



Wohnquartier Riedberg.

FOTO: PICTURE-ALLIANCE/J.J.W. ALKER

WOHNRAUMVERSORGUNG

FRANKFURT RHEINMAIN WÄCHST

Die Stadt Frankfurt wächst wöchentlich um 300 Personen. Um langfristig den sozialen Frieden zu wahren und die Wirtschaftskraft zu sichern, müssen großzügig und großflächig neue Baugebiete im Innen- und Außenbereich ausgewiesen werden.

Frankfurt wächst mal wieder. So harmlos könnten die Schlagzeilen lauten. Es ist ja nicht das erste Mal, dass die Stadt innerhalb relativ kurzer Zeit erheblich an Einwohnern zugenommen hat. Etwa 75000 mehr Menschen leben heute in Frankfurt als vor zehn Jahren. Solche Wachstumsperioden sind nichts Neues für eine attraktive Stadt. So verdreifachte sich die Einwohnerzahl bereits zwischen 1875 und 1900 auf 300000 Menschen. Um diesem Zuwachs gerecht zu werden, wurden seinerzeit vor der Stadt neue suburbane Trabantenstädte errichtet: das Bahnhofsviertel, das Westend, Nordend, Ostend, Sachsenhausen. Suburban deshalb, da die Baudichte deutlich unter der der damaligen Stadt lag, und Trabanten, weil diese Stadtteile vor der bestehenden Stadt auf den „grünen Feldern“ errichtet wurden. Eine Meisterleistung unserer Vorfahren.

Nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs stieg die Einwohnerzahl innerhalb von nur 20 Jahren um fast 300000 Menschen. Frankfurt baute für diese Menschen über 50 Siedlungen, von der Fritz-Kissel-Siedlung im Süden bis zur Nordweststadt im Norden – bei aller städtebaulichen Kritik auch eine Meisterleistung. Ende der Achtzigerjahre verzeichnete die Stadt erneut einen massiven Zuwachs: 40000 Menschen kamen in vier Jahren. Wie zu Beginn aller

früheren Wachstumsperioden gab es auch 1990 für die Zuwanderer keine bereitstehenden Wohnungen noch entsprechendes Bauland. Es entstanden deshalb Planungen für die neuen Wohnquartiere am Main, auf ehemaligen Gewerbe- und Kasernenflächen, auf Gleisanlagen oder auf grünen Feldern. Bis zur tatsächlichen Realisierung der benötigten Wohnungen dauerte es allerdings bis zu zehn beziehungsweise 20 Jahre. Dies war politischen Entscheidungen und dem deutschen Planungsrecht geschuldet.

Und heute wächst die Stadt wieder. Das ist grundsätzlich gut so, denn es kommen vorrangig junge Menschen nach Frankfurt, die Ausbildung und Arbeit suchen. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung ist diese Zuwanderung von immenser Bedeutung für die Sicherung der Wirtschaftskraft von Stadt und Region. So müsste eigentlich die ganze Stadtgesellschaft diese Zuwanderung begrüßen und den Neufrankfurtern zügig den erforderlichen Wohnraum einschließlich der Infrastruktur schaffen. Schließlich haben unsere Vorfahren für uns diese Leistungen ebenfalls erbracht.

Die Wohnungsnachfrage aufgrund des gegenwärtigen Stadtwachstums ist so groß, dass laut städtischen Angaben in Frankfurt bereits 2013 etwa 25000 Wohnungen fehlten. Mangels Flächen galoppieren

die Baulandpreise und mit ihnen Kaufpreise und Mieten für neue Wohnungen davon.

Während außerhalb der Wachstumsphasen die Wohnfläche pro Kopf aufgrund der demografischen Entwicklung und der Lebenssituation der Menschen kontinuierlich zunimmt, sinkt sie in den Wachstumsphasen. In diesem Sachverhalt zeigt sich die soziale Aufspaltung unserer Gesellschaft: Während für die überwiegende Zahl der wirtschaftlich gut gestellten Menschen die Wohnfläche pro Kopf weiter wächst, müssen andere deutlich enger zusammenrücken und – in der Regel aus ökonomischen Gründen – mit mehr Personen oder in einer kleineren Wohnung zusammenleben. Besteht diese Situation längerfristig, werden erhebliche soziale Spannungen entstehen – zumal die betroffenen Bevölkerungsschichten sich bisher wenig lautstark artikulieren und eher zu der großen Gruppe der Nichtwähler gehören. Die Wachstumsphase der Stadt hat also auch ihre Schattenseite, wenn der Wohnungsneubau nicht mit dem Einwohnerzuwachs mithält. Und das tut er mitnichten. Es liegt deshalb auf der Hand, zur Erhaltung des sozialen Friedens und zur Sicherung der Frankfurter Wirtschaftskraft großzügig und großflächig neue Baugebiete im Innen- und Außenbereich auszuweisen.

Doch so einfach ist das in der Realität offensichtlich nicht: Es gibt Widerspruch gegen fast alle Vorschläge, seien es Nachverdichtungen oder Flächenkonversionen im Innenbereich oder Neubaugebiete im Außenbereich. Deshalb wendet sich der Blick auf die Region mit dem Wunsch, auch dort zur Entlastung des Frankfurter Wohnungsmarkts Neubaugebiete auszuweisen. Das regionale Selbstverständnis und die Zusammenarbeit sollen gestärkt werden. Grundsätzlich ist eine verstärkte Zusammenarbeit auch richtig.

Wie aber sieht die Bautätigkeit in der Region aus? Aber: Haben die Gemeinden in den Landkreisen bisher nur unzureichend Wohnungen gebaut? Lässt sich der Frankfurter Wohnungsmarkt durch mehr Bautätigkeit in der Region entlasten?

Betrachtet man die Wohnbautätigkeit in den um Frankfurt liegenden Landkreisen und Städten seit Beginn der Wachstumsphase in 2004 (alle Daten bis 2011: Hessisches Statistisches Landesamt), so zeigt sich, dass der Zuwachs an Wohnungen in Frankfurt mit 4,6 Prozent am höchsten war, dicht gefolgt von Darmstadt sowie den Landkreisen Groß-Gerau, Wetterau und Main-Kinzig. Eine zweite Gruppe stellen Wiesbaden, der Hochtaunuskreis sowie der Kreis Offenbach mit einem Zuwachs von 2,0 bis 2,5 Prozent dar. Lediglich Offenbach liegt bei nur 1,5 Prozent. Im Wesentlichen hat die Region also in den vergangenen Jahren beim Wohnungsbau ihre Hausaufgaben gemacht.

An dieses Ergebnis schließt sich die Frage nach der Einwohnerentwicklung in der Region an. Zwischen 2004 und 2011 hatte Frankfurt einen Einwohnerzuwachs von sieben Prozent zu verzeichnen (bis 2012 von 8,6 Prozent). Ähnlich Darmstadt. Sämtliche Landkreise um Frankfurt sowie Wiesbaden fielen dagegen mit einem Einwohnerzuwachs zwischen minus 0,5 und plus 2,5 Prozent deutlich zurück. In Offenbach hat sich ein signifikanter Einwohnerzuwachs erst ab 2009 eingestellt.

Die Daten zeigen: Die Wohnbautätigkeit in der Region hatte mit Ausnahme der Städte Frankfurt, Darmstadt und Offenbach keinen analogen Zuzug von Menschen zur Folge. Dabei können selbstverständlich einzelne Gemeinden in den Landkreisen sehr unterschiedliche Entwicklungen genommen haben.



FOTO: PICTURE-ALLIANCE/RICHARD KOLL

Baustelle in der Nordweststadt (1963).

Untersucht man zur weiteren Analyse die jeweilige Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf, wird deutlich, dass sich die Entwicklung in Darmstadt, Offenbach und Frankfurt wesentlich von der der Landkreise und Wiesbadens unterscheidet: In den vorgenannten Städten verringerte sich bis 2008 schrittweise der Zuwachs der Wohnfläche pro Kopf. Danach drehte sich die Entwicklung um – die Wohnfläche pro Kopf nahm sogar ab. Bis auf die Landkreise Offenbach und Groß-Gerau blieb dagegen der Wohnflächenzuwachs pro Kopf im Umland Frankfurts positiv.

Im Ergebnis ist also für den analysierten Zeitraum festzustellen, dass bei allen gemeinsamen Anstrengungen der Kommunen in der Region die tatsächliche Entwicklung sehr unterschiedlich verlaufen ist. In Darmstadt, Offenbach und Frankfurt erfolgte ab dem Jahr 2008 eine Verdichtung der Einwohner, bezogen auf die jeweils verfügbare Wohnfläche, während bis dato die Landkreise und die Stadt Wiesbaden davon verschont blieben.

Es ist deshalb festzuhalten, dass die Wohnraumversorgung in den drei Städten deutlich unterschiedlich zu ihrem Umland erfolgt und deshalb die Bautätigkeit in der Region nur zu einer bedingten Entlastung der Städte beiträgt. Hierfür gibt es vielfältige Ursachen, von der jeweiligen Einwohnerstruktur mit ihren Wohnwünschen über die entsprechenden Einkommenslagen bis hin zu den jeweils geplanten Gebäudetypologien. So wichtig für die gesamte Region eine gute, vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden und Kreisen ist, so unterschiedlich sind die jeweiligen örtlichen Situationen bezüglich der Wohnraumvorsorge und des Wohnungsmarkts. Die Großstädte wären deshalb gut beraten, sich bezüglich der Wohnraumversorgung auf die Lösung ihrer eigenen spezifischen Aufgaben zu besinnen. ■



AUTOR
PROF. MARTIN WENTZ
 Vizepräsident,
 IHK Frankfurt
 m.wentz@
 wentz-co.de