

# Fakten und Mythen in der Wohnungsentwicklung in Stadt und Umland

Matthias Böss

Fachbereich Regionalentwicklung, Daten und Analysen  
Regionalverband FrankfurtRheinMain

Ausgehend von dem Postulat der gleichwertigen Lebensverhältnisse für Stadt und Umland nach dem Bundesraumordnungsgesetz stellt sich die Frage nach Mythos oder Wirklichkeit in der Metropolregion FrankfurtRheinMain. Während die Kernstädte in den letzten Jahren einen starken Zuzug von Einwohnern verbuchten, schrumpfen die weiter entfernt liegenden Regionsteile bereits. Letzteres gilt auch für die ländlichen Teile des Bistums Limburg. In Frankfurt am Main wurde hingegen zuletzt der Wohnungsmangel als größtes Problem gesehen.

Auch in Zukunft wird der Wohnungsbedarf im Kern der Region sehr hoch sein. Allein im Gebiet des Regionalverbandes mit seinen 75 Städten und Gemeinden könnte der Wohnungsbedarf schätzungsweise um 17 Prozent bis 2030 ansteigen. Dabei müsste die Anzahl der Wohnungen jährlich im Durchschnitt um ein Prozent erhöht werden. Dies stellt eine große Herausforderung für die Städte und Gemeinden dar. Der Bedarf für neue Wohnungen wird dabei nur zum kleinen Teil durch den Zuzug von Flüchtlingen erzeugt. Vielmehr sind es die weiteren Zuzügler und die bereits heute schon hier wohnenden Menschen, die in Zukunft einen erhöhten Flächenbedarf haben werden. Derzeit steigt der Flächenbedarf pro Kopf weiter an. Dies liegt an den ständig neu hinzukommenden Singlehaushalten. Nicht zu unterschätzen ist auch die Nutzung großer Flächen durch alleinstehende ältere Menschen. Generell gilt es, alle Flächen – insbesondere in den Innenbereichen der Kommunen – für den Wohnungsneubau zu aktivieren. Dabei ist es ein Mythos, dass diese hohe Bautätigkeit zukünftig nicht zu bewerkstelligen ist, zumal in den 1990er Jahren in der Region noch viel mehr als heute gebaut wurde. Zudem wäre eine dichtere Bebauung notwendig. Neue Wohnformen wie das Mehrgenerationenwohnen nehmen einen immer wichtigeren Stellenwert ein. Darüber hinaus müssen vermehrt Konzepte entwickelt werden, den Bau neuer Wohnungen kostengünstiger zu machen.

Im Kern der Metropolregion steigen die Kauf- und Mietpreise stark an, während im weiten Umland Leerstand zu verzeichnen ist. Allerdings ist die öffentliche Infrastruktur im Umland, insbesondere die Kinderbetreuung und die Pflege, insgesamt gut aufgestellt. Zudem entstehen im Umland sehr dynamisch neue Arbeitsplätze. Hier sind die Arbeitslosenquoten oftmals sehr gering. Gleichzeitig haben sich die Auspendlerzahlen der Berufstätigen der „Schwarmstädte“ zuletzt erhöht: Die Menschen wohnen verstärkt in der Stadt und arbeiten auf dem Land – eine neue Entwicklung, die auch in Zukunft anhält? Oder gibt es eine „Renaissance des Umlandes“ als Wohnstandort – den 1960er und 1970er Jahren folgend? Dafür spräche, dass die Kernstädte dem Zuzug bald nicht mehr gewachsen sind, hier die neuen Wohnbauflächen fehlen und die Kauf- und Mietpreise sehr hoch sind („Die Stadt muss wegen Reichtums schließen“). Generell wären „gleichwertige Lebensverhältnisse“ schneller zu erreichen, wenn Arbeiten und Wohnen enger miteinander verbunden wären. Dies würde auch zu einer Entspannung im öffentlichen Nahverkehr und auf den Straßen führen.