



Wohnungsbedarfsprognose für das Gebiet des Regionalverbandes bis 2030

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat eine Wohnungsbedarfsprognose für seine 75 Mitgliedskommunen für den Zeitraum 2013 bis 2030 erstellt. Insgesamt wurde ein Wohnungsbedarf von gut 184.000 Wohnungen bis 2030 ermittelt.

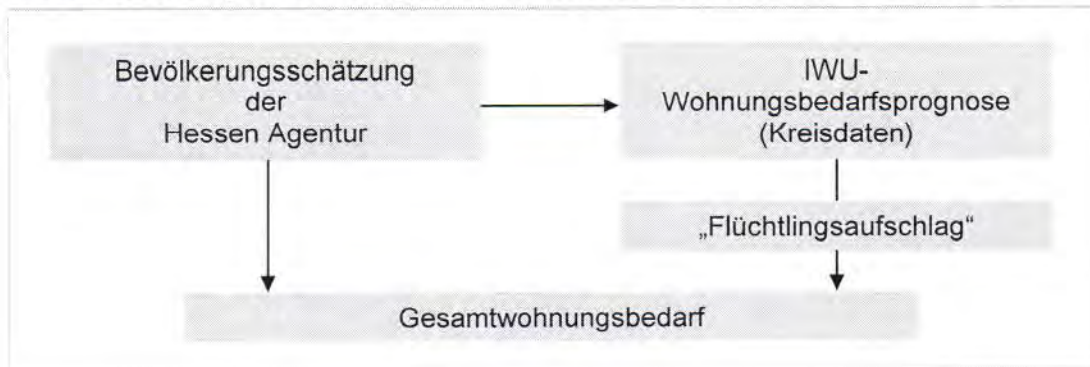
Dabei stützen sich die Berechnungen auf die gemeindeweise Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur und eine Wohnungsbedarfsprognose des Instituts für Wohnen und Umwelt auf Kreisebene jeweils mit dem Zieljahr 2030. Der Regionalverband ergänzte diese Prognosen um Annahmen zum Flüchtlingszuzug und errechnete eine gemeindeweise Verteilung.

Bis zum Jahr 2030 dürfte die Bevölkerungszahl im Verbandsgebiet schätzungsweise um bis zu 200.000 Einwohner (plus 8,5 Prozent) auf 2,4 Millionen ansteigen. Für Frankfurt wurden bis zu 773.000 Einwohner ermittelt. Entsprechend der Annahmen (drei Millionen Flüchtlinge im Zeitraum 2013 – 2020 und eine Million 2021 – 2030) entfällt gut die Hälfte des Einwohneranstiegs im Verbandsgebiet auf Flüchtlinge.

Mit den Annahmen zu den Flüchtlingen steigt der Wohnungsbedarf gegenüber der IWU-Wohnungsbedarfsprognose für den Zeitraum 2013 bis 2030 nochmals um 27.000 Wohnungen auf gut 184.000 Wohnungen im gesamten Verbandsgebiet (Anteil: 15 Prozent). Für den kurzfristigen Zeitraum 2013 bis 2020 sind dies – auf Grund des hohen Nachholbedarfs und der angenommenen Flüchtlingszahlen – schätzungsweise 14.600 Wohnungen pro Jahr, danach – zwischen 2020 und 2030 – liegt der Bedarf immer noch bei 8.200 Wohnungen pro Jahr. Für den Gesamtzeitraum 2013 bis 2030 ergibt sich ein Durchschnittsbedarf von 10.900 Wohnungen pro Jahr.

Im Folgendem werden Annahmen und Ergebnisse auf Kreis- und Gemeindeebene vorgestellt.

Die Modellrechnungen beim Regionalverband FrankfurtRheinMain – Annahmen



- Grundlagen sind Abschätzungen der Hessen Agentur für die gemeindeweise Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2013 bis 2030 (hier noch ohne Annahmen zum Flüchtlingszuzug) mit Prognosestand April 2015 und des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU) zum Wohnungsbedarf auf Kreisebene mit dem Zieljahr 2030 (ebenfalls ohne Annahmen zum Flüchtlingszuzug) mit Prognosestand November 2015.
- Angesichts fehlender Abschätzungen zum Flüchtlingszuzug wird pauschaliert angenommen, dass in den Jahren 2013 bis 2020 bis zu drei Millionen Flüchtlinge nach Deutschland kommen, zwischen 2021 und 2030 eine Million (entspricht weitgehend der „technischen Annahme“ der Bundesregierung von Ende 02/2016). Auf das Gebiet des Regionalverbandes entfielen ein bevölkerungsproportionaler Anteil entsprechend des nach dem Königsteiner Schlüssel laut Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) für Hessen bestehenden Anteils. Für die Flüchtlinge wurde pauschal angenommen, dass diese mit vier Personen in einer Wohnung leben.
- Die gemeindeweise Verteilung der IWU-Wohnungsbedarfsprognose auf Kreisebene erfolgte durch den Regionalverband. Dabei wurden Anteilswerte der jeweiligen kreisangehörigen Gemeinde an der Kreissumme berechnet. Diese Anteilsberechnung basiert auf dem Wohnungsbedarf, der sich aus der Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur ergibt, auf den Annahmen zu dem Flüchtlingszuzug und auf Annahmen zum inneren Bedarf – also dem Wohnflächenbedarf der heute schon anwesenden Bevölkerung.
- Für den abschließend erfolgten Vergleich mit der heutigen Bauintensität wurden die tatsächlichen Baufertigstellungen von Wohnungen der vergangenen Jahre ausgewertet (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt).

Ausgewählte Kreisergebnisse: Bevölkerungsschätzung und Wohnungsbedarf

Kreisfreie Stadt / Kreis / Kreis (teilweise)	Einwohner 2013 (Hilfsgröße)	Einwohnerprognose 2030, mit Flüchtlingen	Gesamtwohnungsbedarfsprognose 2013-2030 „lange Frist“
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

Bevölkerungsschätzung und Wohnungsbedarfsprognose bis 2030 – Gemeindetabelle

Stadt/Gemeinde	Ausgangsgröße Bevölkerungsschätzung			Wohnungsbedarfsprognose			
	Einwohner 2013 Hilfsgröße	Einwohner 2030 mit Flüchtlingen	Veränderung, 2013-2030 in %	Wohnungs- bestand 2013 Hilfsgröße	Gesamtwohnungs- bedarf 2013-2020, "kurze Frist"	Gesamtwohnungs- bedarf 2013-2030, "lange Frist"	Gesamtwohnungsbedarf bis 2030 bezogen auf den Wohnungsbestand 2013 in %
Frankfurt am Main	701.350	773.300	10,3	372.039	38.081	73.727	19,8
Offenbach am Main	119.203	130.800	9,6	59.104	5.877	11.406	19,3
Bischofsheim	12.682	14.100	11,4	5.867	733	1.295	22,1
Ginsheim-Gustavsburg	15.957	17.100	7,2	7.744	829	1.480	18,8
Groß-Gerau	24.076	26.700	10,9	10.869	1.376	2.431	22,4
Kelsterbach	14.310	15.700	9,7	7.113	720	1.262	17,7
Morfelden-Walldorf	32.988	35.800	7,9	15.683	1.759	3.099	19,8
Nauheim	10.265	11.100	8,1	4.781	555	978	20,5
Rauheim	14.869	16.500	11,0	6.140	742	1.301	21,2
Rüsselsheim am Main	60.929	66.000	8,3	29.011	3.137	5.513	19,0
Bad Homburg vor der Höhe	52.379	56.300	7,5	26.626	1.943	3.418	12,8
Friedrichsdorf	24.577	26.300	7,0	11.661	839	1.465	12,6
Glashütten	5.304	5.600	5,6	2.442	156	268	11,0
Gravenwiesbach	5.205	5.600	7,6	2.288	169	294	12,9
Königstein im Taunus	16.043	17.500	9,1	7.657	810	1.076	14,1
Kronberg im Taunus	18.069	19.100	5,7	8.708	592	1.032	11,8
Neu-Anspach	14.605	15.300	4,8	6.300	450	780	12,4
Oberursel (Taunus)	44.779	48.600	8,5	21.557	1.644	2.889	13,4
Schmitten	8.855	9.600	8,4	4.213	328	578	13,7
Steinbach (Taunus)	10.181	10.700	5,1	4.886	308	532	10,9
Usingen	13.606	14.500	6,6	6.127	421	728	11,9
Wehrheim	9.331	9.900	6,1	4.259	327	573	13,5
Weilrod	6.233	6.300	1,1	2.993	164	280	9,3
Bruchköbel	20.265	20.600	1,7	9.719	574	886	9,1
Erlensee	13.307	14.500	9,0	6.141	452	704	11,5
Großkrotzenburg	7.440	8.000	7,5	3.575	266	416	11,6
Hammersbach	4.704	4.900	4,2	2.261	151	234	10,4
Hanau	89.907	98.500	9,6	43.654	3.571	5.611	12,9
Langenselbold	13.553	14.800	9,2	6.468	529	831	12,9
Maintal	36.846	39.200	6,4	18.351	1.232	1.918	10,5
Neuberg	5.251	5.500	4,7	2.524	171	267	10,6
Nidderau	19.944	21.300	6,8	8.893	691	1.080	12,1
Niederdorfelden	3.786	4.100	8,3	1.694	133	208	12,3
Rodenbach	11.143	11.000	-1,3	5.186	263	401	7,7
Ronneburg	3.341	3.600	7,8	1.601	115	179	11,2
Schöneck	11.825	12.500	7,5	5.465	422	660	12,1
Bad Soden am Taunus	21.556	23.300	8,1	11.238	956	1.644	14,6
Eppstein	13.317	14.100	5,9	6.196	507	863	13,9
Eschborn	20.731	22.800	10,0	10.059	928	1.596	15,9
Flörsheim am Main	20.197	22.300	10,4	9.408	900	1.548	16,5
Hattersheim am Main	25.740	27.800	8,0	12.509	995	1.694	13,5
Hochheim am Main	16.838	17.600	4,5	8.004	609	1.034	12,9
Hofheim am Taunus	38.556	42.300	9,7	18.159	1.740	2.995	16,5
Kelkheim (Taunus)	28.190	30.500	8,2	13.274	1.168	2.000	15,1
Kriftel	10.701	11.600	8,4	4.949	437	747	15,1
Liederbach am Taunus	8.795	9.400	6,9	3.967	339	578	14,6
Schwalbach am Taunus	14.855	16.100	8,4	7.131	618	1.059	14,8
Sulzbach (Taunus)	8.545	9.300	8,8	4.325	382	657	15,2
Dietzenbach	32.750	35.100	7,2	13.997	1.400	2.371	16,9
Dreieich	39.868	43.400	8,9	20.015	2.169	3.719	18,6
Egelsbach	11.216	12.100	7,9	4.891	508	862	17,6
Hainburg	14.108	14.900	5,6	6.574	604	1.023	15,6
Heusenstamm	18.401	19.100	3,8	8.984	755	1.276	14,2
Langen (Hessen)	35.845	38.300	6,8	17.262	1.721	2.932	17,0
Mainhausen	8.976	9.300	3,6	4.161	358	603	14,5
Mühlheim am Main	27.475	30.300	10,3	13.267	1.513	2.594	19,6
Neu-Isenburg	35.698	38.400	7,6	18.946	1.802	3.076	16,2
Obertshausen	23.921	25.700	7,4	11.388	1.158	1.975	17,3
Rodgau	43.115	46.000	6,7	19.823	1.909	3.238	16,3
Rödermark	26.494	28.100	6,1	12.070	1.107	1.871	15,5
Seligenstadt	20.431	22.200	8,7	9.716	1.035	1.769	18,2
Bad Nauheim	30.879	32.700	5,9	15.320	973	1.643	10,7
Bad Vilbel	32.020	34.900	9,0	15.747	1.081	1.834	11,6
Butzbach	24.384	25.200	3,3	11.042	590	970	8,8
Florstadt	8.690	9.100	4,7	4.015	256	431	10,7
Friedberg (Hessen)	27.758	30.700	10,8	13.246	1.041	1.782	13,5
Karben	21.716	23.500	8,2	9.989	694	1.173	11,7
Münzenberg	5.490	5.700	3,8	2.556	148	246	9,6
Niddatal	9.295	9.900	6,5	4.309	299	506	11,7
Ober-Mörlen	5.730	6.000	4,7	2.830	164	274	9,7
Reichelsheim (Wetterau)	6.823	7.300	7,0	3.078	223	378	12,3
Rockenberg	4.272	4.600	7,7	1.946	136	230	11,8
Rosbach vor der Höhe	12.141	13.100	7,9	5.338	385	650	12,2
Wölfersheim	9.766	10.400	6,5	4.400	283	474	10,8
Wöllstadt	6.085	6.600	8,5	2.889	210	357	12,4
Regionalverband	2.248.258	2.439.900	8,5	1.110.618	102.433	184.450	16,6

Der Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2030



Die Karte stellt den errechneten Gesamtwohnungsbedarf 2030 (plus 184.000 Wohnungen) gemessen an dem Wohnungsbestand 2013 (1.111.000 Wohnungen) im Gebiet des Regionalverbandes dar. Der Wohnungsbestand müsste demnach im Durchschnitt des Verbandsgebietes bis 2030 um circa 17 Prozent steigen.

Von 2010 bis 2014 wurden insgesamt rund 32.300 Wohnungen im Verbandsgebiet gebaut, das waren im Durchschnitt knapp 6.500 pro Jahr. Im Falle der Deckung des geschätzten Bedarfs von 14.600 Wohnungen pro Jahr „in der kurzen Frist“ bis 2020 würde dies im Minimum eine Verdoppelung der derzeitigen Bautintensität erfordern!

Die Städte und Gemeinden im Verbandsgebiet müssen sich damit der Herausforderung: „Schließen der Angebotslücke im Wohnungsbau“ stellen.

Herausgeber

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Der Verbandsvorstand
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main
www.region-frankfurt.de

Stand: März 2016

Fotos

Bildarchiv des Regionalverbandes

© 2016 Regionalverband FrankfurtRheinMain

Kontakt

Matthias Böss
Telefon: +49 69 2577-1621
Telefax: +49 69 2577-1204
E-Mail: boess@region-frankfurt.de



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Rechnerische Potenziale für den Wohnungsbau im Gebiet des Regionalverbandes bis 2030



Reserveflächen im RegFNP: Von den gut 2.300 Hektar Reserveflächen für Wohnen im RegFNP (Wohnbauflächen und 50 Prozent der Mischbauflächen) waren zum Jahresende 2015 erst rund 11 Prozent „verbraucht“. Daher stehen im Verbandsgebiet immer noch umfangreiche Reserven für Wohnen in einer Größenordnung von etwa 2.100 Hektar zur Verfügung. Bei einer Bebauung mit einer durchschnittlichen Dichte von 45 Wohneinheiten pro Hektar – gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplans – bieten diese Reserveflächen Potenziale für 92.000 Wohnungen. Auf der nächsten Seite finden Sie eine gemeindeweise Darstellung in Tabellenform.

Baulücken: Nach dem halbautomatisierten Baulückenkataster des Regionalverbandes sind bis zu 1.100 Hektar Flächen in den Städten und Gemeinden in den bereits bestehenden Flächen für Wohnen unbebaut. Auch diese Baulücken stellen ein großes Potenzial für die zukünftige Bautätigkeit dar und können bei sehr starker Wohnungsnachfrage maximal zu 80 Prozent (Annahme) mobilisiert werden. Die kurzfristige Realisierbarkeit liegt nach Schätzungen des Regionalverbandes bei 16.000 Wohneinheiten. Eine Nachverdichtung im Innenbereich führt zu einer hohen Bebauungsdichte; angenommen werden durchschnittlich 45 Wohneinheiten pro Hektar. Die hohen Abgangsraten sind ein Hinweis auf die derzeit große Beliebtheit des Neubaus auf Baulücken.

Aufstockung: Die Sonderauswertung zu den Aufstockungen wurde vom Regionalverband an die TU Darmstadt vergeben (Auszug aus der „Deutschlandstudie“). Auf knapp 76.000 von der TU Darmstadt im Verbandsgebiet erfassten Gebäuden besteht ein theoretisches Aufstockungspotenzial für 93.000 Wohnungen. Diese sind nur zum Teil realisierbar (Annahme: langfristig ein Drittel). Auch hier könnten kurzfristig bis zu 15.000 Wohnungen geschaffen werden (Schätzung). Aufstockungspotenziale können zur Entlastung von Kommunen mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt beitragen.

Umwidmungen und weitere Nachverdichtungen: Solche Maßnahmen stehen als „Werkzeug“ ebenso zur Verfügung und bieten ein großes Potenzial. Sie können vor allem deutlich schneller umgesetzt werden, da der Planungsaufwand geringer ist. Bevor dieses Flächenpotenzial ermittelt werden kann, bedarf es einer planerischen Entscheidung der Kommune.

Fazit: Für den Zeitraum bis 2030 stehen insgesamt im Verbandsgebiet ausreichend Flächen zur Verfügung, um der errechneten Wohnungsnachfrage gerecht zu werden. Das Umland profitiert vom Zuzug in die Region und trägt zur Entlastung der Kernstadt Frankfurt bei.

Rechnerische Potenziale für neue Wohnungen auf den Reserveflächen^{*)} im RegFNP

^{*)} Berücksichtigt sind die Wohnbauflächenreserven und 50 Prozent der Mischbauflächenreserven.

Stadt/Gemeinde	Reserve in ha, RegFNP, W+M/2, 2015	Dichte (Wohnungen/ha) laut LEP	Kapazitäten für Wohnungen, RegFNP-Reserven
Frankfurt am Main	227	60	13.620
Offenbach am Main	77	60	4.620
Bischofsheim	0	40	0
Ginsheim-Gustavsburg	9	40	360
Groß-Gerau	25	45	1.125
Kelsterbach	12	40	480
Mörfelden-Walldorf	9	45	405
Nauheim	0	40	0
Raunheim	0	40	0
Rüsselsheim am Main	28	45	1.260
Bad Homburg vor der Höhe	37	45	1.665
Friedrichsdorf	24	45	1.080
Glashütten	11	30	330
Grävenwiesbach	24	30	720
Königstein im Taunus	14	45	630
Kronberg im Taunus	20	45	900
Neu-Anspach	5	30	150
Oberursel (Taunus)	55	45	2.475
Schmitten	13	30	390
Steinbach (Taunus)	20	40	800
Usingen	36	40	1.440
Wehrheim	19	30	570
Weilrod	27	30	810
Bruchköbel	35	40	1.400
Erlensee	24	40	960
Großkrotzenburg	3	40	120
Hammersbach	6	30	180
Hanau	67	60	4.020
Langenselbold	30	40	1.200
Maintal	21	45	945
Neuberg	3	30	90
Nidderau	45	40	1.800
Niederdorfelden	8	40	320
Rodenbach	22	40	880
Ronneburg	9	30	270
Schöneck	25	40	1.000
Bad Soden am Taunus	19	45	855
Eppstein	17	40	680
Eschborn	13	45	585
Flörsheim am Main	21	45	945
Hattersheim am Main	43	45	1.935
Hochheim am Main	20	45	900
Hofheim am Taunus	56	45	2.520
Kelkheim (Taunus)	41	45	1.845
Kriftel	15	40	600
Liederbach am Taunus	20	40	800
Schwalbach am Taunus	1	45	45
Sulzbach (Taunus)	18	40	720
Dietzenbach	15	45	675
Dreieich	36	45	1.620
Egelsbach	6	40	240
Hainburg	18	40	720
Heusenstamm	20	45	900
Langen (Hessen)	33	45	1.485
Mainhausen	16	40	640
Mühlheim am Main	20	45	900
Neu-Isenburg	12	45	540
Obertshausen	11	45	495
Rodgau	90	45	4.050
Rödermark	27	45	1.215
Seligenstadt	28	45	1.260
Bad Nauheim	67	45	3.015
Bad Vilbel	36	45	1.620
Butzbach	105	40	4.200
Florstadt	30	30	900
Friedberg (Hessen)	51	45	2.295
Karben	24	40	960
Münzenberg	11	30	330
Niddatal	26	30	780
Ober-Mörlen	11	30	330
Reichelsheim (Wetterau)	10	30	300
Rockenberg	14	30	420
Rosbach vor der Höhe	40	35	1.400
Wölfersheim	26	30	780
Wöllstadt	14	40	560
Regionalverband	2.069	30 - 60	92.075

Herausgeber

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Der Verbandsvorstand
Poststraße 16
60239 Frankfurt am Main
www.region-frankfurt.de

Stand: April 2016

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

