

1. Rüsselsheimer Stadtentwicklungsgespräch

Wohnen im Wandel – Ein Blick in die Zukunft

7. Mai 2004

Kurzfassung des Referats

Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf die wohnbauliche Entwicklung

Von Dr. Uwe Wullkopf, Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt

Alle reden von der zu erwartenden Schrumpfung der Bevölkerung – wir nicht. Sogar für die Bundesebene ist das Statistische Bundesamt in seiner zehnten fortgeschriebenen Bevölkerungsvorausberechnung deutlich optimistischer geworden: es rechnet zwar immer noch mit einer niedrigen Geburtenhäufigkeit (1,4 Kinder pro Frau), aber in seiner mittleren Variante mit einem drastischen Anstieg der Lebenserwartung neugeborener Jungen und Mädchen von 6 Jahren bis 2050. Männer würden dann im Durchschnitt 81,1 Jahre alt und Frauen 86,6 Jahre. Der positive Saldo der Zuwanderung von Ausländern soll nach der mittleren Variante dieser neuen Prognose 200 000 Personen pro Jahr betragen. Der Umfang der Zuwanderung ist in der Tat für die lange Frist kaum seriös zu schätzen, aber jedenfalls bis 2015 kann man wohl wegen der EU-Osterweiterung von einem positiven Saldo von 200 000 jährlich ausgehen. Auf Hessen bezogen würde von 2000 bis 2015 die Bevölkerung dann noch um 1,9 % wachsen (anschließend aber abnehmen), die Zahl der Haushalte – auf die es bei der wohnbaulichen Entwicklung natürlich mehr ankommt als auf die Bevölkerungsentwicklung – würde sogar um etwa 5 % wachsen (und wohl erst 2050 wieder auf den heutigen Stand zurückgefallen sein).

Für Südhessen sieht es sogar noch rosiger aus. Man kann die Bevölkerungsprognosen, die mit der Methodik des Statistischen Bundesamtes erstellt wurden, allerdings allenfalls auf größere Regionen wie Starkenburg, Rhein-Main und Rhein-Hessen-Nahe herunterbrechen.

Abbildung 1 zeigt, dass in diesen drei Regionen doch immerhin mit einem Bevölkerungswachstum (im Zeitraum 2000 bis 2015) von um die 5 % zu rechnen ist (im Rhein-Main-Gebiet etwas weniger, in den anderen beiden Regionen etwas mehr).

Wie sich die Bevölkerung innerhalb dieser Regionen nun allerdings verteilt, lässt sich mit demographischen Modellen allein nicht mehr prognostizieren. Die Gemeinden, Städte und Landkreise stehen vielmehr bis zu einem gewissen Grad im Wettbewerb um die Bürger und müssen ihnen etwas bieten. Wie Abbildung 2 zeigt, hat Rüsselsheim in der Vergangenheit in diesem Wettbewerb nicht besonders gut abgeschnitten: seine Bevölkerung hat von 1987 bis 2001 stagniert. Die Bevölkerung der umliegenden Großstädte Frankfurt, Wiesbaden und Mainz war bis 1993 gewachsen und hat seitdem ebenfalls stagniert, während die Bevölkerung der Landkreise ständig stark zugenommen hat. Man könnte diskutieren, auch angesichts der großen Zahl von etwa 28.000 Berufseinpendlern, ob es sich hier um einen „Push“ aus Rüsselsheim

mangels geeigneter Angebote oder einen „Pull“ der Landkreise wegen unbeeinflussbar besserer Wohnbedingungen in den Landkreisen gehandelt hat.

Andererseits werden gemäß Abbildung 3 dem Landkreis Groß-Gerau sogar noch deutlich bessere demographische Perspektiven eingeräumt als der Region Starkenburg insgesamt, in dessen nördlichem Teil sich der Landkreis ja befindet. Dies wohl vor allem wegen überdurchschnittlich günstiger wirtschaftlicher Standortfaktoren.

Es ist heute zu diskutieren, ob Rüsselsheim aus seinem demographischen Dornröschenschlaf erwachen kann und mit welchen Angeboten das gelingen könnte. In Abbildung 4 bin ich davon ausgegangen, dass Rüsselsheim die Durchschnittsentwicklung von Starkenburg erreicht – dies läge sogar noch leicht über der optimistischen Variante der Gutachter Herwarth + Holz. Die blaue Linie zeigt den Wohnungsneubedarf, der sich aus dieser Annahme über die demographische Entwicklung ergeben würde. Allerdings kann man auch darüber hinaus mit einem zunehmenden Wohnflächenbedarf pro Kopf rechnen; diesen stellt die Fläche zwischen der blauen und der rosa Linie dar. Dieser zusätzliche Wohnflächenbedarf pro Kopf rekrutiert sich einerseits aus der zu erwartenden Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße (beispielsweise dadurch, dass Eltern in ihrer Wohnung bleiben, wenn Kinder ausziehen) und andererseits, aber auch damit zusammenhängend, aus einem moderat wachsenden Realeinkommen. Ich habe diesen Wohnflächenzuwachs pro Kopf vorsichtig mit 2 % in jeweils fünf Jahren unterstellt.

Einen Nachholbedarf wegen eines gegenwärtig herrschenden Wohnungsdefizits gab es in Rüsselsheim 2000 nicht mehr. Dies zeigt Abbildung 5.

Wie viel Ersatzbedarf zu erwarten ist, lässt sich nur aus demographischen Gesichtspunkten nicht bestimmen. Vielmehr muss das vorhandene Wohnungsportfolio der Stadt Rüsselsheim in Beziehung gesetzt werden mit der künftig zu erwartenden Nachfragestruktur nach Haushaltseinkommen, Haushaltsgröße, Berufstätigkeit, Freizeitpräferenzen und vielleicht auch Lebensstil. Dazu wird gleich Herr Prof. Siebel etwas sagen. Ich vermute nur, dass es zu viele um die 60 m² große Wohnungen aus den fünfziger und sechziger Jahren gibt und ein viel zu wenig ausdifferenziertes Wohnungsangebot. Um dieses herzustellen – muss man da nicht daran denken, vom gegenwärtigen Bestand auch einmal bestimmte Teile des Wohnungsportfolios, jedenfalls auf mittlere Sicht, abzureißen?

Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf die wohnbauliche Entwicklung

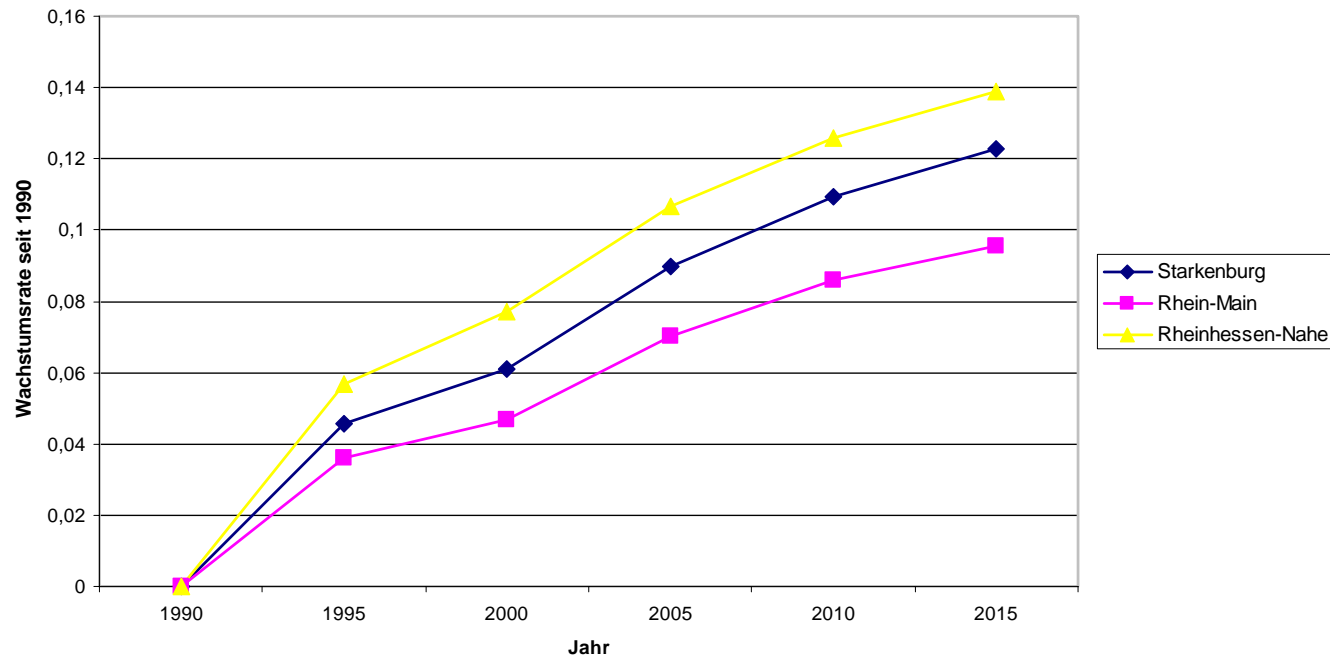
von Dr. Uwe Wullkopf



1. Rüsselsheimer
Stadtentwicklungsgespräch
am 7. Mai 2004

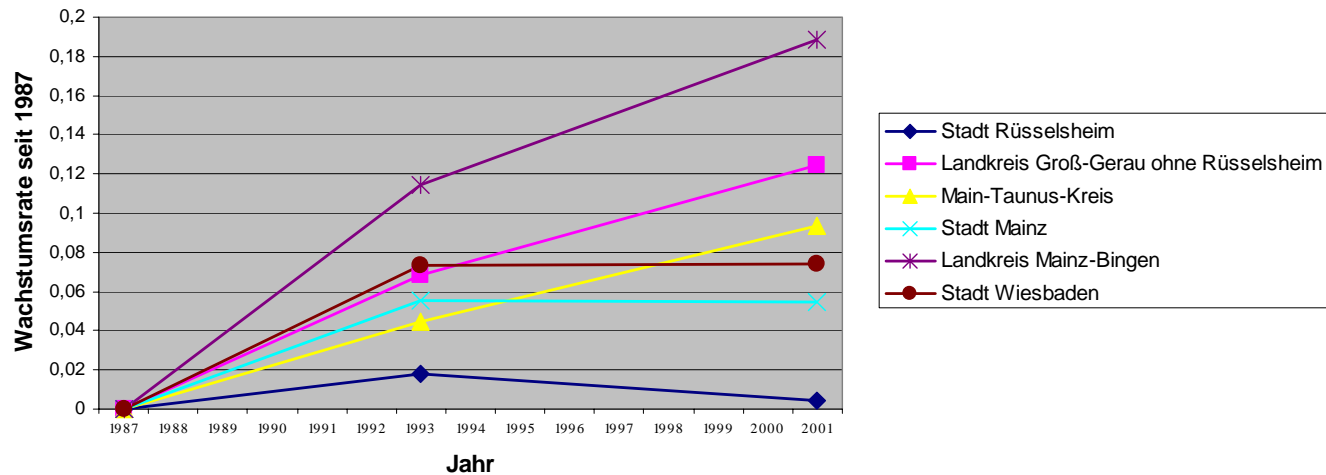


Abb. 1: Bevölkerungswachstum nach Raumordnungsregionen



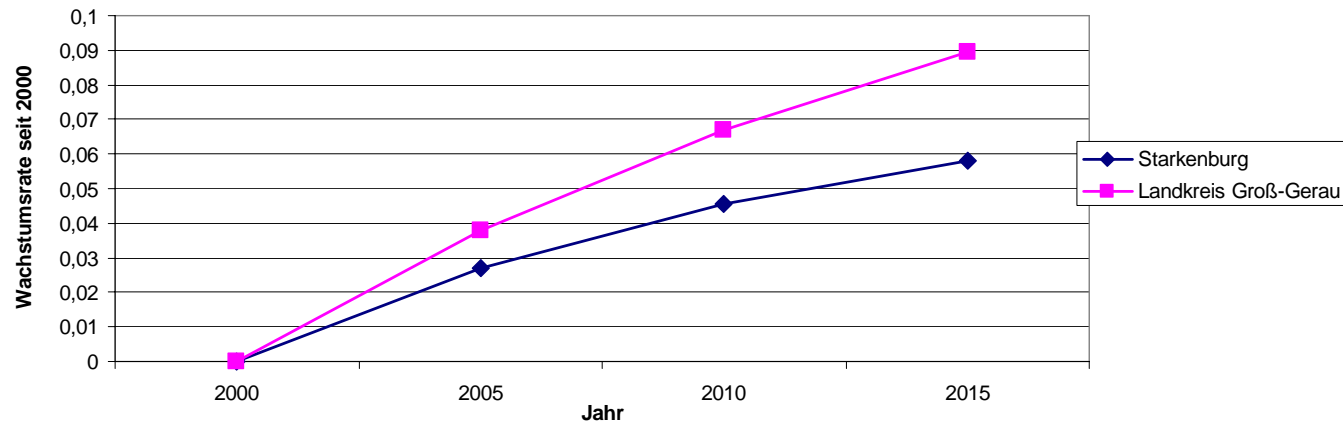
Quelle: Bundesamt für Bauwesen u. Raumordnung, INKAR PRO 1999-2020; Prognosen durch eigene Berechnungen des IWU auf Grund der 10. koordinierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes modifiziert. Wachstumseffekt eigene Schätzungen.

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung Rüsselsheim und Einzugsgebiet 1987 bis 2001 (Berufspendler)



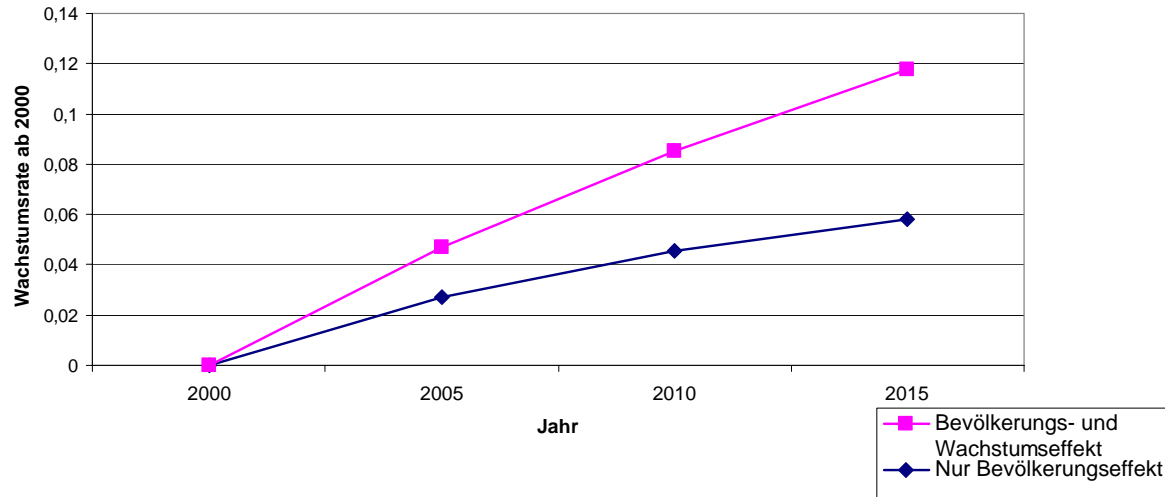
Quelle: Bundesamt für Bauwesen u. Raumordnung, INKAR PRO 1999-2020; Prognosen durch eigene Berechnungen des IWU auf Grund der 10. koordinierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes modifiziert. Wachstumseffekt eigene Schätzungen.

Abb. 3: Bevölkerungsprognose Landkreis Groß-Gerau



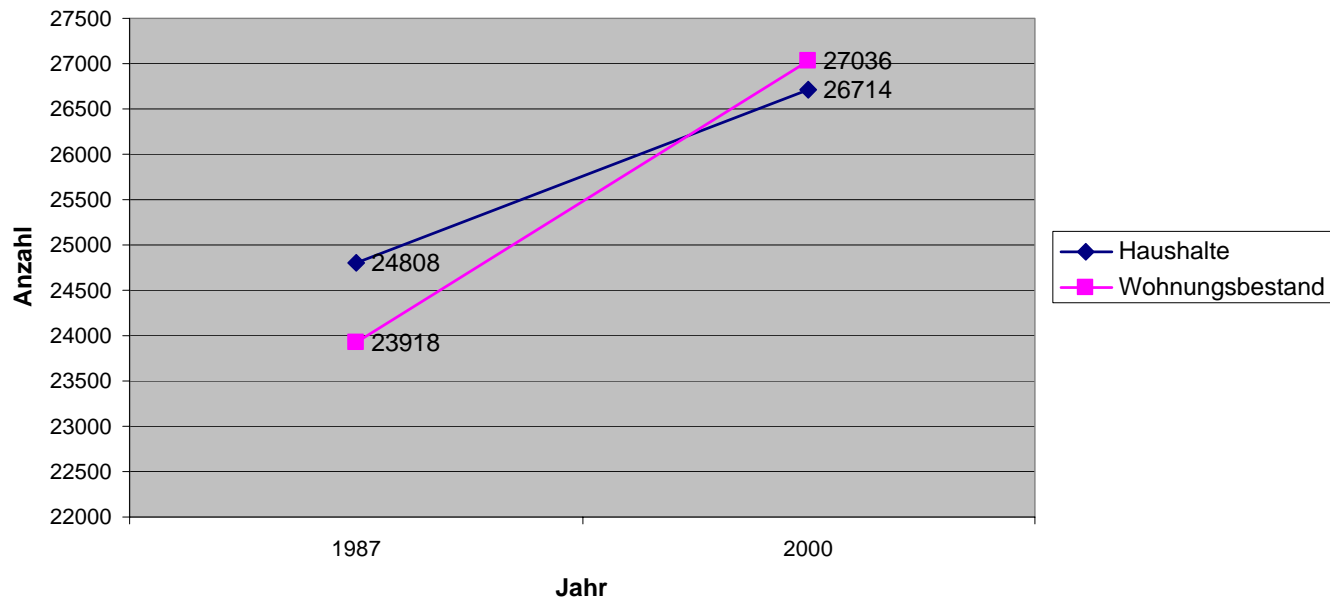
Quelle: Bundesamt für Bauwesen u. Raumordnung, INKAR PRO 1999-2020; Prognosen durch eigene Berechnungen des IWU auf Grund der 10. koordinierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes modifiziert. Wachstumseffekt eigene Schätzungen.

Abb. 4: Wohnflächenzuwachs durch Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum inkl. Haushaltsgrößenabnahme



Quelle: Bundesamt für Bauwesen u. Raumordnung, INKAR PRO 1999-2020; Prognosen durch eigene Berechnungen des IWU auf Grund der 10. koordinierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes modifiziert. Wachstumseffekt eigene Schätzungen.

Abb. 5: Haushalte und Wohnungen in Rüsselsheim



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt; Berechnungen des IWU.