzplatz, Verkehrs- und Logistkdrehscheibe, Internetknoten und Wissensregion. Hinzu kommen die sogenannten weichen Standortfaktoren. Hier punktet die Region mit einem guten Freizeit-, Kultur- und Naherholungsangebot. Der Mix aus wirtschaftlicher Stärke, bekannten Unternehmen und Institutionen sowie einer hohen Lebensqualität lockt junge und qualifizierte Menschen an. Mittlerweile sind länderübergreifend mehr als 2,4 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Region tätig – so viele wie noch nie zuvor.

Die Bau- und Immobilienwirtschaft ist mit fast 62.000 Umsatzsteuerpflichtigen im Jahr 2018 ein wirtschaftliches Schwergewicht in FrankfurtRheinMain. Aktuell sind mehr als 200.000 Beschäftigte in der Branche tätig. Ein hohes makroökonomisches Gewicht hat zum einen die lange Wertschöpfungskette von Immobilien mit Nutzungsphasen von vielen Jahrzehnten. Zum anderen werden eine Vielzahl an immobilienbezogenen Tätigkeiten zu dem Wirtschaftszweig gerechnet. Von der Entstehungsphase, die vom Bauwunsch über die Planung und Finanzierung geht, über die Bauausführung und Fertigstellung bis hin zum Abriss der Immobilie oder dem Flächenrecycling, sind viele Unternehmenssparten involviert.



“ Die Bau- und Immobilienbranche mit all ihren Wirtschaftszweigen ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor für FrankfurtRheinMain, durch ihren Beitrag ist regionales Wachstum überhaupt möglich. Durch den Bau von dringend benötigtem Wohnraum für Fachkräfte und notwendiger Infrastrukturbereitstellung leistet sie einen grundlegenden Beitrag für Menschen und Unternehmen in unserer Region.“

*Thomas Rupp,  
Vorsitzender, Ausschuss für Standort- und Flächenentwicklung,  
IHK Darmstadt Rhein Main Neckar*

Die vorliegende Studie befasst sich mit der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain: Wie hat sich die Baudynamik in der Metropolregion entwickelt? Wie viele Unternehmenspflichtige gehören zu dem Wirtschaftszweig? Wie viele Arbeitnehmer sind in der Branche beschäftigt? Welche Umsätze werden in der Region generiert? Wie stark unterliegt die Bau- und Immobilienwirtschaft den konjunkturellen Schwankungen? Sind erste Auswirkungen der Corona-Pandemie spürbar?

Diese und weitere Fragen werden im Rahmen der vorliegenden Studie beantwortet. Die räumliche Betrachtungstiefe bildet dabei – sofern nicht anders gekennzeichnet – die Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte der Metropolregion FrankfurtRheinMain.

### 3 DEFINITION BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) definiert die „Immobilienwirtschaft“ in dem Gutachten „Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft“ als *„den funktional oder institutionell abgegrenzten Teilssektor einer Volkswirtschaft, dem die Immobilienbestände und deren Veränderungen sowie die Bewirtschaftung und Nutzung von Immobilien obliegt“*<sup>1</sup>.

Als eine der vielfältigsten und am weitesten gefächerten Branchen innerhalb einer Volkswirtschaft, gibt es mehr als eine Definition, wie sich die Immobilienwirtschaft abgrenzen lässt. Das liegt vor allem daran, dass die immobilienbezogenen Tätigkeiten unter anderem die Bereiche Immobilienbewirtschaftung, Vermittlung, Finanzierung, Planung und Bautätigkeit umfassen. Entsprechend der Wirtschaftszweigklassifikation des Statistischen Bundesamtes zählen alle Selbstnutzer, Kleinvermieter sowie Gewerbetreibende und Unternehmen, die in den Bereichen Vermittlung, Verwaltung, Handel und Vermietung tätig sind, zu der eng gefassten Definition der Immobilienwirtschaft. Nach der weiten Definition zählen zusätzlich unter anderem Architekten, bestimmte Handwerksleistungen, Gebäudereinigungen, Berater und Bauunternehmen zu der Bau- und Immobilienwirtschaft<sup>2</sup>.

In der vorliegenden Studie wird die Bau- und Immobilienwirtschaft – sofern nicht anders gekennzeichnet – unter Berücksichtigung der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes folgendermaßen abgegrenzt: Zur Bau- und Immobilienwirtschaft werden im Wesentlichen die unter dem Abschnitt „F - Baugewerbe“ und „L - Grundstücks- und Wohnungswesen“ aufgeführten Dienstleistungsbereiche gezählt, ergänzt um die Gruppen „71.1 – Architektur- und Ingenieurbüros“, „74.1 – Ateliers für Textil-, Schmuck-, Grafik- u. ä. Design“ sowie „81.1 – Hausmeisterdienste“.

Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Haupt- und Untergruppen:

- 41 Hochbau
- 42 Tiefbau
- 43 Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation u. sonstiges Ausbaugewerbe
- 68 Grundstücks- und Wohnungswesen
- 71.1 Architektur- und Ingenieurbüros
- 74.1 Ateliers für Textil-, Schmuck-, Grafik- u. ä. Design
- 81.1 Hausmeisterdienste.

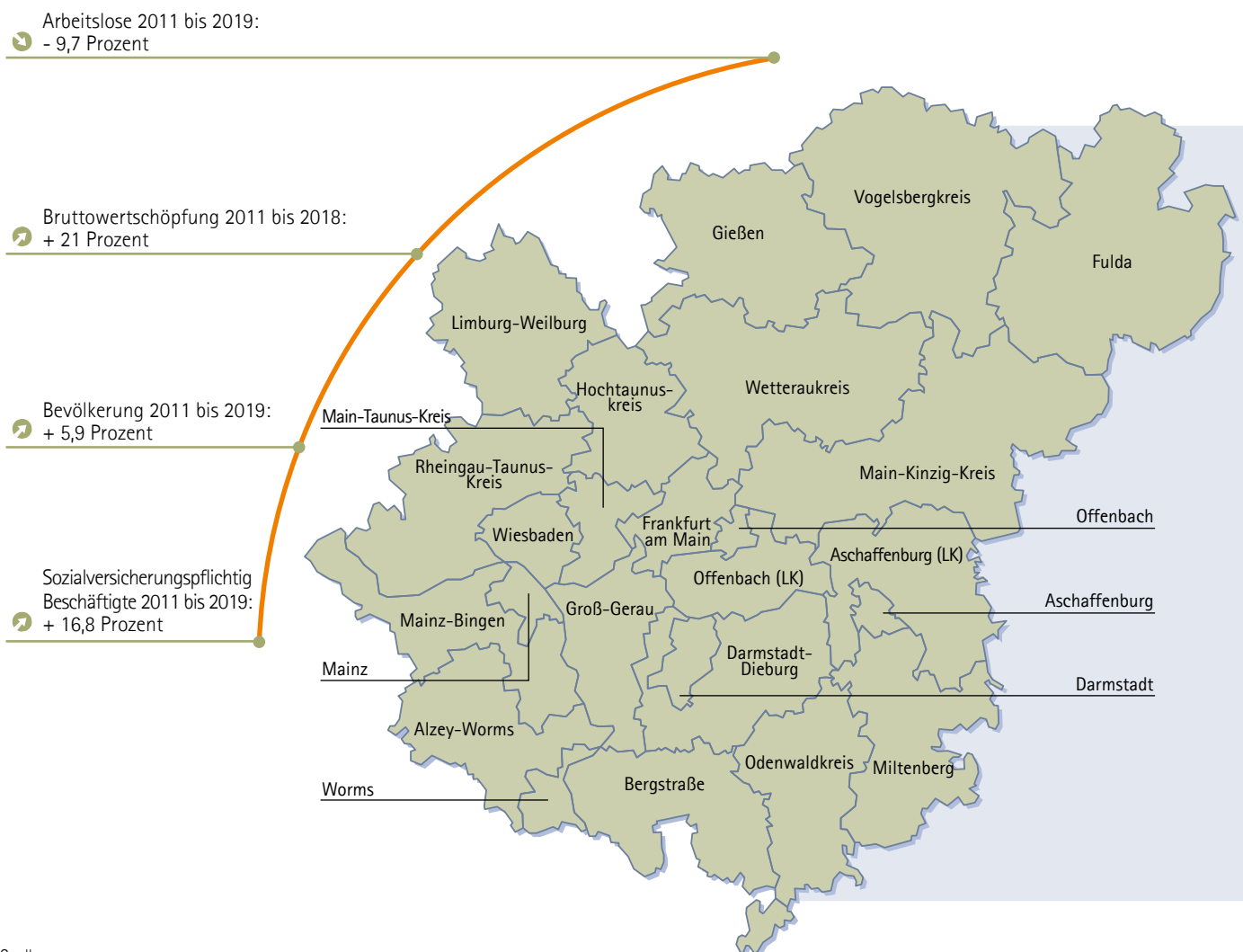
---

<sup>1</sup> Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft, 2005, Gutachten der gif mit der Bundesarbeitsgemeinschaft der deutschen Immobilienwirtschaft, Seite 2  
<sup>2</sup> Wirtschaftsfaktor Immobilie - Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Sicht, 2009, IW Köln, ZEW, Uni Mannheim, Seite 44

# 4 GEBIETSABGRENZUNG METROPOLREGION FRANKFURTRHEINMAIN

Für die vorliegende Studie wird als räumlicher Bezug das durch den Beschluss der Ministerkonferenz für Raumordnung aus dem Jahr 2005 definierte Gebiet - zusätzlich des Landkreises Fulda, welcher im Jahr 2008 Mitglied der Metropolregion geworden ist - zugrunde gelegt, das im folgenden „FrankfurtRheinMain“ genannt wird.

## KARTE 1: GEBIETSABGRENZUNG METROPOLREGION FRANKFURTRHEINMAIN 2020



Quelle:

Arbeitslose und Beschäftigte: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen, 2020

Bevölkerung: Statistisches Bundesamt (Destatis), eigene Berechnungen, 2020

Bruttowertschöpfung: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, eigene Berechnungen, 2020



“ Die Bau- und Immobilienbranche leistet einen wichtigen Beitrag für die Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsregion Frankfurt-RheinMain. Die Branche ist stadt- und identitätsprägend und schafft durch den Bau von Wohnraum die Möglichkeit der Eigentumsbildung für die ansässigen und hinzuziehenden Fachkräfte.”

*Jürgen Conzelmann,  
Vorsitzender, Ausschuss Bau- und Immobilienwirtschaft,  
IHK Frankfurt am Main*

Die polyzentrisch ausgerichtete Metropolregion FrankfurtRheinMain ist, gemessen an der Zahl der Einwohner, nach Rhein-Ruhr, Berlin-Brandenburg und München die viertgrößte Metropolregion Deutschlands. Die Region erstreckt sich über das Gebiet vom Landkreis Gießen bis zum Landkreis Bergstraße (Nord-Süd), sowie vom Landkreis Mainz-Bingen bis zum Landkreis Aschaffenburg (West-Ost) und umfasst insgesamt sieben kreisfreie Städte und 18 Landkreise in den Bundesländern Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz. Zu den Kernstädten zählen Aschaffenburg, Darmstadt, Frankfurt am Main, Mainz, Offenbach am Main und Wiesbaden. Ihre geografische Lage macht die Region seit Jahrhunderten zum Kreuzungs- und Knotenpunkt für Menschen, Güter und Kapital.

Auch heute ist FrankfurtRheinMain ein attraktiver Wirtschaftsstandort, der Unternehmen und Fachkräfte anzieht. Insgesamt beteiligen sich mehr als 2,4 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte an der Bruttowertschöpfung. Aktuell leben mehr als 5,8 Millionen Menschen in der Metropolregion. Nach den Prognosen der Statistischen Landesämter werden es 2040 mehr als 5,9 Millionen sein<sup>3</sup>.

Die Gesamtfläche der Metropolregion beläuft sich auf 13.373 Quadratkilometer. Durch die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit in einigen Gegenden der dichtbesiedelten Region entstehen Konflikte bei der unterschiedlichen Nutzung der Flächen durch Gewerbe, Wohnen, Verkehr, Energie, Landwirtschaft und Kultur sowie Freizeit. Mit insgesamt fast 42 Prozent ist ein Großteil der Fläche aktuell der Landwirtschaft vorbehalten. Kurze Wege führen zudem ins Grüne, rund 5.740 Quadratkilometer Wald- und Wasserflächen stehen für Sport- und Freizeitaktivitäten zur Verfügung. Das entspricht knapp 39 Prozent der Gesamtfläche.

In FrankfurtRheinMain werden im Jahr 2018 rund 2.050 Quadratkilometer – dies sind gut 15,5 Prozent der Gesamtfläche – für Siedlungs- und Verkehrszwecke genutzt.

<sup>3</sup> Die Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern betrachtet die beiden Jahre 2018 und 2038. Die Bevölkerungsvorausberechnung für Rheinland-Pfalz betrachtet den Zeitraum 2017 bis 2030|2040. Für Hessen werden auf regionaler Ebene die Zeiträume 2018 – 2030 sowie 2018 – 2040 und auf Landesebene der Zeitraum bis zum Jahr 2060 betrachtet.

# 5 BEVÖLKERUNG UND HAUSHALTE IN FRANKFURTRHEINMAIN

## 5.1 Bevölkerungsentwicklung in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019

Die Metropolregion FrankfurtRheinMain hat im Jahr 2019 eine Bevölkerung von fast 5.809.000 Personen. Rund 28 Prozent der Bevölkerung leben in den Kernstädten der Region und rund 72 Prozent in den übrigen Landkreisen und kreisfreien Städten. Alleine Frankfurt am Main beherbergt aktuell fast 13 Prozent der gesamten Einwohner. Im Jahr 2011 lag die Bevölkerung bei knapp 5.486.000 Personen. In dem Betrachtungszeitraum hat sich die Zahl der in den Kernstädten lebenden Einwohner um einen Prozentpunkt, sprich um rund 145.000 Personen, erhöht.

Die Metropolregion ist zwischen 2011 und 2019 um 5,9 Prozent – das sind rund 323.000 Personen – gewachsen. Insbesondere die Städte haben an Dynamik gewonnen; hier sind knapp zehn Prozent mehr Einwohner hinzugekommen. In Frankfurt am Main ist beispielsweise die Einwohnerzahl in dem Zeitraum um 12,8 Prozent gestiegen, wodurch die Stadt alleine für insgesamt gut 27 Prozent an der Gesamtentwicklung der Region verantwortlich ist. Die Gebiete außerhalb der Kernstädte haben einen Anteil von 55,1 Prozent am regionalen Wachstum.

## TABELLE 1: BEVÖLKERUNGSSTAND UND ENTWICKLUNG IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 BIS 2019

STICHTAG 31.12.

	BEVÖLKERUNGSSTAND		ANTEIL AN DER GESAMT- BEVÖLKERUNG		BEVÖLKERUNGS- ENTWICKLUNG 2011 - 2019		ANTEIL AN DER ENTWICKLUNG
	2011	2019	2011	2019	absolut	in Prozent	in Prozent
	absolut		in Prozent				
<b>Metropolregion FrankfurtRheinMain</b>	5.485.452	5.808.518	100,0	100,0	323.066	5,9	100,0
<b>davon Kernstädte</b>	1.476.657	1.621.592	26,9	27,9	144.935	9,8	44,9
<b>davon übrige Gebiete</b>	4.008.795	4.186.926	73,1	72,1	178.131	4,4	55,1

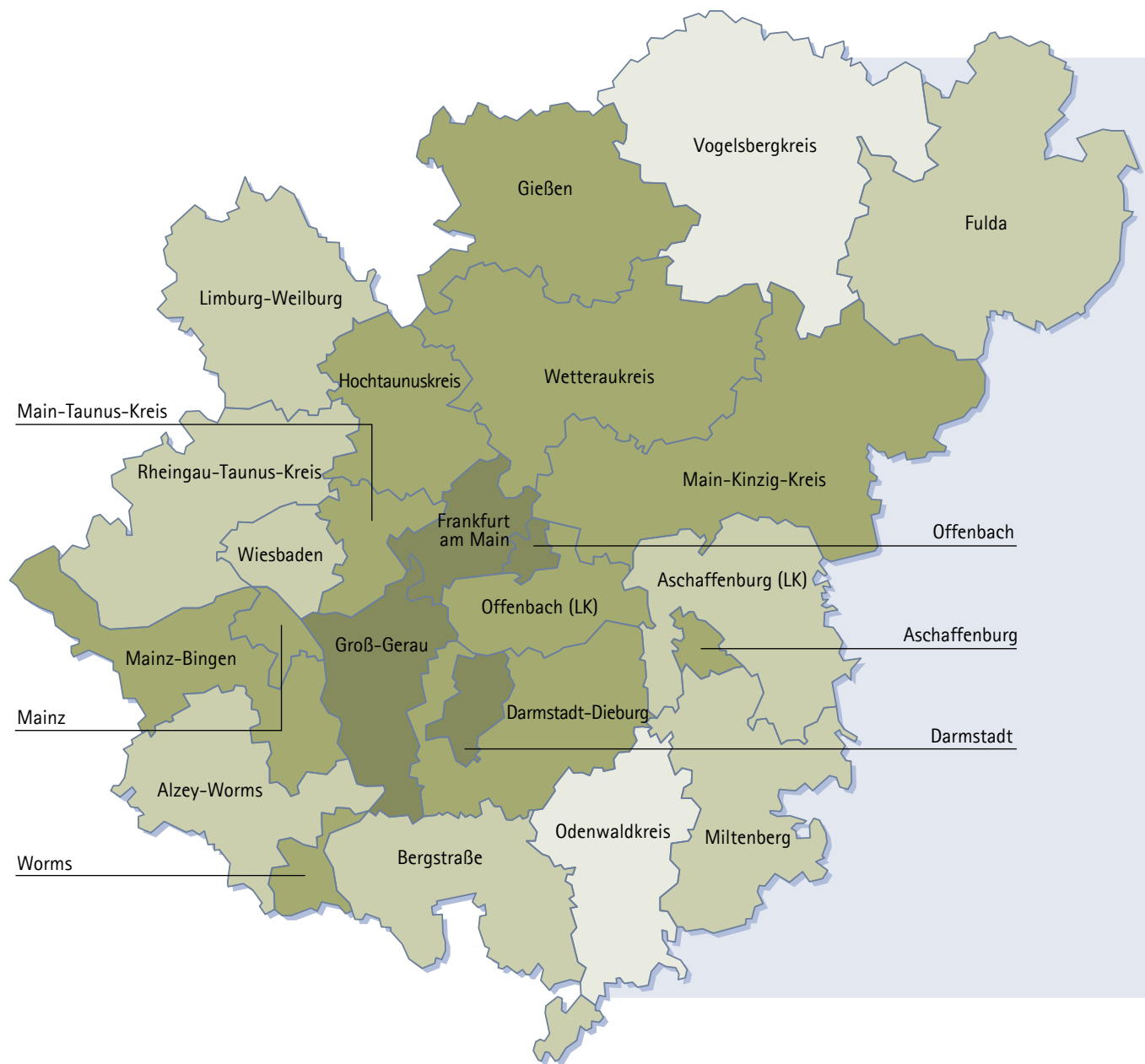
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), eigene Berechnungen, 2020

Unter allen Landkreisen und kreisfreien Städten der Metropolregion FrankfurtRheinMain hat Offenbach am Main prozentual den stärksten Bevölkerungszuwachs verzeichnet: Im Jahr 2011 hatte die Stadt fast 115.000 Einwohner, 2019 sind es über 130.000 Personen – respektive 13,4 Prozent – mehr. Bei der Betrachtung der relativen Wachstumsraten belegt die Stadt Frankfurt am Main mit einem Plus von 12,8 Prozent den zweiten Platz. In absoluten Zahlen ist die Stadt mit einem Zuwachs von fast 87.000 Einwohnern am stärksten gewachsen und liegt im Jahr 2019 bei einer Bevölkerung von rund 763.000 Personen. Eher geringe Bevölkerungszuwächse haben in den Landkreisen Miltenberg (plus 0,5 Prozent), Limburg-Weilburg (plus 0,8 Prozent) und Aschaffenburg (plus 1,1 Prozent) stattgefunden. Leichte Bevölkerungsrückgänge wurden im Odenwaldkreis (minus 0,1 Prozent) und im Vogelsbergkreis (minus 2,2 Prozent) registriert.



## KARTE 2: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 BIS 2019

STICHTAG 31.12.



### Bevölkerungsentwicklung in Prozent

- < 0
- 0 bis unter 4
- 4 bis unter 8
- ≥ 8

Detaillierte Werte finden Sie in Tabelle 9 im Anhang auf Seite 44.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), eigene Berechnungen, 2020



## 5.2 Bevölkerungsprognose für FrankfurtRheinMain

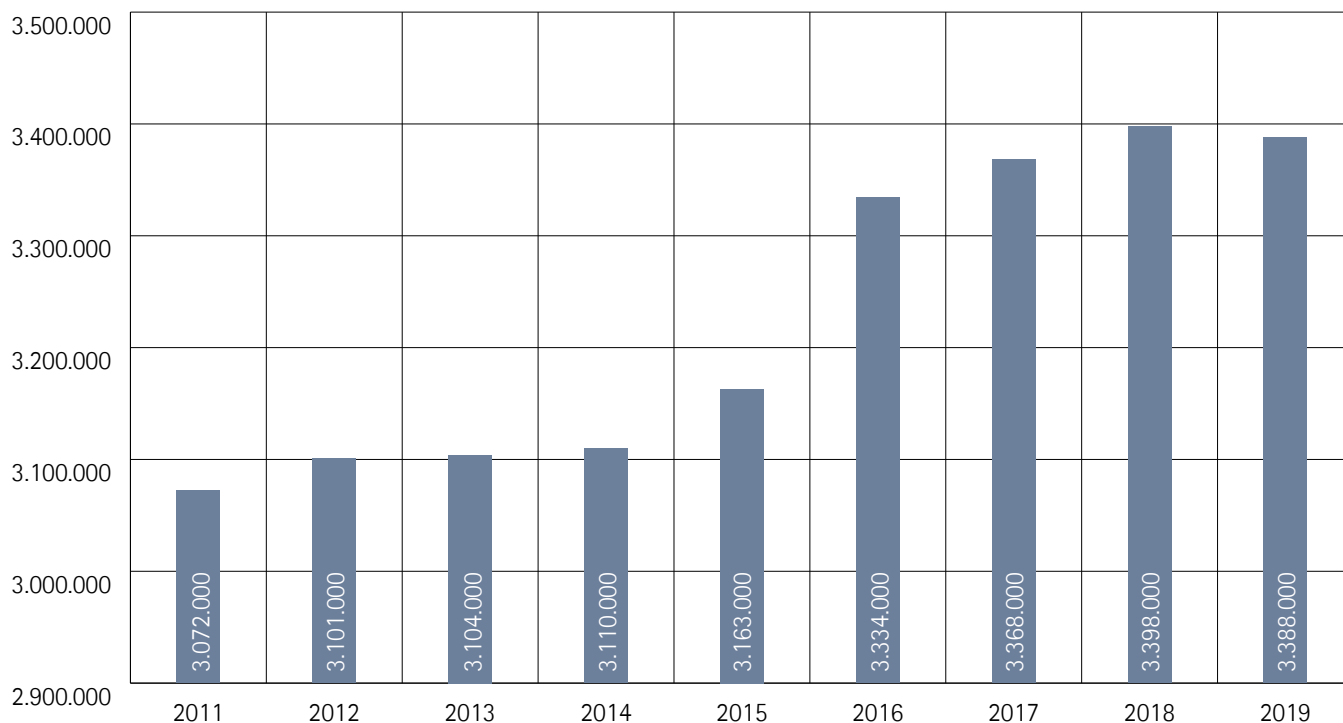
Die Metropolregion FrankfurtRheinMain wird laut regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung der statistischen Landesämter bis zum Jahr 2040 auf knapp 5.952.000 Einwohner wachsen.<sup>4</sup> Dies entspricht einem Plus von mehr als 173.000 Einwohnern beziehungsweise drei Prozent gegenüber dem Jahr 2018.

Die statistischen Landesämter prognostizieren insbesondere für die hessischen Kernstädte der Metropolregion steigende Bevölkerungszahlen. Frankfurt am Main verzeichnet hierbei mit einem Plus von 15,7 Prozent – das entspricht rund 118.000 Einwohnern – das größte Wachstum. Laut Vorausberechnungen werden die Städte Darmstadt um 15,1 Prozent, Offenbach am Main um 14 Prozent und Wiesbaden um 4,8 Prozent wachsen. Die Landeshauptstadt Mainz in Rheinland-Pfalz wird laut der Hochrechnung um 1,3 Prozent wachsen.

Den bayerischen Landkreisen Aschaffenburg (minus 1,7 Prozent) und Miltenberg (minus 3,6 Prozent) sowie der Stadt Aschaffenburg (minus 0,4 Prozent) werden bis zum Jahr 2038 Bevölkerungsrückgänge prognostiziert. In der Metropolregion wird laut der Hochrechnung bis zum Jahr 2040 der Vogelsbergkreis mit einem Einwohnerverlust von 23 Prozent – das entspricht mehr als 24.000 Einwohnern – den stärksten Bevölkerungsrückgang verzeichnen.

<sup>4</sup> Die Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern betrachtet die beiden Jahre 2018 und 2038. Die Bevölkerungsvorausberechnung für Rheinland-Pfalz betrachtet den Zeitraum 2017 bis 2030|2040. Für Hessen werden auf regionaler Ebene die Zeiträume 2018 - 2030 sowie 2018 - 2040 und auf Landesebene der Zeitraum bis zum Jahr 2060 betrachtet. Detaillierte Werte finden Sie in Tabelle 10 im Anhang auf Seite 45.

ABBILDUNG 1: ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 BIS 2019



\* Seit dem Jahr 2016 weist Rheinland-Pfalz die Daten in Planungsregionen aus. Die für die Metropolregion FrankfurtRheinMain relevante Planungsregion ist Rheinhessen-Nahe, welche Nahe (LK Bad Kreuznach, Birkenfeld) sowie Rheinhessen (LK Mainz-Bingen, KS Mainz, Worms, LK Alzey-Worms) umfasst. Die LK Bad Kreuznach und Birkenfeld gehören nicht zur Metropolregion FrankfurtRheinMain, wodurch die Zahl der angegebenen Haushalte höher ist.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnungen, 2020

### 5.3 Entwicklung der Haushalte<sup>5</sup> in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019

Im Jahr 2011 gab es in der Metropolregion FrankfurtRheinMain rund 3,07 Millionen Haushalte. Diese Zahl ist bis zum Jahr 2019 um 10,3 Prozent auf aktuell knapp 3,4 Millionen angestiegen – das entspricht einem Zuwachs von 316.000 Haushalten.

In der Stadt Frankfurt am Main hat die Zahl der Haushalte zwischen 2011 und 2019 um 39.000, respektive 10,4 Prozent, zugenommen. Während im Jahr 2011 noch 376.000 Haushalte in Frankfurt am Main registriert waren, sind es im Jahr 2019 415.000. Die Regionaleinheit Wetteraukreis und Main-Kinzig-Kreis hat nach Frankfurt am Main innerhalb der Metropolregion mit einem Plus von 9,8 Prozent den anteilig stärksten Zuwachs verzeichnet. Die Regionaleinheit Offenbach am Main, Darmstadt und Wiesbaden ist im selben Zeitraum um 4,4 Prozent gewachsen. Dazwischen liegt die Regionaleinheit Hochtaunus-, Main-Taunus- und Rheingau-Taunus-Kreis mit einem Plus von 5,3 Prozent.

Den größten Zuwachs hat es mit einem relativen Wachstum von 17,4 Prozent bei den Einpersonenhaushalten gegeben. Die Zahl der Haushalte mit vier Personen und mehr ist im Zeitraum von 2011 bis 2019 um fast 6,3 Prozent, die der Zweipersonenhaushalte um 6,1 Prozent, gewachsen.

<sup>5</sup> Detaillierte Werte finden Sie in Tabelle 10 und 11 im Anhang auf Seite 46 und 47.



# 6 IMMOBILIENMARKT IN FRANKFURTRHEINMAIN

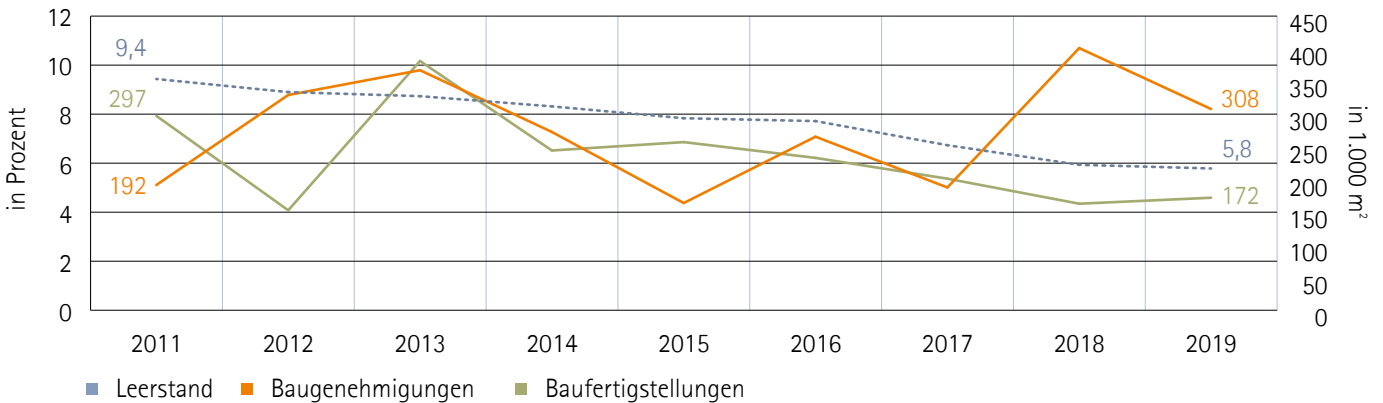
## 6.1 Entwicklung der Büroflächen in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019

In dem Zeitraum 2011 bis 2019 sind in der Metropolregion FrankfurtRheinMain<sup>6</sup> fast 2,5 Millionen Quadratmeter Bürofläche genehmigt worden, das entspricht im Schnitt rund 276.000 Quadratmetern pro Jahr. Zuletzt liegen die Genehmigungszahlen mit gut 400.000 Quadratmetern im Jahr 2018 und knapp 308.000 Quadratmetern im Jahr 2019 deutlich über dem Durchschnitt.

Gemessen am Wachstum der gesamten Region sind seit dem Jahr 2011 in Frankfurt am Main mit über 40 Prozent - respektive mehr als einer Million Quadratmeter - die mit Abstand meisten Büroflächen genehmigt worden. Dahinter folgen die Städte Wiesbaden mit gut 146.000 und Darmstadt mit knapp 134.000 Quadratmetern. Bei den Landkreisen wurden die meisten Baugenehmigungen mit knapp 115.000 Quadratmetern im Main-Taunus-Kreis registriert, gefolgt vom Hochtaunus- und dem Main-Kinzig-Kreis mit über 90.000 Quadratmetern. Die wenigsten Baugenehmigungen sind mit unter 20.000 Quadratmetern im Odenwald-, Vogelsberg- und Rheingau-Taunus-Kreis sowie in der Stadt Worms erteilt worden.

Seit den Jahren 2013 bis 2015, in denen viele fertiggestellte Büroflächen auf den Markt gekommen sind, liegt die Zahl der Fertigstellungen unter dem Jahresdurchschnitt von 233.000 Quadratmetern. Die wenigsten neuen Büroflächen wurden mit fast 153.000 Quadratmetern im Jahr 2012 realisiert. Die Fertigstellungen der Jahre 2018 und 2019<sup>7</sup> nähern sich mit knapp 163.000 und 172.000 Quadratmetern diesem Tiefstand an, wobei zum Zeitpunkt der Veröffentlichung nicht für alle Landkreise und kreisfreien Städte der Metropolregion die aktuellen Daten vorliegen. Insgesamt wurden im Beobachtungszeitraum mehr als 2,1 Millionen Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt.

**ABBILDUNG 2: ENTWICKLUNG DER BAUGENEHMIGUNGEN, BAUFERTIGSTELLUNGEN UND DER LEERSTANDSQUOTE VON BÜROFLÄCHEN IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 BIS 2019**



Quelle: Bulwiengesa AG; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, 2020

<sup>6</sup> Daten zu den Landkreisen Gießen und Fulda liegen nicht vor. Als Annäherung werden Daten zu den Städten Gießen und Fulda verwendet. Für einige Jahre war eine vollständige Datenerhebung nicht möglich, daher handelt es sich bei den Summen der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen für die Metropolregion FrankfurtRheinMain um Annäherungen.

<sup>7</sup> Für das Jahr 2019 fehlen die Zahlen zu den Städten Mainz und Worms sowie zu den Landkreisen Alzey-Worms, Mainz-Bingen und Aschaffenburg. Detaillierte Werte finden Sie in Tabelle 13 und 14 im Anhang auf Seite 48 und 49.



Wie auch bei den Baugenehmigungen dominiert die Stadt Frankfurt am Main mit fast 933.000 neu errichteten Quadratmetern Bürofläche zwischen 2011 und 2019. Dahinter folgen Darmstadt und Wiesbaden mit knapp 135.000 respektive 112.000 fertiggestellten Quadratmetern. Vergleichsweise wenige Fertigstellungen finden sich im Odenwaldkreis, Rheingau-Taunus-Kreis und im Vogelsbergkreis.

Der Leerstand von Büroflächen hat in den Jahren 2011 bis 2019 stetig und seit 2016 sehr deutlich abgenommen. Die Leerstandsquote ist in den hessischen Städten<sup>8</sup> der Metropolregion FrankfurtRheinMain von 9,4 Prozent im Jahr 2011 auf aktuell 5,8 Prozent gefallen.

Den höchsten Leerstand im Jahr 2019 verzeichnet die Stadt Offenbach am Main mit einer Quote von 12,5 Prozent. Diese ist im Vergleich zu 2011, in dem die Leerstandsrate von Bürogebäuden bei 19,1 Prozent lag, bereits stark gesunken. Mit 7,1 Prozent ist die Leerstandsquote in der Stadt Fulda im Vergleich zu 2018 sprunghaft angestiegen und befindet sich damit auf dem zweiten Platz. In Frankfurt am Main hat sich der Leerstand im Beobachtungszeitraum von 15,8 auf aktuell 6,5 Prozent mehr als halbiert. In Darmstadt (3,4 Prozent), Gießen (3,3 Prozent) und der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden (1,9 Prozent) werden im Jahr 2019 die geringsten Leerstandsquoten registriert.

**TABELLE 2: ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTE VON BÜROFLÄCHEN IN DEN HESSISCHEN STÄDTEN DER METROPOLREGION FRANKFURTRHEINMAIN 2011 BIS 2019**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	ENTWICKLUNG 2011 BIS 2019
	in Prozent									in Prozent- punkten
<b>Darmstadt, Kreisfreie Stadt</b>	5,4	4,7	4,8	4,4	4,6	4,6	3,6	3,7	3,4	-2,0
<b>Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt</b>	15,8	13,7	13,2	12,1	11,3	10,7	9,3	7,4	6,5	-9,3
<b>Offenbach am Main, Kreisfreie Stadt</b>	19,1	19,2	18,9	18,5	16,7	16,9	15,4	13,7	12,5	-6,6
<b>Wiesbaden, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt</b>	6,2	6,0	6,0	5,6	5,7	5,7	3,8	2,5	1,9	-4,3
<b>Gießen, Stadt</b>	4,4	4,0	4,0	3,8	3,5	3,4	3,4	3,4	3,3	-1,1
<b>Fulda, Stadt</b>	5,7	5,8	5,5	5,5	5,2	5,0	4,9	4,9	7,1	1,4
<b>Metropolregion FrankfurtRheinMain<sup>8</sup></b>	9,4	8,9	8,7	8,3	7,8	7,7	6,7	5,9	5,8	-3,7

Quelle: Bulwiengesa AG, eigene Berechnungen, 2020

<sup>8</sup> Es liegen Leerstandsquoten zu den Städten Darmstadt, Frankfurt am Main, Fulda, Gießen, Offenbach am Main und Wiesbaden vor. Die in der Tabelle genannte Summe für die Metropolregion FrankfurtRheinMain bezieht sich auf die genannten hessischen Städte.

## 6.2 Entwicklung des Wohnungsmarktes in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019

Die Metropolregion FrankfurtRheinMain zeichnet sich durch eine ungebrochene Anziehungskraft aus, die der Region seit Jahren einen hohen Zuzug beschert. Der Wohnungsbau konnte mit dieser Wachstumsdynamik nicht Schritt halten, sodass – trotz der zuletzt erhöhten Bautätigkeit – weiterhin ein erheblicher Bedarf an Wohnraum besteht.

### 6.2.1 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2011 bis 2019

In dem Zeitraum 2011 bis 2019 sind in der Metropolregion FrankfurtRheinMain rund 176.000 Wohnungen genehmigt worden, im Durchschnitt wurden pro Jahr für 19.500 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Insbesondere in jüngster Zeit haben die Genehmigungszahlen zugenommen. In den Jahren 2016 bis 2019 liegen diese jährlich im Schnitt bei über 22.000 Baugenehmigungen.

Mit fast 38.000 sind die meisten Wohnungen in Frankfurt am Main genehmigt worden, gefolgt von dem Main-Kinzig-Kreis mit über 10.000 Baugenehmigungen. Dahinter folgen die Landeshauptstadt Mainz sowie der Landkreis Gießen und der Wetteraukreis mit Genehmigungszahlen von mehr als 9.000 Wohnungen. Die an den Rändern gelegene Stadt Worms (1.700), der Odenwaldkreis (1.300) und der Vogelbergkreis (1.500) haben die wenigsten Baugenehmigungen für Wohnungen in dem Zeitraum 2011 bis 2019 erteilt.

ABBILDUNG 3: SUMME\* DER BAUGENEHMIGUNGEN UND BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN IN WOHN- UND NICHTWOHNGBÄUDEN IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 BIS 2019

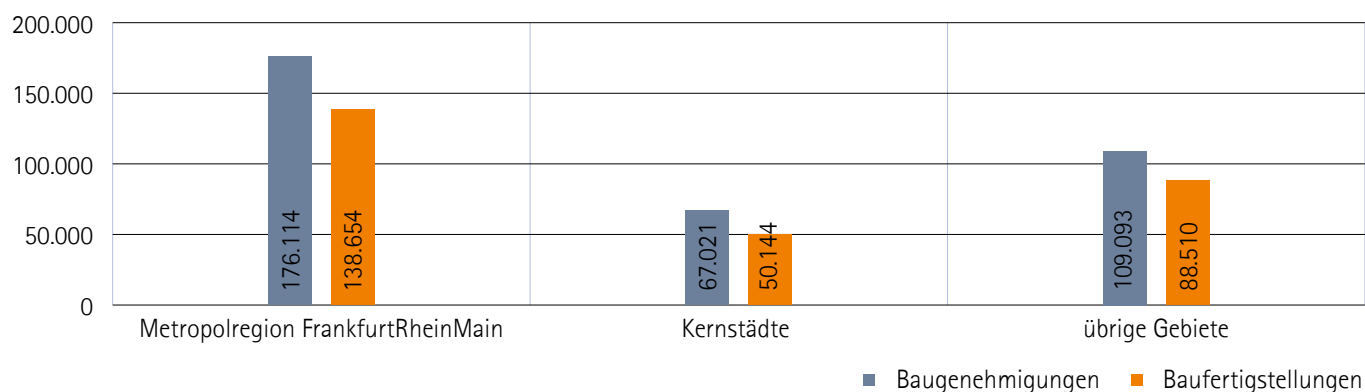
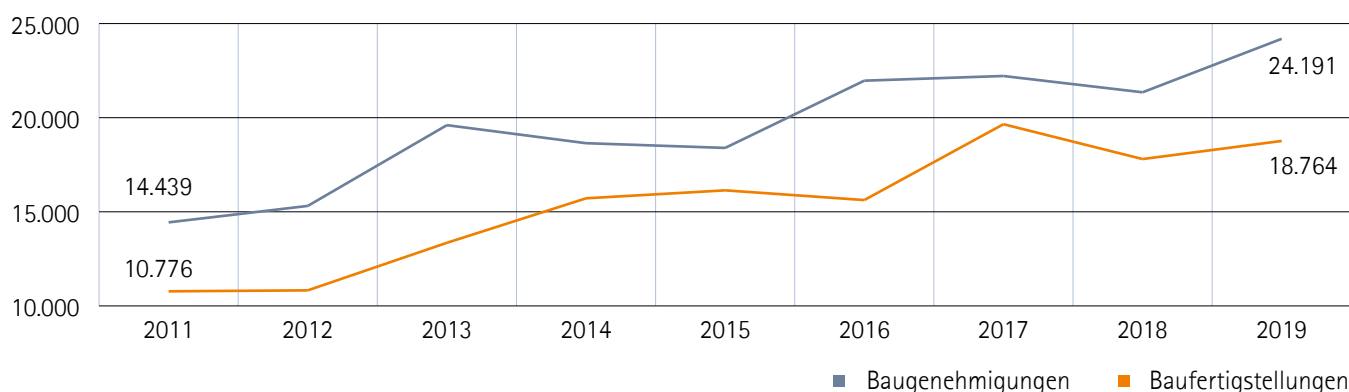


ABBILDUNG 4: ENTWICKLUNG DER BAUGENEHMIGUNGEN UND BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN IN WOHN- UND NICHTWOHNGBÄUDEN IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 BIS 2019



\* Detaillierte Werte finden Sie in Tabelle 15 im Anhang auf Seite 50.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, 2020

Neben den steigenden Baugenehmigungen sind in den letzten Jahren auch wieder mehr Wohnungen gebaut worden. In dem Zeitraum 2011 bis 2019 sind in FrankfurtRheinMain insgesamt fast 139.000 Wohnungen fertiggestellt worden; im Schnitt rund 15.000 Wohnungen pro Jahr. Die Zahl der Fertigstellungen hat 2017 in der Metropolregion mit über 19.500 erstellten Wohnungen den Höchststand der letzten Dekade erreicht – dies ist nahezu eine Verdopplung verglichen mit dem Wert aus dem Jahr 2011. Im Jahr 2019 sind etwas über 24.000 neue Wohnungen auf den Markt gekommen.

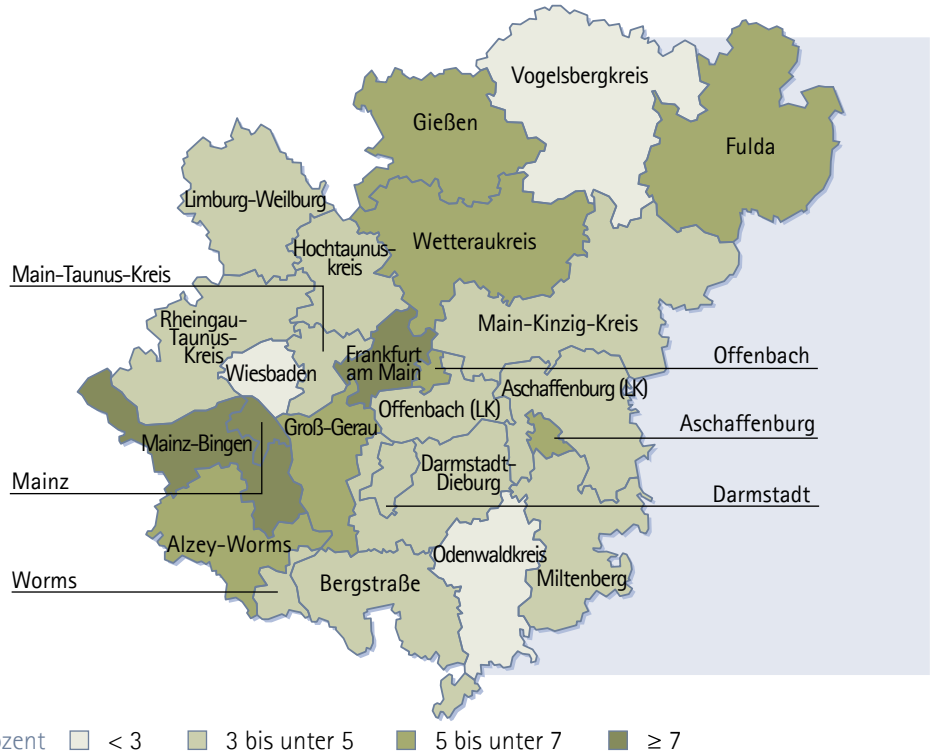
Mit 29.000 Einheiten sind in Frankfurt am Main die meisten Wohnungen gebaut worden, gefolgt von dem Main-Kinzig-Kreis mit fast 8.000 Fertigstellungen. Mehr als 7.000 neue Wohnungen wurden zudem in den Landkreisen Gießen und Groß-Gerau, Mainz-Bingen, dem Wetteraukreis und in der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz fertig gestellt. Die wenigsten Wohnungen sind mit knapp 1.200 Einheiten im Odenwald- und im Vogelsbergkreis entstanden.

In der gesamten Metropolregion FrankfurtRheinMain hat die Bauintensität in den vergangenen Jahren zugenommen. Im Jahr 2019 wurden insgesamt über 24.000 Wohnungen genehmigt und fast 19.000 Wohnungen fertiggestellt. Von den Rekorden aus den 1990er Jahren mit jährlich zum Teil über 40.000 neu errichteten Wohnungen ist die Region aber noch sehr weit entfernt.



### KARTE 3: ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 BIS 2019

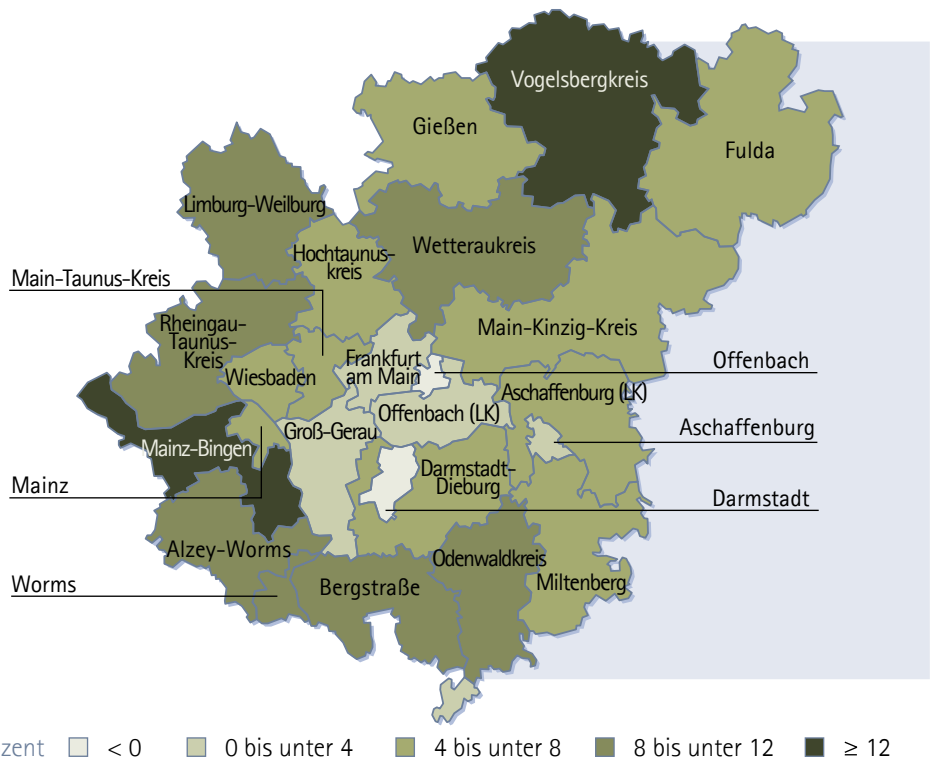
STICHTAG 31.12.



### KARTE 4: ENTWICKLUNG DER WOHNFLÄCHE IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 BIS 2019

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER - QUADRATMETER

STICHTAG 31.12.



\* Detaillierte Werte finden Sie in Tabelle 16 im Anhang auf Seite 51.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, 2020

## 6.2.2 Entwicklung des Wohnungsbestandes 2011 bis 2019

Aufgrund der erhöhten Bauintensität ist der Wohnungsbestand in der Region auf mittlerweile über 2,8 Millionen Wohnungen angestiegen.

Während in den an den Rändern gelegenen Landkreisen der Bau von Einfamilienhäusern überwiegt, sind die Kernstädte der Metropolregion von einer hohen Anzahl an Mehrfamilienhäusern geprägt. In dem Zeitraum 2011 bis 2019 ist der gesamte Bestand an Wohnungen in FrankfurtRheinMain um 5,1 Prozent – das entspricht etwas über 138.000 Wohnungen – gewachsen und beträgt 2019 rund 2,83 Millionen Wohnungen. Insbesondere die Kernstädte Frankfurt am Main (plus 8,5 Prozent) und Mainz (plus 7 Prozent) konnten ihren Bestand seit 2011 deutlich erhöhen. Insgesamt betrug die Wachstumsrate in den Kernstädten 6,5 Prozent, in den übrigen Gebieten lag diese bei 4,6 Prozent.

Dass Fläche ein knappes Gut ist, zeigt sich auch bei der Betrachtung der verfügbaren Wohnfläche je Einwohner. Im Jahr 2019 haben jeder Person in der Metropolregion 46,5 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung gestanden. Während die Bevölkerung unter anderem in Darmstadt (39,9), Frankfurt am Main (38,1) und Offenbach am Main (35,9) mit zum Teil deutlich weniger Quadratmetern auskommen muss, wohnen die Einwohner in Limburg-Weilburg (53), Mainz-Bingen (54,2) und im Vogelsbergkreis (56,4) auf mehr Fläche. Im Vergleich zu den Werten aus dem Jahr 2011 ist insbesondere in den Städten die Wohnfläche je Einwohner zurückgegangen oder gleich geblieben, da der Zuwachs an Fläche mit den steigenden Einwohnerzahlen nicht Schritt halten konnte. Während sich die Wohnfläche in den Kernstädten um 0,6 Prozent erhöht hat, waren es im Umland 3,3 Prozent.

### TABELLE 3: INDIKATOREN ZUM WOHNUNGSBESTAND IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 UND 2019

<b>Wohngebäude 2019</b>	<b>1.243.568</b>
davon Kernstädte	198.800
davon Umland	1.044.768
<b>Entwicklung der Wohngebäude 2011 bis 2019</b>	<b>46.051</b>
<b>Wohnungen 2019</b>	<b>2.830.253</b>
davon Kernstädte	837.499
davon Umland	1.992.754
<b>Entwicklung der Wohnungen 2011 bis 2019</b>	<b>138.273</b>
<b>Wohnfläche je Einwohner 2019 (in Quadratmetern)</b>	<b>46,5</b>
Kernstädte	39,9
Umland	49,1
<b>Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner 2011 bis 2019 (in Prozent)</b>	<b>2,5</b>
<b>Wohneigentumsquote 2011* (in Prozent)</b>	<b>44,4</b>
Kernstädte	24,6
Umland	52,5
<b>Leerstandsquote Wohnungen 2011* (in Prozent)</b>	<b>3,6</b>
Kernstädte	2,8
Umland	4,0

\* Aktuelle Daten liegen auf Landkreisebene nicht vor, da es sich um eine Sonderabfrage im Rahmen des Zensus handelt.  
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, 2020





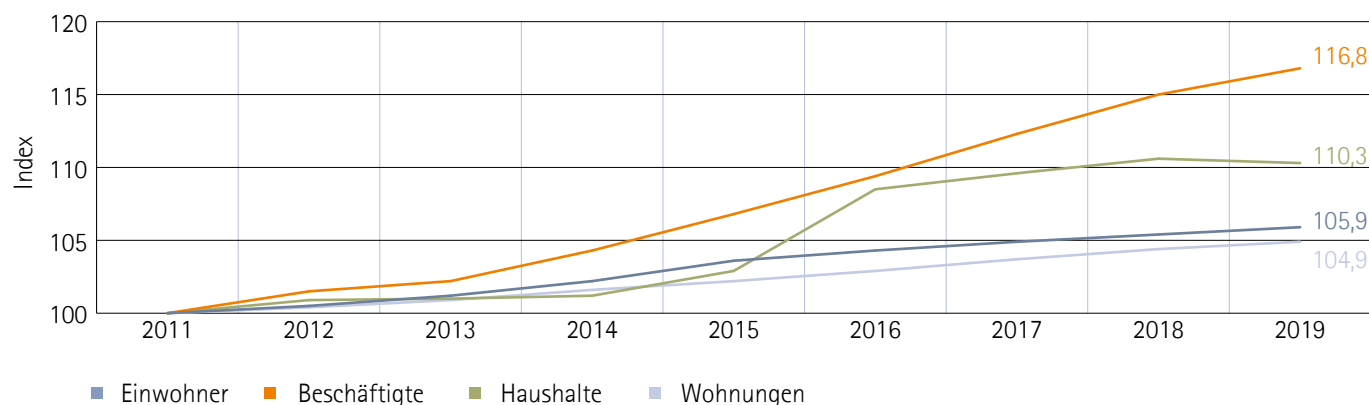
Bereits seit der Nachkriegszeit steht die Schaffung von Wohneigentum in Deutschland auf der politischen Agenda. Dennoch verharrt die Wohneigentumsquote seither bei Werten unter 50 Prozent. Die Zählung im Rahmen des Zensus im Jahr 2011 hat für die Metropolregion FrankfurtRheinMain ergeben, dass rund 45 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes von den Eigentümern bewohnt werden. Insbesondere in den Kernstädten finden sich zum Teil deutlich niedrigere Wohneigentumsquoten. In Frankfurt am Main liegt der Anteil mit 19,2 Prozent selbst genutztem Wohneigentum am niedrigsten, gefolgt von Offenbach am Main mit 22,6 und Wiesbaden mit 27,4 Prozent. Im gesamten Gebiet außerhalb der Kernstädte beträgt der Anteil der Eigentümer laut Ergebnis des Zensus 52,5 Prozent. Die meisten Hausbesitzer wohnen im Landkreis Alzey-Worms (63 Prozent), im Vogelsbergkreis (62,1 Prozent) und im Landkreis Aschaffenburg (59,5 Prozent). Auf Länderebene weisen die aktuellen Zahlen aus dem Jahr 2018 für Rheinland-Pfalz eine Eigentümerquote von 58 Prozent, für Bayern von 51,4 Prozent und für Hessen von 47,5 Prozent aus.

Die Leerstandsquote von Wohnimmobilien gibt an, wenn eine Wohnung weder vermietet noch von dem Eigentümer selbst bewohnt oder als Ferien- und Freizeitwohnung zur Verfügung gestellt wird. Dabei sind bundesweit zwei gegenläufige Trends zu beobachten: Während in den Großstädten mit einer Leerstandsquote von weniger als einem oder zwei Prozent Wohnungsmangel herrscht, nehmen Wohnungsleerstände in vielen ländlichen Räumen zu. Die Zensusbefragung im Jahr 2011 hat für FrankfurtRheinMain einen Anteil von 3,6 Prozent an leer stehenden Wohnungen ergeben; 2,8 Prozent in den Kernstädten und vier Prozent in den übrigen Landkreisen und kreisfreien Städten. Laut einer modifizierten Hochrechnung<sup>9</sup> des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) für den Zeitraum 2012 bis 2018 hat sich der Leerstand in der Metropolregion seither verringert und liegt in allen Kernstädten – mit Ausnahme von Aschaffenburg – im Jahr 2018 bei unter zwei Prozent. In den bayerischen Landkreisen Aschaffenburg und Miltenberg sowie im Odenwaldkreis ist die Quote seit 2011 leicht gestiegen.

<sup>9</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR), Stand August 2020: Der Deutschlandatlas – Wie wir wohnen. [https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/046-Wohnungsleerstand.html?sessionid=9EC5C5CFEBA51F17DB7D47AFC882C9&internet611#\\_joos18eqc](https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/046-Wohnungsleerstand.html?sessionid=9EC5C5CFEBA51F17DB7D47AFC882C9&internet611#_joos18eqc), abgerufen am 15. November 2020

## ABBILDUNG 5: ENTWICKLUNG DER EINWOHNER, BESCHÄFTIGTEN, HAUSHALTE UND WOHNUNGEN IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 BIS 2019

BASISJAHR 2011 = 100



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, 2020

### 6.2.3 Wohnraumbedarfsprognose für FrankfurtRheinMain

In dem Zeitraum 2011 bis 2019 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Metropolregion FrankfurtRheinMain im Schnitt um 1,96 Prozent pro Jahr gestiegen. Die Zahl der Haushalte hat sich jährlich um 1,23 Prozent erhöht, wobei hier das Gesamtbild aufgrund einer neuen Planungsgrundlage aus dem Jahr 2016 verzerrt wird.<sup>10</sup> Die Bevölkerung wuchs durchschnittlich um 0,72 Prozent pro Jahr, wohingegen der Wohnungsbestand seit 2011 durchschnittlich um 0,63 Prozent jährlich gestiegen ist und somit hinter den anderen Indikatoren zurück geblieben ist.

Der Blick auf die Entwicklung seit dem Jahr 2011 verdeutlicht, dass insbesondere die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit beinahe 17 Prozent stark gestiegen ist. Am unteren Ende der Skala befindet sich mit einem Zuwachs von fast fünf Prozent die Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Die von den statistischen Landesämtern veröffentlichten Bevölkerungsprognosen bis zum Jahr 2040 verdeutlichen noch einmal den Handlungsbedarf bei der Bereitstellung von Wohnraum, insbesondere im Süden der Metropolregion.

Laut Prognose des Instituts für Wohnen und Umwelt<sup>11</sup> muss der Wohnungsbestand im Jahr 2040 im hessischen Teil der Metropolregion FrankfurtRheinMain über 2,6 Millionen Wohnungen betragen, rund ein Drittel davon in den Kernstädten Darmstadt, Frankfurt am Main, Offenbach am Main und Wiesbaden. Um diesen geschätzten Zielwohnungsbestand im Jahr 2040 zu erfüllen, müssen pro Jahr knapp 19.000 Wohnungen fertig gestellt werden, davon je rund 50 Prozent in den Städten und dem Umland. Insbesondere in Frankfurt am Main müssen demnach jährlich gut 6.200 Fertigstellungen von Wohnungen erfolgen. Wird die Bautätigkeit der zurückliegenden Jahre lediglich fortgeschrieben und nicht signifikant erhöht, wird das in einem hohen Fehlbedarf resultieren.

<sup>10</sup> Die Definition zu den Planungsregionen finden Sie in der Fußnote auf Seite 14.

<sup>11</sup> Institut Wohnen und Umwelt, August 2020. Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040

## 7 VOLKSWIRTSCHAFTLICHE BEDEUTUNG DER BAU- UND IMMOBILIENBRANCHE IN FRANKFURTRHEINMAIN

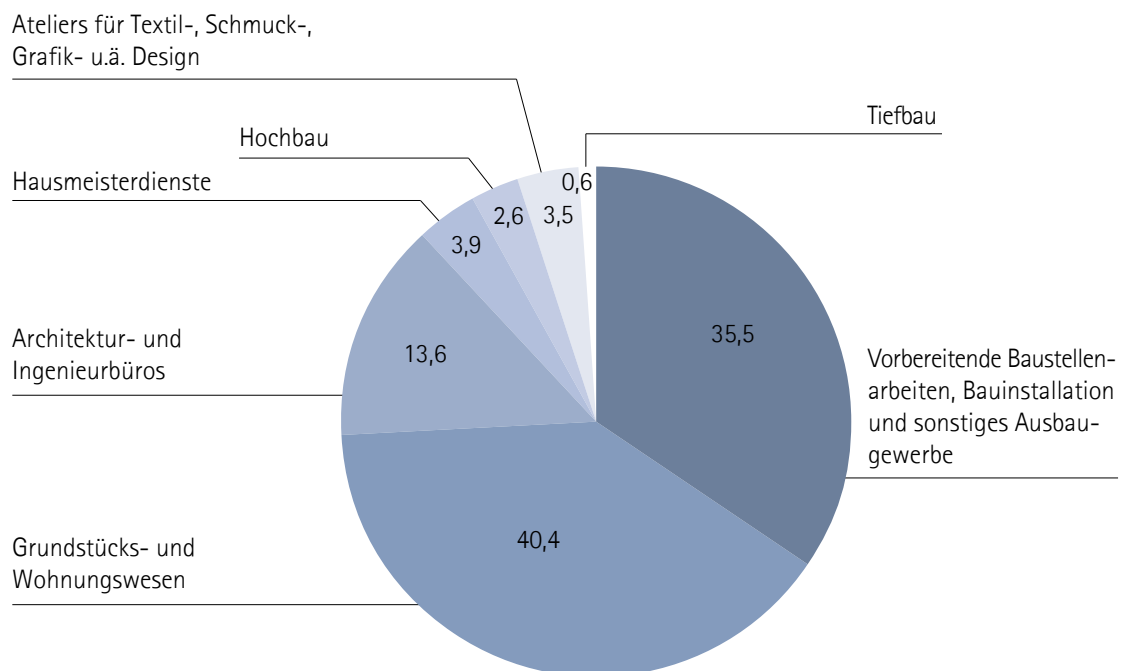
### 7.1 Umsatzsteuerpflichtige<sup>12</sup> der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2018

In FrankfurtRheinMain gibt es im Jahr 2018 fast 62.000 Umsatzsteuerpflichtige der Bau- und Immobilienwirtschaft. Dies entspricht einem Anteil von rund 25 Prozent an allen Umsatzsteuerpflichtigen in der Metropolregion. Im Jahr 2011 waren noch knapp 65.000 Unternehmen in der Bau- und Immobilienwirtschaft umsatzsteuerpflichtig. Somit hat es zwischen den Jahren 2011 und 2018 in der Branche einen Rückgang von rund 3.000 Umsatzsteuerpflichtigen – das entspricht einer Abnahme von fast fünf Prozent – in der Region gegeben.

Im Jahr 2018 sind mit mehr als 40 Prozent die meisten Unternehmen im Bereich „Grundstücks- und Wohnungswesen“ tätig. Dahinter liegen mit rund 35 Prozent Betriebe, die dem Bereich „Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation u. sonstiges Ausbaugewerbe“ zugeordnet werden. Rund 14 Prozent der Unternehmen zählen zu den „Architektur- und Ingenieurbüros“. Verhältnismäßig wenig Unternehmen sind im Hochbau (2,6 Prozent) und im Tiefbau (0,6 Prozent) zu finden.<sup>13</sup>

### ABBILDUNG 6: UMSATZSTEUERPFLICHTIGE DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT NACH TEILBRANCHEN IN FRANKFURTRHEINMAIN 2018

IN PROZENT



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Hessisches Statistisches Landesamt; Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnungen, 2020

<sup>12</sup> Umsatzsteuerpflichtigen Unternehmen, die zur Abgabe einer Umsatzsteuer-Voranmeldung verpflichtet sind.

<sup>13</sup> Detaillierte Werte finden Sie in Tabelle 17 im Anhang auf Seite 52 und 53.

**TABELLE 4: UMSATZSTEUERPFLICHTIGE DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 UND 2018**

	2011	2018
Darmstadt, Kreisfreie Stadt	1.828	1.157
Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt	7.696	7.928
Offenbach am Main, Kreisfreie Stadt	952	1.245
Wiesbaden, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt	3.224	2.976
Bergstraße, Landkreis	3.229	3.515
Darmstadt-Dieburg, Landkreis	3.165	3.289
Groß-Gerau, Landkreis	2.141	2.230
Hochtaunuskreis	3.112	3.246
Main-Kinzig-Kreis	4.214	4.420
Main-Taunus-Kreis	2.613	2.641
Odenwaldkreis	961	980
Offenbach, Landkreis	3.981	4.141
Rheingau-Taunus-Kreis	1.559	1.741
Wetteraukreis	3.274	3.342
Gießen, Landkreis	2.403	2.552
Limburg-Weilburg, Landkreis	1.754	1.656
Vogelsbergkreis	859	725
Fulda, Landkreis	1.972	2.152
Mainz, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt	3.652	2.422*
Worms, Kreisfreie Stadt	1.336	792*
Alzey-Worms, Landkreis	2.113	1.252*
Mainz-Bingen, Landkreis	3.621	2.252*
Aschaffenburg, Kreisfreie Stadt	959	920
Aschaffenburg, Landkreis	2.344	2.411
Miltenberg, Landkreis	1.601	1.637
<b>Metropolregion FrankfurtRheinMain</b>	<b>64.563</b>	<b>61.622</b>
davon Kernstädte	18.311	16.648
davon übrige Gebiete	46.252	44.974

\* Werte aus 2017

Hinweis: Aufgrund von Datenschutzbestimmungen der Statistischen Landesämter wurde ein Teil der Daten anonymisiert. Daher kann es zu geringfügigen Abweichungen der Summen der Bau- und Immobilienwirtschaft für einzelne Landkreise und kreisfreie Städte kommen.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Hessisches Statistisches Landesamt; Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnungen, 2020

## 7.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019

Im Jahr 2011 waren rund 2.114.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Metropolregion Frankfurt-RheinMain tätig, im Jahr 2019 fast 2.470.000. Dies entspricht einem Plus von rund 356.000 Personen (plus 16,8 Prozent) innerhalb von acht Jahren.

Die Beschäftigten der Bau- und Immobilienwirtschaft machen einen Anteil von 8,2 Prozent an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in FrankfurtRheinMain aus. Die Branche hat zwischen 2011 und 2019 einen Zuwachs von fast 47.000 Personen (plus 29,7 Prozent) verzeichnet und ist damit für rund 13 Prozent des Gesamtzuwaches in der Metropolregion verantwortlich. Im Jahr 2011 waren fast 157.000 Personen in der Bau- und Immobilienwirtschaft in der Region beschäftigt, im Jahr 2019 sind es knapp 204.000 Personen.

Deutschlandweit sind im Jahr 2019 rund 2.806.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Bau- und Immobilienwirtschaft tätig. Dies entspricht einem Anteil von 8,3 Prozent an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland. In der Metropolregion FrankfurtRheinMain liegt die Branche in etwa auf Bundesniveau.

Analog zu den Umsatzsteuerpflichtigen ist im Jahr 2019 mit etwas mehr als 46 Prozent ein Großteil aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Bau- und Immobilienwirtschaft im Bereich der vorbereitenden Baustellenarbeiten, Bauinstallationen und im sonstigen Ausbaugewerbe tätig. Circa 24 Prozent sind in den Untergruppen Architektur- und Ingenieurbüros, Innenausstatter, Interior Designer und Grafiker sowie in den Hausmeisterdiensten tätig. Auf das Grundstücks- und Wohnungswesen entfallen rund 13 Prozent, auf den Hochbau rund elf und auf den Tiefbau rund fünf Prozent.

Den stärksten Zuwachs bei den Beschäftigten in der Branche hat im Betrachtungszeitraum der Landkreis Offenbach (plus 65,3 Prozent) verzeichnet. Es folgen die Stadt Darmstadt (plus 53,3 Prozent), der Landkreis Groß-Gerau (plus 50,5 Prozent), der Rheingau-Taunus-Kreis (plus 42,3 Prozent) und der Hochtaunuskreis (plus 41,2 Prozent). Im Landkreis Aschaffenburg wurde zwischen 2011 und 2019 rund ein Prozent an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Bau- und Immobilienwirtschaft abgebaut.

## ABBILDUNG 7: ANTEIL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN IN DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT NACH TEILBRANCHE IN FRANKFURTRHEINMAIN 2019

IN PROZENT

STICHTAG 31.12.

### Metropolregion FrankfurtRheinMain

46,4	24,3	13,1	10,9	5,3
Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe	Sonstige Berufsgruppen*	Grundstücks- und Wohnungswesen	Hochbau	Tiefbau
48,9	22,6	10,0	10,6	8,0

### Deutschland

\* Architektur- und Ingenieurbüros, Ateliers für Textil-, Schmuck-, Grafik- u. ä. Design sowie Hausmeisterdienste

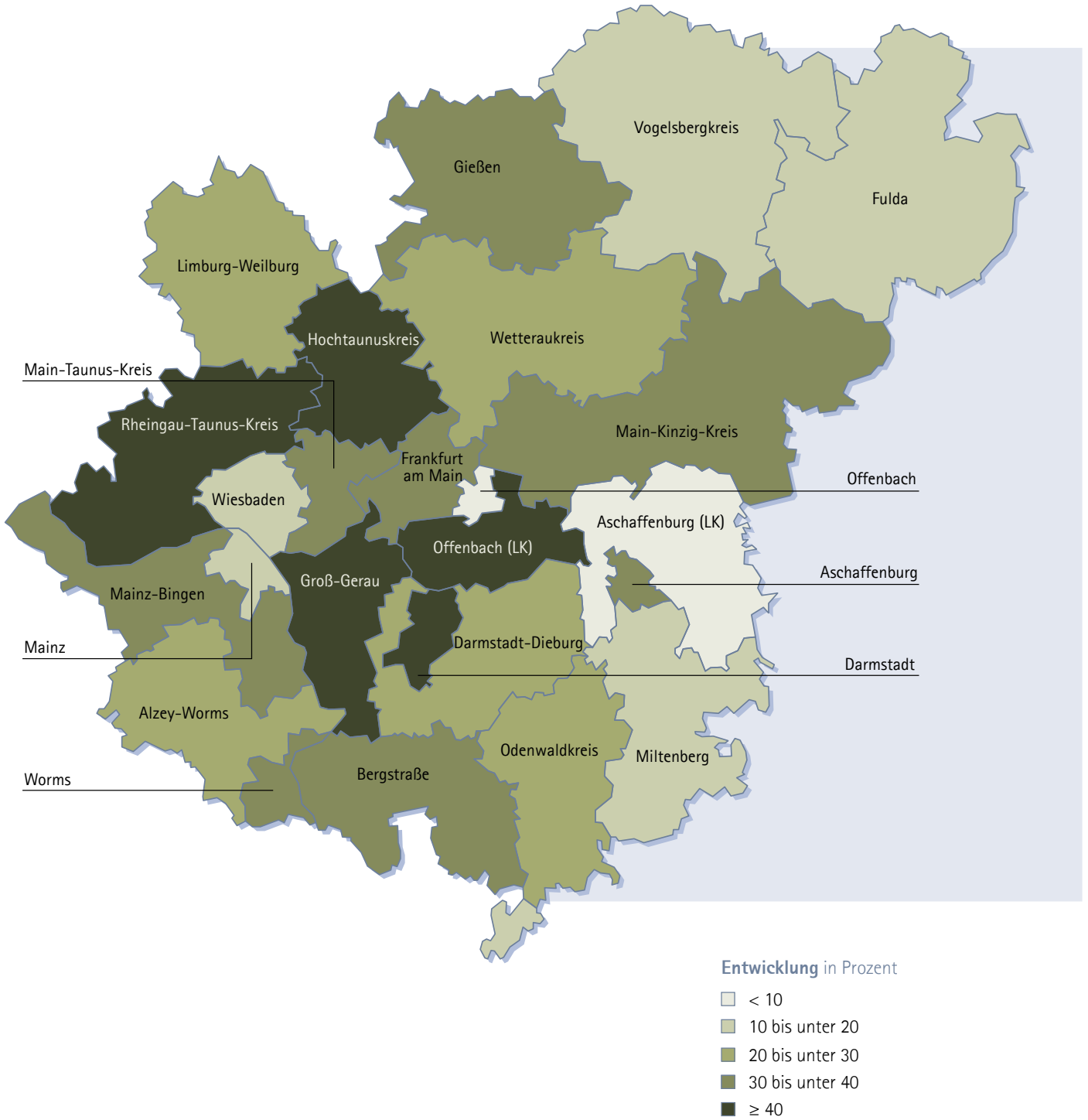
Detaillierte Werte finden Sie in Tabelle 5 auf Seite 30.

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen, 2020



**KARTE 5: ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN IN DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 BIS 2019**

STICHTAG 31.12.



Detaillierte Werte finden Sie in Tabelle 18 im Anhang auf Seite 54.  
 Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen, 2020

TABELLE 5: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE IN DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT NACH TEILBRANCHEN IN DEUTSCHLAND UND FRANKFURTRHEINMAIN 2019

STICHTAG 31.12.

WIRTSCHAFTSZWEIG		METROPOLREGION FRANKFURTRHEINMAIN		DEUTSCHLAND	
		absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
41	Hochbau	22.173	10,9	297.029	10,6
41.1	Erschließung von Grundstücken; Bauträger	2.096		27.754	
41.2	Bau von Gebäuden	20.077		269.275	
42	Tiefbau	10.816	5,3	224.903	8,0
42.1	Bau von Straßen und Bahnverkehrsstrecken	6.368		121.638	
42.2	Leitungstiefbau und Kläranlagenbau	3.465		76.714	
42.9	Sonstiger Tiefbau	983		26.551	
43	Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe	94.406	46,4	1.370.845	48,9
43.1	Abbrucharbeiten und vorbereitende Baustellenarbeiten	3.772		52.853	
43.2	Bauinstallation	48.032		670.952	
43.3	Sonstiger Ausbau	26.366		371.065	
43.9	Sonstige spezialisierte Bautätigkeiten	16.236		275.975	
68	Grundstücks- und Wohnungswesen	26.621	13,1	280.414	10,0
68.1	Kauf und Verkauf von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen	1.371		13.564	
68.2	Vermietung, Verpachtung von eigenen oder geleasteten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen	11.704		122.862	
68.3	Vermittlung und Verwaltung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen für Dritte	13.546		143.988	
	Sonstige	49.554	24,3	632.867	22,6
71.1	Architektur- und Ingenieurbüros	37.929	18,6	508.060	18,1
74.1	Ateliers für Textil-, Schmuck-, Grafik- u. ä. Design	1.829	0,9	16.130	0,6
81.1	Hausmeisterdienste	9.796	4,8	108.677	3,9
	Insgesamt	203.570		2.806.058	

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen, 2020



## EXKURS: BESCHÄFTIGUNGSPROGNOSE IM BAUWERBE IN FRANKFURTRHEINMAIN

Ende 2019 sind mehr als 127.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Baugewerbe in FrankfurtRheinMain tätig. Gegenüber dem Jahr 2018 hat sich die Beschäftigtenzahl um 3,1 Prozent, respektive um fast 3.800 Stellen, erhöht. Laut Hochrechnung der Beschäftigungs- und Konjunkturprognose 2021 der regionalen Wirtschaftskammern wird das Baugewerbe in der Metropolregion Ende 2020 abermals ein Plus von etwa 3.000 Stellen (2,4 Prozent) bei den Beschäftigtenzahlen aufweisen können. Zum Jahresende sind dann rund 130.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Baugewerbe tätig. Damit arbeiten 5,3 Prozent der Beschäftigten in der Metropolregion in dieser Branche.

Im Jahr 2021 wird sich der Beschäftigungsaufbau im Baugewerbe aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten durch die Corona-Pandemie verhaltener gestalten, aber weiterhin positiv sein. Der IHK-Beschäftigungsindikator\* im Baugewerbe befindet sich im Vergleich aller betrachteten Branchen nach dem Corona-Schock im Frühsommer 2020 wieder im positiven Bereich. Die Prognose der regionalen Wirtschaftskammern geht für 2021 von einem Plus von rund 2.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus (plus 1,6 Prozent). Somit wären Ende 2021 rund 132.500 Beschäftigte in FrankfurtRheinMain im Baugewerbe tätig.

Bereits im Jahr 2019 gab es einen Fachkräfteengpass von insgesamt rund 7.000 Stellen bei beruflich Qualifizierten und Helfern in Bauberufen sowie bei Architekten, Bauingenieuren, Vermessungsingenieuren und sonstigen Ingenieuren. Bis zum Jahr 2030 wird sich dieser Engpass laut dem Fachkräftemonitor der Perform-Kammern auf 14.000 Stellen ausweiten.

---

\* Der IHK-Beschäftigungsindikator wird aus der Frage nach der geplanten Beschäftigung in den kommenden zwölf Monaten berechnet. Er ist der Saldo aus den positiven Antworten („wird steigen“) und den negativen Antworten („wird sinken“).

### 7.3 Entwicklung der Umsätze der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2018

Im Jahr 2011 hatten die Umsatzsteuerpflichtigen der Bau- und Immobilienwirtschaft in der Metropolregion FrankfurtRheinMain einen steuerbaren Umsatz von rund 33,8 Milliarden Euro. Bis zum Jahr 2018 hat sich dieser auf rund 39,9 Milliarden Euro erhöht, was einem Zuwachs von mehr als sechs Milliarden Euro (plus 18 Prozent) entspricht. Die Bau- und Immobilienwirtschaft hat im Jahr 2018 einen Anteil von mehr als sieben Prozent an den gesamten steuerbaren Umsätzen in der Metropolregion.

## TABELLE 6: UMSÄTZE DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 UND 2018

	UMSÄTZE IN EURO	
	2011	2018
Darmstadt, Kreisfreie Stadt	718.714	660.325
Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt	8.438.829	9.364.317
Offenbach am Main, Kreisfreie Stadt	332.053	831.677
Wiesbaden, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt	2.085.252	2.047.431
Bergstraße, Landkreis	1.200.612	1.438.531
Darmstadt-Dieburg, Landkreis	1.079.013	1.293.775
Groß-Gerau, Landkreis	943.854	2.100.537
Hochtaunuskreis	1.085.020	1.299.264
Main-Kinzig-Kreis	2.156.597	2.608.139
Main-Taunus-Kreis	2.338.362	2.973.162
Odenwaldkreis	307.269	297.810
Offenbach, Landkreis	2.576.831	2.254.448
Rheingau-Taunus-Kreis	662.799	528.395
Wetteraukreis	1.269.107	1.562.988
Gießen, Landkreis	1.038.221	1.231.892
Limburg-Weilburg, Landkreis	781.475	871.467
Vogelsbergkreis	421.234	290.412
Fulda, Landkreis	1.469.485	1.712.692
Mainz, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt	1.273.531	1.493.111*
Worms, Kreisfreie Stadt	167.083	307.935*
Alzey-Worms, Landkreis	302.737	903.701*
Mainz-Bingen, Landkreis	452.534	1.104.894*
Aschaffenburg, Kreisfreie Stadt	761.753	835.119
Aschaffenburg, Landkreis	1.129.793	1.158.126
Miltenberg, Landkreis	796.512	710.430
<b>Metropolregion FrankfurtRheinMain</b>	<b>33.788.670</b>	<b>39.880.578</b>
<b>davon Kernstädte</b>	<b>13.610.132</b>	<b>15.231.980</b>
<b>davon übrige Gebiete</b>	<b>20.178.538</b>	<b>24.648.598</b>

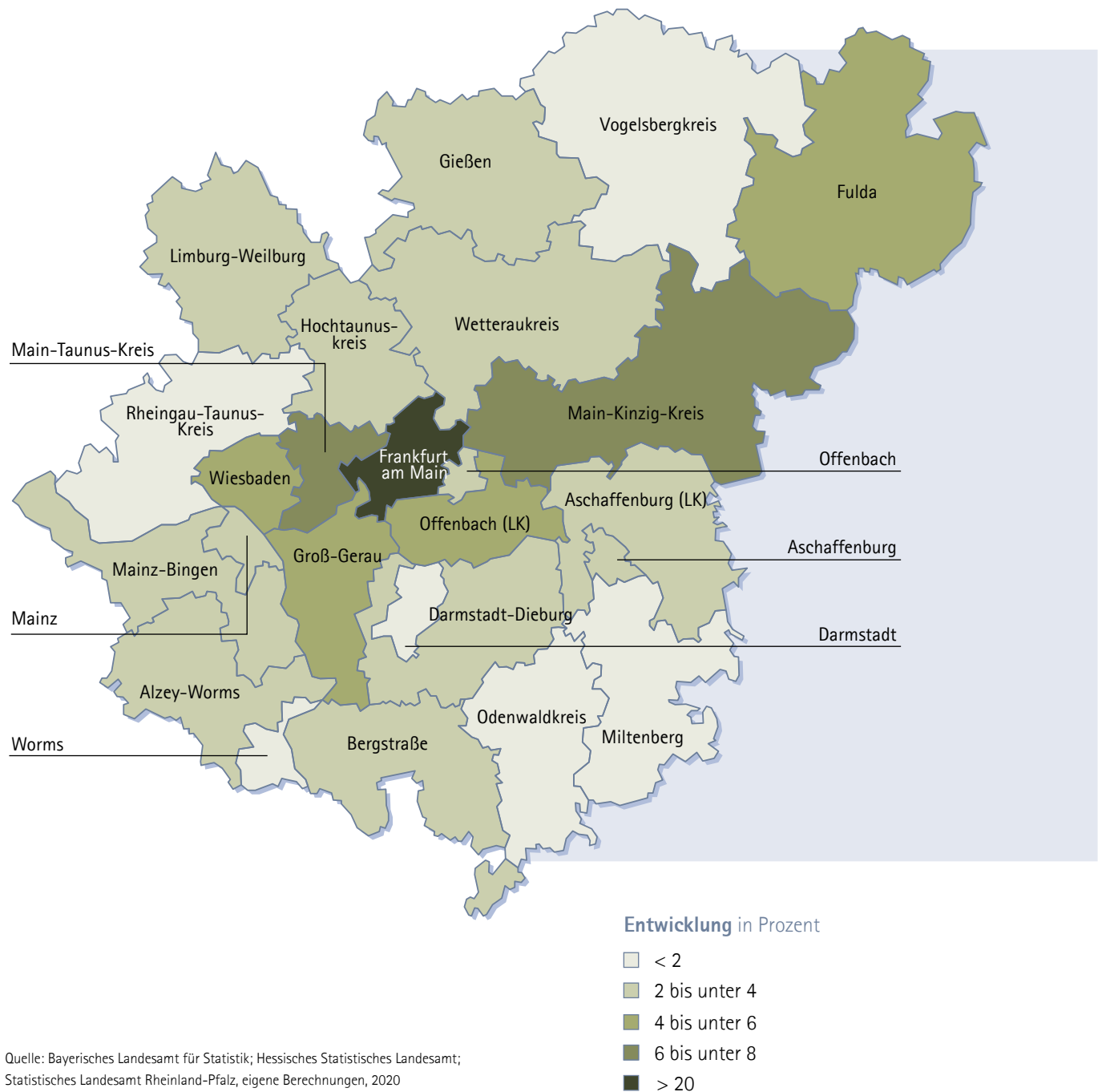
\* Werte aus 2017

Hinweis: Aufgrund von Datenschutzbestimmungen der Statistischen Landesämter wurde ein Teil der Daten anonymisiert. Daher kann es zu geringfügigen Abweichungen der Summen der Bau- und Immobilienwirtschaft für einzelne Landkreise und kreisfreie Städte kommen.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Hessisches Statistisches Landesamt; Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnungen, 2020

Wie schon im Jahr 2011 haben die Umsatzsteuerpflichtigen der Stadt Frankfurt am Main auch 2018 einen Anteil von 23,5 Prozent am gesamten steuerbaren Umsatz der Bau- und Immobilienwirtschaft in der Metropolregion und liegen somit an erster Stelle unter allen Landkreisen und kreisfreien Städten. Mit deutlichem Abstand folgen der Main-Taunus-Kreis (7,5 Prozent), der Main-Kinzig-Kreis (6,5 Prozent) sowie der Landkreis Offenbach (5,7 Prozent).

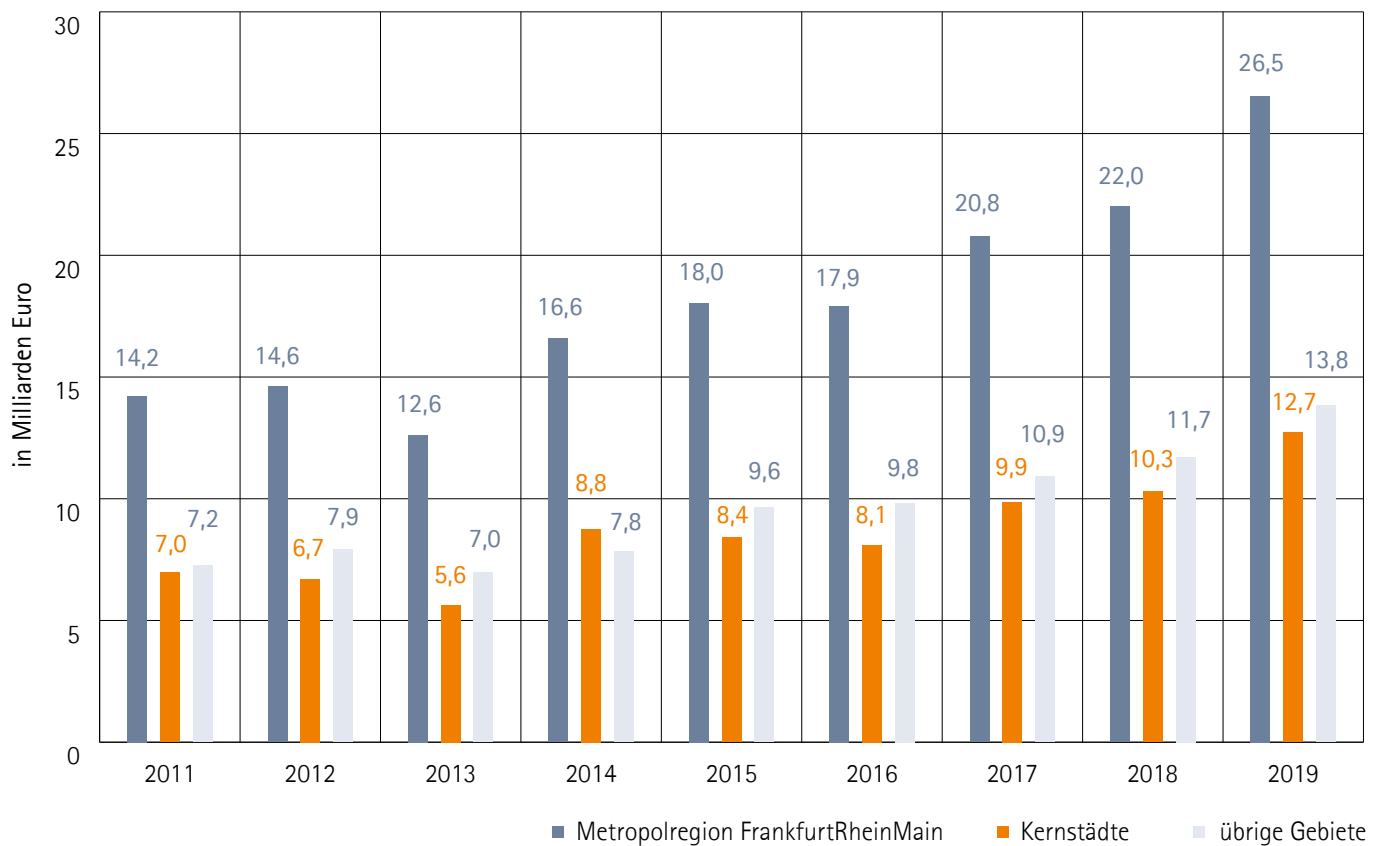
## KARTE 6: ANTEILE DER LANDKREISE UND KREISFREIEN STÄDTE AM GESAMTUMSATZ DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN FRANKFURTRHEINMAIN 2018



#### 7.4 Entwicklung des Geldumsatzes bei Immobilientransaktionen in FrankfurtRheinMain 2011 bis 2019

Der Geldumsatz<sup>14</sup> bei Immobilientransaktionen ist in der Metropolregion FrankfurtRheinMain in den vergangenen Jahren durch ein kontinuierliches Wachstum geprägt. Lag der Umsatz im Jahr 2011 noch bei rund 14,2 Milliarden Euro, so ist dieser bis zum Jahr 2019 um 86,6 Prozent auf 26,5 Milliarden Euro gestiegen. In den Kernstädten sind die Umsätze um gut 82 Prozent und in den übrigen Landkreisen und kreisfreien Städten um knapp 91 Prozent gestiegen.

ABBILDUNG 8: ENTWICKLUNG DES GELDUMSATZES BEI IMMOBILIENTRANSAKTIONEN IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 BIS 2019<sup>15</sup>



Quelle: Gutachterausschüsse der Länder Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz, eigene Berechnungen, 2020

Prozentual ist in dem Betrachtungszeitraum der Geldumsatz mit rund 315 Prozent in Offenbach am Main am stärksten gestiegen. Dahinter folgen mit einigem Abstand der Vogelsbergkreis und die Stadt Darmstadt mit Werten zwischen 150 und 160 Prozent. Die relative Steigerung ist im Hochtaunuskreis mit 43 Prozent und in der Stadt Frankfurt am Main mit 57 Prozent am geringsten, beide lagen im Jahr 2011 bereits auf einem hohen Niveau. Betrag der erfasste Geldumsatz in Frankfurt am Main im Jahr 2011 insgesamt 4,7 Milliarden, so hat sich dieser im Jahr 2019 auf 7,4 Milliarden erhöht.

<sup>14</sup> Durch die Gutachterausschüsse erfasster Geldumsatz über alle Kategorien (bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum).

<sup>15</sup> Für die Jahre 2012 bis 2018 fehlen die Angaben der Landkreise und kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte erhalten nach § 195 BauGB von Stellen, die Kaufverträge über Immobilientransaktionen beurkunden, die Abschriften der Kaufverträge für Immobilien. Die Informationen aus den notariellen Kaufverträgen werden in anonymisierter Form in die Kaufpreissammlungen übernommen.





**TABELLE 7: ENTWICKLUNG DES GELDUMSATZES BEI IMMOBILIENTRANSAKTIONEN IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 BIS 2019**

	UMSÄTZE IN EURO		ENTWICKLUNG 2011 - 2019	
	2011	2019	in Euro	in Prozent
Metropolregion FrankfurtRheinMain	14.224.783.094	26.541.690.000	12.316.906.906	86,6
davon Kernstädte	6.976.652.354	12.716.890.000	5.740.237.646	82,3
davon übrige Gebiete	7.248.130.740	13.824.800.000	6.576.669.260	90,7

Quelle: Gutachterausschüsse der Länder Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz, eigene Berechnungen, 2020

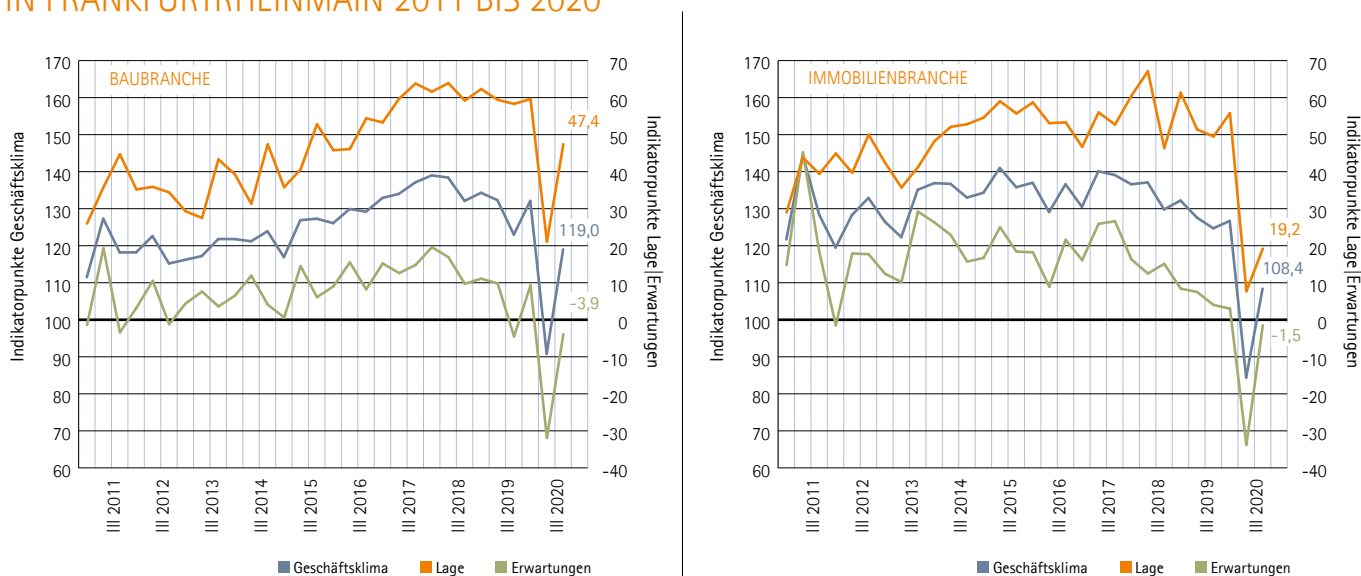
### 7.5 Bruttowertschöpfung des Baugewerbes in FrankfurtRheinMain 2018

Im Jahr 2018 beträgt die Bruttowertschöpfung in der Metropolregion FrankfurtRheinMain mehr als 246 Milliarden Euro. Das Baugewerbe<sup>16</sup> hat mit mehr als elf Milliarden Euro einen Anteil von 4,5 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung in der Region. Bundesweit kommt das Baugewerbe im Jahr 2018 auf einen Anteil von 5,1 Prozent. Die Bauwirtschaft in FrankfurtRheinMain liegt bei der Bruttowertschöpfung somit etwas unter dem Bundeswert.

<sup>16</sup> Bei der Analyse der regionalen Bruttowertschöpfung kann aufgrund der Datenverfügbarkeit der amtlichen Statistik nur das Baugewerbe beziffert werden.

## 8 KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG IN DER BAU- UND IMMOBILIENBRANCHE IN FRANKFURTRHEINMAIN

ABBILDUNG 9: ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSKLIMAS IN DER BAU- UND IMMOBILIENBRANCHE IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 BIS 2020



Quelle: IHK Frankfurt am Main, 2020

Die Corona-Pandemie ist eine Belastungsprobe für die gesamte wirtschaftliche Entwicklung in der Metropolregion FrankfurtRheinMain. Dabei sind die einzelnen Wirtschaftszweige bislang unterschiedlich stark betroffen. Insbesondere das Baugewerbe gilt als ein Spätzyklischer. Etwaige Auswirkungen wird die Branche voraussichtlich erst in den kommenden Jahren spüren.

### 8.1 Geschäftsklimaindex in der Bau- und Immobilienbranche in FrankfurtRheinMain 2011 bis Jahresbeginn 2020

Sowohl die Bau- als auch die Immobilienbranche hat vom Jahresbeginn 2011 bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 eine konjunkturelle Boom-Phase durchlaufen. Dies haben die dreimal jährlich durchgeführten IHK-Konjunkturumfragen unter den Mitgliedsunternehmen der IHK-Bezirke der Metropolregion Frankfurt-RheinMain belegt. Die Unternehmen der Baubranche haben ihre Geschäftslage mit durchschnittlich 47 Saldopunkten<sup>17</sup> im Vergleich zu den anderen Branchen durchweg als überdurchschnittlich gut eingeschätzt (Durchschnitt über alle Branchen: 33 Saldopunkte). Gleiches galt für die Unternehmen der Immobilienbranche mit im Schnitt 50 Saldopunkten. Während die Erwartungen an zukünftige Geschäfte in der Baubranche traditionell etwas verhaltener sind, waren die Unternehmen der Immobilienbranche fast durchgehend optimistisch gestimmt. In Summe hat sich der IHK-Geschäftsklimaindex<sup>18</sup> im betrachteten Zeitraum mit 126 Punkten in der Baubranche und 132 Punkten in der Immobilienbranche auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau befunden.

<sup>17</sup> Der Geschäftslagesaldo wird ebenso wie der Erwartungs-, Investitions-, Beschäftigungs-, Umsatz- und Auftragseingangssaldo aus den gewichteten positiven Antworten (Antwort: „gut“ bzw. „wird steigen“) und negativen Antworten (Antwort: „schlecht“ bzw. „wird sinken“) ermittelt. Die Begriffe „Saldo“ und „Indikator“ werden synonym verwendet. Neutrale Aussagen bleiben unberücksichtigt.

<sup>18</sup> Der IHK-Geschäftsklimaindex dient als Barometer zur Beurteilung der aktuellen und der zukünftigen Geschäftslage in den Unternehmen. Er setzt sich aus der Lagebeurteilung und den Erwartungen der Unternehmen zusammen (geometrisches Mittel). Ein Wert von 100 stellt die Grenze zwischen positiver und negativer Gesamtstimmung dar.

## TABELLE 8: ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSKLIMAS IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 BIS 2020

### 2011 bis Jahresbeginn 2020 – Konjunkturelle Hochphase: Durchschnittswerte der Indikatoren

	GKI	Lage	Erwartung	Investition	Beschäftigung	Aufträge	Umsätze
<b>Gesamt</b>	121	33	10	8	7		
<b>Bau</b>	126	47	8	2	7	11	
<b>Immobilien</b>	132	50	17	18	10		19

### Frühsummer 2020 – Verlauf der Corona-Pandemie: Einbruch der Indikatoren

Veränderung der Indikatoren im Vergleich zum Jahresbeginn 2020 in Klammern

	GKI	Lage	Erwartung	Investition	Beschäftigung	Aufträge	Umsätze
<b>Gesamt</b>	68 (-45)	-24 (-53)	-40 (-38)	-37 (-41)	-23 (-25)		
<b>Bau</b>	91 (-41)	21 (-39)	-32 (-41)	-33 (-40)	-9 (-21)	-27 (-29)	
<b>Immobilien</b>	84 (-43)	8 (-48)	-34 (-37)	-17 (-18)	-10 (-20)		-12 (-29)

### Herbst 2020 – Verlauf der Corona-Pandemie: Erholung der Indikatoren

Veränderung der Indikatoren im Vergleich zum Frühsummer 2020 in Klammern

	GKI	Lage	Erwartung	Investition	Beschäftigung	Aufträge	Umsätze
<b>Gesamt</b>	96 (+28)	-3 (+21)	-5 (+35)	-19 (+18)	-12 (+11)		
<b>Bau</b>	119 (+28)	47 (+26)	-4 (+28)	-6 (+27)	3 (+12)	-4 (+23)	
<b>Immobilien</b>	108 (+24)	19 (+11)	-2 (+32)	-5 (+12)	-2 (+8)		-20 (-8)

Gesamt = Durchschnittswert aller Branchen; GKI = Geschäftsklimaindex; Lage, Erwartung, Investition, Beschäftigung, Aufträge und Umsätze = Salden aus positiven und negativen Antworten.

Quelle: IHK Frankfurt am Main, 2020

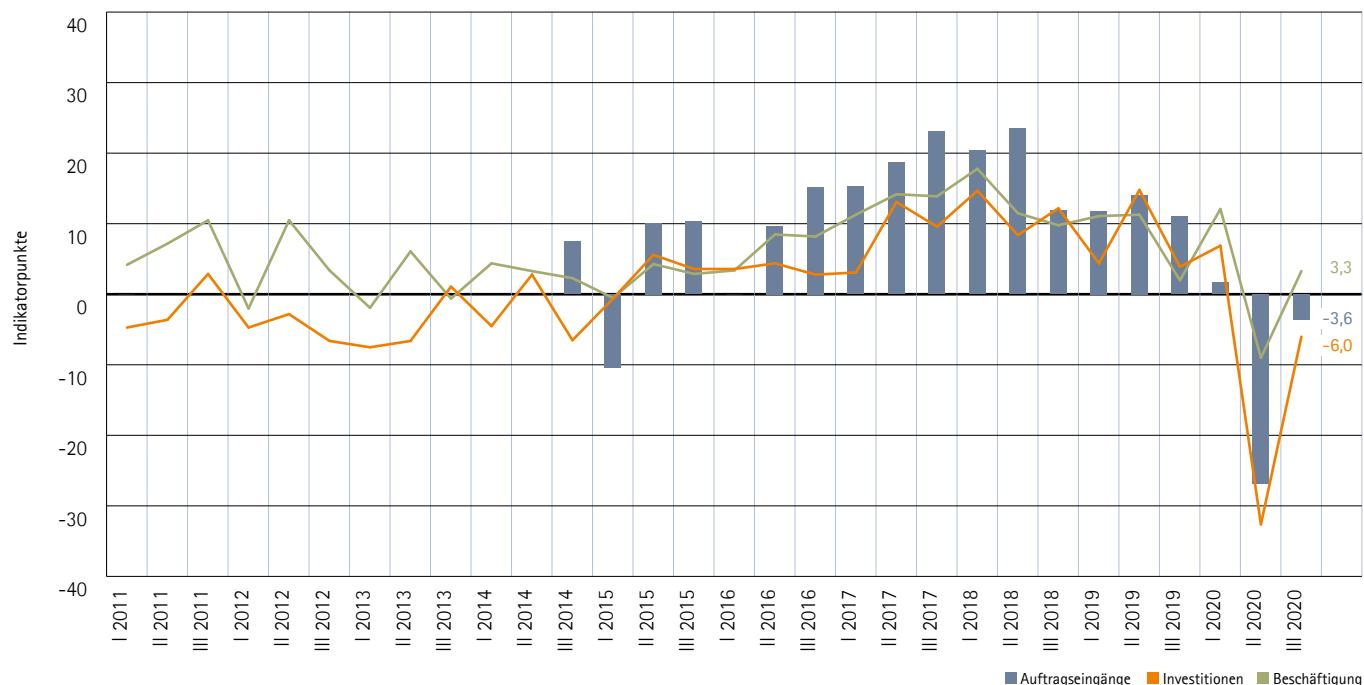
#### 8.1.1 Geschäftsklimaindex in der Bau- und Immobilienbranche zum Frühsummer 2020

Das sehr gute konjunkturelle Klima hat sich in Folge der Corona-Pandemie in beiden Branchen deutlich verschlechtert. In der Konjunkturumfrage zum Frühsummer 2020, die vor dem Beschluss des ersten Konjunkturprogrammes durchgeführt wurde, sind die Geschäftslagesalden um 39 Punkte in der Bau- und um 48 Punkte in der Immobilienbranche gesunken. Trotz des deutlichen Einbruchs haben jedoch weiterhin mehr Unternehmen eine gute als eine schlechte Geschäftslage angegeben. Die Erwartungssalden sind hingegen mit minus 32 Punkten in der Bau- und mit minus 34 Punkten in der Immobilienbranche deutlich im negativen Bereich gewesen. In beiden Branchen haben mehr Unternehmen mit einer schlechteren als einer besseren zukünftigen Geschäftslage gerechnet. Als Folge hat sich der IHK-Geschäftsklimaindex der Baubranche um 41 auf 91 Punkte und in der Immobilienbranche um 43 auf 84 Punkte verringert. Damit haben beide Werte unter der 100 Punkte-Marke gelegen, die den Bereich zwischen positiver und negativer Gesamtstimmung markiert. Der branchenübergreifende Durchschnitt des Geschäftsklimaindex hat im Frühsummer 2020 nur noch 68 Punkte betragen. Im Vergleich zu den anderen Branchen sind die beiden Wirtschaftszweige weniger stark von der Pandemie betroffen gewesen.

#### 8.1.2 Geschäftsklimaindex in der Bau- und Immobilienbranche zum Herbst 2020

Zur Konjunkturumfrage Herbst 2020, welche vor dem abgeschwächten Lockdown im November durchgeführt wurde, steigen die Salden der Geschäftslage und der Erwartungen in beiden Branchen. Die aktuelle Situation wird positiv bewertet, während die Erwartungen an die Zukunft noch leicht negativ sind. Der Anstieg beider Salden ist unter anderem auf die Lockerungen der Corona-Beschränkungen im Sommer sowie auf die Unterstützung durch staatliche Hilfsprogramme zurückzuführen. Der Kurvenverlauf des Geschäftsklimaindex in der Baubranche deutet eine V-förmige Erholung an (vgl. Abbildung 10). Etwas verhaltener ist die Situation in der Immobilienbranche. In beiden Wirtschaftszweigen erreicht er mit 119 (Baubranche) und 108 (Immobilienbranche) Punkten bereits wieder Werte über der 100-Punkte-Marke.

## ABBILDUNG 10: INVESTITIONS-| BESCHÄFTIGUNGSERWARTUNGEN UND AUFTRAGSEINGÄNGE IN DER BAUBRANCHE IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 BIS 2020



Quelle: IHK Frankfurt am Main, 2020

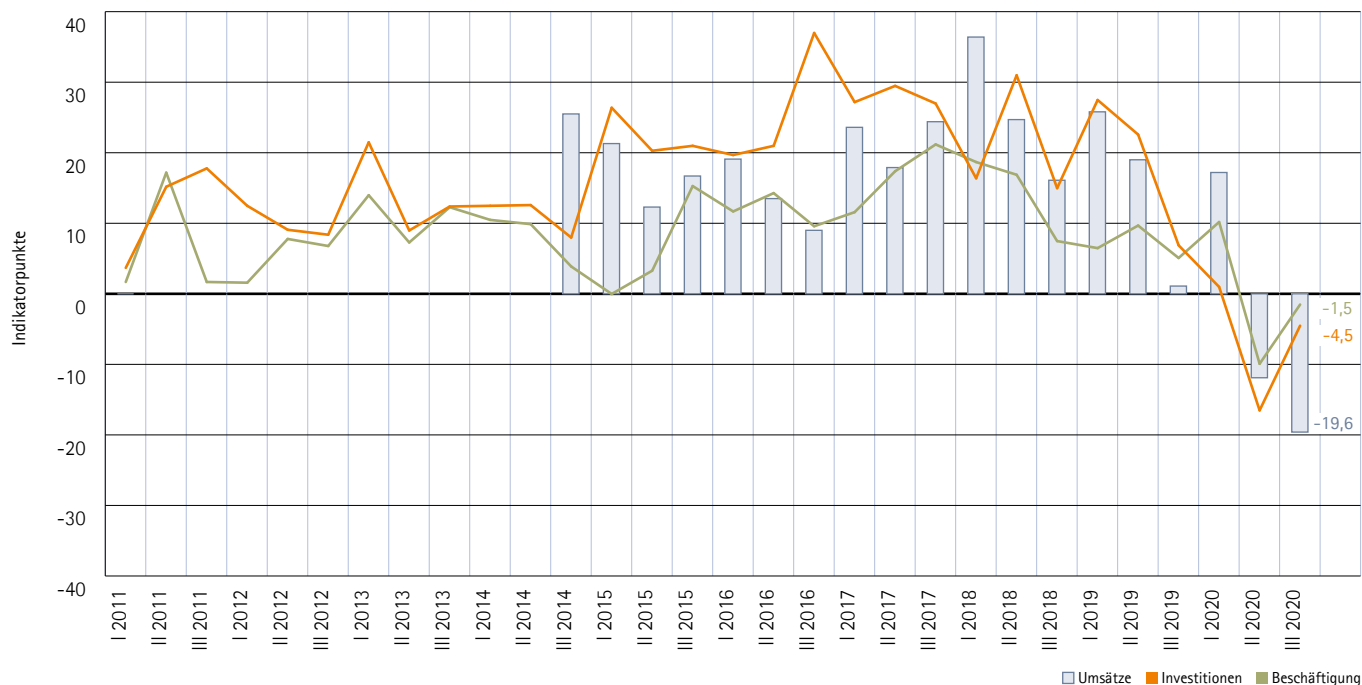
### 8.2 Investitions- und Beschäftigungserwartungen in der Bau- und Immobilienbranche in FrankfurtRhein-Main 2011 bis 2020

Vom Jahresbeginn 2011 bis Anfang 2015 haben die Investitions- und Beschäftigungserwartungen (kommende 12 Monate) der Baubranche auf einem niedrigen Niveau verharret. Dies hat sich ab dem Frühsommer 2015 zu einem positiven Trend geändert, der bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie angehalten hat. Auch die Entwicklung der Auftragseingänge (letzte vier Monate) war positiv und hat in einem Höchstwert von 24 Saldopunkten im Frühsommer 2018 gegipfelt. Die Immobilienbranche hat sich seit dem Jahresbeginn 2011 bis zur Corona-Pandemie investitionsfreudig gezeigt und auch die Personalpolitik war mit einem Durchschnittswert von zehn Saldopunkten expansiv. Zusätzlich gaben die Unternehmen vom Herbst 2014 bis Anfang 2020 eine mehrheitlich positive Umsatzentwicklung an. In der Hochphase zum Jahresbeginn 2018 hat der Umsatzsaldo den bislang höchsten Wert von 36 Punkten erreicht.

#### 8.2.1 Die Investitions- und Beschäftigungserwartungen in der Bau- und Immobilienbranche zum Frühsommer 2020

Als Folge der Corona-Pandemie sind alle Indikatoren in beiden Branchen in den negativen Bereich gerutscht. Die Auftragseingänge in der Baubranche sind im Frühsommer 2020 stark rückläufig. Der Saldo der Auftrags-eingänge ist im Vergleich zur Vorumfrage zum Jahresbeginn 2020 um 29 auf minus 27 Punkte gesunken. Dies hat zur Folge, dass die Bauunternehmen zwischenzeitlich ihr Investitionsvolumen zurückgeschraubt haben. Der Investitionssaldo ist um 40 auf minus 33 Punkte und der Beschäftigungssaldo um 21 auf minus neun Punkte gesunken. Parallel dazu hat sich die Immobilienbranche entwickelt. Fast jedes vierte Immobilienunternehmen

## ABBILDUNG 11: INVESTITIONS-| BESCHÄFTIGUNGSERWARTUNGEN UND UMSÄTZE IN DER IMMOBILIENBRANCHE IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 BIS 2020



Quelle: IHK Frankfurt am Main, 2020

berichtet von gesunkenen Umsätzen im Zuge der Corona-Pandemie. Im Vergleich zum Jahresbeginn 2020 ist der Umsatzsaldo um 29 auf minus zwölf Punkte gesunken. Als Resultat haben auch die Unternehmen in der Immobilienbranche das Investitionsvolumen zwischenzeitlich reduziert. Der Investitionssaldo ist um 18 auf minus 17 Punkte und der Beschäftigungssaldo um 20 auf minus zehn Punkte gesunken.

### 8.2.2 Investitions- und Beschäftigungserwartungen in der Bau- und Immobilienbranche zum Herbst 2020

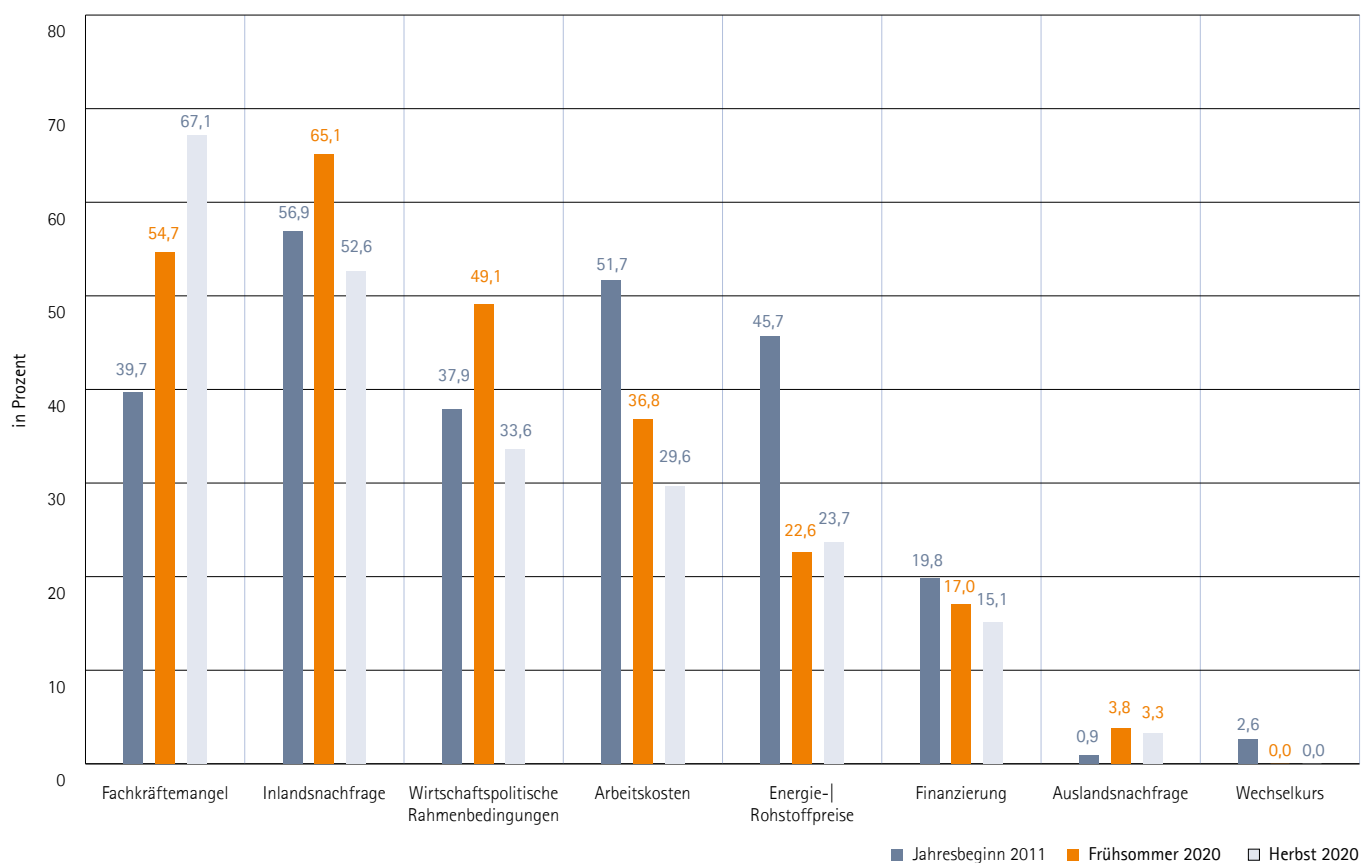
Analog zu den Entwicklungen bei den Lage- und Erwartungsindikatoren verbessern sich zur Herbstumfrage 2020 auch die Investitions- und Beschäftigungsindikatoren in beiden Branchen. Die Bauunternehmen berichten von gestiegenen Auftragseingängen innerhalb der letzten vier Monate. Dennoch verweilt in Summe sowohl der Investitions- als auch der Auftragseingangssaldo der Baubranche im negativen Bereich. Der nun mit drei Punkten positive Beschäftigungssaldo deutet eine leicht verbesserte Personalpolitik im Baugewerbe an. Auch in der Immobilienbranche nehmen die Investitions- und Beschäftigungsabsichten zu, verweilen aber im leicht negativen Bereich. Der Umsatzindikator der Immobilienbranche hat sich zum Herbst 2020 noch einmal verschlechtert. Während in der Vorumfrage noch 23 Prozent der Immobilienunternehmen über gefallene Umsätze geklagt haben, sind es zur Herbstumfrage 30 Prozent. Der Umsatzsaldo sinkt um acht auf minus 20 Punkte.

### 8.3 Risikobewertung der Bau- und Immobilienbranche 2011 und 2020

Aktuell ist für zwei Drittel (67 Prozent) der befragten Bauunternehmen ist der Mangel an verfügbaren Fachkräften in der Konjunkturumfrage zum Herbst 2020 der höchste Risikofaktor. Innerhalb des Baugewerbes ist die Sorge über eine unzureichende Versorgung mit Fachkräften im Ausbaugewerbe etwas stärker ausgeprägt als im Bauhauptgewerbe (74 Prozent gegenüber 69 Prozent). Für die Immobilienbranche sind hingegen mit 54 Prozent die unsicheren wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen das größte Geschäftsrisiko für die kommenden zwölf Monate. Dabei bereitet die Ungewissheit über die Dauer der coronabedingten Beschränkungen und ein Anhalten oder gar eine Verschlimmerung der Pandemie den Unternehmen Sorge.

Das zweitgrößte Risiko stellt aktuell in beiden Branchen eine durch die Corona-Pandemie ausgelöste, abnehmende Inlandsnachfrage dar. 53 Prozent der Bau- und 42 Prozent der Immobilienunternehmen sehen darin eine Gefahr.

ABBILDUNG 12: RISIKOBEWERTUNG DER BAUBRANCHE IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 UND 2020

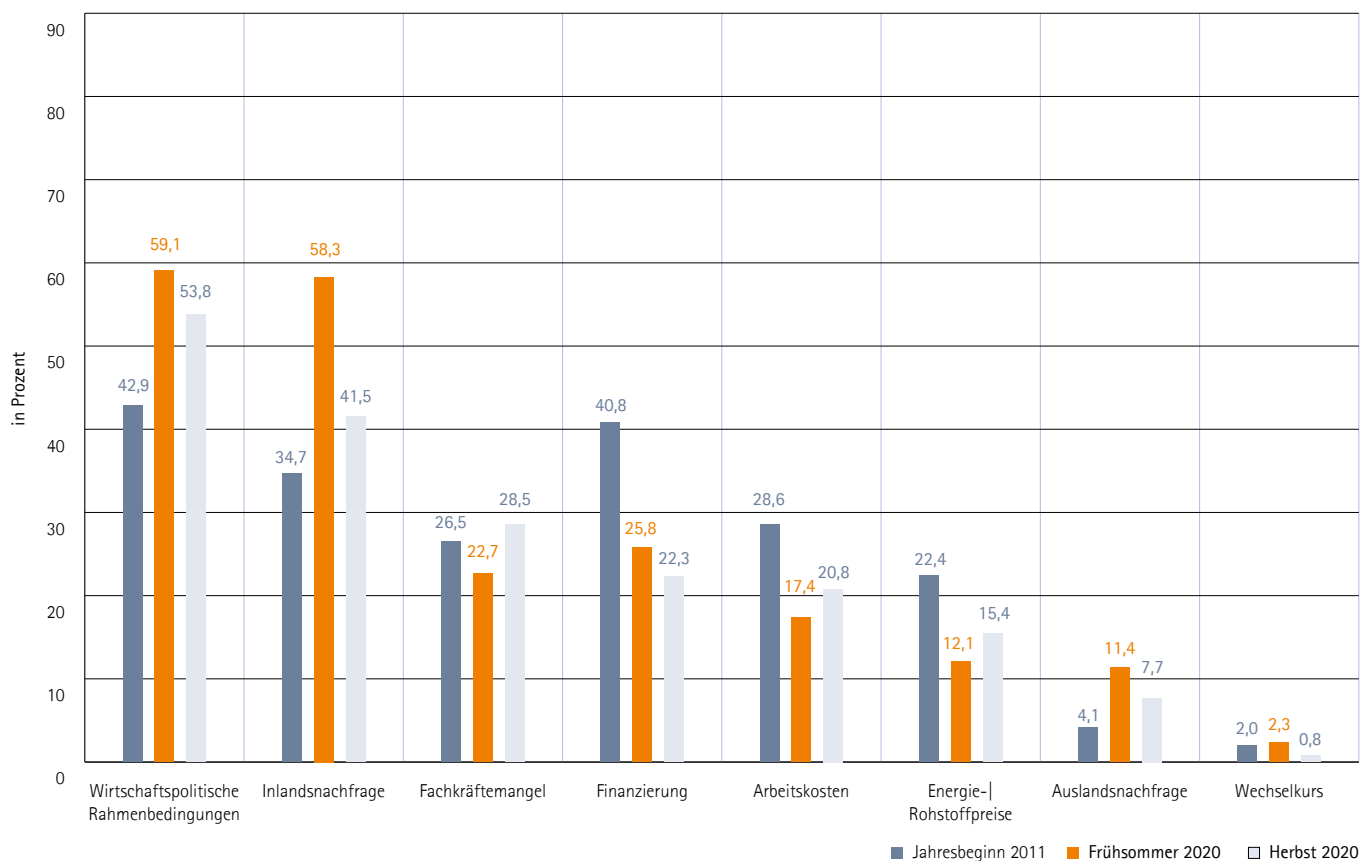


Quelle: IHK Frankfurt am Main, 2020



Die Baubranche sieht das drittgrößte Risiko (34 Prozent) in den wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen. Auch hier bereitet der ungewisse Zeitpunkt bis zur Normalisierung des Geschäftslebens und die unvorhersehbaren Folgeschäden der Pandemie den Unternehmen Sorge. Der Fachkräftemangel ist bei den Immobilienunternehmen aktuell etwas in den Hintergrund gerückt und stellt mit 29 Prozent das drittgrößte Geschäftsrisiko dar. In der Rückschau zum Jahresbeginn 2011 sind in den Branchen zwei langfristige Entwicklungen zu erkennen. In der Baubranche ist das Risiko des Fachkräftemangels über die Jahre gestiegen. Die knappe Verfügbarkeit von Fachkräften ist insbesondere beim Baugewerbe ein strukturelles Problem und bleibt von konjunkturellen Schwankungen relativ unberührt. In der Immobilienbranche war zum Jahresbeginn 2011 noch eine unzureichende Finanzierung eines der größten Geschäftsrisiken. Als Folge der Niedrigzinspolitik ist dieses Risiko gesunken und rangiert aktuell nur noch auf dem vierten Platz.

ABBILDUNG 13: RISIKOBEWERTUNG DER IMMOBILIENBRANCHE IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 UND 2020



Quelle: IHK Frankfurt am Main, 2020

## 9 AUSBLICK



Die Wirtschaft in der Metropolregion FrankfurtRheinMain ist aktuell stark von der Corona-Pandemie betroffen, auch weil der Standort sehr international ausgerichtet ist. Dennoch bleibt die Region weiterhin ein Wachstumsmotor; die aktuellen Bevölkerungs- und Beschäftigungsprognosen untermauern diese These. Nach den Hochrechnungen der Statistischen Landesämter werden im Jahr 2040 mehr als 5,9 Millionen Einwohner in FrankfurtRheinMain leben. Mit dem Ende der Corona-Pandemie wird es voraussichtlich zu einem weiteren Anstieg der Beschäftigungsverhältnisse in der Metropolregion kommen – auch weil sich gezeigt hat, dass Deutschland in Krisenzeiten ein sicherer Investitions- und Ansiedlungsstandort für Unternehmen ist.

### **Ausweisung von neuen Baugebieten**

Die Nachfrage nach Flächen für Gewerbe und Wohnraum wird sich nicht verringern – die Herausforderungen insbesondere in den wachsenden Landkreisen und Städten der Region bleiben bestehen. Um ausreichend Flächen für gewerbliche Entwicklungen zu ermöglichen und den Wohnungsmarkt für Fachkräfte zu entlasten, sollten die Kommunen in FrankfurtRheinMain verstärkt Bauland in der Nähe vorhandener Infrastruktur und der Arbeitsplätze ausweisen und Baurecht schaffen. Ohne Fortschritte in der Baulandmobilisierung verknappen sich die Flächen für Wohnungen, Gewerbe, Industrie und Verkehrswege weiter, was die Prosperität der gesamten Metropolregion gefährdet.

### **Sicherung der Fachkräftebasis**

Das Beschäftigtenwachstum in der Bau- und Immobilienwirtschaft wird sich in den nächsten Jahren in FrankfurtRheinMain fortsetzen, die Nachfrage nach Fachkräften wird unter Beibehaltung der gegenwärtigen Entwicklung nicht mehr gedeckt werden können. Alleine für das Baugewerbe wird für das Jahr 2020 ein Stellenplus von 2,4 Prozent und für 2021 ein Plus von 1,6 Prozent prognostiziert. Für zwei Drittel der befragten Bauunternehmen ist der Mangel an verfügbaren Fachkräften in der Konjunkturumfrage zum Herbst 2020 der größte Risikofaktor. Die Sicherung der Fachkräftebasis ist somit eine der größten Herausforderungen für die Branche.

Dies gelingt in erster Linie durch verstärkte Bildungsanstrengungen sowie den Ausbau der beruflichen Weiterbildung. Die Bedeutung von Fachkräften aus dem Ausland wird in Zukunft einen noch größeren Stellenwert bekommen. Die Zuwanderung qualifizierter Fachkräfte und die verbesserte Anerkennung ihrer Qualifikationen ist ein Weg um dem zukünftigen Fachkräfteengpass entgegenzutreten.



### Investitionen durch die öffentliche Hand

Die deutsche Bau- und Immobilienwirtschaft hat in der Vergangenheit gezeigt, dass sie trotz turbulenter makroökonomischer Rahmenbedingungen ein gewisses Maß an Stabilität aufweist, dennoch bleibt die Branche von Krisen nicht gänzlich unbeeindruckt. Die durch die Corona-Pandemie ausgelösten Beschränkungen sowie globale Angebots- und Nachfragerückgänge haben für einen wirtschaftlichen Einbruch bei den Unternehmen gesorgt. Konjunkturelle Schwankungen betreffen die Baubranche zeitverzögert, da Auftragseingänge zwar zurückgehen, die Auftragsreichweite aber für Stabilität sorgt. Für die mittel- und langfristige Entwicklung bleibt daher abzuwarten, inwieweit sich Stornierungen und eine verminderte Nachfrage auf die künftige Geschäftslage auswirken.

Durch Investitionen der Kommunen kann ein Einbruch der Baukonjunktur abgemildert werden, da nach Angaben des Bauindustrieverbandes mehr als die Hälfte der öffentlichen Baunachfrage auf Kommunen entfällt. Auf mittel- und langfristige Sicht hat eine verstärkte Beauftragung der öffentlichen Hand eine Multiplikatorwirkung für die gesamtwirtschaftliche Produktion und Beschäftigung.

### Abbau der Investitionshemmnisse

Lange Planungs- und Genehmigungszeiten sind neben den hohen Grundstückspreisen in der Metropolregion ein Kostentreiber bei Bauvorhaben. Zudem erhöht eine immer stärkere Regulierung das Risiko ausbleibender Investitionen in den Wohnungsbau. Die aktuellen Richtlinien auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene haben die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum – welcher zur Verringerung des Fachkräftemangels essentiell ist – zum Ziel, begünstigen jedoch die Entwicklung von Wohnbauprojekten aktuell nicht. Die wohnungspolitischen Maßnahmen führen für die Investoren und Unternehmen der Branche zu steigenden Kosten und einem erhöhten Bürokratieaufwand. Der politische Fokus sollte darauf liegen, die Ursache der Wohnungsknappheit, nämlich die Lücke zwischen dem Angebot und der steigenden Nachfrage, zu bekämpfen. Dazu bedarf es unter anderem des Abbaus investitionshemmender Vorschriften.

## TABELLENANHANG

TABELLE 9: BEVÖLKERUNGSSTAND UND ENTWICKLUNG IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 BIS 2019

STICHTAG 31.12.

	BEVÖLKERUNGSSTAND		ENTWICKLUNG 2011-2019
	2011	2019	in Prozent
Darmstadt, Kreisfreie Stadt	145.845	159.878	9,6
Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt	676.533	763.380	12,8
Offenbach am Main, Kreisfreie Stadt	114.855	130.280	13,4
Wiesbaden, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt	270.952	278.474	2,8
Bergstraße, Landkreis	261.158	270.340	3,5
Darmstadt-Dieburg, Landkreis	283.465	297.844	5,1
Groß-Gerau, Landkreis	252.770	275.726	9,1
Hochtaunuskreis	226.964	236.914	4,4
Main-Kinzig-Kreis	401.823	420.552	4,7
Main-Taunus-Kreis	224.823	238.558	6,1
Odenwaldkreis	96.785	96.703	- 0,1
Offenbach, Landkreis	334.019	355.813	6,5
Rheingau-Taunus-Kreis	180.506	187.160	3,7
Wetteraukreis	293.113	308.339	5,2
Gießen, Landkreis	252.587	270.688	7,2
Limburg-Weilburg, Landkreis	170.471	171.912	0,8
Vogelsbergkreis	107.994	105.643	- 2,2
Fulda, Landkreis	215.945	223.145	3,3
Mainz, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt	201.002	218.578	8,7
Worms, Kreisfreie Stadt	79.526	83.542	5,0
Alzey-Worms, Landkreis	125.109	129.687	3,7
Mainz-Bingen, Landkreis	201.264	211.417	5,0
Aschaffenburg, Kreisfreie Stadt	67.470	71.002	5,2
Aschaffenburg, Landkreis	172.351	174.200	1,1
Miltenberg, Landkreis	128.122	128.743	0,5
<b>Metropolregion FrankfurtRheinMain</b>	<b>5.485.452</b>	<b>5.808.518</b>	<b>5,9</b>
davon Kernstädte	1.476.657	1.621.592	9,8
davon übrige Gebiete	4.008.795	4.186.926	4,4

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), eigene Berechnungen, 2020

## TABELLE 10: BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG FÜR FRANKFURTRHEINMAIN 2040

STICHTAG 31.12.

	BEVÖLKERUNGSSTAND		BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2018 - 2040*	
	2018*	2040*	absolut	in Prozent
Darmstadt, Kreisfreie Stadt	159.207	183.318	24.111	15,1
Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt	753.056	871.104	118.048	15,7
Offenbach am Main, Kreisfreie Stadt	128.744	146.721	17.977	14,0
Wiesbaden, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt	278.342	291.655	13.313	4,8
Bergstraße, Landkreis	269.694	269.135	- 559	- 0,2
Darmstadt-Dieburg, Landkreis	297.399	295.062	- 2.337	- 0,8
Groß-Gerau, Landkreis	274.526	303.016	28.490	10,4
Hochtaunuskreis	236.564	244.665	8.101	3,4
Main-Kinzig-Kreis	418.950	420.443	1.493	0,4
Main-Taunus-Kreis	237.735	258.189	20.454	8,6
Odenwaldkreis	96.798	85.382	- 11.416	- 11,8
Offenbach, Landkreis	354.092	379.988	25.896	7,3
Rheingau-Taunus-Kreis	187.157	179.203	- 7.954	- 4,2
Wetteraukreis	306.460	317.888	11.428	3,7
Gießen, Landkreis	268.876	247.306	- 21.570	- 8,0
Limburg-Weilburg, Landkreis	172.083	148.368	- 23.715	- 13,8
Vogelsbergkreis	105.878	81.562	- 24.316	- 23,0
Fulda, Landkreis	222.584	216.427	- 6.157	- 2,8
Mainz, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt	215.110	217.964	2.854	1,3
Worms, Kreisfreie Stadt	83.081	84.477	1.396	1,7
Alzey-Worms, Landkreis	128.519	128.341	- 178	- 0,1
Mainz-Bingen, Landkreis	209.785	215.808	6.023	2,9
Aschaffenburg, Kreisfreie Stadt	70.500	70.200	- 300	- 0,4
Aschaffenburg, Landkreis	174.200	171.200	- 3.000	- 1,7
Miltenberg, Landkreis	128.800	124.100	- 4.700	- 3,6
<b>Metropolregion FrankfurtRheinMain</b>	<b>5.778.140</b>	<b>5.951.522</b>	<b>173.382</b>	<b>3,00</b>
davon Kernstädte	1.604.959	1.780.962	176.003	10,97
davon übrige Gebiete	4.173.181	4.170.560	-2.621	-0,06

\* Die Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern betrachtet die beiden Jahre 2018 und 2038. Die Bevölkerungsvorausberechnung für Rheinland-Pfalz betrachtet den Zeitraum 2017 bis 2030|2040. Für Hessen werden auf regionaler Ebene die Zeiträume 2018 - 2030 sowie 2018 - 2040 und auf Landesebene der Zeitraum bis zum Jahr 2060 betrachtet.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen, 2020

TABELLE 11: ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 BIS 2019

IN TAUSEND

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	ENTWICKLUNG 2011 - 2019	
										absolut	in Prozent
LK Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis	301	303	308	304	306	305	312	312	317	16	5,3
LK Wetteraukreis, Main-Kinzig-Kreis	316	317	323	321	327	337	348	349	347	31	9,8
SK Frankfurt am Main	376	383	381	387	399	402	401	403	415	39	10,4
LK Darmstadt-Dieburg, Bergstraße, Odenwaldkreis	291	299	294	294	302	301	307	312	311	20	6,9
SK Offenbach am Main, Darmstadt, Wiesbaden	271	276	275	283	286	289	296	290	283	12	4,4
LK Groß-Gerau, Offenbach	282	283	285	279	286	294	299	303	305	23	8,2
LK Gießen, Marburg-Biedenkopf, Lahn-Dill-Kreis, Limburg-Weilburg, Vogelsbergkreis	489	491	490	495	503	514	506	517	509	20	4,1
LK Fulda, Hersfeld-Rotenburg, Schwalm-Eder-Kreis, Werra-Meißner-Kreis	284	284	284	286	286	293	295	301	302	18	6,3
SK Mainz											
SK Worms											
LK Alzey-Worms	298	301	297	294	296	*422	*425	*434	*429	131	44,2
LK Mainz-Bingen											
SK Aschaffenburg											
LK Aschaffenburg	164	164	167	167	172	177	179	177	170	6	3,7
LK Miltenberg											
<b>Metropolregion FrankfurtRheinMain</b>	<b>3.072</b>	<b>3.101</b>	<b>3.104</b>	<b>3.110</b>	<b>3.163</b>	<b>3.334</b>	<b>3.368</b>	<b>3.398</b>	<b>3.388</b>	<b>316</b>	<b>10,3</b>

Hinweise Rheinland-Pfalz: Seit dem Mikrozensus 2005 beziehen sich die Befragungen der Bevölkerung auf unterschiedliche (kontinuierlich gleitende) Wochen im jeweiligen Berichtsjahr; bis 2004 dagegen auf eine feste Woche. Seit dem Mikrozensus 2013 werden die Stichprobenergebnisse mit Hilfe der fortgeschriebenen Bevölkerungszahlen des Zensus 2011 auf die Gesamtbevölkerung hochgerechnet; bis 2012 dagegen mit Hilfe der Fortschreibungen der Volkszählung 1987. Seit dem Mikrozensus 2016 basiert die Auswahl der Stichprobe auf den fortgeschriebenen Bevölkerungszahlen des Zensus 2011; bis 2015 dagegen auf den Fortschreibungen der Volkszählung 1987. Diese methodischen Änderungen schränken die Vergleichbarkeit der Ergebnisse mit den jeweiligen Vorjahren ein.

\* Ab 2016 weist Rheinland-Pfalz die Daten nur noch in Planungsregionen aus. Die für die Metropolregion relevante Planungsregion ist Rheinhessen-Nahe, welche Nahe (LK Bad Kreuznach, Birkenfeld) sowie Rheinhessen (LK Mainz-Bingen, KS Mainz, Worms, LK Alzey-Worms) umfasst. Die LK Bad Kreuznach und Birkenfeld, welche nicht zur Metropolregion FRM gehören, können jedoch nicht rausgerechnet werden, wodurch zu viele Haushalte gezählt werden.

Hinweis Hessen: Die Einteilung der Landkreise und kreisfreien Städte erfolgt in Regionaleinheiten.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnungen, 2020



TABELLE 12: ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSSTRUKTUR IN FRANKFURTRHEINMAIN 2000 BIS 2019

	INSGESAMT	DAVON ... PERSONEN			
		1	2	3	4 oder mehr
2000	2.953	1.044	982	439	488
2001	2.986	1.065	1.013	434	474
2002	2.999	1.073	1.018	431	477
2003	3.027	1.088	1.032	432	475
2004	3.014	1.066	1.044	429	475
2005	3.002	1.085	1.029	415	473
2006	3.074	1.137	1.058	420	459
2007	3.063	1.137	1.052	421	454
2008	3.097	1.173	1.053	427	445
2009	3.114	1.194	1.066	406	448
2010	3.125	1.204	1.069	410	441
2011	3.071	1.180	1.045	403	443
2012	3.101	1.204	1.059	400	438
2013	3.100	1.193	1.062	408	437
2014	3.110	1.209	1.046	416	440
2015	3.162	1.250	1.066	407	440
2016	3.330	1.323	1.120	422	465
2017	3.364	1.368	1.104	427	466
2018	3.394	1.384	1.130	428	452
2019	3.390	1.385	1.109	424	471
Entwicklung 2011 und 2019 (absolut)	319	205	64	21	28
Entwicklung 2011 und 2019 (in Prozent)	10,4	17,4	6,1	5,3	6,3

Quellen: Hessisches Statistisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnungen, 2020

## TABELLE 13: ENTWICKLUNG DER BAUGENEHMIGUNGEN VON BÜROFLÄCHEN IN FRANKFURT-RHEINMAIN 2011 BIS 2019

IN QUADRATMETER

STICHTAG 31.12.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	ENTWICK- LUNG 2011 – 2019	JAHRES- DURCH- SCHNITT
<b>Darmstadt, Kreisfreie Stadt</b>	8.810	26.710	40.920	20.780	120	5.200	19.830	1.500	9.990	133.860	14.873
<b>Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt</b>	74.710	179.460	137.630	43.140	41.450	122.580	48.490	220.270	168.880	1.036.610	115.179
<b>Offenbach am Main, Kreisfreie Stadt</b>		170	6.950	0		0	4.120	10.890	0	22.130	2.459
<b>Wiesbaden, Landeshaupt- stadt, Kreisfreie Stadt</b>	3.940	18.570	11.790	36.640	19.600	17.640	6.410	8.910	22.890	146.390	16.266
<b>Bergstraße, Landkreis</b>	20.470	7.830	7.510	14.120	3.730	8.430	5.820	15.470	6.180	89.560	9.951
<b>Darmstadt-Dieburg, Landkreis</b>	3.520	5.460	23.400	5.280	2.530	11.180	3.390	18.630	4.960	78.350	8.706
<b>Groß-Gerau, Landkreis</b>	13.220	12.420	13.870	15.260	7.600	5.290	330	4.830	10.730	83.550	9.283
<b>Hochtaunuskreis</b>	690	7.110	26.400	16.380	6.190	8.390	12.400	8.220	9.530	95.310	10.590
<b>Main-Kinzig-Kreis</b>	4.110	8.870	4.870	32.100	11.480	4.630	13.830	7.180	11.290	98.360	10.929
<b>Main-Taunus-Kreis</b>	11.360	6.340	14.950	10.120	14.100	14.390	460	17.650	25.220	114.590	12.732
<b>Odenwaldkreis</b>	460		810	0	490	1.070	0	1.140	1.760	5.730	637
<b>Offenbach, Landkreis</b>	1.620	1.740	10.330	1.230	3.860	3.960	1.050	6.000	280	30.070	3.341
<b>Rheingau-Taunus-Kreis</b>	1.640	1.130	2.630	280	190	4.420	1.370	2.830	1.020	15.510	1.723
<b>Wetteraukreis</b>	10.590	1.570	9.290	12.760	1.720	9.020	11.740	5.100	7.380	69.170	7.686
<b>Gießen, Stadt</b>	7.720	4.610	3.240	8.830	2.730	5.700	13.930	11.510	9.460	67.730	7.526
<b>Limburg-Weilburg, Landkreis</b>	4.300	4.830	1.000	2.340		2.520	330	8.840	6.810	30.970	3.441
<b>Vogelsbergkreis</b>	600	550	830	820	1.970	3.530	760	340	4.040	13.440	1.493
<b>Fulda, Stadt</b>	8.020	7.660	6.360	4.750	2.000	2.290	8.960	4.520	4.100	48.660	5.407
<b>Mainz, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt</b>	7.100	10.349	21.926	1.677	26.944	8.100	8.100	25.300		109.496	12.166
<b>Worms, Kreisfreie Stadt</b>	800	100	152	5.329		700	100	3.200		10.381	1.153
<b>Alzey-Worms, Landkreis</b>	1.300	1.769	114	3.354	1.745	7.400	1.400	4.800		21.882	2.431
<b>Mainz-Bingen, Landkreis</b>	4.900	7.526	17.034	21.812	10.012	7.200	5.100	4.000		77.584	8.620
<b>Aschaffenburg, Kreisfreie Stadt</b>	326	564			1.242	3.505	10.800	4.934	2.139	23.510	2.612
<b>Aschaffenburg, Landkreis</b>	307	9.226	1.824	812	1.237	1.062	5.144	2.584		22.196	2.466
<b>Miltenberg, Landkreis</b>	1.085	4.749	3.423	14.965	3.094	7.324	3.994	2.430	1.233	42.297	4.700
<b>Metropolregion Frankfurt- RheinMain</b>	191.598	329.313	367.253	272.779	164.034	265.531	187.858	401.078	307.892	2.487.336	276.371
<b>davon Kernstädte</b>	94.886	235.823	219.216	102.237	89.356	157.025	97.750	271.804	203.899	1.471.996	163.555
<b>davon übrige Gebiete</b>	96.712	93.490	148.037	170.542	74.678	108.506	90.108	129.274	103.993	1.015.340	112.816

Statistischer Hinweis: Daten zu den Landkreisen Gießen und Fulda liegen nicht vor. Als Annäherung werden Daten zu den Städten Gießen und Fulda verwendet. In einigen Jahren war eine vollständige Datenerhebung nicht möglich, daher handelt es sich bei den Summen der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen für die Metropolregion FrankfurtRheinMain um Annäherungen.  
Quelle: Bulwiengesa AG; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, 2020

## TABELLE 14: ENTWICKLUNG DER BAUFERTIGSTELLUNGEN VON BÜROFLÄCHEN IN FRANKFURT-RHEINMAIN 2011 BIS 2019

IN QUADRATMETER

STICHTAG 31.12.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	ENTWICK- LUNG 2011 - 2019	JAHRES- DURCH- SCHNITT
Darmstadt, Kreisfreie Stadt	33.330	8.810	100	620	17.250	5.730	42.670	12.080	14.170	134.760	14.973
Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt	169.790	61.170	290.370	82.850	43.830	109.830	69.110	55.330	50.700	932.980	103.664
Offenbach am Main, Kreisfreie Stadt	0	170	0	380	6.560	0	1.470	0	190	8.770	974
Wiesbaden, Landeshaupt- stadt, Kreisfreie Stadt	14.630	4.540	4.720	4.180	54.950	8.390	2.280	2.320	16.370	112.380	12.487
Bergstraße, Landkreis	2.110	19.470	8.630	11.070	7.870	4.050	5.020	5.890	10.280	74.390	8.266
Darmstadt-Dieburg, Landkreis	580	680	670	7.810	12.930	1.450	7.740	5.180	9.170	46.210	5.134
Groß-Gerau, Landkreis	4.450	12.030	15.650	10.230	5.250	8.440	3.740	7.500	4.030	71.320	7.924
Hochtaunuskreis	12.910	3.530	480	34.100		18.310	11.660	4.140	15.220	100.350	11.150
Main-Kinzig-Kreis	4.010	8.000	4.170	3.010	33.220	2.630	7.730	6.770	12.140	81.680	9.076
Main-Taunus-Kreis	8.270	910	1.140	17.940	7.370	18.130	8.100	7.540	1.150	70.550	7.839
Odenwaldkreis	1.050	190	400	500	270	280	370	0	2.060	5.120	569
Offenbach, Landkreis	4.610	2.830	160	1.970	4.130	1.160	1.440	2.810	1.070	20.180	2.242
Rheingau-Taunus-Kreis	880		5.430	1.080	220	1.030	870	1.030	1.990	12.530	1.392
Wetteraukreis	1.430	1.520	8.970	6.380	17.140	8.280	650	2.490	4.170	51.030	5.670
Gießen, Stadt	3.920	5.150	10.990	6.760	1.660	6.440	3.600	13.590	10.710	62.820	6.980
Limburg-Weilburg, Landkreis	2.340	5.090	4.380	540	1.580	970	1.760	790	3.930	21.380	2.376
Vogelsbergkreis	3.860	490	650	620	100	740	3.490	920	0	10.870	1.208
Fulda, Stadt	1.490	4.520	5.260	1.860	8.340	4.070	3.060	7.840	2.940	39.380	4.376
Mainz, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt	7.100	2.222	1.525	29.793	1.765	600	4.300	7.600		54.905	6.101
Worms, Kreisfreie Stadt	1.100	2.879	113	619		4.600	800	400		10.511	1.168
Alzey-Worms, Landkreis	15.100		159	946	2.061	9.200	1.200	1.400		30.066	3.341
Mainz-Bingen, Landkreis	700	3.986	7.308	13.383	12.788	14.500	14.500	5.700		72.865	8.096
Aschaffenburg, Kreisfreie Stadt	1.093	3.577		326	1.436		196	6.857	3.309	16.794	1.866
Aschaffenburg, Landkreis	1.657		9.816	533	1.584	750	1.339	1.142	5.869	22.690	2.521
Miltenberg, Landkreis	1.009	1.179	216	6.934	14.965	3.527	4.205	3.678	2.685	38.398	4.266
Metropolregion Frankfurt- RheinMain	297.419	152.943	381.307	244.434	257.269	233.107	201.300	162.997	172.153	2.102.929	233.659
davon Kernstädte	225.943	80.489	296.715	118.149	125.791	124.550	120.026	84.187	84.739	1.260.589	140.065
davon übrige Gebiete	71.476	72.454	84.592	126.285	131.478	108.557	81.274	78.810	87.414	842.340	93.593

Statistischer Hinweis: Daten zu den Landkreisen Gießen und Fulda liegen nicht vor. Als Annäherung werden Daten zu den Städten Gießen und Fulda verwendet. In einigen Jahren war eine vollständige Datenerhebung nicht möglich, daher handelt es sich bei den Summen der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen für die Metropolregion FrankfurtRheinMain um Annäherungen.

Quelle: Bulwiengesa AG; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, 2020

## TABELLE 15: ENTWICKLUNG DER BAUGENEHMIGUNGEN UND BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN IN WOHN- UND NICHTWOHNGBÄUDEN IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 BIS 2019

IN QUADRATMETER FLÄCHE

STICHTAG 31.13.

	BAUGENEHMIGUNGEN				BAUFERTIGSTELLUNGEN			
	2011	2019	Entwicklung 2011 - 2019	Jahres- durch- schnitt	2011	2019	Entwicklung 2011 - 2019	Jahres- durch- schnitt
Darmstadt, Kreisfreie Stadt	760	1.872	6.294	699	805	484	4.195	466
Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt	3.772	3.864	37.972	4.219	1.905	3.941	29.153	3.239
Offenbach am Main, Kreisfreie Stadt	71	1.136	5.052	561	280	308	3.071	341
Wiesbaden, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt	625	1.076	5.689	632	436	393	4.325	481
Bergstraße, Landkreis	433	699	5.867	652	430	741	4.650	517
Darmstadt-Dieburg, Landkreis	632	1.044	7.876	875	186	803	6.453	717
Groß-Gerau, Landkreis	648	672	7.745	861	478	624	7.005	778
Hochtaunuskreis	359	680	5.386	598	418	499	4.302	478
Main-Kinzig-Kreis	908	1.993	10.273	1.141	765	1.748	7.801	867
Main-Taunus-Kreis	440	950	7.249	805	483	759	5.993	666
Odenwaldkreis	70	181	1.337	149	80	130	1.204	134
Offenbach, Landkreis	624	935	8.161	907	395	903	6.667	741
Rheingau-Taunus-Kreis	360	852	4.469	497	355	288	3.330	370
Wetteraukreis	578	1.555	9.206	1.023	442	1.065	7.306	812
Gießen, Landkreis	583	1.568	9.404	1.045	535	812	7.227	803
Limburg-Weilburg, Landkreis	222	407	3.198	355	217	466	2.662	296
Vogelsbergkreis	88	188	1.454	162	76	204	1.213	135
Fulda, Landkreis	427	947	6.291	699	398	650	5.127	570
Mainz, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt	932	1.076	9.227	1.025	499	670	7.045	783
Worms, Kreisfreie Stadt	108	137	1.729	192	106	153	1.530	170
Alzey-Worms, Landkreis	330	659	4.431	492	170	359	2.937	326
Mainz-Bingen, Landkreis	647	347	7.886	876	465	1.908	7.263	807
Aschaffenburg, Kreisfreie Stadt	220	397	2.787	310	244	159	2.355	262
Aschaffenburg, Landkreis	377	587	4.131	459	428	368	3.502	389
Miltenberg, Landkreis	225	369	3.000	333	180	329	2.338	260
Metropolregion FrankfurtRheinMain	14.439	24.191	176.114	19.568	10.776	18.764	138.654	15.406
davon Kernstädte	6.380	9.421	67.021	7.447	4.169	5.955	50.144	5.572
davon übrige Gebiete	8.059	14.770	109.093	12.121	6.607	12.809	88.510	9.834

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, 2020

## TABELLE 16: ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES UND DER WOHNFLÄCHE IN WOHN- UND NICHTWOHNGBÄUDEN IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 BIS 2019

WOHNFLÄCHE IN QUADRATMETER JE EINWOHNER

STICHTAG 31.12.

	WOHNUNGSBESTAND				WOHNFLÄCHE IN WOHNUNGEN			
	2011	2019	Entwicklung 2011 - 2019		2011	2019	Entwicklung 2011 - 2019	
			absolut	in Prozent			absolut	in Prozent
Darmstadt, Kreisfreie Stadt	75.254	78.922	3.668	4,9	41,4	39,9	-1,5	-3,6
Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt	366.541	397.709	31.168	8,5	37,7	38,1	0,4	1,0
Offenbach am Main, Kreisfreie Stadt	58.945	61.970	3.025	5,1	37,8	35,9	-1,8	-4,9
Wiesbaden, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt	138.994	142.410	3.416	2,5	40,6	42,9	2,2	5,5
Bergstraße, Landkreis	123.328	127.641	4.313	3,5	45,3	49,9	4,5	10,0
Darmstadt-Dieburg, Landkreis	130.374	136.507	6.133	4,7	44,9	48,2	3,3	7,3
Groß-Gerau, Landkreis	118.480	125.216	6.736	5,7	41,1	42,6	1,5	3,6
Hochtaunuskreis	109.253	112.799	3.546	3,2	46,7	49,9	3,2	6,9
Main-Kinzig-Kreis	191.636	198.610	6.974	3,6	45,0	47,5	2,5	5,5
Main-Taunus-Kreis	108.107	113.293	5.186	4,8	44,9	47,4	2,5	5,5
Odenwaldkreis	45.557	46.805	1.248	2,7	47,9	51,9	4,0	8,4
Offenbach, Landkreis	160.187	166.276	6.089	3,8	43,0	44,3	1,3	3,1
Rheingau-Taunus-Kreis	87.728	91.061	3.333	3,8	46,2	51,0	4,8	10,3
Wetteraukreis	136.508	143.782	7.274	5,3	44,3	49,4	5,0	11,3
Gießen, Landkreis	124.840	132.310	7.470	6,0	45,7	48,2	2,4	5,4
Limburg-Weilburg, Landkreis	79.890	83.006	3.116	3,9	49,0	53,0	3,9	8,0
Vogelsbergkreis	50.938	52.071	1.133	2,2	49,7	56,4	6,6	13,3
Fulda, Landkreis	102.454	107.926	5.472	5,3	47,4	50,4	3,0	6,3
Mainz, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt	110.596	118.332	7.736	7,0	39,8	42,4	2,6	6,6
Worms, Kreisfreie Stadt	41.794	43.379	1.585	3,8	42,8	47,0	4,1	9,7
Alzey-Worms, Landkreis	57.180	60.259	3.079	5,4	48,0	52,9	4,9	10,2
Mainz-Bingen, Landkreis	98.454	106.363	7.909	8,0	47,1	54,2	7,1	15,0
Aschaffenburg, Kreisfreie Stadt	35.714	38.156	2.442	6,8	45,3	46,4	1,1	2,4
Aschaffenburg, Landkreis	79.787	83.362	3.575	4,5	49,4	51,7	2,3	4,6
Miltenberg, Landkreis	59.441	62.088	2.647	4,5	48,6	50,9	2,3	4,7
Metropolregion FrankfurtRheinMain	2691.980	2830.253	138.273	5,1	44,0	46,5	2,5	5,7
davon Kernstädte	786.044	837.499	51.455	6,5	39,3	39,9	0,6	1,6
davon übrige Gebiete	1.905.936	1.992.754	86.818	4,6	45,7	49,1	3,3	7,3

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, 2020

**TABELLE 17: UMSATZSTEUERPFLICHTIGE DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT NACH  
TEILBRANCHEN IN FRANKFURTRHEINMAIN 2018**

	41.1	41.2	42.1	42.2	42.9	43.1
	Erschließung von Grund- stücken; Bausträger	Bau von Gebäuden	Bau von Straßen und Bahnverkehrs- strecken	Leitungstief- bau und Kläranlagen- bau	Sonstiger Tiefbau	Abbrucharbeiten u. vorbereitende Baustellenar- beiten
Darmstadt, Kreisfreie Stadt	11	22	17	•	•	10
Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt	52	144	14	13	11	59
Offenbach am Main, Kreisfreie Stadt	10	23	•	•	•	27
Wiesbaden, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt	19	38	8	5	7	24
Bergstraße, Landkreis	28	72	6	12	7	29
Darmstadt-Dieburg, Landkreis	16	83	7	7	6	31
Groß-Gerau, Landkreis	16	53	6	5	9	34
Hochtaunuskreis	19	42	5	•	•	20
Main-Kinzig-Kreis	25	103	28	13	9	47
Main-Taunus-Kreis	18	51	4	7	4	20
Odenwaldkreis	•	•	•	•	3	17
Offenbach, Landkreis	27	81	•	•	16	48
Rheingau-Taunus-Kreis	•	•	3	•	•	19
Wetteraukreis	17	92	•	7	•	33
Gießen, Landkreis	19	51	•	8	•	20
Limburg-Weilburg, Landkreis	•	•	34	•	•	16
Vogelsbergkreis	•	•	•	•	–	13
Fulda, Landkreis	6	76	20	•	•	26
Mainz, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt *	19	45	8		3	8
Worms, Kreisfreie Stadt *	8	17	1	4	1	15
Alzey-Worms, Landkreis *	8	41	22	3	1	24
Mainz-Bingen, Landkreis *	26	67	14	8	9	30
Aschaffenburg, Kreisfreie Stadt	12	27	11	.	.	7
Aschaffenburg, Landkreis	18	41	3	.	.	29
Miltenberg, Landkreis	16	34	.	.	4	27
<b>Metropolregion FrankfurtRheinMain</b>	<b>390</b>	<b>1.203</b>	<b>211</b>	<b>92</b>	<b>90</b>	<b>633</b>
davon Kernstädte	123	299	58	18	21	135
davon übrige Gebiete	267	904	153	74	69	498

\* Werte aus 2017

Hinweis: Aufgrund von Datenschutzbestimmungen der Statistischen Landesämter wurde ein Teil der Daten anonymisiert. Daher kann es zu geringfügigen Abweichungen der Summen der Bau- und Immobilienwirtschaft für einzelne Landkreise und kreisfreie Städte kommen.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Hessisches Statistisches Landesamt, 2020; Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnungen, 2020



43.2	43.3	43.9	68.1	68.2	68.3	71.1	74.1	81.1
Bauinstallation	Sonstiger Ausbau	Sonstige spezialisierte Bautätigkeiten	Kauf u. Verkauf v. eig. Grundstücken, Gebäuden u. Wohn.	Verm., Verpacht. v. eig. o. geleas. Grundst., Geb. u. Wohn.	Vermittl. u. Verwalt. v. Grundst., Geb. u. Wohn. f. Dritte	Architektur- und Ingenieurbüros	Ateliers für Textil-, Schmuck-, Grafik- u. ä. Design	Hausmeisterdienste
112	106	90	32	413	139	•	130	75
1.059	572	440	288	2.078	945	1.314	566	373
353	154	130	14	242	90	•	84	118
348	319	237	64	733	382	566	226	•
525	492	279	38	1.129	219	483	63	133
475	452	296	35	840	180	608	104	149
358	275	173	19	613	169	313	54	133
347	329	184	50	1.082	398	488	91	191
674	683	340	67	1.202	282	642	91	214
371	278	187	82	719	305	370	83	142
126	168	113	10	309	36	145	15	38
709	504	284	79	1.286	388	584	135	•
286	327	158	24	580	175	•	57	112
495	477	228	48	950	226	535	62	172
336	346	199	47	804	170	410	36	106
258	314	212	35	581	104	•	28	74
155	151	106	6	226	31	•	10	27
245	297	159	40	745	98	347	33	60
176	200	104	82	978	256	375	116	52
99	130	73	20	191	72	118	14	29
173	221	88	16	314	77	199	25	40
294	347	158	23	602	168	355	68	83
89	99	40	22	496	66	.	29	22
374	425	148	30	819	82	355	32	55
258	252	110	24	617	68	178	17	32
8.695	7.918	4.536	1.195	18.549	5.126	8.385	2.169	2.430
2.137	1.450	1.041	502	4.940	1.878	2.255	1.151	640
6.558	6.468	3.495	693	13.609	3.248	6.130	1.018	1.790

**TABELLE 18: ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT IN DER BAU- UND IMMOBILIENBRANCHE IN FRANKFURTRHEINMAIN 2011 BIS 2019**

STICHTAG 31.12.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	ENTWICKLUNG 2011-2019	
										absolut	in Prozent
Darmstadt, Kreisfreie Stadt	5.462	6.808	6.923	6.948	6.525	7.444	7.834	8.064	8.371	2.909	53,3
Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt	30.848	31.851	32.834	34.549	35.212	36.241	38.256	40.941	42.926	12.078	39,2
Offenbach am Main, Kreisfreie Stadt	4.987	5.015	5.004	5.069	5.053	4.995	5.116	5.620	5.423	436	8,7
Wiesbaden, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt	10.182	9.833	9.779	9.752	9.948	10.204	10.359	11.075	11.228	1.046	10,3
Bergstraße, Landkreis	5.796	5.891	5.984	6.456	6.977	7.256	7.463	7.778	8.063	2.267	39,1
Darmstadt-Dieburg, Landkreis	6.990	6.159	6.314	6.425	7.197	7.316	7.582	7.866	8.475	1.485	21,2
Groß-Gerau, Landkreis	6.242	6.129	6.457	6.885	7.619	8.254	8.676	8.534	9.394	3.152	50,5
Hochtaunuskreis	3.988	4.158	4.341	4.902	5.019	5.128	5.324	5.555	5.633	1.645	41,2
Main-Kinzig-Kreis	9.746	9.713	9.912	10.102	10.738	11.467	11.730	12.356	12.674	2.928	30,0
Main-Taunus-Kreis	4.888	4.872	5.476	5.605	6.069	6.446	6.490	6.672	6.721	1.833	37,5
Odenwaldkreis	1.700	1.710	1.699	1.771	1.809	1.903	1.854	2.128	2.159	459	27,0
Offenbach, Landkreis	8.084	8.560	9.591	10.087	10.955	12.288	13.311	13.495	13.362	5.278	65,3
Rheingau-Taunus-Kreis	2.955	3.009	3.119	3.313	3.507	3.714	3.938	4.060	4.204	1.249	42,3
Wetteraukreis	6.542	6.248	6.369	6.533	6.811	7.103	7.585	7.770	7.964	1.422	21,7
Gießen, Landkreis	5.118	5.830	5.539	5.736	5.814	6.063	6.215	6.468	6.821	1.703	33,3
Limburg-Weilburg, Landkreis	4.910	4.915	5.000	4.953	5.255	5.412	5.911	6.108	6.256	1.346	27,4
Vogelsbergkreis	2.174	2.273	2.289	2.248	2.259	2.302	2.316	2.387	2.521	347	16,0
Fulda, Landkreis	9.126	9.392	9.603	9.589	9.536	9.767	10.036	10.225	10.435	1.309	14,3
Mainz, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt	4.563	4.634	4.810	5.003	4.680	4.926	5.169	5.325	5.396	833	18,3
Worms, Kreisfreie Stadt	1.776	1.734	1.775	1.924	1.919	2.027	2.189	2.335	2.330	554	31,2
Alzey-Worms, Landkreis	3.176	3.175	3.145	3.430	3.454	3.619	4.004	3.829	3.914	738	23,2
Mainz-Bingen, Landkreis	3.952	4.068	4.117	4.226	4.342	4.608	4.869	5.005	5.230	1.278	32,3
Aschaffenburg, Kreisfreie Stadt	1.929	2.228	2.270	2.307	2.217	2.338	2.311	2.335	2.645	716	37,1
Aschaffenburg, Landkreis	5.030	5.406	5.366	4.744	4.701	4.661	4.670	4.814	4.965	-65	-1,3
Miltenberg, Landkreis	3.181	3.234	3.205	3.239	3.367	3.486	3.565	3.540	3.629	448	14,1
Metropolregion FrankfurtRheinMain *	156.934	159.927	163.431	168.389	173.377	181.533	189.681	197.515	203.570	46.636	29,7
davon Kernstädte	57.971	60.369	61.620	63.628	63.635	66.148	69.045	73.360	75.989	18.018	31,1
davon übrige Gebiete	98.963	99.558	101.811	104.761	109.742	115.385	120.636	124.155	127.581	28.618	28,9

\* Aufgrund von Datenschutzbestimmungen der Bundesagentur für Arbeit wurde ein Teil der Daten anonymisiert und kann daher nicht einzelnen Landkreisen oder kreisfreien Städten zugeordnet werden. Daher weichen die in der Summe angegebenen Werte in einzelnen Jahren geringfügig von der Summe der Einzelwerte ab.

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen, 2020

# QUELLEN

- Bayerisches Landesamt für Statistik
- Bulwiengesa AG
- Bundesagentur für Arbeit
- Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung
- Gutachterausschüsse der Länder Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz
- Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V.
- Hessisches Statistisches Landesamt
- Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
- Initiative **PERFORM** Zukunftsregion FrankfurtRheinMain
- Institut für Wirtschaft (IW)
- Institut für Wohnen und Umwelt (IWU)
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder
- Statistisches Bundesamt (Destatis)
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
- Universität Mannheim
- Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung GmbH (ZEW)



HERAUSGEBER

Initiative **PERFORM** Zukunftsregion FrankfurtRheinMain  
c/o IHK Frankfurt am Main  
Börsenplatz 4  
60313 Frankfurt am Main

[www.perform-frankfurtrheinmain.de](http://www.perform-frankfurtrheinmain.de)