

Kommissionsvorlage EKW/16/2

eingegangene Texte zu der

Anhörung „Wohnen – Stadtentwicklung“ am 9. November 2005

- | | |
|--|-------|
| 1. Dr. Uwe Wullkopf, Institut Wohnen und Umwelt GmbH | S. 1 |
| 2. Dipl. Ing. Thomas Pristl, Universität Kassel, Fachgebiet Stadterneuerung / Stadtumbau | S. 11 |
| 3. Dipl. Volkswirt Matthias Böss, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main | S. 24 |
| 4. Thomas Dilger, Nassauische Heimstätte | S. 27 |



**INSTITUT WOHNEN
UND UMWELT GmbH**
Annastraße 15
64285 Darmstadt
Telefon: (0049) 06151/2904-0
Telefax: -97
eMail: info@iwu.de
Internet: <http://www.iwu.de>

Hessischer Landtag

**Enquetekommission "Demographischer Wandel – Herausforderung
an die Landespolitik"**

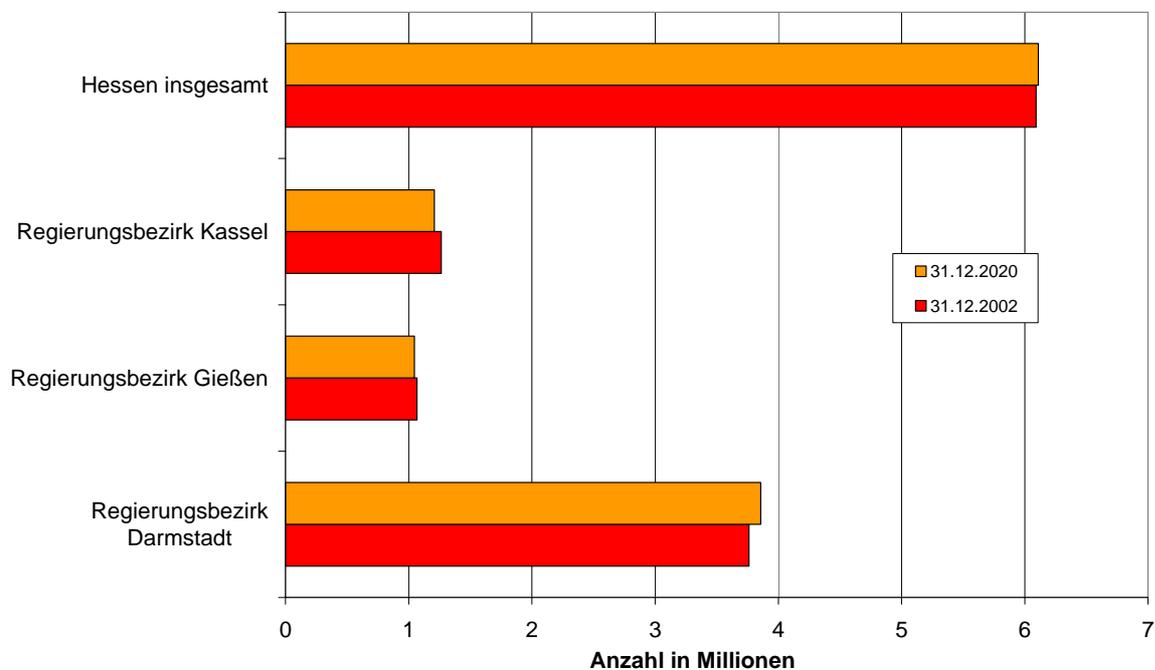
**Anhörung zum Thema "Wohnen – Stadtentwicklung" am 9. November 2005
im Landtag**

Stellungnahme von Dr. Uwe Wullkopf, Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt

1. Die demographische Entwicklung bis 2020

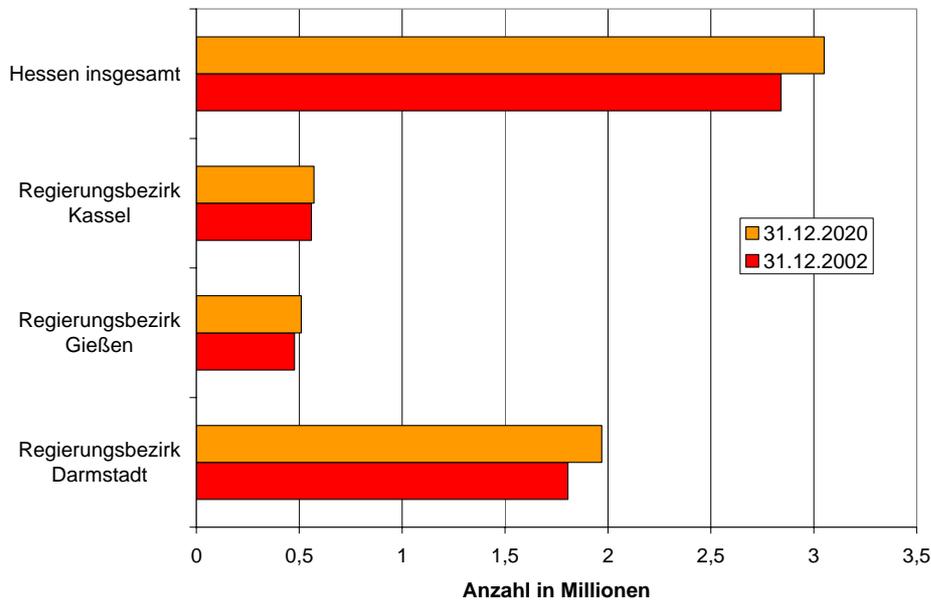
In der Prognose, die das IWU in Zusammenarbeit mit dem Regierungspräsidium für das HMWVL erstellt hat, wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung im Zeitraum vom 31.12.2002 bis zum 31.12.2020 in Hessen insgesamt mehr oder weniger konstant bleibt, jedoch im Regierungsbezirk Darmstadt um knapp 100 000 Einwohner wachsen, in den beiden anderen Regierungsbezirken Gießen und Kassel dagegen leicht abnehmen wird (Abbildung 1).

Abb.1: Bevölkerung in Hessen 2002 bis 2020



Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprojektion des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom Juli 2004

Im Gegensatz zur Bevölkerung wird gemäß dieser Prognose jedoch die Zahl der Haushalte bis Ende 2020 in Hessen insgesamt noch um ca. 200 000 wachsen. Während der "Löwenanteil" dieses Wachstums auf den Regierungsbezirk Darmstadt entfallen wird – ca. 150 000 Haushalte –, werden auch die anderen beiden Regierungsbezirke von dem Wachstum etwas profitieren. Die Zahl der Haushalte wird im Gegensatz zur Bevölkerungszahl zunehmen, weil die Haushalte weiterhin kleiner werden (Abbildung 2).

Abb. 2: Haushalte in Hessen 2002 bis 2020

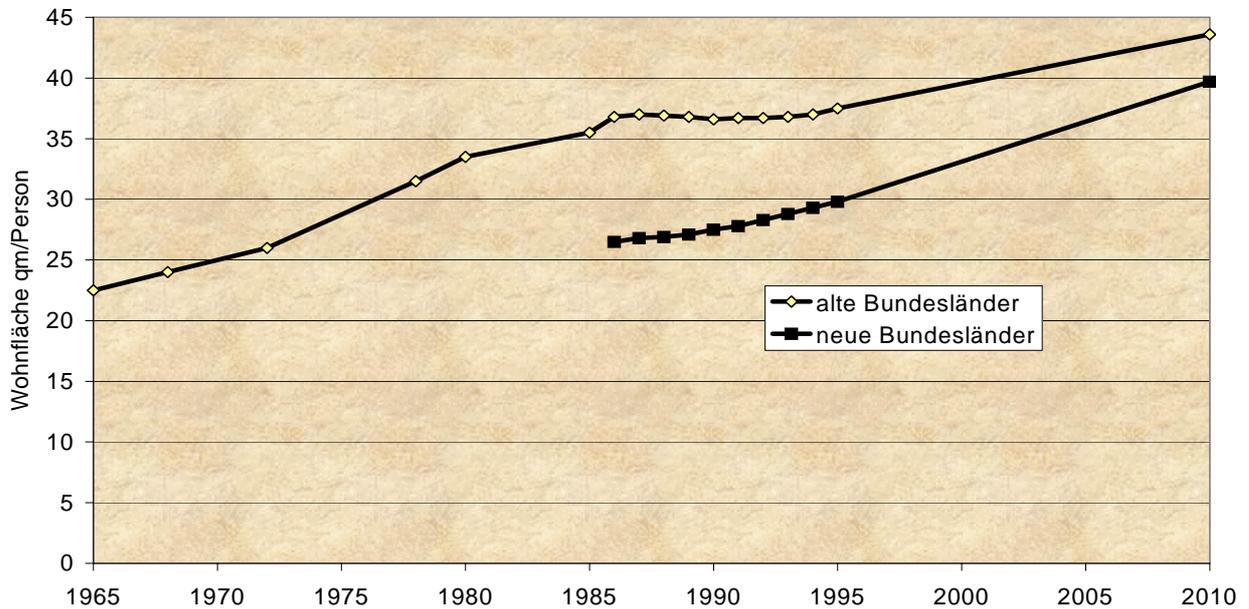
Quelle:: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprojektion des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom Juli 2004

Die Haushaltsentwicklung und nicht die Bevölkerungsentwicklung ist aber unter den demographischen Indikatoren für die Wohnungsnachfrage entscheidend.

1.2 Die wirtschaftliche Entwicklung

Noch entscheidender für die Zukunft der Wohnungs- und Immobilienmärkte als die demographische ist jedoch die künftige wirtschaftliche Entwicklung. Zu bedenken ist, dass die Wohnfläche pro Kopf von ca. 15 m² im Jahre 1950 auf gut 40 m² heute zugenommen hat. In einigen Nachbarländern werden schon 50 m² erreicht. Eine "Daumenregel" besagt, dass bei einem realen Einkommenswachstum der privaten Haushalte von 1 % der Wohnflächenkonsum um 0,5 bis 0,7 % steigt (Abbildung 3). Auch der Büroflächenkonsum nimmt entsprechend mit dem Wirtschaftswachstum zu, so dass beispielsweise die Errichtung der Hochhäuser und anderer Bürobauten in Frankfurt nur in sehr geringem Umfang zu mehr Büroarbeitsplätzen, im Wesentlichen aber zu mehr Bürofläche pro Kopf geführt hat.

Abb. 3 Wohnflächenentwicklung in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt, ifs, BfLR Raumordnungsprognose 2010, aus Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4/5 1996, S. 211

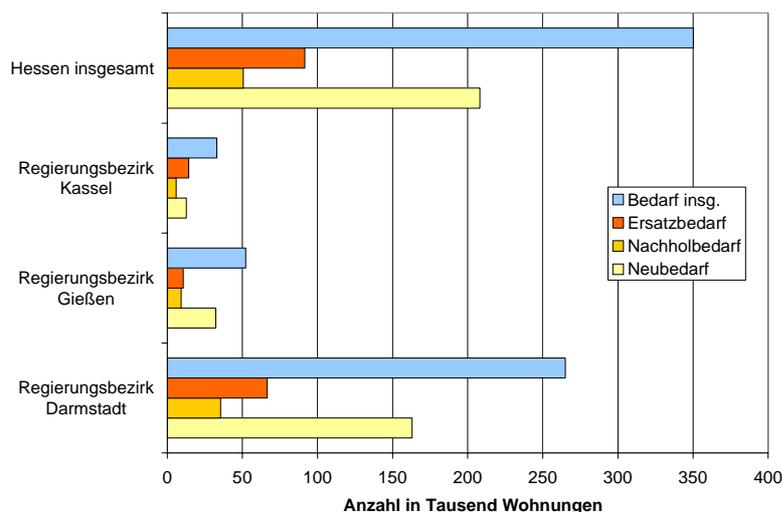
Ein weiterer Aspekt der wirtschaftlichen Komponente ist die mit dem Wirtschaftswachstum einhergehende Ausdifferenzierung der Nachfrage. Monotone Bestände, wie sie nach dem 2. Weltkrieg errichtet wurden, werden auf eine immer geringere Nachfrage treffen und dies umso mehr, je stärker die Wirtschaft wächst. Möglicherweise werden somit längerfristig betrachtet bestimmte Quartiere in Frankfurt, Rüsselsheim oder Hanau schwerer vermietbar als heute, und zwar aus wirtschaftlichen und nicht aus demographischen Gründen.

2. Entwicklung des Wohnungsbestandes bis 2020

2.1 Wohnungsbedarf

Der vor allem aus der demographischen Entwicklung abgeleitete Wohnungsbedarf in Hessen lässt sich untergliedern in Nachholbedarf, Neubedarf und Ersatzbedarf. Der Nachholbedarf bezieht sich darauf, dass zurzeit die Zahl der Haushalte die Zahl der Wohnungen übersteigt. Bis 2020 könnten aus diesem Grund bis zu 50 000 Wohnungen errichtet werden, wenn die wirtschaftliche Entwicklung zulässt, dass Untermietverhältnisse, Heimunterkünfte usw. entsprechend aufgelöst werden (Abbildung 4).

Abb. 4: Komponenten des Wohnungsbedarfs bis 2020



Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprojektion des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom Juli 2004

Der Neubedarf bezieht sich auf den Bedarf an Wohnungen, der sich dauernd durch die prognostizierte Zunahme der Haushaltszahl ergibt, das wären also bis 2020 etwa 200 000 Wohnungen. Bis zu einem gewissen Grad wird auch die Haushaltsentwicklung davon bestimmt, ob sich Personen leisten können, einen eigenen Haushalt zu gründen oder als alte Menschen nicht zu den Kindern, in Heime oder Wohngemeinschaften zu ziehen.

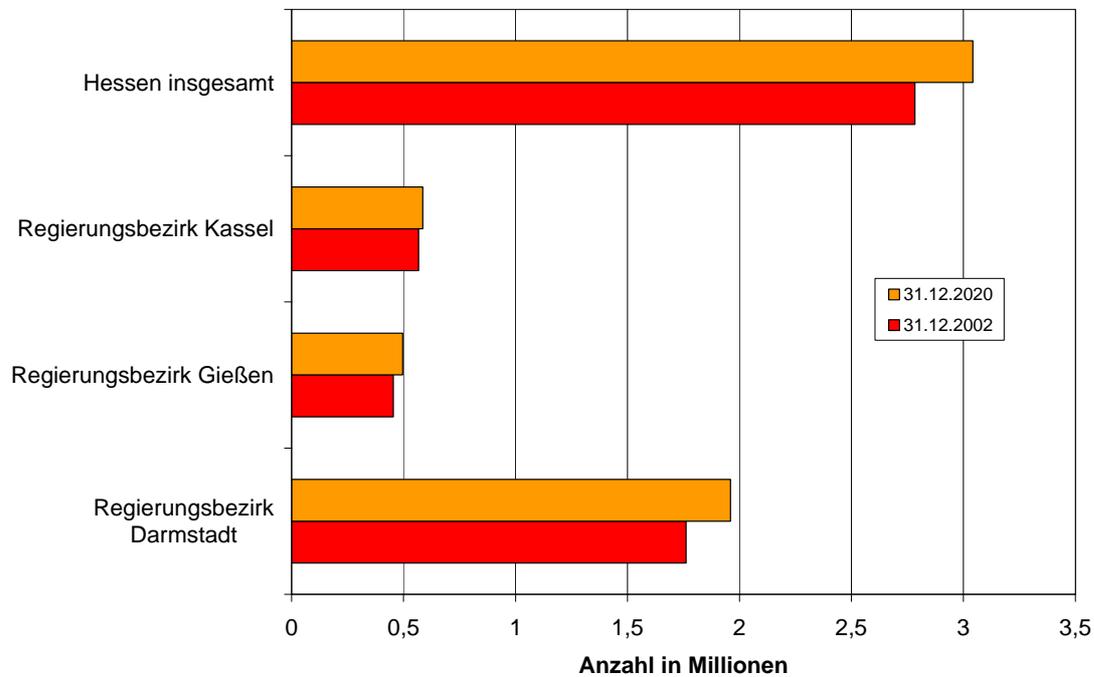
Der Ersatzbedarf, der hier bis 2020 auf ca. 100 000 Wohnungen geschätzt wird, ist die heikelste Komponente. Wohnungen verschwinden durch Zusammenlegungen, Nutzungsänderungen oder Abrisse vom Markt. Je stärker sich die Einkommen entwickeln, desto eher ist zu

vermuten, dass vorhandene Bestände nicht mehr den Ansprüchen genügen. Dies gilt nicht nur im Hinblick auf die Größe und Ausstattung der Wohnung, sondern auch für die Beschaffenheit und das Wohnumfeld und schließlich auch für die Lage in der Region.

In diesem Zusammenhang wird oft diskutiert, ob es nicht für ältere Menschen

- a) attraktiver sei, aus kleinen ländlich geprägten Siedlungen mit schlechter privater und öffentlicher Infrastruktur in Innenstädte zu ziehen. Dabei wird aber übersehen, dass das soziale Netz gerade für diese Bevölkerungsgruppe von besonderer Bedeutung ist, und so lange es in der kleinen Gemeinde funktioniert, ist es für die Betroffenen zumeist wichtiger als das Infrastrukturangebot. Deshalb werden
- b) neue Modelle des Wohnens und Zusammenlebens zwischen Jung und Alt ausprobiert, die vor allem bedeutsam werden könnten, wenn traditionelle familiäre oder nachbarschaftliche Netze nur noch ungenügend zur Verfügung stehen. Das Hessische Sozialministerium hat im September 2005 zusammen mit der Schader-Stiftung zu diesem Thema eine Tagung durchgeführt, auf der das IWU wissenschaftliche Inputs lieferte und auch das vom IWU wissenschaftlich begleitete Wohnexperiment WohnSinn in Darmstadt vorgestellt wurde. Wenn die Ansprüche an solche Modelle nicht zu hoch gehängt werden und bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, können sie in der Tat aus ihrem bisherigen Nischendasein herauskommen und größere Bedeutung erlangen.

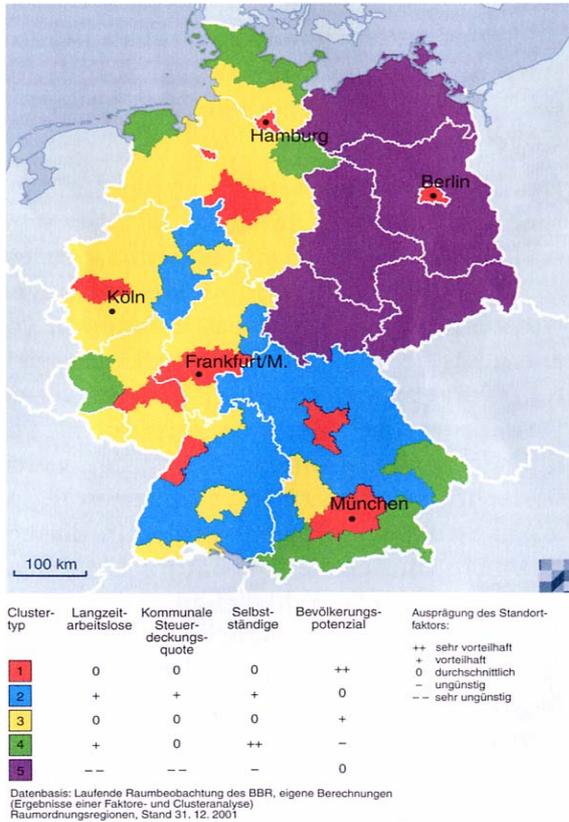
Insgesamt ergibt sich aus den Prognosen ein Wohnungsbedarf von etwa 20 000 neuen Wohnungen pro Jahr bis 2020 (Abbildung 5).

Abb. 5: Wohnungsbestand Ist 2002 und Soll 2020

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprojektion des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom Juli 2004

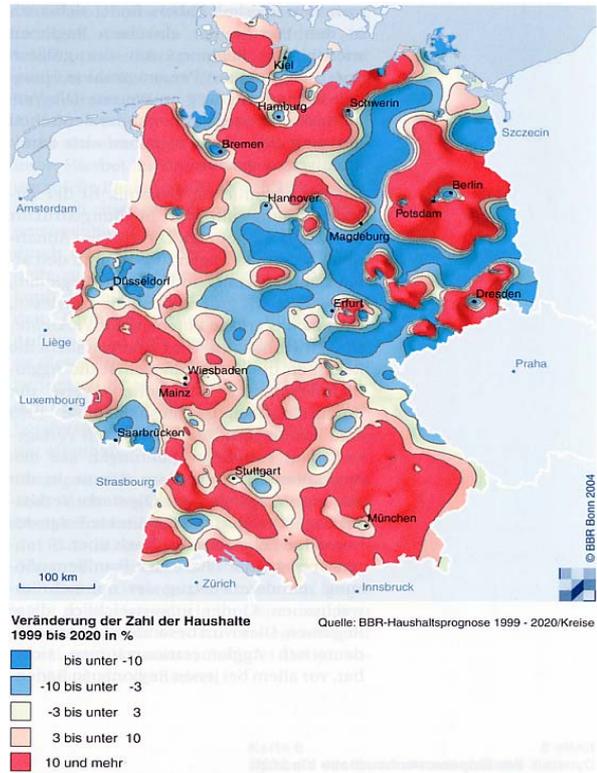
Die Wanderungen werden in Regionen hinein erfolgen, die entsprechende Standortqualitäten aufweisen (Abbildung 6). Vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) werden dem Regierungsbezirk Darmstadt gute Bevölkerungspotenziale eingeräumt, während insofern insbesondere die neuen Bundesländer negativ beurteilt werden. Jedoch liegt Hessen, was die Haushaltsentwicklung in Deutschland bis 2020 betrifft, nach den Einschätzungen des BBR sozusagen gerade noch am rettenden Ufer positiver Entwicklungen, bei noch günstigeren Prognosen für Süddeutschland, Nordwestdeutschland, Sachsen und das Umland von Berlin (Abbildung 7).

Abb. 6: Regionen mit vergleichbaren Standortqualitäten in Deutschland



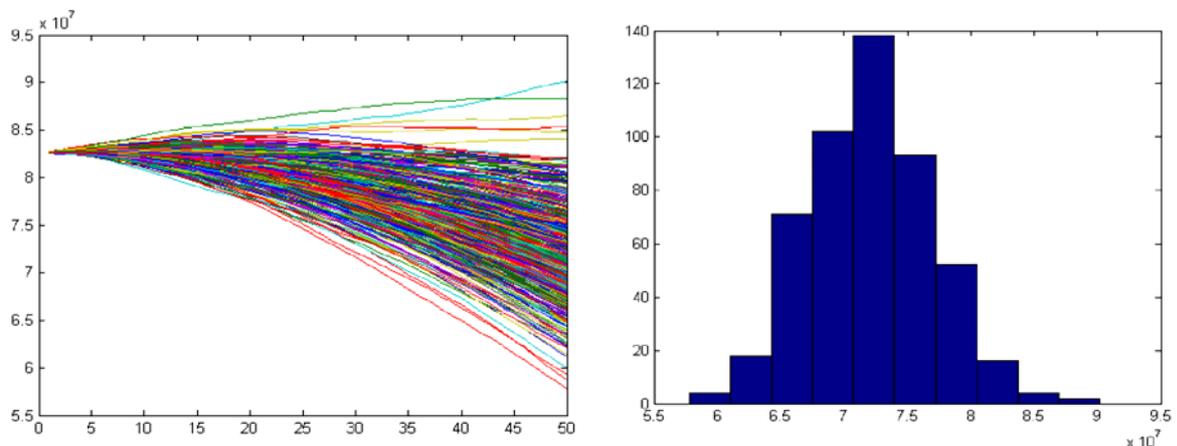
Quelle: Informationen aus der Forschung des BBR, Nr. 5/Okt. 2004, Bonn

Abb. 7: Dynamik der privaten Haushalte bis 2020



Ein Blick über 2020 hinaus ist bekanntlich mit erheblichen Unsicherheiten behaftet, die das Mannheimer mea für Deutschland insgesamt sehr eindrucksvoll dargestellt hat (Abbildung 8).

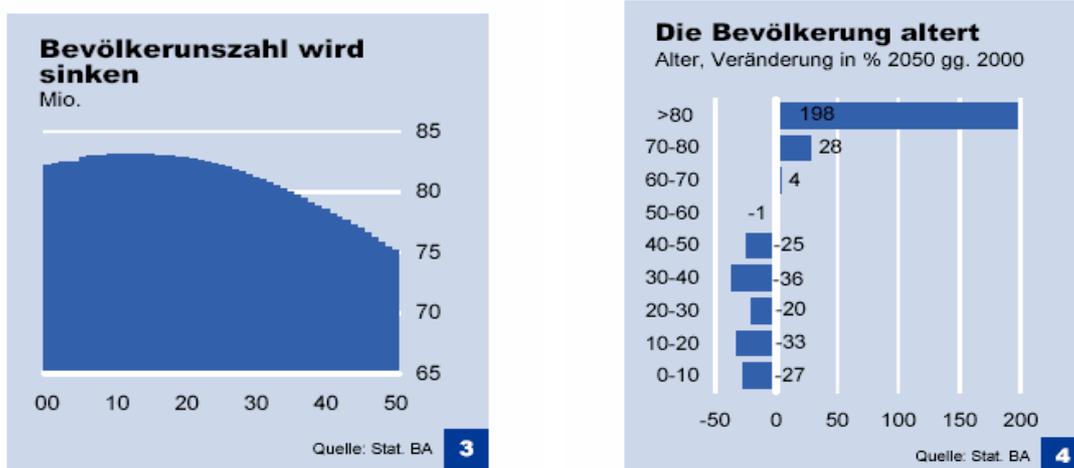
Abb. 8: Gesamtbevölkerung zwischen 2001 und 2050 (stochastisch), 500 Iterationen, Gesamtdeutschland, Verteilung in 2050



Quelle: Oliver Lipps u. Frank Betz: Stochastische Bevölkerungsprognose für West- und Ostdeutschland, S. 32, Dez. 2003, Hrsg.: mea – Mannheimer Forschungsinstitut Ökonomie und Demographischer Wandel (www.mea.uni-mannheim.de)

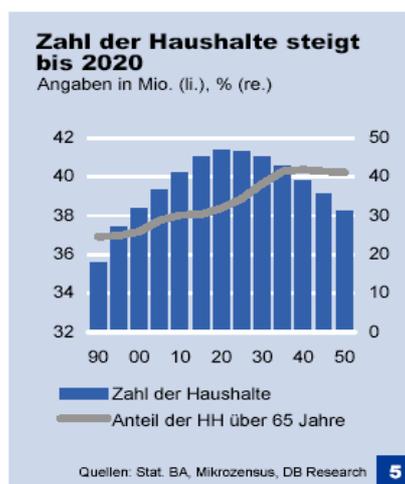
Während bis 2050 allgemein von einer Abnahme der Bevölkerung ausgegangen wird gemäß der mittleren Variante der zehnten fortgeschriebenen Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes (Abbildung 9), soll daraus abgeleitet bundesweit betrachtet die Zahl der Haushalte bis 2050 zunächst zwei Jahrzehnte steigen und dann so sinken, dass 2050 wieder die heutige Haushaltszahl erreicht wird (Abbildung 10). Für Hessen ergäbe sich daraus ceteris paribus von heute bis 2050 vermutlich eine Abnahme in Nord- und eine Zunahme in Südhessen.

Abb. 9: Bevölkerungsprognose



Quelle: Deutsche Bank Research, Aktuelle Themen 334, 4. Okt. 2005, S. 4 (www.dbresearch.de)

Abb. 10: Haushaltsprognose



Quelle: Deutsche Bank Research, Aktuelle Themen 334, 4. Okt. 2005, S. 5 (www.dbresearch.de)

Weil der demographische Faktor insofern per Saldo bis 2050 wenig am jetzigen hessischen Ausgangsniveau der Zahl der angebotenen Wohnungen ändert, sind die wirtschaftlichen Faktoren für die künftige Entwicklung der Immobilienmärkte in Hessen ausschlaggebend. Auf zwei Aspekte sei insofern abschließend hingewiesen:

- a) Die Entscheidung, ob man in Immobilien investieren oder desinvestieren, ob man kaufen, halten oder verkaufen soll, kann in Zukunft immer weniger auf der Grundlage der Betrachtung nur einer einzelnen Immobilie getroffen werden. Eigentümer, Investoren, Gemeinden und Regionen müssen strategisches Management auf der Grundlage einer Portfoliobetrachtung betreiben und dabei insbesondere darauf hinwirken, dass in diesem Portfolio die gegenwärtige Angebotsstruktur der künftigen Nachfragestruktur (einschließlich der veränderten Altersstruktur der Bevölkerung) angepasst wird. Für manche Gebäudetypen wird es künftig zu wenig Nachfrage geben, für andere zu viel; manche werden auch weiterhin marktgerecht sein und andere müssen an künftige Anforderungen angepasst werden, und entsprechend muss gehalten, verbessert, abgerissen oder neu gebaut werden.
- b) Was die bauwirtschaftliche Seite betrifft, so geht heute schon weniger als die Hälfte des Bauvolumens im Wohnungssektor in den Neubau; mehr als die Hälfte geht in den Bestand. Hauptgegenstand der künftigen Bautätigkeit wird die Anpassung der vorhandenen Gebäudestruktur an die künftig erwartete Nachfragestruktur sein, sowohl durch Bestandsanpassungen als auch durch Umnutzung, Abriss und Neubau. Strategisch sollten öffentliche Hand und private Investoren auf gleicher Augenhöhe wesentlich intensiver als heutzutage miteinander kooperieren, damit Fehlallokationen vermieden werden. Als Leuchtturmprojekt empfinde ich insofern die kürzlich beschlossene Kooperation im Rhein-Neckar-Dreieck, in der sich Wohnungsanbieter, Baugewerbe, Gemeinden und Länder zusammengetan haben, darunter auch Hessen, um mit Begleitung des IWU gemeinsame Strategien zu entwickeln und umzusetzen.

STADTPLANUNG ▪ STÄDTEBAULICHE BERATUNG
STADTFORSCHUNG ▪ WOHNUNGSPOLITISCHE BERATUNG

Thomas Pristl
Dipl.-Ing. Stadtplanung SRL
Friedrich-Ebert-Str. 153
34119 Kassel
fon 0561 700 48 68
fax 0561 700 48 69
thomas.pristl@web.de

4. November 2005

**„Demografischer Wandel vor Ort:
Auswirkungen auf Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt“**

Manuskript zum Vortrag im Rahmen der öffentlichen Anhörung „Wohnen – Stadtentwicklung“
der Enquete-Kommission des Hessischen Landtags
„Demografischer Wandel – Herausforderungen an die Landespolitik“
am 09. November 2005

1	Stand und Perspektiven des demografischen Wandels in Kassel	1
2	Konsequenzen für die Stadtentwicklung und den lokalen Wohnungssektor	3
3	Handlungserfordernisse und Handlungsansätze.....	8

1 Stand und Perspektiven des demografischen Wandels in Kassel

Auch in Kassel bedeutet demografischer Wandel: „Wir werden weniger ...“

Zwischen dem 1.1.1995 und dem 1.1.2005 hat sich die Zahl der Einwohner Kassels von 201.789 auf 194.464 reduziert – ein Rückgang um 3,63 %, der sich vorrangig Ende der neunziger Jahre ergeben hat, während in den letzten Jahren eine in etwa stabile Einwohnerentwicklung erreicht wurde.

Eine von der Forschungsgruppe Stadtumbau der Universität Kassel erstellte alters- und geschlechtsdifferenzierte Bevölkerungsprognose aus 2003 hat für das Zieljahr 2017 (in Abhängigkeit von den zukünftigen Wanderungssalden) einen Bevölkerungsrückgang zwischen 3 % und 15 % ergeben. Maximal erreichbar erscheint eine Begrenzung des Bevölkerungsrückgangs auf rund 7 % bzw. etwa 181.000 Einwohner – vorausgesetzt es gelingt, im Prognosezeitraum einen ausgeglichenen Wanderungssaldo zu erzielen.

Die auch im Zwischenbericht der Enquete-Kommission dokumentierten Bevölkerungsvorausrechnungen der FEH/Hessenagentur sowie des Hessischen Statistischen Landesamtes ergibt für Kassel einen

Bevölkerungsrückgang bis 2050 von 18 % auf 158.300 Einwohner (HSL, mittlere Variante) bzw. sogar von 29 % auf 137.600 Einwohner (FEH).

Der Bevölkerungsrückgang wird sich nicht in gleichem Umfang auf die lokale Wohnungsnachfrage niederschlagen, weil hierfür primär die Zahl der Haushalte relevant ist. Es ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße (Zahl der Personen pro Haushalt) auch zukünftig weiter schrumpft,¹ daher wird die Zahl der Haushalte weniger drastisch als die Zahl der Einwohner sinken. Die Prognose bis 2017 hat für Kassel einen Rückgang der Zahl der Haushalte zwischen 0 % und 12 % ergeben –als günstigster Wert erreichbar erscheint im Falle eines ausgeglichenen Wanderungssaldos ein Rückgang von rund 4 % und damit um etwa 4.000 Haushalte gegenüber 2002.

„... älter ...“

Auch der allmähliche Alterungsprozess der Bevölkerungsstruktur bildet sich in der Prognose für Kassel bis 2017 ab: Aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird die Gruppe der 0–14-Jährigen um etwa 7 %, die Gruppe der 15–24-Jährigen ebenso wie die Gruppe der 24–49-Jährigen um etwa 20 % schrumpfen. Dagegen wird die Gruppe der 50–64-Jährigen um rund 18 %, die Gruppe der Über-64-Jährigen um etwa 2 % wachsen.²

Die Prognose beschreibt für Kassel bis 2017 somit zunächst einen massiven Alterungsprozess innerhalb der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter – und verweist damit auf eine Verdichtung der Altersproblematik in der Zeit nach 2017, wenn die relativ stärkste Bevölkerungsgruppe aus der Erwerbsfähigkeitsphase herausaltert. Dies zeigen auch die Vorausberechnungen von FEH und HSL für Kassel: Der Anteil der Altersgruppe der Über-64-Jährigen wird demnach von 19,2 % in 2002 auf 27,5 % (FEH) bzw. 34,0 % (HSL) ansteigen, der Anteil der 20–64-Jährigen sinkt von 62,3 % auf 57,0 % (FEH) bzw. 51,7 % (HSL), der Anteil der 0–19-Jährigen sinkt von 18,5 % auf 15,5 % (FEH) bzw. 14,3 % (HSL).

„... bunter“ ...

Schließlich wird auch die Kasseler Stadtgesellschaft zukünftig „bunter“: Maßgeblich ist hier wie überall neben dem relevanten Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund (bei einer in den letzten Jahren eher gesunkenen Ausländerquote) vor allem der Prozess einer Pluralisierung der Lebensstile: Haben vor wenigen Jahrzehnten noch einfache Schichtmodelle genügt, um mit Hilfe von Alter, Bildung, Beruf und Einkommen Gesellschaftsstrukturen plausibel zu beschreiben, so werden derzeit Milieu- bzw. Lebensstilmodelle diskutiert, die weitaus differenziertere Strukturen zum Gegenstand haben. Beispielhaft sei auf die für die zur Anwendung in der Marktforschung entwickelten, sogenannten Sinus-Milieus³ verwiesen: Diese definieren innerhalb einer Matrix von soziodemografischen Merkmalen einerseits und Werteorientierungen sowie Alltagseinstellungen andererseits zehn Milieugruppen – von „Traditionsverwurzelten“ bis zu „Modernen Performern“, von „DDR-Nostalgischen“ bis zu „Experimentalisten“ –und dokumentieren mit der jährlichen Fortschreibung des Modells (sowohl hinsichtlich ihrer Anteile an der Bevölkerung als auch hinsichtlich ihrer inhaltlichen Prägung) die gesellschaftliche Dynamik in der Lebensstilentwicklung.

¹ verursacht u.a. durch einen wohlstandsbedingten Nachfragezuwachs (der sich jedoch auf Bevölkerungsgruppen mit ausreichendem und gesicherten Einkommen beschränken wird und daher nur schwer zu bestimmen ist), aber auch durch einen wachsenden Anteil älterer Bevölkerung, die relativ häufig einen passiven Wohnflächenzuwachs (Verkleinerung des Haushalts ohne Wechsel der Wohnung) realisiert

² Zu- und Abwanderungen werden dabei auch zukünftig diese Altersstruktur beeinflussen: In der Vergangenheit ergaben sich Wanderungsgewinne in der Gruppe der 15–24-Jährigen, bedingt durch die Universität und die Konzentration weiterer Berufsausbildungs- bzw. -einstiegsangebote in der Stadt, während für die Gruppe der 25–49-Jährigen ein überproportionaler Wegzug (nach Abschluss der Berufsausbildung, aber auch zur Realisierung individueller Wohnwünsche im Umland) zu verzeichnen war. Leichte Wanderungsverluste ergaben sich zudem für die Über-64-Jährigen.

³ vgl. www.sinus-sociovision.de

Der Bedeutungszuwachs derartiger Modelle (u. a. in der Wohnungswirtschaft) ist auch eine direkte Folge des demografischen Wandels: In Zeiten von Schrumpfung und Angebotsüberhängen in vielen Wohnungsteilmärkten können immer mehr Menschen ihre Wohnbedingungen bzw. ihr Wohn- und Lebensumfeld nach ihren persönlichen Präferenzen auswählen; Wohnungsanbieter, die weiterhin erfolgreich Wohnungen vermieten oder verkaufen wollen, aber auch Städte, die in der wachsenden interkommunalen Konkurrenz Einwohner in ihrer Stadt halten oder sie für ihre Stadt gewinnen wollen, müssen sich zwangsläufig differenzierter als bisher mit entscheidungswirksamen Merkmalen und Vorlieben der Nachfrager auseinandersetzen.

... aber auch ärmer

Im Schatten dieser Entwicklung gibt es jedoch auch eine tendenziell wachsende Gruppe von Haushalten, deren Haushaltseinkommen eine lebensstilorientierte Wohnortauswahl eher ausschließt: So weist Kassel derzeit eine Arbeitslosigkeitsquote von 19 % auf, in der Stadt leben 16.000 Bedarfsgemeinschaften i. S. d. SGB II („Hartz IV“) mit 29.000 Haushaltsmitgliedern, das entspricht rund 15 % der Bevölkerung. Gerade die letztgenannte Gruppe ist für die lokalen Wohnungsmärkte zur Zeit von besonderer Bedeutung, weil die Finanzierung einer „angemessenen Unterkunft“ (deren Obergrenzen individuell durch die Kommunen definiert werden) in vielen Fällen Umzüge und eine Nachfrageverdichtung im untersten Preissegment des Wohnungsmarkts erzwingen wird. In Kassel wurde dieser Effekt mit der (bis heute rechtlich umstrittenen) Einführung der pauschalierten Sozialhilfe in 2001 bereits teilweise vorweggenommen.

Die Ursachen für die auch im Vergleich zu anderen Städten gleicher Größenordnung ungünstigen Sozialstruktur sind vielfältig und reichen über die mangelnde Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels vor Ort bis zu den nicht erfolgten Eingemeindungen im Zuge der kommunalen Gebietsreform zu Beginn der 1970er Jahre. Die Folgen im Hinblick auf den demografischen Wandel erscheinen dagegen eindeutig: So zeigt der Raumordnungsbericht 2005 des BMVBW großräumig einen deutlichen Zusammenhang zwischen Arbeitslosigkeit und Schrumpfung, während kleinräumig Wachstum überwiegend am Rande der Städte und in prosperierenden ländlichen Regionen stattfindet. Auch diese Erkenntnisse lassen es für die Stadt Kassel sinnvoll erscheinen, sich aktiv mit Schrumpfungsperspektiven auseinander zu setzen.

2 Konsequenzen für die Stadtentwicklung und den lokalen Wohnungssektor

Aufspreizung teilmarktspezifischer Entwicklungstrends am lokalen Wohnungsmarkt (I): Wohnungsleerstände im Geschosswohnungsbau

Zwangsläufige Folge einer schrumpfenden Bevölkerung, die eine auch nicht durch sinkende Haushaltsgrößen und wachsende Pro-Kopf-Wohnflächennachfrage zu kompensierende Schrumpfung der Haushaltszahlen bedingt, sind Wohnungsleerstände. Deren Umfang lässt sich ohne größeren Untersuchungsaufwand (z. B. durch stromzählergestützte Leerstandserhebungen) kaum bestimmen; für Kassel gilt eine Größenordnung von 4.500 bis 5.000 leerstehenden Wohneinheiten als plausibel. Dies entspräche einer Leerstandsquote von ca. 4,5 % bis 5,0 %; als für einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt erforderlich gilt eine Fluktuationsreserve von 1,5 % bis 2,0 %.

Erscheinen somit die Leerstandszahlen (insbesondere im Vergleich zu ostdeutschen Städten) keineswegs dramatisch, so führen sie jedoch im Zusammenwirken mit einem weitgehend stagnierenden Mietniveau zu mangelnden Renditeerwartungen für investive und innovative Maßnahmen in der überwiegenden Zahl der Wohnungsteilmärkte. Dies ist umso fataler, als sich aus dem demografischen Wandel ein wachsender Bedarf zur Veränderung und Anpassung des bestehenden Wohnungsangebots ergibt: Beispielsweise hat die zunehmende Alterung der Bevölkerung quantitative und qualitative Auswirkun-

gen auf die Anforderungen an Lage und Ausstattung von Wohnraum. Aber auch der Bedeutungsgewinn alternativer Formen des Wohnens und Zusammenlebens spiegelt sich in dem vorrangig auf die normierte Kleinfamilie programmierten Wohnungsbestand bislang nicht hinreichend wider.

In Kassel erweist sich zudem der Modernisierungsbedarf als besonders hoch, weil in Folge der starken Kriegszerstörungen nahezu 50 % des Wohnungsbestands aus den 1950er und 1960er Jahren stammt und die entsprechenden Wohnungen heute vielfach nicht mehr marktgängig sind.

Aufspreizung teilmarktspezifischer Entwicklungstrends am lokalen Wohnungsmarkt (II): Der Eigenheimsektor als Motor der Stadtentwicklung?

Während im Geschosswohnungsbau zunehmend Angebotsüberhänge zu verzeichnen sind, ist für den Ein- bis Zweifamilienhaussektor zumindest kurz- bis mittelfristig mit einer weiterhin anhaltenden Nachfrage auszugehen. Eingebettet ist dieser Trend in die klassische Konkurrenz zwischen Stadt und Umland um Einwohner: Viele Kernstädte versuchen, sinkenden Einwohnerzahlen, Leerstands- und Infrastrukturproblemen zum Trotz mit Hilfe einer forcierten Baulandausweisung gegenüber dem Umland konkurrenzfähig zu bleiben: So fordert die Stadt Kassel im Rahmen der Fortschreibung des ZRK-Siedlungsrahmenkonzepts bis 2015 die Sicherung von 130 ha Neubauf Flächen und geht zur Begründung – entgegen allen Prognosen – von einer mittel- bis langfristigen Stabilisierung der derzeitigen Bevölkerungszahl aus.

Gegen die Nachhaltigkeit einer solchen Strategie sprechen jedoch zwei wiederum aus dem demografischen Wandel abzuleitende Gründe:

- Die Generation, die in den 1960er und 1970er Jahren in großem Umfang Eigenheime realisiert haben, kommt in eine Lebensphase mit wachsender Sterbe- und Umzugswahrscheinlichkeit (in altersgerechte Wohnformen, zu den Kindern, ...). Daraus resultiert ein wachsendes Angebot an Gebrauchtimmobilien und ein entsprechend sinkendes Preisniveau; das Bestandsangebot ist zudem im Vergleich zu den peripheren Neubaugebieten heutiger Zeit oftmals attraktiver, weil es in innenstadt- und infrastrukturnahen Lagen zu finden ist, durchgrünte Grundstücke aufweist etc.
- Die Bevölkerungsgruppe der potenziellen Eigenheimerwerber, nämlich die 30–45-Jährigen sind die am stärksten von Schrumpfung betroffene Altersklasse: Der für Kassel prognostizierte Rückgang um 20 % bis 2017 entspricht dabei in etwa dem deutschlandweiten Trend (Rückgang von 20 Mio. auf 16 Mio. Menschen bis 2020). Die geburtenstarken Jahrgänge altern somit aus der klassischen Eigenheimerwerbsphase heraus, dem „Pillenknicke“ folgt mit rund 30–45-jähriger Verzögerung der „Eigenheimer-Knicke“.

Aufspreizung teilmarktspezifischer Entwicklungstrends am lokalen Wohnungsmarkt (III): Versorgungsengpässe im unteren Preissegment des Mietwohnungsbaus

Weitgehend entkoppelt von den oben beschriebenen Tendenzen ist das untere Preissegment im Mietwohnungssektor: Hier trifft eine wachsende Nachfrage (nicht zuletzt bedingt durch derzeit und zukünftig eher sinkende Realeinkommen, anhaltende strukturelle Arbeitslosigkeit, Abbau von Transferleistungen auf ein schrumpfendes Angebot (durch Wohnungsabgänge, Modernisierungsmaßnahmen, Auslaufen von Mietpreis- und Belegungsbindungen). Kompensationseffekte durch das Herabfiltern von Beständen des mittleren Preissegments infolge von Desinvestitionen sind allenfalls mittel- bis langfristig zu erwarten. Die Folge ist eine zunehmende Versorgungsproblematik einkommenschwacher Haushalte, verbunden mit einem erhöhten Bedarf an finanziellen Transferleistungen.

Wachsende sozialräumlicher Segregation

Bereits in den 1980er Jahren führte ein weitgehend entspannter Wohnungsmarkt im mittleren Preissegment zum Wegzug wirtschaftlich leistungsfähiger Haushalte aus unattraktiven Lagen. Gleichzeitig

kam es zu Engpässen im unteren Preissegment (durch den Anstieg der Zahl einkommensschwacher Haushalte und ein schrumpfendes Angebot (s. o.), auch in Verbindung mit einer nur noch geringen Neubautätigkeit im sozialen Wohnungsbau). In der Folge war Ende der 1980er Jahre eine Konzentration einkommensschwacher Haushalte auf den (unsanierten) innerstädtischen Altbaubestand und den Restbestand an Sozialwohnungen in den randstädtischen Großwohnanlagen festzustellen.

Heute wiederholt sich im Prinzip dieses Muster. Hinzu kommt, das (bislang vor allem in ostdeutschen Städten) Rückbaumaßnahmen vielfach die einzige Strategie darstellen, dem Niedergang betroffener Quartiere entgegenzuwirken, was zu einer weiteren Reduktion des Bestands mietpreisgünstiger Wohnungen führt. In Nordrhein-Westfalen gilt das Segment des Sozialen Wohnungsbaus als das am stärksten angespannte Marktsegment.⁴

Damit sind die Städte gezwungen, sich mit den „klassischen“ sozialen Folgen der Segregation auseinander zu setzen: Das Wohnquartier wird zum Ort mangelnder Ressourcen (durch schwache soziale Netzwerke), zum Ort des Lernens abweichender Handlungsmuster (mit der Folge einer zusätzlichen Minderung der Integrationschancen in den Arbeitsmarkt) zum Ort von Stigmatisierung und Diskriminierung.

In Kassel werden sich Segregationsprozesse auch deshalb besonders deutlich abbilden, weil der große Wohnungsbestand der 1950er und 1960er Jahre zu einem wesentlichen Anteil mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus realisiert wurde – und dies (wiederum aufgrund der starken Kriegszerstörungen) zum Teil in sehr zentralen, attraktiven Lagen. Damit wurde zunächst sozialräumlichen Segregationseffekten entgegengewirkt, dieser Effekt verliert sich jedoch mit dem Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindungen der frühen Förderjahrgänge: Der sozialgebundene Wohnungsbestand schrumpft kontinuierlich⁵ und zwar vornehmlich in den integrierten städtischen Teilgebieten mit hoher Lagegunst, während sich die verbleibenden Sozialbindungen u.a. in den peripher gelegenen (Groß-) Wohnsiedlungen der siebziger Jahre konzentrieren.

Eine besondere Bedeutung haben Segregationseffekte für die Bevölkerung mit Migrationshintergrund, weil vorhandene ethnische Netzwerke einerseits das Interesse dieser Bevölkerungsgruppe an einem gemeinsamen Wohnquartier stärken, während andererseits die einheimische Bevölkerung eine solche Konzentration vielfach als Bedrohung empfindet und in nach Möglichkeit wegzieht. Dabei muss eine stadträumliche Segregation ethnischer Minderheiten nicht nur negative Folgen haben, sondern kann auch als Integrationsmechanismus wirken – vorausgesetzt, die Migrantenviertel werden nicht insgesamt aus der Gesellschaft ausgegrenzt und Zugänge zu strukturellen Integrationsangeboten (Arbeit, Bildung) bleiben erhalten.

Verdichtung städtebaulicher Problemlagen durch veränderte Geschäftsstrategien wichtiger Wohnungsmarktakteure

Viele Wohnungsmarktakteure haben in diesem Kontext bereits einen Strategiewechsel vollzogen. An die Stelle einer lageübergreifend gleichmäßigen Erhaltungspolitik tritt eine lagebezogene Neubewertung der Bestände, die in einem entsprechend differenziertem Bestandsmanagement mündet: Erhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen werden auf zukunftsfähig erscheinende Bestände konzentriert, während an anderer Stelle Wohnungen und Gebäude mit allenfalls minimalem Erhaltungsaufwand am Markt gehalten werden. Dies führt zwar (neben zweifellos notwendigen Qualitätsverbesserungen im Wohnungsbestand) zu einem Erhalt mietpreisgünstiger Wohnungsbestände, aber auch zu einer massiven Verdichtung städtebaulicher Problemlagen in bestimmten Quartieren und Stadtteilen.

⁴ Bericht der Enquetekommission „Zukunft der Städte“ des Landtags NRW, 2004

⁵ In Kassel sinkt die Zahl der (im 1. Förderweg finanzierten) sozialgebundenen Wohneinheiten z. B. im Zeitraum von 2001 bis 2011 um 26 %.

Zugleich sind die lokalen Wohnungsmärkte von einer Veränderung der Anbieterstruktur geprägt: So wurden auch in Kassel zahlreiche Wohnungsbestände ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen an renditeorientierte (z.T. ausländische) Investoren veräußert.⁶ Die Renditeerwartungen auf Käuferseite knüpfen dabei in der Regel an Erlöse aus dem Weiterverkauf von Eigentumswohnungen sowie an die Hoffnung auf mittelfristig steigende Mietpreise, wobei zu zumindest bei manchen neuen Eigentümern befürchtet ist, dass die dann erzielten Gewinne nicht vorrangig in die Pflege und Entwicklung des Wohnungsbestands reinvestiert werden.

Aber auch viele verbliebene ehemals gemeinnützige Unternehmen sind in den letzten Jahren zu einer stärker renditeorientierten Bewirtschaftung übergegangen: So ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG (mit 9.200 Wohneinheiten der größte Immobilieneigentümer in Kassel) verpflichtet worden, dem städtischen Haushalt einen jährlichen Konsolidierungsbeitrag zufließen zu lassen, der u.a. den Verkauf von Wohnungen erforderlich macht – was jedoch zweifellos noch besser ist als ein vollständiger Verkauf der Gesellschaft wie in vielen anderen Städten. Die GWH (Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, mit rund 7.000 Wohnungen in Kassel) wurde in 2000 vom Land an die HELABA verkauft und ist als „Bankentochter“ ebenfalls zu einer stärker renditeorientierten Bewirtschaftung verpflichtet. Die landeseigene WohnStadt (Wohnungsbau- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hessen mbH) – mit ca. 5.400 Wohnungen in Kassel – wurde in diesem Jahr an die ebenfalls landeseigene Nassauische Heimstätte verkauft; über eine Gesamtprivatisierung des Unternehmens in 2006 wird bereits in der Presse spekuliert.

Traditionelle Förderprinzipien werden in Frage gestellt

Seit Anfang der 1970er Jahre wurden in den deutschen Städten qualifizierte Stadterneuerungsstrategien entwickelt, um Quartiere mit einer Verdichtung von städtebaulichen und sozialen Problemlagen durch eine Vielzahl von Maßnahmen in ihrer Entwicklung zumindest zu stabilisieren. Jüngere Beispiele in der Stadt Kassel sind das hessische Modellprojekt „Nordstadt“ im Programm „Soziale Stadt“ ab 1999, ein weiteres „Soziale-Stadt“-Programmgebiet ((Groß-)Wohnsiedlung aus den 1930er bis 1970er Jahren), jetzt in das Programm Stadtumbau-West überführt, sowie die Aufnahme mehrerer altindustrialisierter Stadtteile in das EU-Förderprogramm URBAN II (2001–2006).

Unter den Vorzeichen einer schrumpfenden Bevölkerung muss jedoch die Frage gestellt werden, ob die klassische intervenierende Stadtentwicklungspolitik mit ihrer Konzentration von Maßnahmen und Fördermitteln auf den jeweils am meisten benachteiligten Stadtteil mit den größten Problemen langfristig aufrechterhalten werden kann – oder ob es möglicherweise sinnvoller ist, stattdessen die knappen Ressourcen auf entwicklungs- und zukunftsfähige Quartiere zu konzentrieren und diese als attraktive Wohnstandorte zu stärken. Innerhalb der von vielen ostdeutschen Kommunen erstellten Stadtumbau-Konzepte wurde u. a. der Begriff der sog. „Beobachtungsgebiete“ geprägt – Gebiete, für die nach Möglichkeit keine Fördermittelzusagen mehr gegeben werden, weil die Nachhaltigkeit und der öffentliche Nutzen von Investitionen nicht gesichert ist.

Mit dem Infragestellen der Fördermittelkonzentration auf besonders benachteiligte Quartiere verbinden sich jedoch zugleich Zielkonflikte, z. B. im Hinblick auf die langfristige Sicherung eines mietpreisgünstigen Wohnungsbestands (in angemessener Qualität), die Verhinderung negativer Auswirkungen von Segregation etc.

⁶ z. B. der Verkauf der GAGFAH-Bestände (BVA) an Fortress, die Übernahme der BWG (mit ca. 2.300 „Eisenbahnerwohnungen“ in Kassel) durch die Deutsche Annington, der Verkauf von über 1.000 Wohneinheiten der landeseigenen WohnStadt an die „Rhein-Pfalz Wohnen“

Kapitalvernichtung durch Immobilienentwertung

Bereits in den letzten Jahren hat in bestimmten Wohnungsteilmärkten das Preisniveau deutlich nachgegeben: So sind in Kassel die Preise für Wohnungseigentum zwischen 1997 und 2002 je nach Lage und Standard um 15 - 30 % gesunken.

Eine vollständige Entwertung von Immobilienbeständen, die sich bislang nur in ostdeutschen Städten und im neueren Massenwohnungsbau sowie in unsanierten Altbaubeständen zeigt, ist mittelfristig zumindest in stärker schrumpfenden westdeutschen Regionen und beispielsweise auch für einfache Einfamilienhausbestände, z. B. der 1950er Jahre zu befürchten.

Dies hat fatale Folgen z. B. für Einzeleigentümer, die Immobilien zur Alterssicherung erworben haben und dann im Rentenalter die kalkulierten Einnahmen nicht erzielen können. Nicht weniger problematisch ist diese Entwicklung für selbstnutzende Eigentümer, die zum Verkauf ihres Hauses (aufgrund eines Wohnortwechsels, Trennung/Scheidung etc.) gezwungen sind und keinen adäquaten Preis erzielen können, aber weiterhin die laufenden Kredite bedienen müssen. Vor diesem Hintergrund erscheint auch die (vermeintlich sozialverträgliche) Strategie vieler Wohnungsunternehmen fragwürdig, Wohnungen den derzeitigen Mietern zum Kauf anzubieten.

Minderauslastung, Verteuerung und Abbau der kommunalen und privaten Infrastruktur

Der Bevölkerungsrückgang mindert die Auslastung von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen – dies betrifft gleichermaßen technische, oftmals leitungsgebundene Infrastruktur (insbesondere die Abwasserentsorgung) wie auch standortgebundene Einrichtungen öffentlicher Vorsorge (Kindertagesstätten, Schulen, Sporteinrichtungen etc.) und private Handels- und Dienstleistungseinrichtungen (wohntbezogener Handel und Dienstleistungen, medizinische Versorgung, Post und Banken). Zugleich sind in der Vergangenheit Siedlungsflächen, Straßen- und Leitungsnetze kontinuierlich gewachsen, deren laufende Betriebs-, und Instandhaltungskosten von immer weniger steuer- bzw. gebührenzahlenden Einwohnern getragen werden müssen.

Eine verminderte Auslastung verursacht zudem zusätzliche Kosten: So sind Ver- und Entsorgungsnetze nicht nur auf eine bestimmte Maximal-, sondern auch auf eine bestimmte Minimalauslastung angelegt. Die Unterschreitung von Minimalauslastungen verursacht zusätzlichen kostenträchtigen Aufwand (Rückbau, Minderung von Leitungsquerschnitten, regelmäßige Spülung von Kanälen), der zusätzlich von der immer geringeren Zahl der Verbraucher finanziert werden muss.

Für die Verbraucher verteuert sich somit die Inanspruchnahme leitungsgebundener Infrastruktur, während andere öffentliche wie private Versorgungs-/Infrastruktureinrichtungen insbesondere in peripheren Stadtteilen mit geringer Dichte nicht mehr rentabel betrieben werden können und vielfach abgebaut werden müssen. Dies führt zu verringerter Angebotsvielfalt, wachsenden Einzugsbereichen und weiteren Wegen. Verschärfend wirkt in diesem Zusammenhang der anhaltende Trend zu größeren Betriebseinheiten z. B. im Einzelhandel.

Auch ist bei zukünftig sinkender Bevölkerung kaum eine rentable Ausweitung des ÖPNV-Angebots (selbst bei einer angenommenen Veränderung des modal split) vorstellbar, eher ist eine Verteuerung und Reduktion der Versorgungsqualität (Taktentdichtung, Linienabbau) zu befürchten. Dies betrifft in besonderem Maße die auch zukünftig wachsende Zahl alter Menschen, die auf Mobilitäts-Unterstützung angewiesen sind. Eine Erhöhung der Mobilitätskosten und die Reduktion der Mobilitätsangebote sind auch deshalb besonders problematisch, weil die auf der Ebene der Versorgung/Infrastruktur zwangsläufig notwendige Konzentration von Angeboten zu Lasten einer gleichgewichtigen, kleinteiligen Versorgung aller Stadtteile die Bedeutung des Erreichbarkeitsaspekts noch einmal deutlich erhöht.

Die qualitativen Dimensionen des demografischen Wandels bedingen zudem, dass parallel zu zunehmenden Infrastrukturüberkapazitäten auch neue Bedarfe wachsen: So verursacht die zunehmende Alterung der Bevölkerung einen geringeren Bedarf an Kindertagesstätten, zugleich aber auch einen wach-

senden Bedarf an altenbezogenen Einrichtungen und Mobilitätsangeboten – ein Umbau- und Anpassungserfordernis, das mit zusätzlichem Investitionsbedarf verbunden ist.

Schrumpfung als Teufelskreis

Die besondere Dramatik der Folgen des demografischen Wandels liegt in ihren Wechselwirkungen, der gegenseitigen Verstärkung negativer Entwicklungstrends: So beeinflusst eine rückläufige Bevölkerung das Angebot an (qualifizierten) Arbeitskräften, womit die Standortqualität für ansässige wie für eventuelle neue Betriebe gemindert wird; ein sinkendes Arbeitsplatzangebot verringert wiederum die Attraktivität der jeweiligen Stadt als Wohnstandort und verstärkt die demografischen Entwicklungstrends.

Das Zusammenwirken dieser Faktoren verstärkt die Minderauslastung sowie in der Folge die Verteuerung und den Abbau öffentlicher und privater Infrastruktur – verbunden auch mit der Reduktion der Arbeitsplatzangebote in diesem Bereich. Auch teure und lückenhafte Infrastruktur mindert zwangsläufig weiter die Attraktivität der Stadt für das Wohnen wie für Gewerbeansiedlungen.

Mit der Zunahme von Leerstandseffekten, mangelnder Instandhaltung bzw. ausbleibender Modernisierungsmaßnahmen werden diese Probleme auch deutlicher im Ortsbild sichtbar, beeinträchtigt Image, Außenwirkung und damit wiederum die Attraktivität dieser Städte.

Schrumpfungsperspektiven verhindern zudem nachfrageinduzierte Renditeerwartungen im Wohnungssektor und damit auch notwendige Investitionen in den Wohnungsbestand zur Anpassung an aktuelle Anforderungen. Gleichzeitig ist jedoch ein ausgewogenes und attraktives Wohnungsangebot zentrale Voraussetzung für eine günstige wirtschaftliche Entwicklung, weil nur auf diese Weise das benötigte Arbeitskräftepotenzial für die Stadt gewonnen oder dort gehalten werden kann.

Schließlich stehen dem aus dem demografischen Wandel resultierenden, erhöhten kommunalen Interventions- und Finanzbedarf rückläufige Einnahmen gegenüber: So sinken bei rückläufiger lokaler Wirtschaftskraft die Gewerbesteuererinnahmen, bei rückläufiger Beschäftigung der Anteil an der Einkommensteuer, bei rückläufiger Einwohnerzahl die Anteile am kommunalen Finanzausgleich.

3 Handlungserfordernisse und Handlungsansätze

Den demografischen Wandel gestalten – statt ihn (erfolglos) zu bekämpfen

Gegen die demografische Entwicklung mag es zwar einerseits eine Vielzahl von Maßnahmen geben, durch die die Attraktivität einer Stadt für unterschiedliche Nutzer tendenziell positiv beeinflusst werden kann. Andererseits ist die Wirksamkeit und Reichweite derartiger Maßnahmen in der Regel sehr begrenzt – nicht zuletzt im Kontext der Konkurrenz vieler Städte, die alle das gleiche wollen und oft auch das gleiche tun.⁷

Vor diesem Hintergrund ist es wichtiger, die veränderten Rahmenbedingungen als solche anzuerkennen und Grundlage kommunalen Handelns zu machen – auch und gerade weil Stadtentwicklung unter Stagnations- und Schrumpfungsbedingungen unpopulär und wenig geübt ist. Ein gutes Beispiel bietet die Stadt Bielefeld, die eine Stabsstelle „Demografischer Wandel“ beim Oberbürgermeister eingerichtet hat und u. a. eine „Demografische Entwicklungsplanung“ als Leitlinie für eine demografieorientierte Kommunalpolitik erarbeitet.

⁷ vgl. H. Mäding (2005): „Schrumpfen ist keine Schande!“ in: Difu-Berichte 3, S. 2 f.

Stadtteildifferenzierter Zukunftsperspektiven entwickeln

Der demografische Wandel führt zu einer Ausdifferenzierung der Entwicklungsperspektiven von Stadtteilen und Quartieren: Bei fehlendem Nachfragezuwachs wird jede realisierte Neubaumaßnahme zu Lasten der Bestandsnutzung gehen, wird jede nachfragestabilisierende oder -induzierende Investition in bestimmte Stadtquartiere in anderen Stadtteilen zu sinkender Nachfrage und Problemverschärfungen führen. Somit werden stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen und Entscheidungen erforderlich, welche Stadtteile und Quartiere in ihrer städtebaulichen Dichte langfristig stabilisiert und gestärkt werden sollen bzw. in welchen Stadtteilen und Quartieren ein Rückgang der Bevölkerungsdichte toleriert werden muss oder durch geeignete Rückbau- und Abrissmaßnahmen zu einer Steigerung der dortigen Lebensqualität genutzt werden kann.

Auf dieser Grundlage sind dann integrierte Erneuerungsstrategien unter Einbindung aller berührten Handlungsfelder zu entwickeln – von der Verbesserung des Gebäudebestands über die Verbesserung des Wohnumfelds und der Infrastrukturqualität bis zu Maßnahmen im Verkehrssektor.

Umbau- und Anpassungsmaßnahmen im Bestand unterstützen

Stadtumbau als zentrale Aufgabe der kommenden Jahrzehnte muss sich auf das Planen und Bauen im Bestand konzentrieren – und hierbei Umbau, Rückbau und Neubau von Gebäuden, die Ausweitung öffentlicher und privater Freiräume, die Ermöglichung von Zwischennutzungen sowie die Förderung modellhafter oder experimenteller Projekte als gleichberechtigte Strategieelemente anerkennen.

Eine Qualifizierung bestehender innerstädtischer Wohnungsbestände durch Anpassung an aktuelle Anforderungen ermöglicht es, deren Lagequalitäten der aktuellen Wohnungsnachfrage zugänglich zu machen und damit die Attraktivität des städtischen Wohnungsangebots deutlich zu steigern.

Begleitend hierzu müssen städtebauliche Qualitäten im näheren und weiteren Wohnumfeld als entscheidender Standortfaktor für Wohnquartiere gesichert oder (wieder)hergestellt werden: Dies beinhaltet Immissionsfreiheit ebenso wie die Ausstattung mit privaten und öffentlichen Freiflächen, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schule, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Ein begrenzter Rückgang der Nutzungsdichte in den Stadtteilen kann dabei auch als Chance für eine Qualitätssteigerung des Wohnstandorts genutzt werden, z. B. durch eine Aufwertung der Freiraumstruktur oder auch die Realisierung weniger dichter, zeitgemäßer Wohn-/Gebäudeformen.

Die notwendige Qualifizierung des Wohnungsbestands ist dabei nach Möglichkeit mit arbeitsmarktpolitischen Konzepten zu verknüpfen: Angesichts der Schlüsselfunktion von Arbeit und Beschäftigung für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt sollte der Wohnungssektor auch als Instrument für diese Zwecke eingesetzt werden.

Zudem sollte die Anpassung des Wohnungsbestands auf ein breites Zielgruppenspektrum orientiert werden: Über Paare und Kleinfamilien mittleren Alters mit überdurchschnittlichen Einkommen hinaus gilt es beispielsweise auch junge Menschen (mit kleineren Einkommen, aber großen Innovationspotenzialen) als an die Stadt zu bindende Bevölkerungsgruppe zu erkennen. Gleiches gilt für die ältere Bevölkerung, die zwar in nur noch vergleichsweise geringem Umfang wertschöpfend tätig sein kann (was angesichts des Mangels an Arbeitsplätzen auch von Vorteil ist), gleichzeitig aber einen hohen Anteil an Transfereinkommen in der Stadt umsetzt. Eine solche breite Zielgruppenorientierung erfordert ein breites Wohnungsangebot in allen Teilmärkten sowie eine ausreichende Durchlässigkeit zwischen diesen Teilmärkten, um für möglichst viele unterschiedliche Lebensabschnitte und Lebensverhältnisse adäquaten Wohnraum innerhalb der Stadt anbieten zu können.

Eine breite Zielgruppenorientierung innerhalb einer „generationengerechten Stadt“ gibt auch den Blick frei für gemeinsame Interessen und Anforderungen der unterschiedlichen Altersgruppen: So ist eine „Stadt der kurzen Wege“ gleichermaßen Qualitätsmerkmal einer kinder- und familienfreundlichen wie auch einer altengerechten Stadt. Zugleich können klassische Generationenkonflikte z. B. hinsichtlich

der Nutzung des Wohnumfeldes (Bewegungs- und Spielbedürfnis versus Ruhebedürfnis) durch eine kontrollierte „Entdichtung“ der Stadt (u. a. mit einer Ausweitung der Freiraumangebote) tendenziell entspannt werden.

Wohnungsneubau innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen realisieren

Die Realisierung von Neubaubedarfen innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen bietet die Chance, attraktive Angebote in solchen Stadtteilen oder Quartieren zu schaffen, die aufgrund ihrer Lagequalitäten als Wohnstandort geeignet und akzeptiert sind, aber aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Wohnungsgrößen, -zuschnitte und -qualitäten im Falle sinkenden Wohnungsbedarfs keine Nachfrage mehr auf sich ziehen würden. Auf diese Weise kann ein wichtiger Beitrag zur langfristigen Stabilität und Funktionsfähigkeit der betreffenden Stadtteile geleistet werden; zudem wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und ein weiterer Ausbau der Leitungsnetze vermieden. Auch können positive Ausstrahlungseffekte in die Bestände hinein erreicht werden.

Umgesetzt werden kann dieses Ziel zum einen durch eine behutsame Verdichtung (unter Wahrung ausreichender Freiraumqualitäten), von Seiten der Stadt gefördert durch in der Vergangenheit erprobte Mobilisierungsstrategien zur Aktivierung von Baulandpotenzialen innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen. Zum anderen können durch den Abriss nicht mehr marktgängiger Wohngebäude städtebaulich integrierte Standorte zur Realisierung zeitgemäßer Wohnungsangebote erschlossen werden. Entsprechende Konzepte wurden in Kassel bereits umgesetzt.⁸ In Leipzig wird der Abbruch minderwertiger, innenstadtnaher Bausubstanz und deren Ersatz durch architektonisch anspruchsvolle Einfamilienhäuser bzw. Stadtvillen gefördert. Auf diese Weise entstehen in attraktiver Lage zeitgemäße Wohnangebote, die in nicht schrumpfenden Städten in größerem Umfang meist nur an der Peripherie realisiert werden können. Eine weitere Option zur Erschließung städtebaulich integrierter Neubaupotenziale stellt schließlich die Reaktivierung und Umnutzung brachgefallener innerstädtischer Flächen dar. Die Stadtentwicklung Kassels bietet hier mehrere gute Beispiele aus den 1980er und 1990er Jahren, so die Kasernenkonversionsprojekte Hasenhecke und Marbachshöhe, aber auch die Wiedegründung der Unterneustadt.

Schrumpfung bietet also durchaus auch die Chance, neue innerstädtische Qualitäten zu entwickeln, über die keine stabilen oder wachsenden Städte verfügen.

Wohneigentumsförderung an stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen binden

Viele Kommunen haben in der Vergangenheit Förderprogramme zur Förderung des Eigenheimbaus durch junge Familien entwickelt, um zu einer günstigen Bevölkerungsstruktur beizutragen. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen ist eine solche Förderung nur dann sinnvoll, wenn sie mit stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen verknüpft wird: So kann durch stadträumlich differenzierte Förderhöhen die Eigentumsbildung innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen gefördert und das Wohneigentum hier zu einem langfristigen, quartiersstabilisierenden Faktor entwickelt werden. Eine angemessene finanzielle Förderung erlaubt es dabei, standortspezifische Mehrkosten (zur Aktivierung innerstädtischer Flächen) gegenüber Standorten am Stadtrand oder im Umland partiell zu kompensieren. Weitere Ziele, die durch eine entsprechend differenzierte Förderprogrammatik unterstützt werden können, sind z. B. zeitgemäße Grundrisse (im Sinne der Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohnungsangebots) oder ökologische Bauweisen.

In aus stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Sicht geeigneten Quartieren und unter Bindung an Sozialverträglichkeitskriterien kann auch eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen förderwürdig sein; hierbei sollten insbesondere auch alternative Finanzierungsmodelle (Mietkaufmodelle,

⁸ z. B. durch den genossenschaftlichen Bauverein 1894, der im Stadtteil Fasanenhof Geschosswohnungsbau der 1950er Jahre abgerissen und durch eine attraktive Atrium-Wohnbebauung ersetzt hat

Bauherrengemeinschaften, Genossenschaften) zur Erweiterung der erreichbaren Zielgruppen berücksichtigt werden.

Am öffentlich geförderten Wohnungsbau festhalten

Die wachsende Anzahl einkommensschwacher Haushalte und schrumpfende Zahl mietpreisgünstiger Bestände (durch Modernisierung, Abriss, Verlust von Belegungsbindungen) begründen wohl auch langfristig weiteren Bedarf an öffentlich gefördertem, mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum.

Die soziale Wohnraumförderung sollte dabei auf den Wohnungsbestand konzentriert werden – nicht zuletzt weil Wohnungsneubau in der Regel auch gefördert zu teuer für einkommensschwache Haushalte ist. In Frage kommen insbesondere die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen, der Ankauf von Belegungsbindungen sowie Modelle der indirekten Belegung. Wohnungsneubau sollte nur zur Schaffung spezifischer Angebote gefördert werden, die im Wohnungsbestand nicht zur Verfügung stehen oder entwickelt werden können.

Breite Trägerschaften für den Stadtumbau aktivieren

Umfang und Reichweite der notwendigen Umbaumaßnahmen zur Anpassung der städtischen Strukturen an veränderte Rahmenbedingungen machen eine aktive Beteiligung möglichst vieler Akteure der Stadtentwicklung und des Wohnungsmarkts erforderlich. Dies erfordert eine ebenso breite wie differenzierte Beteiligung der Bevölkerung, lokaler Unternehmen, zivilgesellschaftlicher Organisationen, um zunächst für die anstehenden Probleme und notwendigen Maßnahmen zu sensibilisieren und auf diese Weise eine möglichst breite Unterstützung sowie möglichst viele aktive Träger des Stadtumbauprozesses zu gewinnen.

Mit Blick auf den Wohnungssektor erscheint in diesem Zusammenhang der Erhalt kommunaler Wohnungsunternehmen besonders wichtig: Diese können nicht nur als Instrument zur Steuerung der lokalen Wohnungsversorgung genutzt werden, sondern auch zeitgemäße Erneuerungs- und Umbaukonzepte im Wohnungsbestand exemplarisch realisieren und damit Anstoß- bzw. Vorbildfunktionen übernehmen. Darüber hinaus konnten (u. a. in Kassel) auch gute Erfahrungen mit der Einbindung nicht-städtischer Wohnungsunternehmen in Strategien für eine ausgewogene Wohnungsversorgung gemacht werden. Ebenfalls als Teil von Aktivierungsstrategien können bewohnergetragenen Bewirtschaftungsmodellen innerhalb von Wohnungsunternehmen erprobt oder auch die o. g. Fördermöglichkeiten zur Wohneigentumsbildung genutzt werden.

Regionale Perspektiven und Handlungsansätze entwickeln

Die interkommunale Konkurrenz (insbesondere zwischen Kernstädten und Umlandgemeinden) im Eigenheimsektor des Wohnungsmarkts mit der Folge kaum gebremster Baulandausweisungen und -erschließungen zeigt exemplarisch, dass eine Überwindung des Kirchturmdenkens und der Aufbau regionaler Kooperationen unverzichtbar ist, um die Herausforderungen der Zukunft mit den vorhandenen, begrenzten Ressourcen bewältigen zu können und nicht gemeinsam als Verlierer zu enden.

Für den Wohnungsmarkt bietet eine regionale Kooperation u. a. die Chance, dass die beteiligten Kommunen in ihren Stadtteilen die jeweils vorhandenen Qualitäten stärken und somit in der Region insgesamt ein breites und vor allem vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedlichste Bedürfnisse und Ansprüche herstellen können. Im Bereich der kommunalen Wirtschaftspolitik bietet eine regionale Kooperation z. B. die Möglichkeit zur gemeinsamen Entwicklung attraktiver Gewerbeflächenpotenziale und zu einem gemeinsamen Marketing vereinbarter Branchenschwerpunkte.

Die Schwerpunktsetzung des Förderprogramms „Stadtumbau-West“ in Hessen auf interkommunale Kooperationen ist insoweit ein wichtiger Schritt.

Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt beobachten

Gerade in Zeiten des Umbruchs und der Unsicherheit ist es besonders wichtig, die Stadtentwicklungsprozesse und die Angebots-, Bedarfs- und Nachfrageveränderungen am lokalen Wohnungsmarkt sehr genau zu beobachten, um die Zielgenauigkeit von Interventionen zu erhöhen und Fehlinvestitionen zu vermeiden. Hierfür kann z. B. auf die Erfahrungen mit kommunalen Wohnungsmarktbeobachtungssystemen zurückgegriffen werden, die verstärkt seit Mitte der 1990er Jahre (modellhaft u. a. in zahlreichen Kommunen in NRW) zur Erprobung und Anwendung gekommen sind.

Unter den aktuellen Rahmenbedingungen erscheint jedoch die Ausweitung auf ein (stadtteildifferenziertes) Stadt-Monitoring erforderlich, um die vielfältigen Wechselbeziehungen zwischen dem lokalen Wohnungssektor und fundamentalen städtebaulichen, stadtwirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten der Stadtentwicklung zu erfassen und damit auch die hiervon berührten kommunalpolitischen Handlungsfelder einzubinden. Gleichmaßen sollte der Blickwinkel des Beobachtungssystems nach Möglichkeit – den tatsächlichen Verflechtungen im lokalen Wohnungssektor entsprechend – die gesamte Stadtregion erfassen.

Im Idealfall kann ein solches Beobachtungssystem Kontrollinstrument für aktuelle Ziele und laufende Maßnahmen sein und zugleich als Frühwarnsystem für potenziell problematische Tendenzen funktionieren. Damit bietet es allen Akteuren die Möglichkeit, angemessen am Markt zu agieren und Ziele und Maßnahmen nötigenfalls rechtzeitig zu korrigieren.

Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte fördern

Mit Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes zum 01.01.2002 wurden Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte als Instrument etabliert, das den Kommunen eine stärkere Einflussnahme auf die stadträumliche Verteilung der sozialen Wohnraumförderung erlauben sollte. Auch wenn das Land Hessen von der ursprünglichen Absicht abgerückt ist, das Vorliegen derartiger Konzepte zur Fördervoraussetzung zu machen, sollte die Nutzung dieses Instruments dennoch aktiv unterstützt werden: Es bietet die Chance, stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Ziele zu integrieren und zukunftsfähige Maßnahmen im Sinne der konstruktiven Gestaltung des demografischen Wandels auf lokaler Ebene gezielt zu fördern.

Kommunale Strategien durch die Landespolitik unterstützen

Die vorstehenden kurz aufgerufenen Handlungserfordernisse und Handlungsansätze beziehen sich primär auf die Ebene der Kommunalpolitik. Für die landespolitische Ebene leitet sich daraus der Wunsch ab, die bestehenden Steuerungs- und Förderinstrumente aktiv auf solche Strategien und Maßnahmen auszurichten, die zu einer konstruktiven Gestaltung des demografischen Wandels beitragen können.

Für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung beinhaltet dies zunächst eine aktive Unterstützung der Kommunen bei der Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte i. S. d. § 3 Abs. 3 WoFG und einer Ausrichtung der sozialen Wohnraumförderung an diesen Konzepten. Darüber hinaus sollte die soziale Wohnraumförderung auf den Wohnungsbestand auf den Wohnungsbestand konzentriert werden – und hier insbesondere auf Maßnahmen zur zukunftsbeständigen Entwicklung des Wohnungsangebots.

Darüber hinaus erfordert der Anpassungs- und Umbaubedarf in Stadtentwicklung und Wohnungssektor eine quantitative und qualitative Stärkung der Städtebauförderung, insbesondere der Programme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau-West“, die in ihrer Grundausrichtung bereits jetzt eine Förderung zahlreicher Maßnahmen zur Gestaltung des demografischen Wandels erlauben. Wichtig scheint eine horizontale Öffnung für andere Ressorts und Ressourcen, um die Priorität baulich-investiver Maßnahmen

zu überwinden und Aspekte wie Schulausbildung, Erwachsenenbildung, Gesundheit, Kultur und Wirtschaftsförderung zu integrieren.

Zudem sollte im Rahmen des noch jungen Programms „Stadtumbau-West“ – nicht zuletzt auf Grund der Erfahrungen mit dem Stadtumbau-Programm in ostdeutschen Städten – ein besonderer Schwerpunkt auf die Durchsetzung von Qualitätsstandards für die zu erstellenden Stadtumbaukonzepte gesetzt werden. Hilfreich wäre es auch, Beobachtungs- und Kontrollinstrumente sowie (hierauf aufbauend) eine regelmäßige Fortschreibung dieser Konzepte in die Förderung (und auch in die Fördervoraussetzungen) einzubeziehen. Schließlich gilt es, Antrags-, Bewilligungs- und Kontroll-/Nachweisverfahren zu vereinfachen, damit personelle Ressourcen stärker zur eigentlichen Problembearbeitung eingesetzt werden können.

These 1:

Die Märkte sind gespalten, Strategien müssen differenziert entwickelt werden

These 2:

Der demografische Wandel ist eine Chance für die Stadt

These 3:

Zur Steuerung von Schrumpfungsprozessen braucht man interdisziplinäre Kompetenz

These 4:

Auch in den zunehmend konfliktbelasteten Kernstädten bedarf es qualifizierter Gestaltungsprozesse

These 5:

Die erfolgreiche Integration von Zuwanderern hat existentielle Bedeutung für Stadt und Wohnungswirtschaft

These 6:

Um die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände sicher zu stellen sind umfangreiche bauliche Anpassungen erforderlich

These 7:

Wohnungsneubau darf nur noch innerstädtisch stattfinden

These 8:

Stadtumbau geht vor Neubau.

These 9:

Für Neubauaktivitäten ist eine Qualitätsoffensive erforderlich

These 10:

Die Wohnungswirtschaft ist im Umbruch

Thomas Dilger

Frankfurt, den 03.11.2005/MS



Planungsverband Ballungsraum
Frankfurt/Rhein-Main

„Wohnen – Stadtentwicklung“

Stellungnahme zur Anhörung der Enquete-Kommission „Demographischer Wandel – Herausforderungen an die Landespolitik“ des Hessischen Landtags am 9. November 2005 im Hessischen Landtag, Wiesbaden

Matthias Böss, Dipl. Volkswirt und Referent für Analysen und Konzepte beim Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

A. Ausgewähltes Leitbildziel für den Regionalen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes zum Thema

Region der jungen Leute und Familien: „Die Region will attraktiv für junge Leute sein. Menschen aus aller Welt werden gerne gesehen und werden herzlich aufgenommen. Sie sollen sich für die Region als Arbeits- und Wohnort entscheiden. Wir wollen die Rahmenbedingungen für Arbeitskräfte durch ein entsprechendes Angebot an Wohnraum, Infrastruktur, Kultur, Freizeiteinrichtungen und attraktiver Landschaft verbessern.“

B. Zukünftige Bevölkerungsentwicklung im Gebiet des Planungsverbandes

- Die Region Frankfurt/Rhein-Main könnte – gegen den Trend – bis 2020 noch zu den **„Gewinnerregionen“** bei der Bevölkerungsentwicklung zählen (wie auch andere Metropolregionen, z. B. München, Hamburg, Stuttgart, Rhein-Ruhr).
- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo aus Geburten und Sterbefällen) stagniert derzeit. Es ist eine Tendenz hin zu Sterbeüberschüssen erkennbar. Für die zukünftige Einwohnerentwicklung in den Kommunen des Planungsverbandes werden daher **Wanderungsbewegungen zunehmend an Bedeutung** gewinnen.
- Ein Etappenziel **„Halten der Bevölkerungszahl“** stellt bereits eine große **Herausforderung** dar. Einen leichten Zuwachs der Einwohnerzahl im Verbandsgebiet um 2,5 % oder ca. 53.000 im Zeitraum 2002 bis 2020 (entsprechend der Annahmen der Landesplanung für Südhessen) ist nur mit großen Anstrengungen beim Anwerben von Zuwanderern möglich.

- Auf Wanderungsgewinne dürfen vor allem die Städte und Gemeinden hoffen, die möglichen Zuwanderern **attraktives Bauland zu günstigen Preisen sowie die Nähe zu Arbeitsplätzen bzw. gute Verkehrsanbindungen** bieten können.
- **Nach 2020** wird die **rückläufige Bevölkerungsentwicklung** voraussichtlich aber auch die Region Frankfurt/Rhein-Main treffen.

C. Zukünftige Wohnbauflächennachfrage im Gebiet des Planungsverbandes

- „Überalterte“ Gemeinden mit hohem Sterbeüberschuss werden in Zukunft verstärkt Wohnraum aus dem Bestand anbieten. Damit wird **Sanierung und Restrukturierung der bestehenden Wohnflächen**, d. h. der Stadtumbau immer wichtiger.
- **Im bereits bebauten Bereich** findet derzeit ein erheblicher Anteil der **Neubautätigkeit** statt. Weitere Wohnbauflächen stehen auch in Zukunft durch Nachverdichtung (z. B. Anbau, Aufstockung, Nutzung von Baulücken) sowie der Nutzung von Konversionsflächen oder gar Bürogebäuden zur Verfügung.
- Die Wohnfläche je Person stieg zwischen 1987 und 2004 im Verbandsgebiet von 36,3 m² auf 39,9 m². Dieser Trend wird vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung weiter anhalten. Generell dürfte die steigende Wohnfläche pro Einwohner bei einer gleichzeitig weitgehend stagnierenden Einwohnerzahl der wichtigste Faktor für hohe Wohnflächenbedarfe sein („**mehr Dächer bei gleich hoher Einwohnerzahl**“).
- Die **Flächenpotenziale für den Wohnungsbau** (knapp 3.300 ha im Verbandsgebiet) werden auch weiterhin nicht komplett mobilisiert werden können, da **Aktivierungshemmnisse für Wohnbauflächen** (u. a. Kosten, Anbindung, Naturschutz) bestehen.
- Der Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit liegt derzeit bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (fast drei Viertel der neuen Wohnungen). Dennoch deuten beispielsweise der **ungebrochene Wunsch nach dem Eigenheim** und das große Geldvermögen auf einen – wenn auch gedämpften – Trend für das Bauen kleiner Einheiten auf neuen Flächen hin.
- **Ergebnis unserer Modellberechnungen:** Wir haben im Gebiet des Planungsverbandes genügend Wohnbauflächenpotenziale, um der zukünftigen Wohnbauflächennachfrage begegnen zu können.

D. Herausforderungen an die Kommunen im Falle eines Bevölkerungsrückgangs

- **Veränderte Nachfrage nach Infrastruktureinrichtungen** (Kindergärten, Schulen, Ver- und Entsorgung, Kultureinrichtungen, Senioreneinrichtungen)

- Eventuell **Leerstände bei Wohnungen** mit niedrigem Qualitätsstandard
- Weiterhin **Bedarf an besonderen Wohnqualitäten** (Einfamilienhäuser, altengerechtes Wohnen)
- Trotz Bevölkerungsrückgang **zusätzlicher Wohnflächenbedarf durch steigenden Flächenbedarf pro Einwohner**
- **Verändertes Einkaufsverhalten** durch Alterung der Bevölkerung (Stärkung der „Nahversorgung“)
- **Zunehmender Mangel an Erwerbsfähigen**

E. Wege aus der Stagnation – weitere Leitbildziele (vgl. auch „Ausgewähltes Leitbildziel zum Thema“ zu Beginn)

- **Stärkung und Profilierung der Zentren:** In den zentralen Lagen der Städte und Gemeinden im Verdichtungsraum wollen wir die urbane Qualität durch ausreichendes Wohnungsangebot stärken. Im Rahmen der vorbereitenden Gemeindegespräche zum Regionalen Flächennutzungsplan haben wir gezielt im Verdichtungsraum zusätzliche Flächenpotenziale für Wohnen ermittelt und werden diese bereit stellen.
- **Förderung von Wissenschaft und Ausbildung:** Unser Ziel ist es, Wissenschaft zur treibenden Kraft der Region werden zu lassen. Arbeitsplätze für Hochqualifizierte locken Zuwanderer an. In der Region Frankfurt/Rhein-Main bauen wir ein Wissensnetz auf.
- **Unterstützung innovativer Branchen:** Eine gute Basis zur Stärkung des wissenschaftlichen Profils bieten die Kompetenznetze Biotechnologie, Finanzen, Kommunikationstechnik und Medien, Logistik, Materialtechnik und Unternehmensberatung. Darüber hinaus bieten Branchen wie Automobilbau, Chemie, Life Science und Gesundheitswesen sowie Nanotechnologie gute Ansatzpunkte für eine weitere Entwicklung.
- **Weiterentwicklung von Mobilität und Logistik:** Ziele sind ein funktionierendes Straßennetz, eine gut ausgebaute Schieneninfrastruktur und ein attraktiver öffentlicher Nahverkehr. Die Funktion des Flughafens Frankfurt/Main als internationale Drehscheibe ist zu sichern und weiterzuentwickeln. Unser Leitbild stellt fest, dass dabei der Zielkonflikt zwischen wirtschaftlichen Interessen sowie dem Wunsch der Bevölkerung nach Mobilität einerseits und ihrem Bedürfnis nach Ruhe andererseits zu berücksichtigen ist.
- **Sicherung und Ausbau der attraktiven Landschaft und Kultur:** Stichwörter in diesem Zusammenhang, unter anderem: Natur- und Ressourcenschutz, Förderung des Regionalparks, Weiterentwicklung der Kultur- und Kunstlandschaft, Ausbau des Angebotes für Sport, Freizeit und Erholung.