



Fakten und Mythen in der Wohnungsentwicklung in Stadt und Umland

23. Forum Sozialpastoral am 5.10.2016 in Wiesbaden/Naurod

Matthias Böss

Fachbereich Regionalentwicklung, Daten und Analysen

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Der Regionalverband mit seinen 75 Mitgliedskommunen – Ausgewählte Aufgaben



**Koordination und Steuerung der
Regionalentwicklung**

**Entwicklung eines gemeinsamen
Erscheinungsbildes für die Region**

**Aufstellung und Fortschreibung des
Regionalen Flächennutzungsplans
und des Landschaftsplans**

Regionales Monitoring

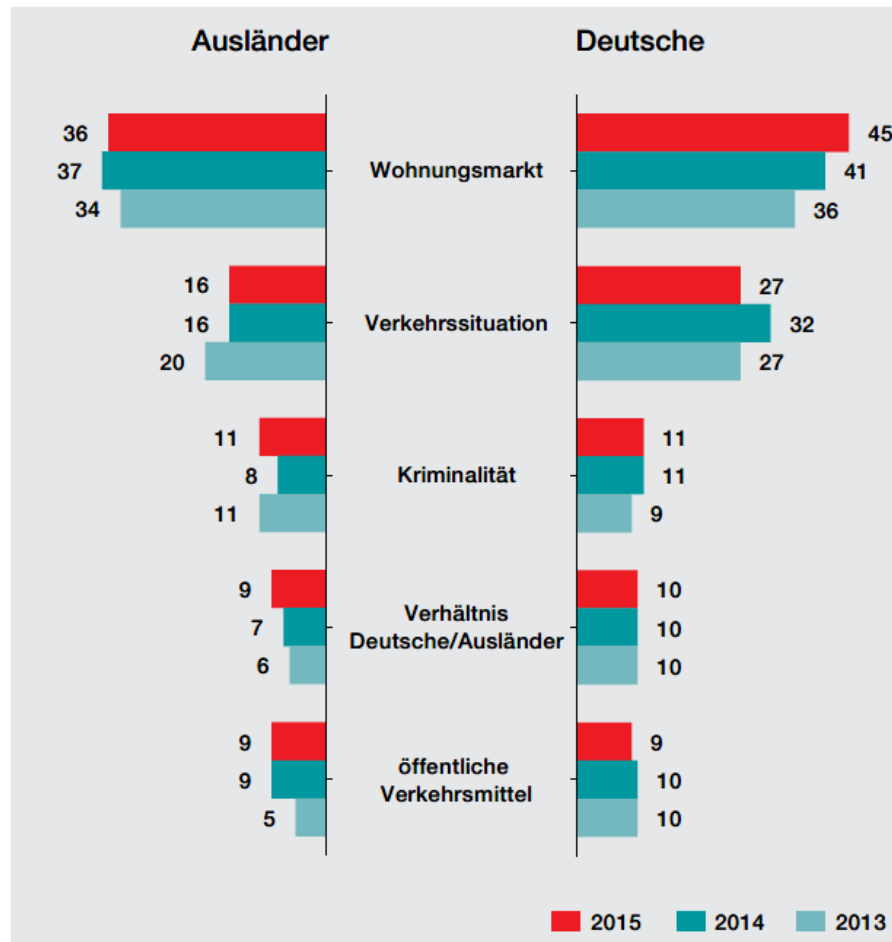
Kommunaler Service

Mythos oder Wirklichkeit ?

„Im Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland und in seinen Teilräumen sind ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben“ (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Bundesraumordnungsgesetz)

Wo sehen die Bürgerinnen und Bürger Frankfurts die größten Probleme in der Stadtentwicklung?

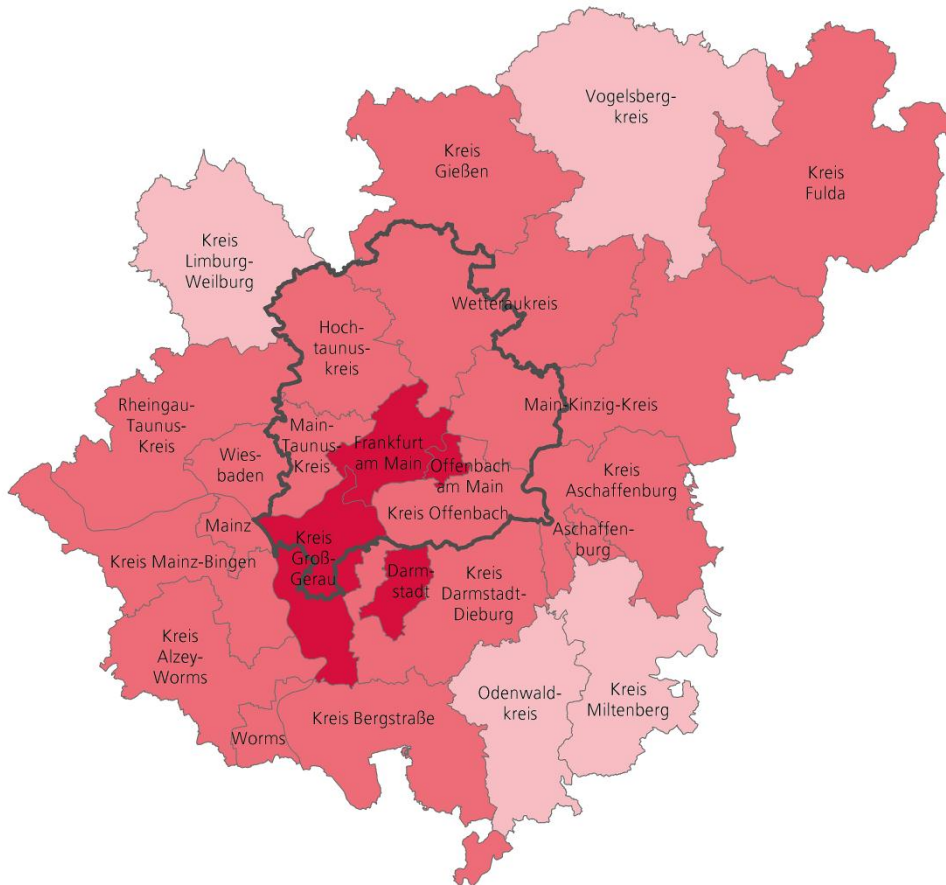
Die größten Stadtprobleme 2013 bis 2015



- Ohne Antwortvorgaben nannten die Frankfurter Bürgerinnen und Bürger zuletzt diese fünf „Stadtprobleme“.
- Das Thema „Wohnen“ beherrscht die Antworten.

Quelle: Stadt Frankfurt am Main; Bürgeramt, Statistik und Wahlen; Bürgerbefragung 2015

Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2014



Bevölkerungsentwicklung
in %, Zensus 2011 - 2014



In der Metropolregion FrankfurtRheinMain wuchs die Einwohnerzahl zwischen dem Zensus 2011 (09.05.2011) und Ende 2014 um über 143.000 (= 2,6 %) auf nunmehr 5,6 Millionen Menschen. Im Verbandsgebiet lebten zuletzt rund 2,3 Millionen Einwohner.

Während die Städte Frankfurt, Offenbach und Darmstadt hohe Zuwachsraten aufweisen konnten, gehen in manchen Kreisen – insbesondere am Rand der Region – die Einwohnerzahlen zurück.

Herausforderung: Sehr unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung im Kern gegenüber dem weiteren Umland

Sonderauswertung zum „Gebiet des Bistums Limburg“ ...

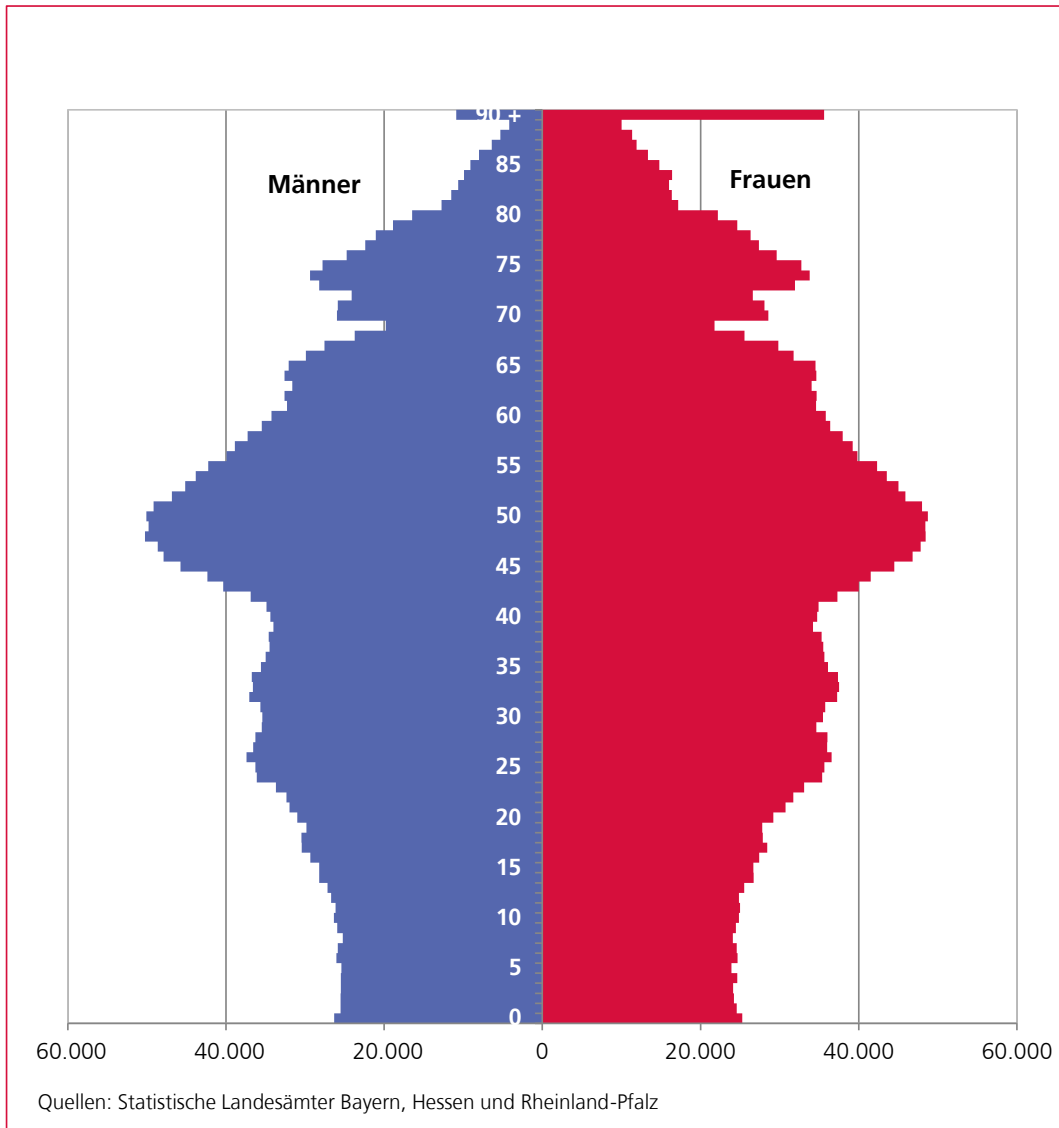
Kreis / kreisfreie Stadt	Einwohner 2011	Einwohner 2014	Veränderung 2011-2014
Frankfurt am Main	676.533	717.624	6,1
Wiesbaden	270.952	275.116	1,5
Hochtaunuskreis	226.964	230.798	1,7
Main-Taunus-Kreis	224.823	229.976	2,3
Rheingau-Taunus-Kreis	180.506	182.117	0,9
Kreis Gießen	252.587	259.834	2,9
Lahn-Dill-Kreis	252.899	251.440	-0,6
Kreis Limburg-Weilburg	170.471	170.385	-0,1
Marburg-Biedenkopf	241.574	241.598	0,0
Waldeck-Frankenberg	158.210	156.460	-1,1
Rhein-Lahn-Kreis	122.609	121.487	-0,9
Westerwaldkreis	199.691	199.131	-0,3
„Gebiet des Bistums Limburg“ (ganze Kreise)	2.977.819	3.035.966	2,0

Mythos: Das Umland hat gegenüber den „Schwarmstädten“ nur wenig zu bieten

	Umland	Stadt
Kindergarten	+++	++
Grundschule	+	++
Gymnasium	0	++
Universität	-	++
Job und Karriere	-	++
Wohnen für junge Familien	+	-
Lebenshaltungskosten	+	-
Umweltqualität / Ruhe	+++	-
Kultur / Freizeit	0	++
„Hippe“ Orte	-	++
Mobilität (Pkw)	+	-
Mobilität (ÖPNV)	-	++
Ärztliche Versorgung	-	++
Pflege	+	+

Quelle:
Zusammenstellung des
Regionalverbandes

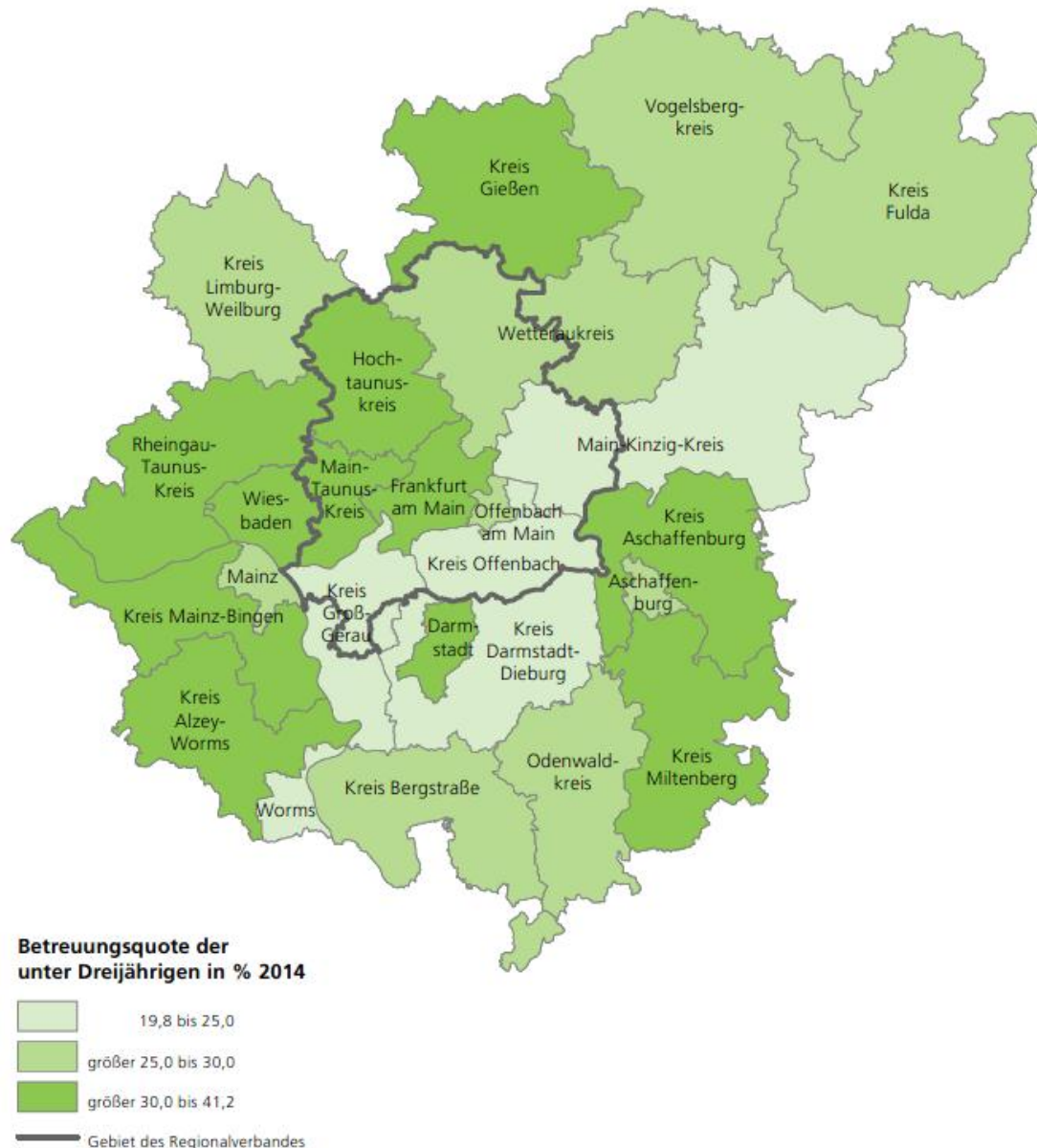
Alterspyramide FrankfurtRheinMain 2014



- Aus der Alterspyramide ist ein Altersbaum mit breitem Stamm geworden.
- Deutlich zu erkennen sind die geringe Anzahl der heute Anfang 70-Jährigen, die gegen Ende des 2. Weltkrieges geboren wurden, die 45- bis 55-jährigen Babyboomer und die immer schwächer besetzten Jahrgänge der unter 25-Jährigen.
- Bei den Kindern unter zwölf Jahren hat sich die Besetzung der einzelnen Jahrgänge auf rund 50.000 eingependelt.

Herausforderung: Alterung der Bevölkerung

Die Betreuung der unter Dreijährigen ...



- Nur fünf von 25 Kreisen und kreisfreien Städten haben eine Betreuungsquote von unter 25 Prozent.
- Die höchste Betreuungsquote unter Dreijähriger hat der Kreis Mainz-Bingen (41,2 Prozent) gefolgt von Darmstadt (35,0 Prozent) und Frankfurt (34,9 Prozent).
- Unabhängig von der Höhe konnte sich das Betreuungsangebot in den letzten fünf Jahren überall deutlich verbessern.

... und die Pflege älterer Menschen in der Region

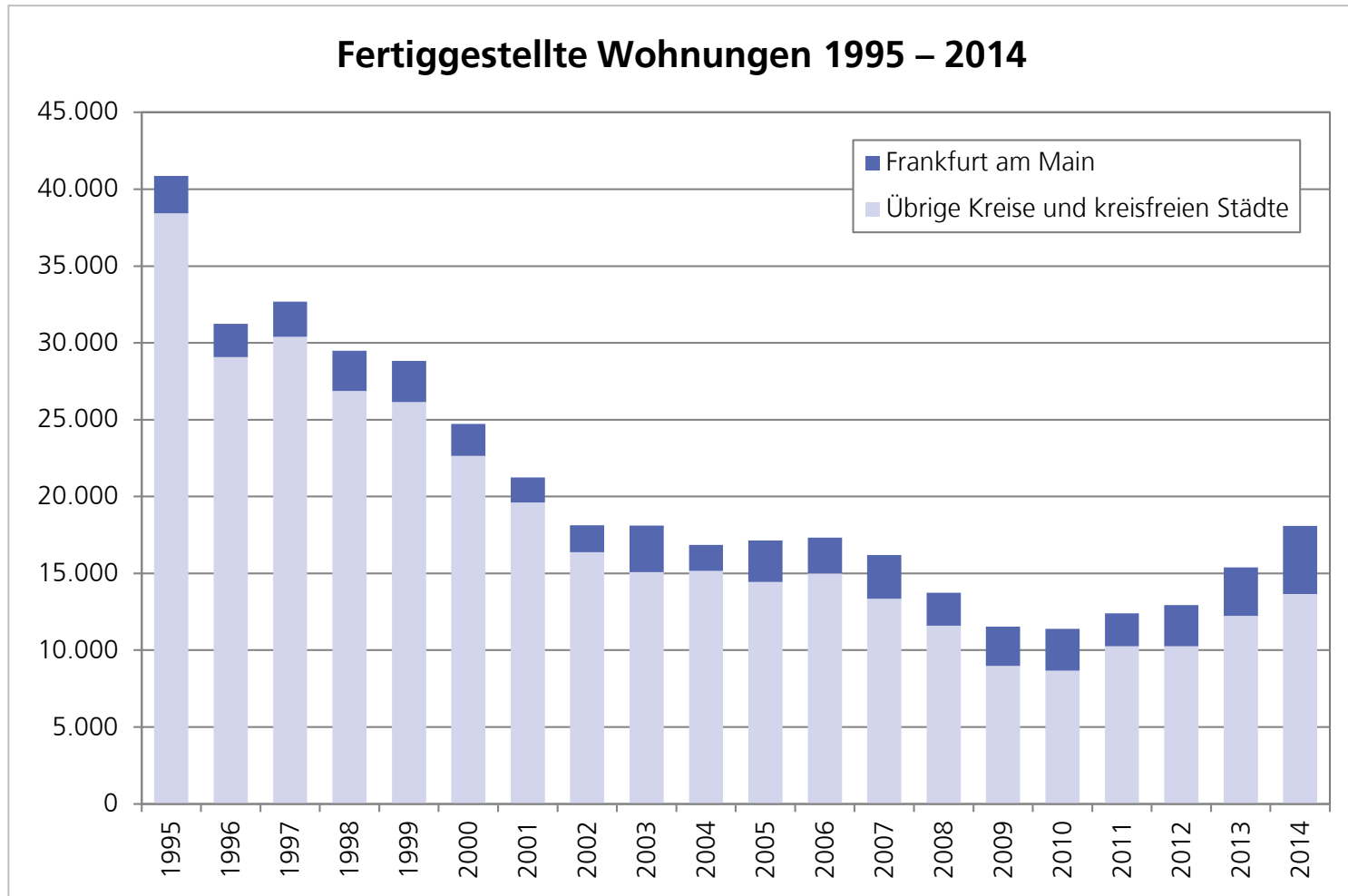


Zwischen 2011 und 2013 ist die Zahl der Pflegebedürftigen um knapp 6.000 Personen oder 3,6 Prozent auf knapp 170.000 gestiegen.

Rund 42.000 Pflegebedürftige werden vollstationär in einer Einrichtung betreut; drei Viertel leben nach wie vor zu Hause.

Herausforderung: Flächen-deckende Betreuungsinfra-struktur für Jung und Alt gewährleisten

Mythos: Mehr Wohnungen können nicht gebaut werden



■ Wenngleich die Höchstwerte aus den 90er Jahren noch nicht wieder erreicht wurden, zog der Wohnungsbau in den letzten Jahren in der Metropolregion an.

■ 2014 wurden 18.083 neue Wohnungen in der Region gebaut, die meisten davon in Frankfurt (4.418).

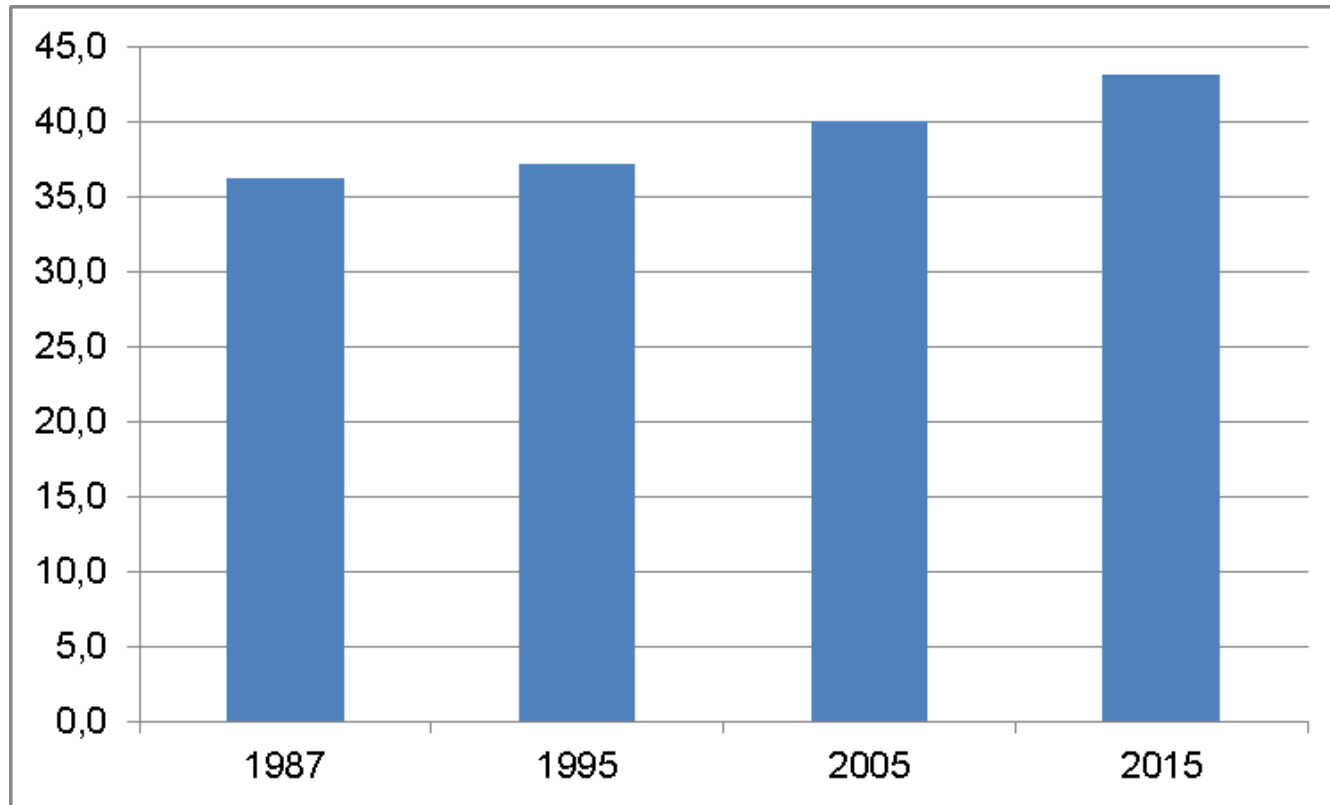
Herausforderung: Aufgrund des hohen Bevölkerungswachstums ist nunmehr zunehmend das Umland beim Wohnungsbau gefragt.

Sehr großer Wohnungsbedarf im Kern der Metropolregion

Kreisfreie Stadt/ Kreis/Kreis (teilweise)	Einwohner 2013	Einwohnerprognose 2030	Gesamtwohnungs- bedarfsprognose 2013-2030
Frankfurt am Main	701.350	773.300	73.727
Offenbach am Main	119.203	130.600	11.406
Kreis Groß-Gerau (tw.)	186.056	202.800	17.338
Hochtaunuskreis	229.167	245.200	13.914
Main-Kinzig-Kreis (tw.)	241.112	258.200	13.394
Main-Taunus-Kreis	228.021	247.100	16.414
Kreis Offenbach	338.300	363.000	27.307
Wetteraukreis (tw.)	205.049	219.600	10.949
Regionalverband	2.248.258	2.439.900	184.450

Quellen: Eigene Berechnungen des Regionalverbandes auf Basis der Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes, der Hessen Agentur und des IWU

Hoher Wohnflächenkonsum: Kontinuierlicher Zuwachs



Quellen: Hessisches Statistisches Landesamt, Regionalverband

- Die Wohnfläche pro Kopf ist im Gebiet des Regionalverbandes auf zuletzt 43,2 Quadratmeter pro Person gestiegen.
- 1987 lag sie noch bei 36,3 Quadratmeter pro Person.
- Dies ist ein Anstieg um 19 Prozent im Zeitraum 1987 bis 2015 oder knapp 0,7 Prozent pro Jahr.

Wo sollte gebaut werden? – Innen vor Außen!

Baulücken im Innenbereich für neue Wohnungen zu nutzen sowie Aufstockungen vorzunehmen ist sinnvoll.

Nach dem halbautomatisierten Baulückenkataster des Regionalverbandes sind allein bis zu 1.100 Hektar Flächen in den Städten und Gemeinden des Regionalverbandes in den bereits bestehenden Flächen für Wohnen unbebaut.

An den hohen Raten des Abgangs ist die derzeit große Beliebtheit des Neubaus auf Baulücken erkennbar.

Herausforderung: Städte müssen trotz Innenverdichtung „Grün und Blau“ bleiben (werden).



„Hätte man 1.000.000 Euro ...“

in Nordhessen



Prachtvolles Schloss in der herrlichen Landsch...

5.64 km | Borken (Hessen), Schwalm-Eder-Kreis

[auf Karte anzeigen](#)

995.000 €	1.650 m²	35	26.000 m²
Kaufpreis	Wohnfläche	Zi.	Grundstück

Keller > Grundriss

in Südhessen



Ruhiges Wohnen in bevorzugter Lage!

7.28 km | Eschborn, Main-Taunus-Kreis

[auf Karte anzeigen](#)

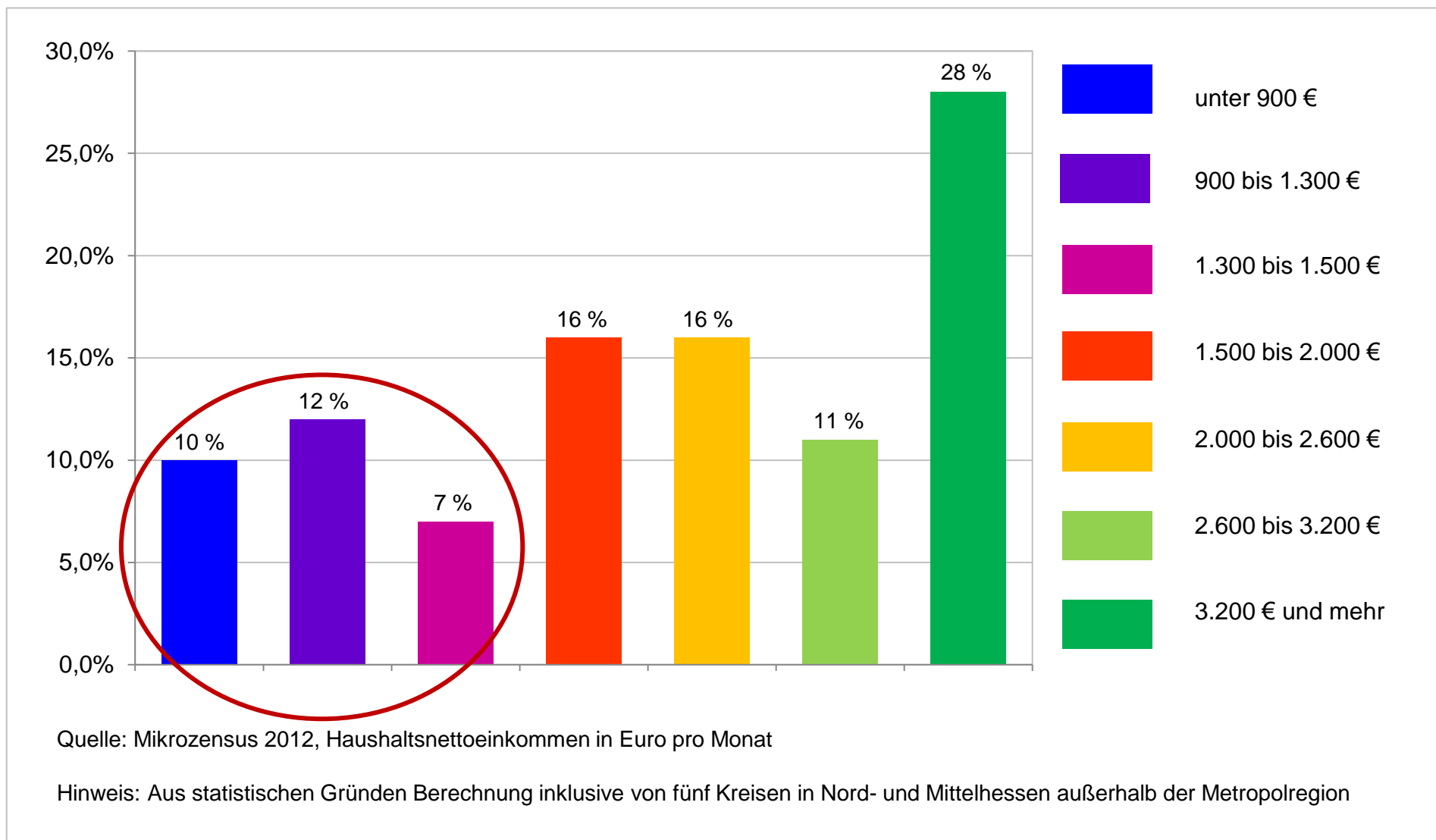
919.500 €	176 m²	5	395 m²
Kaufpreis	Wohnfläche	Zi.	Grundstück

Provisionsfrei* Keller Gäste-WC

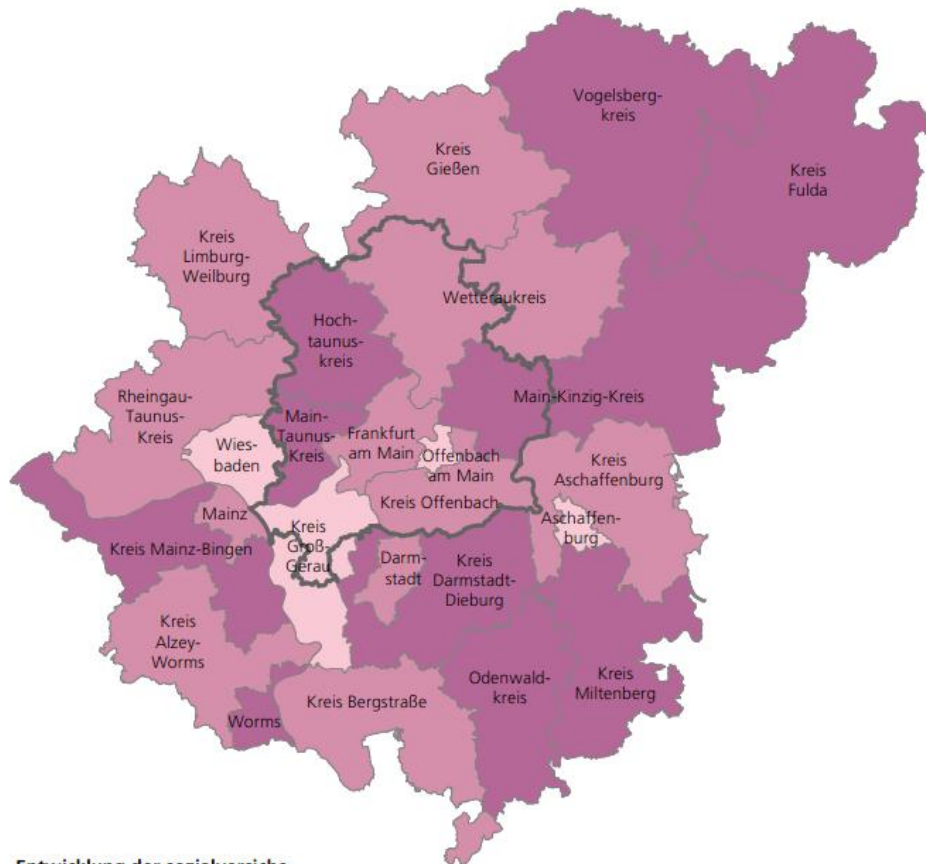
1/10

Quelle: Immoscout.de, Abfrage am 03.08.2016

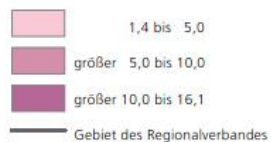
Knapp ein Drittel der Haushalte in der Metropolregion verfügt über weniger als 1.500 Euro pro Monat



Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten



Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in % 2009 - 2014

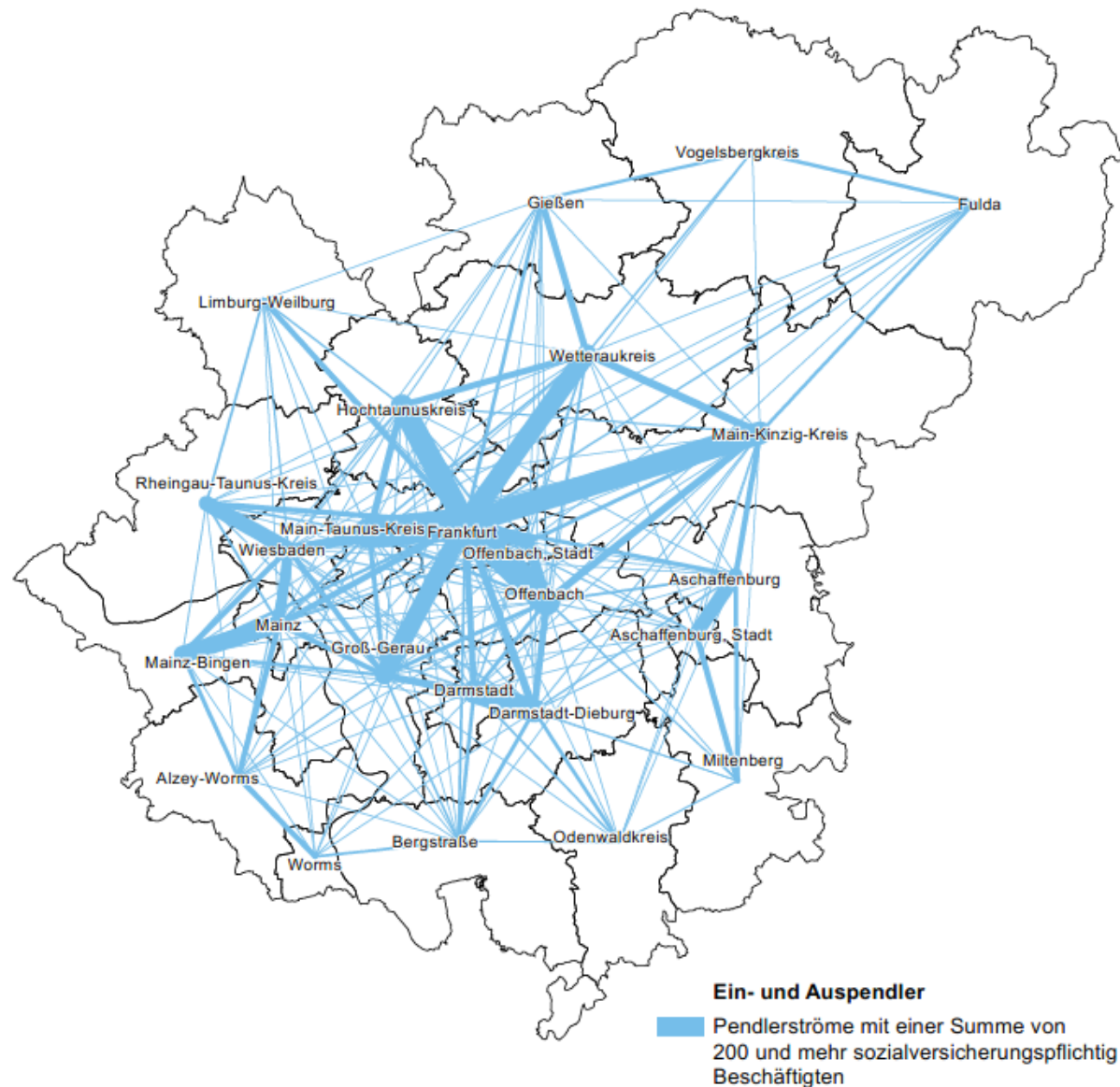


Zwischen 2009 und 2014 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um mehr als 170.000 auf 2.178.851 Personen.

Im Gegensatz zur Bevölkerungsentwicklung ist eine Zunahme der Beschäftigung auch am Rand der Region zu beobachten – so zum Beispiel in den Kreisen Mainz-Bingen, Vogelsberg und Fulda, wo mit bis zu 16,1 Prozent die höchsten Zuwachsraten erzielt wurden.

Der Beschäftigungsanstieg dürfte weiter anhalten. Allein 10.000 bis 20.000 zusätzliche Beschäftigte werden durch den Brexit erwartet.

Die Pendlerverflechtungen in der Region



Das mit fast 342.000 Einpendlern wichtigste Pendlerziel der Region ist Frankfurt.

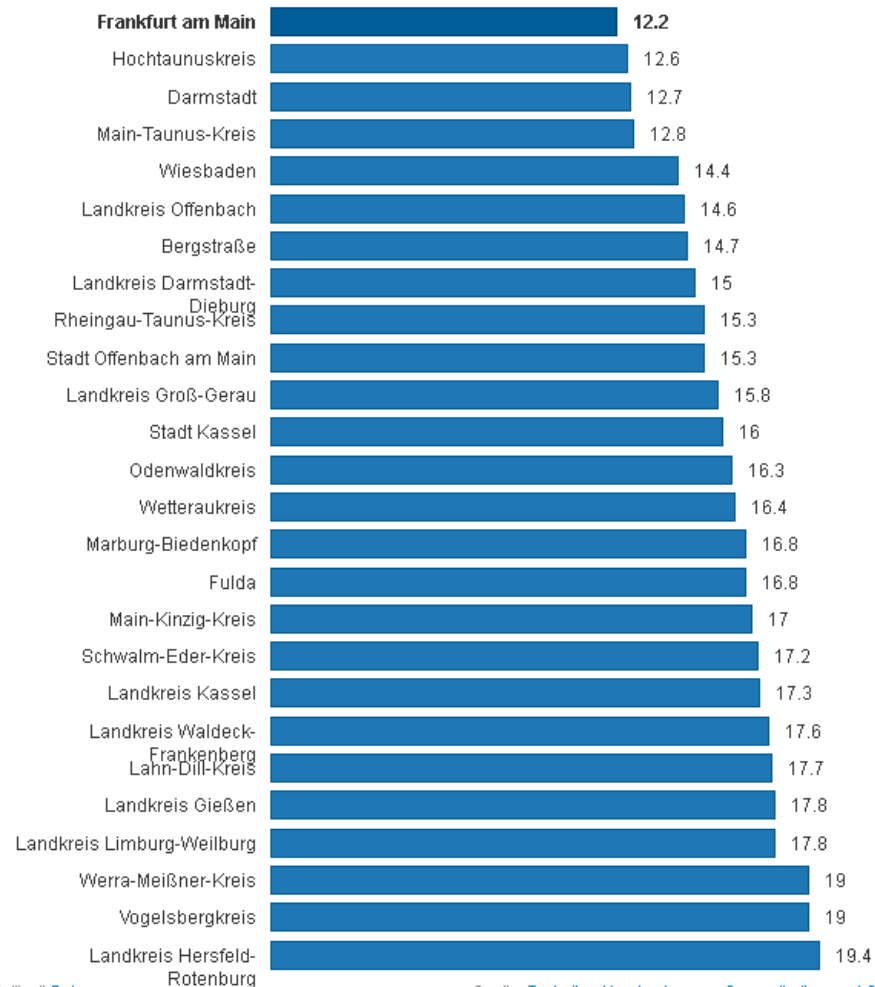
Zwischen dem Main-Taunus-Kreis oder den Kreisen Offenbach, Main-Kinzig, Hochtaunus sowie Wetterau und Frankfurt pendeln jeweils zwischen 30.000 und 50.000 Menschen.

Stärker ausgeprägte Pendlerbeziehungen gibt es aber auch im Umland – häufig zwischen kreisfreien Städten mit attraktivem Arbeitsplatzangebot und ihren Nachbarkreisen.

Herausforderung: Zunehmende Verkehre im Kernraum

Macht pendeln krank?

Fehltage pro Kopf in Hessen 2015



Erstellt mit [Datavrapper](#)

Quelle: [Techniker Krankenkasse - Gesundheitsreport 2016, Daten](#)

Nach Angaben der Techniker Krankenkasse sind die Fehltage in den abgelegenen Kreisen besonders hoch. Der Grund: Lange Pendlerzeiten

Allerdings wohnt in den Kernstädten die eher junge Bevölkerung.

Herausforderung: Arbeiten und Wohnen miteinander verbinden, um „gleichwertige Lebensverhältnisse“ zu schaffen

Quelle: Hessenschau.de nach Angaben der Techniker Krankenkasse



**Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
Rückfragen? boess@region-frankfurt.de**

