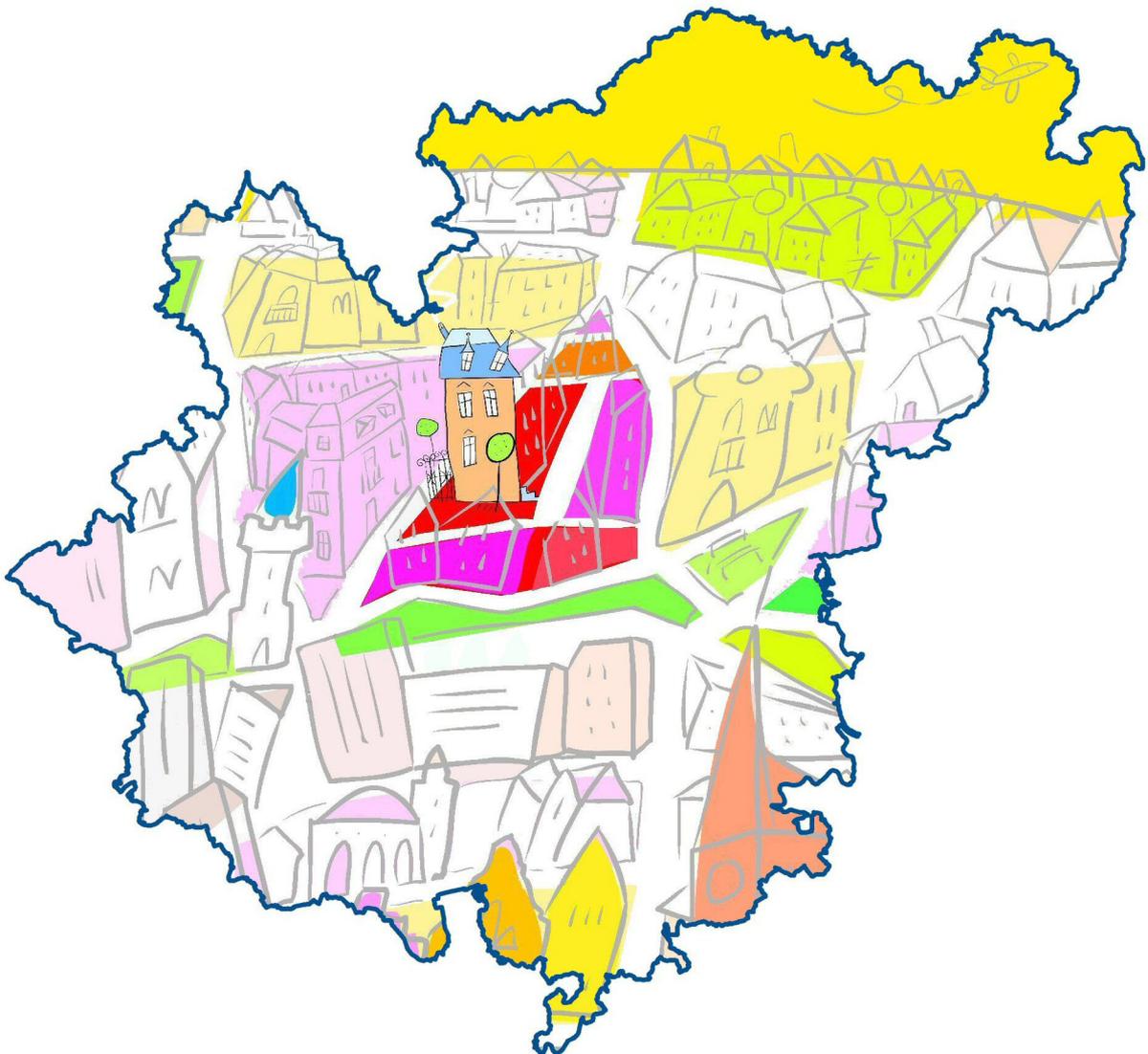


Zukunftsperspektiven für FrankfurtRheinMain

Perspektiven für den Wohnungsmarkt in
FrankfurtRheinMain 2020



Herausgegeben vom:

IHK-Forum Rhein-Main
Geschäftsführung
Industrie- und Handelskammer
Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern

Am Pedro-Jung-Park 14
63540 Hanau

www.ihk-forum-rhein-main.de

Eine Initiative der Industrie- und Handelskammern
Aschaffenburg | Darmstadt | Frankfurt am Main | Fulda |
Gießen-Friedberg | Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern | Limburg |
Rheinhausen (Mainz) | Offenbach am Main | Wiesbaden

Bearbeitung:

Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
Wirtschaftspolitik und Metropolenentwicklung
Börsenplatz 4
60313 Frankfurt am Main

Autoren: Dr. Rainer Behrend (verantwortlich)
Dr. Alexander Theiss

Fachliche Beratung: Alexandra May,
Investor Relation Communication
Prof. Dr. Horst Geschka,
Geschka & Partner Unternehmensberatung

Graphik und Layout: Sabrina Siegmund

Foto: Mauritius / dieKleinert

Telefon: 069 2197-1215
a.theiss@frankfurt-main.ihk.de

Weiterführende Informationen auf der Homepage der
IHK Frankfurt am Main:
<http://www.frankfurt-main.ihk.de/zukunftsklausur>

Stand April 2008

Nachdruck – auch auszugsweise – nur mit
Quellenangabe gestattet,
Belegexemplar erbeten

ISSN 1866-5446

Inhalt

1. Vorwort	5
2. Methode der Szenariotechnik.....	6
3. FrankfurtRheinMain heute	10
4. Wohin geht die Reise? – Szenarien für FrankfurtRheinMain	13
4.1. Szenario 1	14
4.2. Szenario 2	16
5. Welche Konsequenzen hat dies für den Wohnungsmarkt und die Region FrankfurtRheinMain?	19
6. Vision für den Wohnungsmarkt der Region FrankfurtRheinMain	23
7. Zehn Handlungsempfehlungen für FrankfurtRheinMain	25
8. Teilnehmer	29
9. Tabellarische Übersicht	30

1. Vorwort

Im vergangenen Jahr hatte das IHK-Forum Rhein-Main die Studie zur Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain vorgestellt. Dies war die erste detaillierte quantitative Darstellung der Entwicklung der immobilienwirtschaftlichen Teilmärkte „Wohnungsmarkt“, „Büromarkt“ und Einzelhandelsflächen, der Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstruktur sowie der gesamtwirtschaftlichen Bedeutung der Bau- und Immobilienwirtschaft in der Region FrankfurtRheinMain. Damit sollten der Status quo abgebildet und aus der Entwicklung der letzten zehn Jahre erste Tendenzaussagen über die Zukunft getroffen werden. Doch vergangene Entwicklungen lassen sich nur sehr begrenzt in die Zukunft extrapolieren. Daher musste anschließend – ausgehend von der Datengrundlage der Studie – eine tiefer gehende Auseinandersetzung mit den Zukunftsperspektiven von FrankfurtRheinMain erfolgen.

Das Angebot an attraktivem Wohnraum ist ein Bestimmungsfaktor für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in der Region FrankfurtRheinMain, denn es ist mit entscheidend für die Attraktivität einer Stadt oder Region als Wirtschaftsstandort, gleichgültig ob es darum geht, „High Potentials“, „Kreative“ oder eher „Geringverdiener“ im Bereich der personenbezogenen Dienstleistungen anzuziehen beziehungsweise an den Standort zu binden. Umgekehrt bestimmt die zukünftige wirtschaftliche und demographische Entwicklung die Anforderungen an die Gestaltung von Wohnraum. Vor diesem Hintergrund bedarf es entsprechender Zukunftsszenarien, die Aufschluss über mögliche Tendenzen und alternative Handlungsoptionen geben. Derartige Szenarien zu erstellen, war eine der Aufgaben der ersten Zukunftsklausur des IHK-Forums Rhein-Main. Am 15. und 16. November 2007 folgten rund 30 Expertinnen und Experten aus Wirtschaft, Öffentlicher Hand und Wissenschaft der Einladung zu einer zweitägigen Klausursitzung, die am 22. Januar 2008 noch eine Fortsetzung fand.

Die vorliegende Broschüre stellt die Arbeit, die wesentlichen Ergebnisse sowie zehn Handlungsansätze für den Wohnungsmarkt in FrankfurtRheinMain dar.



Hartwig Rohde
Geschäftsführer
IHK-Forum Rhein-Main



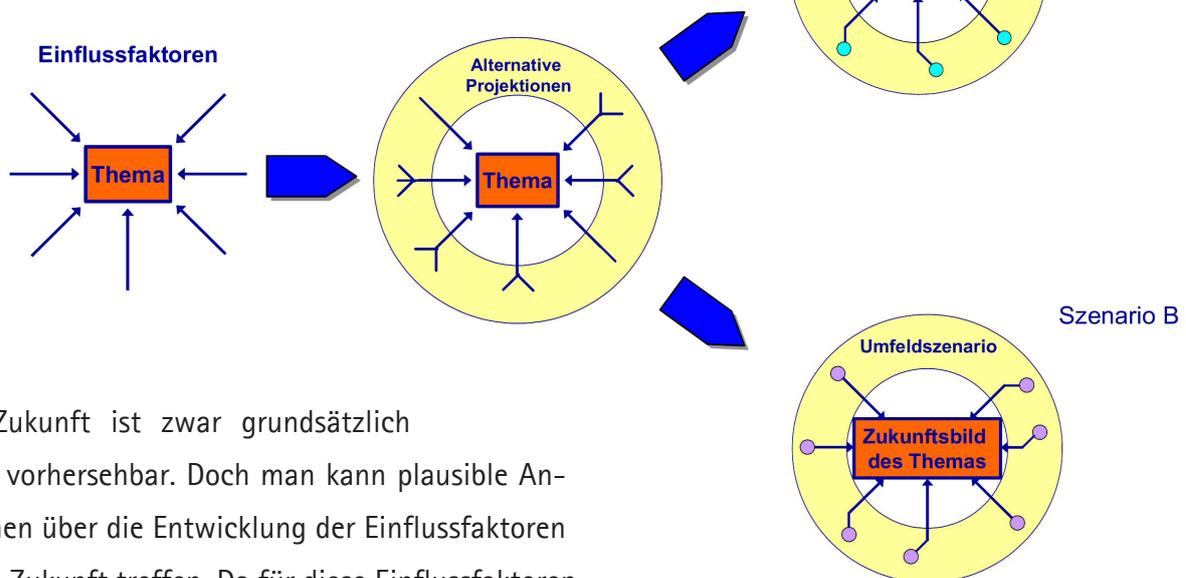
Dr. Mathias Müller
Vizepräsident
IHK Frankfurt am Main

2. Methode der Szenariotechnik

Die vorliegenden Ergebnisse der Zukunftsklausur wurden mittels der Szenariotechnik erarbeitet. Die Grundlagen dieser Methode haben Prof. Horst Geschka und Mitarbeiter des Battelle-Instituts, Frankfurt am Main, in den 1970er Jahren entworfen. Im Laufe der Zeit ist die Methodik kontinuierlich weiterentwickelt worden. Zum besseren Verständnis wird die Vorgehensweise nachfolgend kurz erläutert.¹

Unter einem Szenario verstehen wir sowohl die Beschreibung einer möglichen zukünftigen Situation als auch des Pfades, der zu dieser zukünftigen Situation hinführt. Dabei sind durchaus alternative Pfade in die Zukunft und somit auch alternative Zukunftsbilder denkbar.

Szenarien werden systematisch aus der gegenwärtigen Situation heraus entwickelt. Es handelt sich um plausible und begründbare Zukunftsbilder.



Die Zukunft ist zwar grundsätzlich nicht vorhersehbar. Doch man kann plausible Annahmen über die Entwicklung der Einflussfaktoren in die Zukunft treffen. Da für diese Einflussfaktoren zum Teil unterschiedliche, alternative Annahmen gemacht werden müssen, ergeben sich auch unterschiedliche Zukunftsbilder. Die Erfahrung hat jedoch gezeigt, dass es wenig sinnvoll ist, mehr als zwei oder drei Szenarien zu entwickeln. Szenarien sollen vielmehr unterschiedliche Konstellationen beschreiben, deren jeweilige Einflussfaktoren in sich stimmig und widerspruchsfrei sind. Die reale Zukunft wird sich zwischen diesen Fixpunkten einstellen.

Bei der Szenariotechnik erfolgt der fachliche Input in der Regel durch Experten. Sie beschreiben die Ist-Situation und entwickeln auch die Projektionen für die Zukunft. Zu diesem Zweck arbeiten die Experten

¹ Auszug aus: Horst Geschka, Martina Schwarz-Geschka: „Einführung in die Szenariotechnik“; www.geschka.de

in Workshops bzw. wie im vorliegenden Fall in einer Zukunftsklausur zusammen. Ein zentraler methodischer Schritt der Szenariotechnik ist die Bündelung der alternativen Projektionen zu konsistenten Annahmensätzen.

Die 8 Schritte der Szenariotechnik

Die Szenariotechnik geht in acht Schritten vor.

1. Strukturieren und Definieren des Themas

Zunächst wird das Thema abgegrenzt („Zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes in FrankfurtRheinMain“). Dabei sind Strukturmerkmale, Kenngrößen und aktuelle Fragestellungen zu ermitteln. Zudem wird der gegenwärtige Zustand des Themenfelds beschrieben.

2. Identifizieren und Strukturieren der wichtigsten Einflussfaktoren und Einflussbereiche auf das Thema

Alle exogenen (externen) Einflussfaktoren auf das Thema werden gesammelt, sortiert und zu Bündeln zusammengefasst. Die strukturierten Einflussfaktoren werden hinsichtlich ihrer Wirkungsintensität untereinander und auf das Thema bewertet.

3. Formulieren von Deskriptoren und Aufstellen von Projektionen und Annahmen

Die ermittelten Einflussfaktoren werden als quantitative oder beschreibende Kenngrößen (Deskriptoren) formuliert. Die Deskriptoren sollen alle wichtigen Einflussfaktoren abdecken. Durch die Deskriptoren sind sowohl die quantifizierbaren Trends als auch qualitativen Entwicklungen zu erfassen. Der größte Teil der Einflussfaktoren ist jedoch qualitativer Art.

Für alle Deskriptoren ist der Ist-Zustand zu kennzeichnen. Darauf aufbauend werden Projektionen für das Szenario-Zieljahr aufgestellt. Für einige Deskriptoren werden sich klare, eindeutige Trends abzeichnen. Für eine Reihe von Deskriptoren wird sich allerdings herausstellen, dass unterschiedliche Entwicklungen eintreten können. In diesem Fall sind alternative Annahmen festzuschreiben, für die fundierte, plausible Begründungen anzugeben sind.

4. Bilden und Auswählen konsistenter Annahmenkombinationen

In diesem Arbeitsschritt werden die alternativen Annahmen zu in sich stimmigen Bündeln zusammengefügt. Es wird abgeschätzt, welche Ausprägungen sich gegenseitig verstärken, welche neutral und welche widersprüchlich zueinander sind. Aus allen möglichen Bündeln werden zwei bis drei Sätze nach den Kriterien „hohe Konsistenz“ und „hohe Unterschiedlichkeit“ ausgewählt, auch die Wahrscheinlichkeit kann berücksichtigt werden.

5. Entwickeln und Interpretieren der ausgewählten Umfeldszenarien

Die konsistenten Annahmenkombinationen bilden das Gerüst für das Ausformulieren der Szenarien, die sich aus der Gegenwart heraus in entsprechende Zukunftskonstellationen entwickeln. Dabei wird in regelmäßigen Zwischenschritten ein inhaltlicher Abgleich vorgenommen. So entsteht ein vernetzter Entwicklungsverlauf, der sich von der Gegenwart bis zum Szenario-Zieljahr erstreckt.

6. Einführen und Analysieren der Auswirkungen signifikanter Trendbruchereignisse

Trendbrüche lenken Entwicklungsverläufe in eine andere Richtung. Trendbruchereignisse sind vorher nicht erkennbar, treten also plötzlich ein und haben erhebliche Auswirkungen. Zur Ermittlung von Trendbruchereignissen werden Kreativitätstechniken angewandt. Die Beschreibung der Trendbruchszenarien folgt einer vorgegebenen Dramaturgie. Dieser Schritt ist optional.

7. Ableiten von Konsequenzen und Empfehlungen für die Aufgabenstellung

Die Zukunftsbilder für das behandelte Themenfeld werden aus den Umfeldszenarien abgeleitet, interpretiert und anschaulich dargestellt. Für konkrete Aufgabenstellungen reicht es aus, die Konsequenzen und themenbezogenen Auswirkungen aufzustellen.

8. Konzipieren von Maßnahmen und Planungen

Eigentlich gehört dieser Arbeitsschritt streng genommen nicht mehr zur Szenariotechnik. In der Praxis hat es sich jedoch bewährt, die Vorschläge für konkrete Maßnahmen und strategische Leitlinien in der selben Gruppe zu entwickeln, die auch die Szenarien erarbeitet hat.

„Der Sinn einer Vorausschau ist nicht die exakte Treffsicherheit, sondern

- die Auseinandersetzung mit möglichen Entwicklungen,
- die bewusste Wahl bestimmter Annahmen,
- das Erkennen von Engpässen,
- die Sensibilisierung von Diskontinuitäten,

- das Aufzeigen möglicher Konsequenzen,
- das Denken in Alternativen.

Zukunftsstudien werden nicht erstellt, um recht zu behalten, sondern um sich besser auf die zukünftigen Entwicklungen einzustellen, besser zu planen und besser zu entscheiden" (Prof. Dr. Horst Geschka).

3. FrankfurtRheinMain heute

In der Metropolregion FrankfurtRheinMain leben 5,5 Millionen Menschen und arbeiten zwei Millionen Personen, die jährlich über 170 Milliarden Euro Bruttowertschöpfung erwirtschaften. FrankfurtRheinMain gehört damit zu den wichtigsten Wirtschaftsregionen in Deutschland und Europa. Frankfurt ist der bedeutendste Finanzplatz in Kontinentaleuropa. Aber nicht nur Banken und Finanzdienstleister haben hier ihren Sitz, sondern auch zahlreiche unternehmensbezogene Dienstleister wie Beratungsgesellschaften, Werbeunternehmen oder Unternehmen der Informationstechnologie. Doch FrankfurtRheinMain ist weitaus mehr als ein bedeutender Dienstleistungsstandort. Nach wie vor ist die Region auch ein Industriestandort mit den Schwerpunkten Chemie, Automotive und Automation.

Der wohl wichtigste Standortfaktor für die gesamte Region ist der Flughafen Frankfurt Main. Über 70.000 Menschen sind hier beschäftigt, weitaus mehr Arbeitsplätze hängen indirekt in der Region vom Flughafen ab. Mehr als 50 Millionen Passagiere nutzen jährlich den Frankfurter Airport. Über 490.000 Flugbewegungen erfolgen dort pro Jahr. Mit dem Planfeststellungsbeschluss sind im Dezember 2007 die rechtlichen Voraussetzungen für den weiteren Ausbau des Flughafens geschaffen worden.

Neben dem Flughafen sind die verkehrliche Zentralität insgesamt sowie die gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsträgern ein wesentlicher Standortvorteil der Region. Als weitere besonders ausgeprägte Stärken des Wirtschaftsstandorts FrankfurtRheinMain sind die hohe Internationalität sowie die Dichte an wissenschaftlichen Einrichtungen wie Universitäten, Hochschulen und Forschungsinstituten zu nennen. Die guten Standortbedingungen für Unternehmen haben dazu geführt, dass die Arbeitslosenquote mit 6,7 Prozent niedriger als im Bundesdurchschnitt (8,2 Prozent) ist. Mit 18.851 Euro liegt das durchschnittliche verfügbare Haushaltseinkommen um 6,5 Prozent über dem Bundesdurchschnitt, gleichwohl gibt es eine große Spanne in den verfügbaren Haushaltseinkommen.

FrankfurtRheinMain ist mehr als ein Wirtschaftsstandort. Die Region zeichnet sich durch ein breites kulturelles Angebot aus. Attraktive Naherholungsgebiete, gut vernetzte innerstädtische Grünzüge und gepflegte Stadtbilder innerhalb der Region machen diese zu einem lebenswerten und abwechslungsreichen Lebensraum.

Seit 1995 ist die Bevölkerung in der Region FrankfurtRheinMain um über 3 Prozent gewachsen. Vor allem zwischen 1990 und 1994 vollzog sich eine starke Zuwanderung in die Region. Allerdings ist seit

2002 ein negatives natürliches Bevölkerungswachstum festzustellen; die Zahl der Todesfälle überwog die Zahl der Geburten.

Stärker als die Bevölkerung wuchs die Anzahl der Haushalte. Das stärkste Wachstum vollzog sich im suburbanen Raum. Anzahl sowie Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte nahmen deutlich zu, hingegen gingen die Haushalte mit drei und mehr Personen zurück. Dies ist auf die hohe Zahl der Studierenden in der Region, den demographischen Wandel mit einer starken Zunahme so genannter „Witwenhaushalte“ und veränderte Lebensformen zurückzuführen (Double Income No Kids-Haushalte, Trend zur Kleinfamilie, Auflösung tradierter Familienstrukturen). Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank in den letzten Jahren von 2,22 auf 2,15 Personen pro Haushalt. Mit einer Umkehr dieses Trends ist nicht zu rechnen. Ganz im Gegenteil ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße, also die Anzahl der Bewohner pro Haushalt, auch künftig – bei gleichzeitig steigender Pro-Kopf-Wohnfläche – tendenziell sinken wird.

Mit dem gesellschaftlichen Wandel und der Pluralisierung der Lebensstile haben sich unterschiedlichste Lebenskonzepte – unabhängig vom Alter und der jeweiligen Lebenssituation – herausgebildet. Jeder der unterschiedlichen Haushaltstypen stellt andere Ansprüche an Größe, Ausprägung, Standard und Lage von Wohnraum. In der Vergangenheit ist diesen verschiedenen Ansprüchen an den Wohnungsbau nur unzureichend von der Wohnungswirtschaft Rechnung getragen worden. Erste Anzeichen eines Wandels sind erkennbar.

Und auch ein weiterer Wandel zeichnet sich ab: der Trend zur Suburbanisierung hat sich bereits heute abgeschwächt. Gegenwärtig ziehen verstärkt gut bis sehr gut verdienende Personen vom suburbanen Raum zurück in die Kernstädte. Damit gewinnen die Kernstädte wieder an Bevölkerung. Man spricht von der Renaissance der Städte.

Trotz der insgesamt positiven Gesamtsituation in FrankfurtRheinMain darf jedoch nicht übersehen werden, dass die Region auch über Schwächen verfügt. Die polyzentrale Struktur hat im Vergleich zu monozentrischen Metropolregionen einen sehr viel stärkeren intraregionalen Konkurrenzkampf zur Folge. Hinzu kommt ein wenig ausgeprägtes regionales Image. Es fehlt darüber hinaus bislang an einem breit akzeptierten Leitbild für die künftige Entwicklung und einer regionalen Identität. Die Chancen für identitätsstiftende Großereignisse wie beispielsweise die Olympia-Bewerbung oder die Bewerbung um die Kulturhauptstadt wurden vertan. Die Diskussion um die Ausrichtung einer Internationalen Bauausstellung FrankfurtRheinMain wurde bisher kaum öffentlich geführt. Hinzu kommt, dass es bislang nicht

gelingen ist, neben der wirtschaftlichen Attraktivität die vielfältigen weiteren Vorzüge der Region, wie das reichhaltige kulturelle Angebot und die landschaftliche Vielfalt, derart herauszustellen, dass die Region FrankfurtRheinMain ein eindeutiges positives Außenimage hat.

Gerade das Angebot an Wohnraum kann wesentlich zur positiven Imagebildung beitragen und die Anziehung hoch qualifizierter Arbeitskräfte nicht nur aus dem Finanzsektor sondern etwa auch der Kreativwirtschaft erleichtern. Doch nicht nur das hochpreisige Segment ist hier zu beachten. Es ist ebenso wichtig, ein ausreichendes Angebot für junge Familien und für geringer Verdienende bereit zu halten.

4. Wohin geht die Reise? – Szenarien für FrankfurtRheinMain

Entwicklungstrends in Gesellschaft, Wirtschaft und im kommunalen Bereich lassen sich nicht in Jahren, sondern wenigstens in einer Dekade, besser in zweien messen. Im Zuge der IHK-Initiative zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes FrankfurtRheinMain wurde deswegen das Jahr 2020 in den Fokus gerückt. Das Ziel der mehrtägigen Zukunftsklausur lautete, realitätsbewusste Perspektiven für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in FrankfurtRheinMain aufzuzeigen.

Methodik und Ablauf der Klausur folgten dem Konzept der Szenariotechnik, dass in Kapitel 2 dargestellt wurde. Die Szenariotechnik geht davon aus, dass die zukünftige Entwicklung eines Themenfelds von den externen Einflussfaktoren auf das Thema geprägt wird. Die Entwicklungstrends dieser Einflussfaktoren bestimmen dann auch die Zukunft des Themenfelds. Dieser Philosophie folgend wurden im Vorfeld der Klausur die 16 wichtigsten Einflussfaktoren auf dem Wohnungsmarkt der Region ermittelt und die Ist-Situation beschrieben. Die identifizierten Einflussfaktoren lassen sich unter folgende thematische Cluster subsumieren:

- Gesellschaftliche Entwicklungen
- Städtebauliche Entwicklungen
- Wirtschaftliche Entwicklungen
- Infrastrukturelle Entwicklungen
- Energieeffizienz

Die Teilnehmer der IHK-Zukunftsklausur hatten zunächst die Aufgabe, die geleisteten Vorarbeiten zu überprüfen, zu korrigieren und anzureichern. Im Anschluss wurden unter fachkundiger Moderation in Kleingruppen mit wechselnder Besetzung Perspektiven bis 2020 für die Einflussfaktoren erarbeitet. Unter Einhaltung des vorgegebenen methodischen Rahmens konnten zudem alternative Entwicklungen aufgezeigt werden. Allerdings fanden nur solche Zukunftsentwicklungen Berücksichtigung, die auch plausibel und fundiert begründet wurden. Die erarbeiteten Projektionen sind in Kapitel 9 aufgeführt.

Die Projektionen wurden sodann zu widerspruchsfreien Kombinationen zusammengestellt, wodurch ein dominantes Zukunftsbild des Einflussumfeldes auf den Wohnungsmarkt der Region FrankfurtRheinMain entstanden ist. Daraus ließen sich im weiteren Verlauf der Zukunftsklausur die Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt ableiten.

Das erarbeitete Szenario 1 *„Wohnungsmarkt FrankfurtRheinMain 2020 – ein breites und vielfältiges Angebot erfüllt die Anforderungen von Eigentümern und Mietern in einer grundsätzlich prosperierenden Region bei weiterhin vorherrschender Wirtschaftswachstumsorientierung“* ist durch Wachstumsraten über dem deutschen Durchschnitt sowie einer unabgestimmten städtebaulichen Profilierung der Zentren und Kerne gekennzeichnet. Insgesamt ergibt sich eine positive Entwicklung der Metropolregion. Dieses optimistische Zukunftsbild wurde von den Teilnehmern als die wahrscheinlichste Alternative angesehen. Es erwies sich auch als die stimmigste Szenariokonstellation.

Ein wesentliches Merkmal der Szenariotechnik ist es, mindestens zwei Szenarien deutlich unterschiedlicher Prägung auszuarbeiten, da die strategischen Überlegungen in diesem Spannungsfeld aufgestellt werden sollen. Um dem optimistischen Hauptszenario einen Gegenpol zu setzen, wurde in einem zweiten Workshop nach gleicher Methodik ein eher pessimistisches, aber nicht unrealistisches Gegenszenario erarbeitet, das folgenden Titel erhielt: *„Wohnungsmarkt FrankfurtRheinMain 2020 – instabiles, nicht nachfragegerechtes Wohnungsmarktgefüge infolge von Zurückhaltung der Investoren und niedriger Mieten bei den Wohnungen mittlerer und geringer Güte“*. Dieses Szenario geht von einem niedrigen Wirtschaftswachstum und einer rückläufigen Bedeutung des Flughafens Frankfurts aus.

Beide Szenarien und ihre Auswirkungen auf den regionalen Wohnungsmarkt werden nachfolgend skizziert. Dabei versetzen wir uns in das Jahr 2020.

4.1. Szenario 1

„Wohnungsmarkt FrankfurtRheinMain 2020 – ein breites und vielfältiges Angebot erfüllt die Anforderungen von Eigentümern und Mietern in einer prosperierenden Region bei weiterhin vorherrschender Wirtschaftswachstumsorientierung“

Die Metropolregion FrankfurtRheinMain hat über einen langen Zeitraum hinweg ein überdurchschnittliches wirtschaftliches Wachstum zu verzeichnen; zwar gab es Schwankungen und Phasen schwächeren Wachstums, aber in der Grundtendenz boomt die Region. Dafür war die positive Entwicklung des Flughafens mit seinen direkten und indirekten wirtschaftlichen Effekten ein ganz wichtiger Faktor. So ist auch die Erwerbsquote innerhalb der Region anhaltend hoch, das durchschnittliche Realeinkommen der Haushalte ist stetig leicht gestiegen.

Aufgrund des demografischen Wandels hat die Bevölkerungszahl in FrankfurtRheinMain zunächst noch leicht zugenommen, stagniert jedoch seit einigen Jahren. Gleichzeitig nimmt der Anteil an Ein- und Zwei-Personenhaushalten weiter zu. Dies führt in Kombination mit einer stärkeren Ausdifferenzierung der Lebenskonzepte und den damit einhergehenden veränderten Ansprüchen an Wohnformen zu einem wachsenden Bedarf an Wohnfläche.

Der motorisierte Verkehr auf der Straße (MIV) nimmt ebenfalls deutlich zu. Hintergrund dieser Entwicklung sind die Flexibilitäts- und Mobilitätsanforderungen bzw. -wünsche der modernen Gesellschaft, die sich aus beruflichen Verpflichtungen, sozialen Bindungen und Freizeitaktivitäten ergeben. Der ÖPNV ist zwar attraktiver geworden, kann aber der stark individualisierten Mobilitätsnachfrage nur bedingt gerecht werden.

Infolge der fortschreitenden Verschlechterung der Haushaltssituationen hat sich der Handlungsspielraum der einzelnen Kommunen tendenziell eher verschlechtert als verbessert. Kommunale Initiativen und Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstädte, städtebauliche Wertentwicklungen sowie Investitionen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur leiden unter diesem Kapitalmangel. Gleichzeitig besteht jedoch ein hoher Druck, solche Projekte zu realisieren. Es werden daher vermehrt Projekte und Investitionen über PPP-Modelle finanziert und gemanagt.

FrankfurtRheinMain ist ein polyzentrischer Verdichtungsraum. Jede Gemeinde verfolgt wie bisher ihre eigene Profilierungsstrategie anstatt sich als Bestandteil der räumlich definierten Metropolregion zu begreifen; die Städte der Region stehen vielmehr im Wettbewerb untereinander und zur Stadt Frankfurt am Main. Die großen und kleinen Kerne des Wirtschaftsraumes haben ihren Fokus verstärkt auf die Ansiedlung und Entwicklung des Innenstadteinzelhandels gerichtet. Eine städtebauliche Abstimmung zwischen den Kommunen erfolgt nicht; es gibt keine Planung für FrankfurtRheinMain insgesamt, die sich an einer übergeordneten Vision ausrichtet. Die Region stellt sich somit sehr unkoordiniert dar: Manche Konzepte und funktionellen Flächenzuweisungen finden sich wiederholt und in Nachbarschaft zueinander; andere fehlen ganz. Nur auf dem Gebiet von Freizeitveranstaltungen und -einrichtungen finden Abstimmungen statt; dies geschieht freiwillig auf der Basis ökonomischer Vernunft.

Durch die Revitalisierung der Innenstädte wurde dem Flächenwachstum großflächigen Handels auf der „Grünen Wiese“ Einhalt geboten. Die Stärkung der Innenstädte bzw. Ortsteilzentren als Handelsort bedeutet zwar einerseits eine Aufwertung und erhöht die Attraktivität als Wohnstandort. Andererseits ist damit eine Verschlechterung der Wohnquartiere im Umfeld verbunden. Auch entlang der Einfallstraßen

und der erweiterten ÖPNV-Hauptachsen ist die Wohnqualität deutlich schlechter geworden. In den Städten sind Staus an der Tagesordnung; Park- und Stellplätze sind knapp.

Die innerstädtischen Räume haben sich je nach sozialer und ökonomischer Funktion stärker ausdifferenziert. In den Städten findet ein sozialer Segregationsprozess statt: Einkommensstarke Bevölkerungsgruppen fragen hochwertigen Wohnraum nach, der nur in ausgewählten Lagen angeboten wird. Es gibt eine Tendenz zu „gated communities“. Diese Entwicklungen haben es allerdings ermöglicht, dass in vielen Städten eine Modernisierung und Umnutzung des Wohnungsbestandes sowie eine Realisierung zielgruppenorientierter Wohnformen vorgenommen werden konnte. Hier haben sich privatwirtschaftliche Investoren engagiert; es kamen aber auch PPP-Modelle zur Anwendung.

Im Hinblick auf den Klimawandel sind schärfere Vorschriften für die Energieeffizienz von Gebäuden in Kraft getreten; dies hat Nachrüstungen zur Wärmedämmung und Temperaturregelung erforderlich gemacht. Außerdem werden bei den stark gestiegenen Energiekosten zunehmend neue Energiequellen (z.B. Solardach, Wärmepumpe) genutzt oder neue Energietechnologien (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennstoffzellen auf Erdgasbasis) eingesetzt. Diese Investitionen haben zur Erhöhung der Mietpreise geführt. Dort, wo nur die nötigsten Investitionen vorgenommen wurden, kam es zu einer weiteren Erhöhung der Nebenkosten.

4.2. Szenario 2

„Wohnungsmarkt FrankfurtRheinMain 2020 – instabiles nicht nachfragegerechtes Wohnungsmarktgefüge infolge von Zurückhaltung der Investoren und niedriger Mieten bei Wohnungen mittlerer und geringer Güte“

Die Bevölkerungsentwicklung im Ballungsraum FrankfurtRheinMain folgt dem allgemeinen demographischen Trend in Deutschland. Die Bevölkerungszahlen in der Region stagnieren – partiell ist es auch zu Bevölkerungsrückgängen gekommen. Dies zeigt auch Auswirkungen auf die durchschnittliche Haushaltsgröße: Etwa zwei Drittel aller Haushalte sind Ein- oder Zweipersonenhaushalte. Neben dem Trend zur Haushaltsverkleinerung haben sich in einer stark ausdifferenzierten Gesellschaft verschiedene Haushaltstypen herausgebildet. Sie spiegeln neben dem Lebensalter unterschiedliche Lebensformen, Einkommensgruppen und ethnische Herkunft. Außerdem verlangt die moderne, stark auf Dienstleistungen ausgerichtete Arbeitswelt ein hohes Maß an Flexibilität und Mobilität. Diese Trends prägen den Wohnungsmarkt FrankfurtRheinMain massiv.

Das Wirtschaftswachstum von FrankfurtRheinMain hinkt der Entwicklung anderer Metropolregionen hinterher. Dieser Rückfall hat mehrere Gründe: der Ausbau des Frankfurter Flughafens verzögerte sich, die Börse verlor an internationaler Bedeutung wichtige internationale Leitmesse wanderten ab. So musste FrankfurtRheinMain auch bei hochqualifizierten Arbeitskräften starke Einbußen hinnehmen. Das hat weit reichende Konsequenzen: Durch die Abwanderung von Unternehmen und Fachkräften reduzieren sich die Steuereinnahmen der Kommunen, was zu einer deutlichen Einschränkung ihrer Handlungsspielräume führt.

Die Arbeitslosigkeit ist im deutschlandweiten Vergleich überproportional gestiegen. Dies führte auch zu einem deutlichen Absinken der durchschnittlichen Haushaltseinkommen. Hochqualifizierte wandern aus der Region ab; Arbeitslose und Geringverdiener mit unterdurchschnittlichem Bildungsgrad bleiben. Im Hinblick auf diese Entwicklung bemühen sich die Kommunen, die attraktiven, einkommensstarken Bevölkerungsgruppen zu halten; sie wetteifern um eine ausgewogene bürgerliche Einwohnerstruktur.

Die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden sind allerdings begrenzt. Knappe finanzielle Mittel bei gleichzeitig ansteigenden Sozialausgaben zwingen sie zu spürbaren Sparprogrammen in anderen Bereichen: Der ÖPNV wurde nicht konsequent ausgebaut, die bestehenden Verbindungsstrassen werden nicht mehr hinreichend bedient. Dringend notwendige Investitionen in die Infrastruktur und deren Instandhaltung bleiben aus.

Auch im städtebaulichen Erscheinungsbild der Dörfer und Städte hat sich wenig getan. Instandhaltung und Renovierung wird auf das Nötigste begrenzt, städtebauliche Erneuerungen oder Umstrukturierungen werden wegen der klammen Kassenlage erst gar nicht in Angriff genommen. Allerdings zeigen sich diesbezüglich deutliche Unterschiede zwischen reicheren und armen bzw. zwischen weitsichtig geführten und kurzfristig agierenden Kommunen. Ein übergeordnetes Raumkonzept mit funktionaler Abstimmung und Schwerpunktsetzung kann sich bei dieser Situation nicht herausbilden.

Durch den sichtbaren Attraktivitätsverlust der Innenstädte fokussiert der Einzelhandel sein Engagement auf Standorte „auf der grünen Wiese“; Neueröffnungen sind nur noch selten zu verzeichnen. In den Dörfern und kleinen Gemeinden schließen viele kleine Geschäfte in Familienbesitz. Auch Ärzte und andere Dienstleister ziehen sich aus diesen peripheren Lagen zurück. Die Nahversorgung verschlechtert sich zusehend an diesen Standorten. Familien und ältere Paare ziehen in die Mittelzentren, da dort noch eine weitgehend intakte Versorgung gegeben ist.

In den größeren Kernstädten wird überwiegend einfacher Wohnraum nachgefragt. Neubauprojekte im Economy-Class-Modell bleiben jedoch aus, da sich die Renditeerwartungen nicht erfüllen lassen. Die einkommensschwachen Schichten müssen in heruntergekommenen Quartieren wohnen; nur dort sind die Mieten niedrig.

Stadtplanung und Wohnungswirtschaft bzw. Investoren gehen auf die veränderte Nachfragesituation nicht ein. Gleichzeitig verschärfen sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen. Die energetische Sanierung der Bestandsgebäude muss infolge gesetzlicher Vorschriften vorgenommen werden. Die Rendite schmilzt. Manche Immobilienbesitzer melden Insolvenz an. Quartiere verwaisten und bilden einen Nährboden für Ghettos der Armen und Benachteiligten.

Neue Wohnbauflächen werden nicht mehr ausgewiesen, weil quantitativ genügend Potenziale vorhanden sind. Die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum ist erheblich gesunken. Leerstände nehmen zu. Im Wohnungsmarkt hat ein Preisverfall stattgefunden – sowohl bei Mieten als auch bei Immobilien.

Aufgrund der aufgezeigten Entwicklung hat FrankfurtRheinMain im globalen und bundesweiten Wettbewerb einen gravierenden Imageverlust hinnehmen müssen. Darunter leiden auch Tourismus und Freizeitangebote. Nach wie vor bestehen in der Region die unterschiedlichsten Freizeit- und Tourismuseinrichtungen. Sie verlieren sich jedoch in der Region; es gibt keine „Leuchttürme“ und kaum Abstimmungen der Betreiber und Ausrichter.

Angesichts der dargestellten prekären Entwicklungen kommt in die festgefahrenen kommunalen Strukturen teilweise Bewegung; neue Denkansätze entstehen: Durch den wirtschaftlichen Niedergang nimmt der Handlungsdruck der Kommunen zu, miteinander zu kooperieren. Aus der Not heraus bilden sich vereinzelt funktionale Verbände von Städten und Gemeinden (Administration, Schulen, Versorgungseinrichtungen). Optimisten sehen darin Zukunftsperspektiven für eine durchgängige kooperative Zusammenarbeit in der Region.

5. Welche Konsequenzen hat dies für den Wohnungsmarkt und die Region FrankfurtRheinMain?

Einige Konsequenzen sind bereits in den zuvor dargestellten Szenarien dargelegt worden. An dieser Stelle werden sie noch einmal vertiefend aufgegriffen. Dabei wird auf eine nach Szenarien differenzierte Darstellung verzichtet, denn es hat sich gezeigt, dass in den dargelegten Szenarien mit ähnlichen Entwicklungen – wenn auch in unterschiedlicher Intensität – zu rechnen ist. Letztlich geben Beide gemeinsam Hinweise darauf, an welchen Stellschrauben gedreht werden muss, um negative Entwicklungen zu verhindern oder zumindest abzumildern:

- Die Kauf- und Mietpreise in den Gründerzeitvierteln der Kernstädte werden in den kommenden Jahren weiter ansteigen, da dort – vorausgesetzt die Attraktivität der Innenstädte wird erhalten – die Nachfrage auch weiterhin zunehmend sehr hoch sein wird. Auch Nachfrager, die bisher vor den Toren der größeren Städte und im suburbanen Raum gewohnt haben, lenken ihr Interesse nun auch verstärkt auf die Zentren selbst. Dies trifft gleichermaßen für junge Familien zu, die wieder „Lust auf Stadt“ haben, als auch für Ältere, die ein ausreichendes Maß an kultureller und sozialer Infrastruktur nachfragen (Reurbanisierung). Damit werden Gentrifizierungsprozesse und Segregations-tendenzen ausgelöst – sowohl innerhalb der größeren Städte, als auch zwischen den einzelnen Kommunen; die Gefahr der Ghettoisierung – wenn auch (noch) nicht in US-amerikanischen Dimensionen – wird deutlich zunehmen. Insgesamt kommt es zu einer einkommensabhängigen großräumigen Umschichtung und Neusortierung der Bevölkerung. Verschärft wird diese Entwicklung zusätzlich dadurch, dass zahlreiche Wohnungen aus der Mietpreisbindung fallen und aufgrund leerer öffentlicher Kassen keine Fördertöpfe für den sozialen oder geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehen werden: erschwinglicher arbeitsplatznaher Wohnraum wird zum raren Gut.
- Sollte es den Kommunen jedoch nicht gelingen ihre Innenstädte als attraktive, lebenswerte Aufenthaltsorte zu gestalten, ist davon auszugehen, dass die Anziehungskraft der Städte als Wohnstandort sinken wird. In diesem Fall wäre die Nachfrage im suburbanen Raum höher und damit stiegen auch dort die Preise stärker an. In den Zentren hingegen wird sich der oben skizzierte Prozess verstärkt vollziehen: durch sinkende Attraktivität werden nur noch geringere Mieten generiert, Bestands- und Modernisierungsinvestitionen der Eigentümer gehen zurück, die Leerstände werden steigen, der Verfall einzelner bereits heute betroffener Quartiere wird sich verstärken. Andere Quartiere kommen hinzu.

- Ähnliches wird auch bei dauerhafter Stagnation oder sogar Schrumpfung des Bruttoinlandproduktes in der Region erwartet. In diesem Falle wird mit einer flächenhaften Stagnation und einem partiellen Rückgang der Immobilienpreise sowie sinkender Mieten gerechnet. Daraus resultieren eine sinkende Investitionsbereitschaft und zunehmende Leerstände. Bei einer solchen Entwicklung wird auch der Bedarf nach hochwertigem Wohnraum deutlich geringer sein.
- Aufgrund des demographischen Wandels wird sich die Bevölkerungsstruktur weiter verschieben. Immer weniger Junge, dafür mehr alleinstehende ältere Personen werden die Bevölkerung der Zukunft kennzeichnen. Diese Struktur wird sich vor allem an den Rändern der Region besonders stark niederschlagen. Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies ein Wachsen des Anteils der kleinen Haushalte mit ein oder zwei Personen. Außerdem wird auch – trotz einer stagnierenden oder partiell schrumpfenden Bevölkerung – der Pro-Kopf-Flächenkonsum insgesamt weiter zunehmen. Dies liegt einerseits an einem Wandel der Ansprüche an Wohnraum, der dazu führen wird, dass in Teilen der Bevölkerung größere Wohnungen nachgefragt werden. Andererseits spielt auch der Remanenzeffekt eine immer größer werdende Rolle: ältere Menschen verbleiben nach dem Auszug der Kinder und/oder dem Versterben des Partners häufig in ihrem gewohnten Umfeld mit entsprechend hohen Wohnflächen zurück, so dass es real zu einem höheren Flächenkonsum pro Einwohner kommt.
- Wachsende durchschnittliche Wohnflächen werden eine sinkende Flächenproduktivität – also eine geringere erzielte Miete pro Quadratmeter vermietetem Wohnraum – nach sich ziehen, da die Quadratmetermiete in der Regel mit steigender Wohnungsgröße sinkt.
- Aufgrund der in den Szenarien erwarteten Entwicklungen der Energie- und somit auch der Transportpreise wird Wohnraum künftig entlang der ÖPNV-Hauptachsen immer interessanter, stärker nachgefragt – und damit auch knapper und teurer – werden. Im Gegenzug wird in den zentrenfernen, schlechter erreichbaren Bereichen der Region ein Wertverfall bei Immobilien einsetzen. Dies hängt auch mit der schlechter werdenden infrastrukturellen Versorgung und der damit einhergehenden sinkenden Attraktivität in diesen Gebieten zusammen. Denn es wird davon ausgegangen, dass die Investitionen der öffentlichen Hand aufgrund knapper werdender Kassen immer geringer ausfallen werden: Investitionen werden konzentriert geleistet, die flächenhafte Aufrechterhaltung jeglicher Infrastruktur kann nicht erhalten werden. So wird bspw. damit gerechnet, dass sich die ÖPNV-Versorgung auf die Hauptachsen konzentrieren wird, während der Betrieb auf Nebenstrecken immer stärker im Takt reduziert oder ganz eingestellt wird. Auch andere infrastrukturelle Leistungen, wie die Versorgung mit kulturellen und sozialen Einrichtungen werden zurückgefahren. Daher

kommt es insgesamt zu einem Attraktivitätsverlust der kleineren Kommunen in den Randbereichen der Region. Die unterschiedlichen Lagequalitäten innerhalb der Region werden sich verändern.

- Konsequenz daraus werden steigende Leerstandsquoten in diesen Randbereichen sein, die letztlich notwendige Investitionen in den Bestandserhalt sowie in die (energetische) Sanierung der Immobilien verhindern werden. Milliardenwerte werden vernichtet. In Verbindung mit der Reduzierung der infrastrukturellen Einrichtungen wird hieraus ein großes Problem für die Bewohner dieser Bereiche entstehen. Einerseits werden sie vor Ort nicht mehr die notwendige Infrastruktur vorfinden, die vor allem mit zunehmendem Alter und häufig eingeschränkter Mobilität eine besondere Bedeutung besitzt. Andererseits werden die Immobilien an Wert verlieren, so dass bei Eigentümern ein Verkauf kaum in Frage kommen wird, da mit dem erzielten Erlös in den Zentren aufgrund der deutlich höheren Kosten kein Wohnraum finanziert werden kann.
- Die sich immer weiter diversifizierenden Ansprüche, die bereits heute und auch künftig verstärkt an Wohnraum gestellt werden, können mit dem aktuellen verfügbaren Wohnraumangebot nicht befriedigt werden. Die Entwicklung von unterschiedlichsten Wohnmodellen für alle Nachfragergruppen stellt daher künftig eine der Kernaufgaben dar. Dabei spielt Wohnraum für Kreative ebenso eine Rolle, wie die Bereitstellung von kostengünstigem, familiengerechtem, altengerechten oder mehrgenerationenfähigem Wohnraum. Barrierefreiheit und lebensphasenübergreifende Konzepte, also Multifunktionalität sind die Schlüsselwörter, die hierbei Berücksichtigung finden müssen.
- Auch der Flughafenausbau nimmt Einfluss auf den Wohnungsmarkt der Region, denn die durch den Ausbau entstehenden Arbeitsplätze generieren eine Nachfrage nach Wohnraum in allen Marktsegmenten. Sowohl kostengünstiger als auch hochwertiger Wohnraum werden von den künftigen Arbeitnehmern am Flughafen und den daraus resultierenden nachgelagerten Arbeitsplätzen gesucht werden. Andererseits ist partiell auch mit einer sinkenden Attraktivität in den Einflugschneisen zu rechnen.
- Problematisch stellen sich auch die Bemühungen der Zentren dar, innerstädtischen Wohnraum auf Brachflächen oder durch punktuelle Nachverdichtung zu realisieren, da Wohnraum auf der Grünen Wiese kostengünstiger errichtet werden kann. So erschweren die höheren Grundstückspreise von Recyclingflächen die Realisierung von Wohnungsbau. Aber auch die großzügigen Flächenausweisungen aller Kommunen in FrankfurtRheinMain verhindern eine gezielte Zentrenentwicklung.

Insgesamt könnten diese Entwicklungen dazu führen, dass die Attraktivität der gesamten Region FrankfurtRheinMain sinkt und für die von anderen Metropolregionen heiß umworbenen High Potentials und Unternehmen zunehmend uninteressanter wird. FrankfurtRheinMain fiel in diesen Szenarien im interregionalen Metropolenvergleich – sowohl deutschland- als auch europaweit – ab. Dies könnte Auslöser einer Kettenreaktion sein: die Region würde aufgrund einer schlechter werdenden Erreichbarkeit immer uninteressanter werden, qualifizierte Arbeitskräfte stünden nicht im notwendigen Maße zur Verfügung. Unternehmen könnten als Konsequenz ihren Sitz verlagern, die Steuereinnahmen der Kommunen gingen weiter zurück, die Attraktivität und Lebensqualität sanken aufgrund ausbleibender Investitionen und einem Rückgang der sozialen und kulturellen Infrastruktur weiter. Qualifizierte Arbeitskräfte müssten auf der Suche nach einem interessanten Arbeitsplatz die Region verlassen. Die Prosperität der Region insgesamt ginge zurück. Der Abstand zu anderen Regionen nähme stetig zu. Die intraregionale Konkurrenz zwischen den Kommunen würde weiter wachsen, sofern nicht ein regionaler Geist entstehen würde.

6. Vision für den Wohnungsmarkt der Region FrankfurtRheinMain

Basierend auf den entwickelten Szenarien und den abgeleiteten Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Region FrankfurtRheinMain haben die Teilnehmer der Zukunftsklausur eine Vision entwickelt, die eine wünschenswerte zukünftige Situation des Wohnungsmarktes in FrankfurtRheinMain im Jahre 2020 beschreibt. Dabei sollten die visionären Aussagen grundsätzlich realisierbar und konkret sein.

Die Region FrankfurtRheinMain ist weiterhin eine der attraktivsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands. Sie hat ein positives Image, das durch hohe Wirtschaftskraft, eine einmalige Museums- und Kulturlandschaft, vielfältige Freizeit- und Sportangebote sowie hochwertige internationale Bildungsangebote geprägt ist. Die geografische Lage und die bestehende Infrastruktur machen die Region zu einem zentralen Verkehrsknotenpunkt Europas.

Die Wohnungswirtschaft der Region ist ein wichtiger, integrierter Wirtschaftsfaktor, der sowohl die Anforderungen anderer Bereiche erfüllt als auch eigene Entwicklungsimpulse setzt. Grundlage dafür ist eine enge, vertrauensvolle Zusammenarbeit aller relevanten Partner in den Bereichen Raumentwicklung, Verkehrsmanagement, Standortmarketing, Wirtschaftsförderung und Kulturpflege.

Die Akteure der Politik und der Wohnungswirtschaft haben einheitliche Vorstellungen über die Raumentwicklung der Region: Gemeinsam wurde ein strategisches „Raumbild“ erarbeitet und kommuniziert. Dabei liegt der Fokus auf

- *attraktiven Innenstädten der Zentren,*
- *einem Wohnbestand, der die Anforderungen der unterschiedlichen Nutzergruppen und der gesellschaftlichen Erfordernisse erfüllt, sowie*
- *flexiblen Wohnformen im Hinblick auf die sich permanent wandelnden Bedürfnisse.*

Ein gemeinsam erarbeitetes und in der Region sowie darüber hinaus kommuniziertes „regionales Raumbild“ dient als gemeindeübergreifende Referenz.

Soziale Segregationsentwicklungen werden früh erkannt; Maßnahmen werden ergriffen, um soziale Brennpunkte und Konfliktherde zu vermeiden.

Die Region FrankfurtRheinMain erfüllt eine europäische Vorbildfunktion für eine attraktive und ausgewogene Raumentwicklung und innovative Wohnkonzepte. Sie bietet den Menschen dieser Region in allen Lebensphasen und für unterschiedliche Lebenskonzepte bedarfsgerechte Wohnungsangebote sowie ein lebenswertes urbanes Umfeld.

7. Zehn Handlungsempfehlungen für FrankfurtRheinMain

Die nachstehenden Handlungsansätze wurden während der Zukunftsklausur von den Teilnehmern erarbeitet und sind im Kontext der erarbeiteten Szenarien zu verstehen. Grundlage hierfür war die im vorangegangenen Kapitel vorgestellte Vision. Die hier genannten Handlungsansätze sollen Ansatzpunkte geben, wie diese Vision erreichbar sein kann.

1. Erarbeitung eines strategischen Raumbildes für FrankfurtRheinMain

Auf der Grundlage der in der Zukunftsklausur erstellten Vision für FrankfurtRheinMain sollte ein regionales Raumbild erarbeitet werden, das neben die förmlichen Festlegungen des regionalen Flächennutzungsplans eine bildhafte, auch mit Laien gut kommunizierbare Darstellung der räumlichen Charakteristika und Potenziale setzt und dabei zunächst von kommunalen Begrenzungen absieht. Das regionale Raumbild sollte dabei auf Topographie, Infrastruktur, Siedlungskörper und alle anderen natürlichen und anthropogenen Elemente der Landschaft Bezug nehmen, die jeweiligen räumlichen Charakteristika herausarbeiten und sie als Ansatzpunkte für die künftige Entwicklung betrachten. Allen Gemeinden soll dabei die Möglichkeit eröffnet werden, sich in einem großen Ganzen wieder zu finden und darin die Chance zur individuellen Profilierung zu nutzen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Herstellung von „Bildern“ zu, um eine sinnliche Wahrnehmbarkeit der Region zu fördern.

2. Organisation einer Internationalen Bauausstellung (IBA) für FrankfurtRheinMain

Die Gesamtregion FrankfurtRheinMain würde von einem identitätsstiftenden Großevent profitieren. Die Teilnehmer der Zukunftsklausur sehen in der Organisation einer Internationalen Bauausstellung in der Region FrankfurtRheinMain eine Chance neue Experimentierfelder zu schaffen und die Region zu profilieren. Voraussetzung für den Erfolg einer solchen Initiative ist eine breite Akzeptanz in der Region. Ein Leitmotiv der IBA FrankfurtRheinMain könnte „innovative Wohnkonzepte“ sein.

3. Schaffung von Experimentierfeldern im Wohnungsbau

Innovative Wohnkonzepte können zu einem Markenzeichen für die Region werden. FrankfurtRheinMain sollte langfristig als Standort für Menschen in „kreativen Berufen“ attraktiv sein. Hierfür bedarf es eines entsprechenden Wohnungsangebotes. Die Realisierung von innovativen und attraktiven Wohnformen stellen einen harten Standortfaktor dar, der der Region einen Vorteil im Wettbewerb um Fach- und Führungskräfte bringen kann. Vor diesem Hintergrund könnte die Initiierung von Experimentierfeldern im Sinne von „Innovativen Wohnkonzepten“ wesentliche Impulse in der Region setzen. Dies ließe sich auch gut in eine IBA FrankfurtRheinMain integrieren.

4. Entwicklung eines Konzeptes „intelligenter Schlichtwohnungsbau“

Auch wenn in der Region FrankfurtRheinMain das Haushaltseinkommen im Durchschnitt höher ist als im Bundesgebiet, wird es in Zukunft einen erheblichen Wohnraumbedarf von Personen mit geringem Einkommen geben. Nicht nur im suburbanen Raum, sondern auch in den Zentren der Kernstädte muss ein entsprechendes Angebot an preiswertem Wohnraum entwickelt werden. Dies erhält in Hinblick auf die Tatsache, dass zahlreiche Sozialwohnungen aus der Bindungspflicht herausfallen eine besondere Bedeutung. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung eines Konzeptes „intelligenter Schlichtwohnungsbau“ sinnvoll, das neben dem kostengünstigen Neubau vor allem auch die Sanierung von Siedlungen der 50er, 60er und 70er Jahre vorsieht.

5. Konzentration auf die Innenentwicklung der Städte und die Erkundung innerstädtischer Potenziale

Gegenwärtig ist bereits eine Tendenz zur Rückkehr der Bevölkerung vom suburbanen in den urbanen Raum zu erkennen. Diese Tendenz wird sich in den nächsten Jahrzehnten verstärken. Daher ist es wichtig, sich auf die Innenentwicklung der Städte zu konzentrieren und innerstädtische Entwicklungspotenziale zu erkunden und auszuschöpfen. Dabei berücksichtigen die Gemeinden und Landkreise in ihren Entwicklungsstrategien das erarbeitete strategische Raumbild. Bezogen auf den Wohnungsbau fokussieren sie sich – gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft – auf attraktive Zentren und die Anpassungsfähigkeit des Wohnraumes an unterschiedliche Nutzergruppen.

6. Schaffung von Wohnbebauung angrenzend an Einkaufszentren in nicht-integrierter Lage („Grüne Wiese“)

Die Innenentwicklung der Städte umfasst unter anderem auch die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels. Die bestehenden Einkaufszentren an nicht integrierten Standorten könnten zukünftig durch die Schaffung von Wohnbebauung im Umfeld städtebaulich integriert werden. So können bestehende monostrukturierte Einzelhandelskerne nachträglich in ein urbanes Umfeld transformiert werden.

7. Präventive Identifikation von potenziellen Segregationsgebieten und Entwicklung begleitender Maßnahmen (Verhinderung von Ghettobildung)

Die Segregation stellt eine der wesentlichen Bedrohungen in Metropolregionen dar. Zunehmende Spannungen zwischen ärmeren und reicheren Bevölkerungsschichten oder Gruppen unterschiedlicher Nationalität können auch in FrankfurtRheinMain zu einem zunehmenden Problem werden. Daher ist es in Bezug auf die Stadtentwicklung wichtig, das Entstehen sozialer oder nationaler Ghettos zu vermeiden und das bürgerschaftliche Miteinander zu fördern. Einer verbesserten Integration von Migranten kommt dabei eine herausragende Rolle zu.

8. Projekt „WiR – Wohnen in der Region“

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die Verbesserung der Identifikation der Bewohner mit ihren Wohnquartieren ein zentrales Aktionsfeld. Dabei kommt es wesentlich auf eine Verbesserung der Kommunikation in den Quartieren und eine Belebung bzw. Aufwertung des Wohnumfeldes an. Angesichts der auch weiter zunehmenden Fluktuation in der Belegung werden diese Maßnahmen aber nur dann wirklich erfolgreich sein können, wenn sie einen starken Standortbezug aufweisen. Hier setzt das Projekt „Wohnen in der Region“ (WiR) des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. an. Diesen Ansatz gilt es zu unterstützen.

9. Förderung nachbarschaftlicher Eigenorganisationen

Es ist davon auszugehen, dass sich die Öffentliche Hand künftig weiter aus dem flächenhaften Angebot an sozialen, kulturellen und sonstigen infrastrukturellen Angeboten aufgrund zurückgehender finanzieller Spielräume zurückziehen wird. Ebenso ist damit zu rechnen, dass in zentrenfernen Gebieten die Versorgungsinfrastruktur insgesamt an Qualität verlieren wird (bspw. Angebot im Einzelhandel). Um diese Entwicklungen für die Bevölkerung abzumildern, sollten Modelle der nachbarschaftlichen Eigenorganisation, die ganz oder teilweise gemeinschaftliche, soziale oder ökologische Ziele verfolgen, in Modellprojekten durchgeführt und begleitet sowie durch die Öffentliche Hand finanziell unterstützt werden.

10. Housing Improvement Districts HID als neues Instrument

Um den Verfall einzelner Stadtteile oder Kommunen zu verhindern, sollten neue Instrumente erprobt werden. Analog zu den seit wenigen Jahren in Deutschland diskutierten „BID – Business Improvement Districts“ sollte ein Modell „Housing Improvement District“ entwickelt, erprobt und wissenschaftlich begleitet werden. Dabei kommen solche in Zusammenarbeit mit Immobilieneigentümern durchgeführten Modelle nicht nur der Verbesserung der Struktur von Stadtteilen zugute, sondern sie sichern auch den Wert der Immobilien an sich und stabilisieren damit das gesamte Umfeld.

8. Teilnehmer

Achenbach, Frank	IHK Offenbach am Main
Dr. Behrend, Rainer	IHK Frankfurt am Main
Böss, Matthias	Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/RheinMain
Brand, Gerhard	Albert Speer & Partner GmbH
Conzelmann, Jürgen	Conzelmann Grundstücksverwaltung- und Beteiligungsgesellschaft GmbH
Prof. Dilger, Thomas	Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Frei, Ilona	IHK-Forum Rhein-Main
Prof. Dr. Freund, Bodo	TU Berlin
Grandke, Gerhard	OfB Projektentwicklung GmbH
Greiner, Karl	CORPUS SIREO Makler Frankfurt GmbH
Dr. Hettenbach, Peter	iib – Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH
Keßler, Bernhard	Stadtentwicklungsreferent, Stadt Aschaffenburg
Lange, Rolf	aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Leicht, Oliver	planpool
May, Alexandra	Investor Relations + Communication
Motsch, Jürgen	PORR Deutschland GmbH
Dr. Müller, Mathias	Dr. Müller Immobilienwirtschaftliche Beratung, Vizepräsident der IHK Frankfurt am Main
Odehnal, Ronald	CORPUS SIREO Asset Management GmbH
Landois, Leonard	Verband der Wohnungswirtschaft VdW südwest
Prof. Dr.-Ing. Stein, Ursula	Stein + Schultz Gbr
Strunk, Roland	Mahler + Strunk Consult GmbH
Stücker, Anne	IHK Frankfurt am Main
Dr. Theiss, Alexander	IHK Frankfurt am Main
Vetter, Hans-Jörg	IMGF GmbH
Wiechers, Rüdiger	Wiechers-Stiftung Städte für Menschen
Winkelmann, Martina	IHK-Forum Rhein-Main

Die Veranstaltung wurde von Herrn Prof. Dr. Horst Geschka (Geschäftsführer), Frau Martina Schwarz-Geschka (Partnerin), Frau Sabine General (Consultant) und Herrn Heiko Hahnenwald (Consultant) der Firma Geschka & Partner Unternehmensberatung in Darmstadt moderiert.

9. Tabellarische Übersicht

Grundlage der Erarbeitung der vorgestellten Szenarien waren 16 vorab definierte Einflussfaktoren. Für diese wurden jeweils die Ist-Situation bzw. die Entwicklungen der vergangenen Jahre auf Basis umfangreichen qualitativen und quantitativen Materials charakterisiert. Auf dieser Grundlage wurden die in Kapitel 4 aufgeführten Szenarien erstellt. In der nachfolgenden Tabelle sind die Ausgangssituation sowie die während der Zukunftsklausur erarbeiteten Projektionen A und B aufgeführt. Aus diesen erarbeiteten Projektionen (begründete potentielle Zukünfte) wurden softwaregestützt konsistente Szenarien abgeleitet. Da sich zeigte, dass sich die wahrscheinlichsten Szenarien (Szenario 1 und Szenario 1.1) nur in einigen wenigen Punkten marginal unterscheiden, blieb Szenario 1.1 bei der weiteren Arbeit unberücksichtigt. In der letzten Spalte ist weiterhin ein bewusst gesetztes Trendbruchszenario (Szenario 2) dargestellt.

	Charakterisierung der Ist-Situation	P r o j e k t i o n 2 0 2 0	
		Szenario 1	Szenario 2
Demographischer Wandel	Der Bevölkerungsstand ist relativ konstant (1995-2005: +3,1%). Seit 2002 ist das natürliche Bevölkerungswachstum negativ. Die Bevölkerungsstruktur verändert sich.	Die Bevölkerung in FrankfurtRheinMain nimmt bis 2020 mit abflachender Kurve leicht zu. Dies ist der in Ballungsräumen besseren Arbeitsmarktsituation geschuldet. Insbesondere steigt der Anteil der älteren Personen über 80 Jahre. Der Anteil der sozial Schwachen an der Gesamtbevölkerung steigt.	Die Bevölkerung in FrankfurtRheinMain stagniert und schrumpft partiell. Die Entwicklung folgt damit dem allgemeinen demographischen Trend. Als Konsequenz einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Gesamtsituation in FrankfurtRheinMain ist die Zuwanderung qualifizierter gering und Hochqualifizierte wandern ab.
Haushaltsgröße	Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist in den letzten Jahren stetig gesunken. Insbesondere nahmen die Einkommen (+25%) und Zweipersonenhaushalte (+28%) zu, unter anderem bedingt durch eine steigende Anzahl an Singlehaushalten, die Zunahme der Witwenhaushalte sowie der DINKs (Double Income No Kids), der Auflösung tradierter Familienstrukturen sowie durch den generellen Trend hin zur Kleinfamilie.	Die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte nimmt relativ und absolut weiter zu. Der Anteil der Dreipersonenhaushalte steigt gegenüber dem heutigen Stand relativ an. Dies lässt sich mit dem Demographischen Wandel begründen. Es bilden sich Quartiere mit einer Konzentration von größeren Mehrpersonenhaushalten mit niedrigem Bildungsniveau heraus. Diese beherbergen die Gefahr der Ghettosierung. Der Wohnflächenkonsum der vermögenden Bevölkerungsteile nimmt zu. Der durchschnittliche Pro-Kopf-Flächenkonsum steigt zusätzlich zu einer Zunahme der so genannten Witwenhaushalte. Die Pro-Kopf-Wohnfläche steigt außerhalb der Zentren stärker als in den Zentren selbst, aufgrund der Abwanderung aus den Randbereichen.	Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt weiterhin ab. Die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte – insbesondere in Suburbia – nimmt zu. Gründe hierfür sind die Veränderung gesellschaftlicher Lebensentwürfe (kürzere Lebensentwürfe, berufliche Mobilität (Zweitwohnsitz), Scheidungen etc.). Auch begünstigt wird diese Tendenz durch den Demographischen Wandel und der damit verbundenen Alterung der Bevölkerung.

Charakterisierung der Ist-Situation		P r o j e k t i o n 2 0 2 0	
		Szenario 1	Szenario 1.1
Haushaltseinkommen	Das durchschnittliche verfügbare Haushaltseinkommen ist in den letzten 10 Jahren um ca. 20% gestiegen. Das durchschnittliche Einkommen ist in den Landkreisen höher als in den Kernstädten.	Das verfügbare Haushaltseinkommen steigt real leicht an. Dabei geht die Schere in der Einkommensverteilung strukturell sowie räumlich weiter auseinander: Soziale Segregation führt zu räumlicher Segregation. Positiven Einfluss auf die Einkommensentwicklung hat der Ausbau des Frankfurter Flughafens, der die Wirtschaftsentwicklung begünstigt. Innovative Branchen werden weiter ausgebaut und angesiedelt (z.B. Automotive, Chemie, Pharma, Finanzen).	Szenario 2 Das durchschnittlich verfügbare Haushaltseinkommen sinkt aufgrund der negativen wirtschaftlichen Entwicklung deutlich, Branchen mit überregional nachgefragten Produkten und Leistungen stagnieren bzw. schrumpfen. Die Schere in der Einkommensverteilung geht weiter auseinander. Dies wird durch die Abwanderung Hochqualifizierter und Zuwanderung gering Qualifizierter begünstigt.
	Anhaltender Trend zur Suburbanisierung bei leicht zunehmender Reurbanisierung. 80,3% des Bevölkerungswachstums vollzog sich zwischen 1995 und 2005 außerhalb der Kernstädte.	Die großen und kleinen Kerne in Frankfurt/RheinMain gewinnen an Bedeutung, dort konzentriert sich die Bevölkerung, da hier die Nahversorgung noch gewährleistet ist („Ältere benötigen kurze Wege“). Die Erreichbarkeit sozialer und kultureller Infrastruktur ist in den Kernen leichter zu bewerkstelligen. Aufgrund stark steigender Mobilitätskosten und der Abschaffung der Pendlerpauschale erfolgt ein starker Rückzug aus der Fläche. Dies erhöht die Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt in den Kernen und führt zu einer voranschreitenden Polarisierung der Bevölkerungsgruppen. Aus finanziellen Gründen ist ein Ausbau der Verkehrsinfrastruktur nicht weiter möglich.	Im Agglomerationsraum gibt es keine Suburbanisierung im eigentlichen Sinne mehr, sondern es erfolgt eine Verdichtung des gesamten Raumes, wobei sich unterschiedliche Raumkategorien herausbilden: - städtisch verdichtete Bereiche - Ortskernstrukturen - „Wohnen im Grünen“ sowie „ländlichwirkende Strukturen“, dünn besiedelt Die äußeren Grenzen des Ballungsraumes haben sich verfestigt. Möglich ist dies aufgrund einer guten Verkehrsinfrastruktur, gleich bleibender Mobilitätskosten und sich verbesserndem motorisiertem Individualverkehr (MIV) und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).
Räumliche Bevölkerungsentwicklung			

Charakterisierung der Ist-Situation		P r o j e k t i o n 2 0 2 0	
		Szenario 1	Szenario 1.1
Ansprüche an Wohnformen	Die Ansprüche an Wohnformen sind bedingt durch gesellschaftlichen Wandel und veränderte Lebensstile vielfältiger geworden. Die „klassische“ Familie existiert heute kaum mehr. Häufig können die unterschiedlichen Ansprüche im Bestandswohnungsmarkt nicht befriedigt werden.	Die Ansprüche am Wohnformen differenzieren sich aufgrund sich verändernder Lebenskonzepte und kürzerer Lebensabschnitte weiter. Besondere Bedeutung kommt dabei einer höheren finanziellen, zeitlichen und räumlichen Flexibilität des Wohnraums zu. Auch steigen die Anforderungen der älteren Bevölkerungsteile („Silver Economy“). Lifestyle (Ambiente) soll sich im Wohnraum ausdrücken lassen.	Aufgrund kürzerer Lebensabschnitte sowie der Zunahme Älterer steigen die Anforderungen an Wohnformen: zu den wichtigen Ansprüchen zählen eine höhere Flexibilität (finanziell, räumlich, zeitlich) und eine stärkere Beachtung der Bedürfnisse Älterer. Lifestyle und Ambiente werden wichtiger. Diese Nachfrage kann jedoch kaum erfüllt werden, da die Investitionen aufgrund geringerer Kaufkraft nicht über die Mietpreise amortisiert werden können. Planung und Wohnungswirtschaft gehen nicht auf die veränderten Ansprüche ein.
	Es existieren unterschiedliche, oft nicht klar erkennbare städtebauliche Leitbilder in den Kommunen. Ein übergreifendes Planungskonzept fehlt. In der raumfunktionalen Arbeitsteilung ist kaum Abstimmung vorhanden, ein übergreifendes Planungskonzept für die Region fehlt. Es erfolgt keine arbeitsteilige Profilierung der Kommunen innerhalb der Region.	Die Kommunen in FrankfurtRheinMain profilieren sich jede für sich, ohne das ein übergeordnetes räumliches Konzept/Leitbild/Vision bestehen würde. Hintergrund dieser Entwicklung ist der Konkurrenzkampf um attraktive Bevölkerungsgruppen.	Es erfolgt keine Veränderung gegenüber der Ist-Situation. Es ändert sich nichts an der Verfasstheit der Region, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich nicht verschlechtert. Aufgrund des allgemeinen Wohlstands besteht keine Notwendigkeit und der Prosperität der Region besteht keine Notwendigkeit steuernd einzugreifen.
Bauflächen für den Wohnungsbau	Es besteht ein breites Angebot im ländlichen Raum und ein knappes Angebot an Bauflächen in den Kernstädten. Rein Quantitativ betrachtet ist das Angebot ausreichend.	An der Situation ändert sich nichts. Es sind ausreichend Bauflächen in allen Lagen und Qualitäten in der Region verfügbar. Die Nachfrage verändert sich nicht signifikant.	Es ist keine signifikante Nachfrageveränderung gegenüber dem Status Quo erkennbar. Es stehen (quantitativ betrachtet) genügend Wohnbauflächen zur Verfügung.

Charakterisierung der Ist-Situation		P r o j e k t i o n 2 0 2 0		
		Szenario 1	Szenario 1.1	
Wirtschaftliche Entwicklungen FrankfurtRheinMain	FrankfurtRheinMain ist eines der wichtigsten Wirtschaftszentren Deutschlands. Die Bruttowertschöpfung wächst. 2006 wurden 8,6% der BWS Deutschlands in FrankfurtRheinMain erwirtschaftet.	Die Wirtschaft in FrankfurtRheinMain entwickelt sich weiterhin positiv. Gründe hierfür sind der Ausbau des Frankfurter Flughafens, die Breite des Branchemixes und das lokal vorhandene Potenzial qualifizierter Personen. FrankfurtRheinMain hat sich als Wissensstandort etabliert. Der Standort ist weiterhin attraktiv für Expatriates und ausländische Unternehmen. Hier ansässige Unternehmen können sich im globalen Wettbewerb behaupten, deren Wertschöpfung steigt. Durch zahlreiche Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung hat sich das Image verbessert (bspw.: Grüngürtel, Regionalpark, Uferlagen etc.).	Der Ausbau des Frankfurter Flughafens verzögert sich, die Frankfurter Börse verliert international an Bedeutung, Konzernzentralen und wichtige Messen wandern mitsamt den Entscheidern ins Ausland ab. Insgesamt erfährt die Region einen Imageverlust und eine Standortschwächung. Der Standort FrankfurtRheinMain wird kaum oder nur zögerlich weiterentwickelt. Die regionale Bruttowertschöpfung stagniert im Gegensatz zum gesamtdeutschen Durchschnitt.	Szenario 2
	Im Bundesvergleich geringe Arbeitslosenquote von 6,7% (Bund: 8,2%); FrankfurtRheinMain hat die höchste Arbeitsplatzdichte in Deutschland. Die Branchenstruktur hat sich in den vergangenen 15 Jahren wesentlich hin zum tertiären Sektor verändert.	Die Erwerbsquote in FrankfurtRheinMain bleibt aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in FrankfurtRheinMain und deren Gründe weiterhin hoch. Der Wandel in der Branchenstruktur hin zu einem höheren Anteil im Dienstleistungssektor geht voran (v.a. wissensintensive, unternehmensorientierte Dienstleistungen, subalterne Dienste (Gärtner, Gebäudereiniger, Werkchutz)). In der Region ist das Bildungs- und Wissensangebotsangebot gestiegen.	Aufgrund der negativen wirtschaftlichen Entwicklung in der Region steigt die Arbeitslosenquote in FrankfurtRheinMain und liegt höher als der Durchschnitt der anderen Metropolregionen Deutschlands. Die Arbeitsplatzdichte nimmt ab, Hochqualifizierte ziehen weg und Arbeitsplätze gehen verloren. Der Anteil der Personen an der Gesamtbevölkerung mit unzureichendem Ausbildungsgrad nimmt zu. Es fehlen Fachkräfte.	
Handlungsspielraum der Kommunen und Gebietskörperschaften	Es besteht eine angespannte Haushaltssituation in den letzten Jahrzehnten; Besserung in jüngster Zeit. Der finanzielle Spielraum der Kommunen im Agglomerationsraum ist stark unterschiedlich.	Die Haushaltssituation der Kommunen wird sich nicht verbessern, sondern tendenziell verschlechtern. Dabei werden sich die Abstände zwischen den Kommunen vergrößern. Dies liegt an der Verlagerung von Bundes- und Landesaufgaben auf die Kommunen (Nicht-Einhalten des Konnexitätsprinzips).	Der demographische Wandel, sinkende Steuernahmen, steigende Sozialausgaben und die aufgrund der Konkurrenz der Kommunen mangelnde Haushaltsdisziplin schränken den Handlungsspielraum der Kommunen weiter ein.	

Charakterisierung der Ist-Situation		P r o j e k t i o n 2 0 2 0	
		Szenario 1	Szenario 1.1
Verkehrsinfrastruktur: Motorisierter Individualverkehr	FrankfurtRheinMain ist eine verkehrlich gut erschlossene Region. Der Straßenzustand ist in Teilen schlecht. Die Verkehrsdichte nimmt stetig zu.	Der MIV nimmt weiter zu. Durch den Bau von Umgehungsstraßen verbessert sich die Verkehrssituation im Stadtraum leicht. Gleichzeitig begünstigt das nicht ausreichende ÖPNV-Angebot den MIV. Der Straßenzustand im suburbanen Raum verschlechtert sich aufgrund mangelnder Investitionen (schlechte Haushaltslage der Kommunen). Die Parkplatzsituation in den Innenstädte verschärft sich. Es gibt Zufahrtsbeschränkungen in den Innenstädten.	Die vorhandene Infrastruktur wird nicht ausgebaut, da die angespannte Haushaltssituation der Kommunen und mitfinanzierender Institutionen (Land Hessen, Bund) dies nicht zulässt. Wichtige Projekte werden daher nicht realisiert. Die MIV-Infrastruktur verschlechtert sich daher.
	Das ÖPNV-Angebot ist gut ausgebaut, hat jedoch noch deutliches Verbesserungspotenzial. Es fehlen tangentielle Verbindungen. Das Konzept der Landesplanung, Wohnbebauung entlang der Verkehrsachsen auszubauen, ist gescheitert.	In die Hauptachsen des ÖPNV wird weiter investiert und das Angebot erweitert (Regionaltangente West, Ausbau der nordmainischen S-Bahn). Durch ein verbessertes Serviceangebot und Investitionen steigt auf diesen Linien die Attraktivität, das Sicherheitsgefühl hat sich deutlich erhöht. Durch ein individualisiertes Angebot werden nachfragegerechte Angebote für spezielle Bevölkerungsgruppen vorgehalten (z.B. für Ältere). Das Angebot wird vermehrt von privaten Anbietern erbracht.	Der ÖPNV wird nicht weiter ausgebaut, der Takt verringert sich, die Sicherheitslage verschlechtert sich. Es wird nicht weiter in den ÖPNV investiert.
Verkehrsinfrastruktur Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)		Die Taktung in der Peripherie der Gesamtregion sowie in der Peripherie der Subzentren wird reduziert. Auf den rentablen Hauptverkehrsachsen erfolgt eine Erhöhung der Taktung. Das Streckennetz wird weder weiter ausgebaut, noch erfolgen Erweiterungs- oder Ersatzinvestitionen. Insgesamt sinkt die Attraktivität des ÖPNV in der Fläche. Das gefühlte Sicherheitsniveau sinkt.	
Entwicklung des Flughafens FrankfurtRheinMain	Der Flughafen Frankfurt ist Europas drittgrößter Verkehrsflughafen. Er ist Wirtschaftsmotor für die Region. Daher gilt Frankfurt-RheinMain als internationalste Region Deutschlands.	Der Flughafen bleibt der wichtigste Standortfaktor. Die Hubfunktion des Flughafens kann mit dem Bau der neuen Landebahn erhalten werden. Das Nachtflugverbot wurde gelockert. FrankfurtRheinMain bleibt das „Tor zur Welt“. Daher gelingt auch weiterhin die Neuansiedlung von in- und ausländischen Unternehmen.	Aufgrund von Klagen verzögert sich der Ausbau des Frankfurter Flughafens. Deshalb wandern sukzessive wichtige Airlines ab. Aufgrund des Nachtflugverbots verlassen Airlines und in der Folge Logistikunternehmen aus dem Cargo-Bereich den Standort FrankfurtRheinMain. Der Flughafen Frankfurt verliert seine Hubfunktion. Dies führt jedoch nicht zu weniger Flügen, sondern der nationale und europäische Flugverkehr nimmt zu.

Charakterisierung der Ist-Situation		P r o j e k t i o n 2 0 2 0		
		Szenario 1	Szenario 1.1	Szenario 2
Angebot von Einkaufsstätten	Die Region ist unterschiedlich mit Einzelhandelsflächen ausgestattet. Das Wachstum vollzog sich in den vergangenen Jahren stärker außerhalb der Kernstädte. Der politische Wille zur Innenentwicklung klappt mit der realen Entwicklung auseinander.	Der Einzelhandel in den Innenstädten mit innenstadtrelevanten Angeboten wird gestärkt, die Entwicklung auf der Grünen Wiese stagniert. In den Randgebieten der Region entwickeln sich neue Versorgungsstrukturen (Rollende Läden, Hauslieferungen, Internethandel etc.). In den Kernstädten entstehen Luxus-Shopping-Angebote mit hohem Service. Diese Entwicklungen basieren auch sich verändernden Nachfrageverhalten der Konsumenten (Conveniencebereich, Frischebereich). Außerdem zeigt das regionale Einzelhandelskonzept Effekte. Auch die Aufwertung der Innenstädte begünstigen diese Entwicklung. Durch den Wegfall des Facheinzelhandels eröffnen sich neue Potenziale in den 1B-Lagen der Zentren.	Es erfolgt ein Flächenwachstum im Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Angebot auf der Grünen Wiese. Eine interkommunale Abstimmung erfolgt nicht. Nur noch in den Oberzentren existiert ein „starker“ Einzelhandel. Die räumliche Konzentration gefährdet die Versorgung in den zentrenfernen Gebieten. Immer weniger Einzelhandelsflächen sind wohnungsnah, also fußläufig erreichbar.	Einkaufsstätten werden weiterhin vorwiegend auf der Grünen Wiese entwickelt, die Nahversorgung in den zentrenfernen Gebieten verschlechtert sich. Innenstädte verlieren an Attraktivität.
	Aufgrund des Klimawandels verändern sich die Anforderungen an Bauten. Dies ist insbesondere hinsichtlich steigender Energiekosten relevant. Ein Großteil des Wohnungsbestandes ist energetisch betrachtet stark sanierungsbedürftig.	FrankfurtRheinMain ist nicht zu stark vom Klimawandel betroffen. Bedeutsamer sind steigende Energiekosten, da mit der Verknappung der Energieträger Kostensteigerungen verbunden sind. Die energetischen Anforderungen an Neubauten sind deutlich gestiegen: Bestände müssen energetisch saniert werden, bei Neubauten muss der KfW 40-Standard eingehalten werden (Passivhaus, kybernetisches Haus). Die Verwendung regenerativer Energiequellen nimmt zu. Mieter werden vor allem zum Thema Energie stärker beraten.	Die gesetzlichen Rahmenbedingungen verschärfen sich. Neubauten müssen nach den Regelungen für energetisches Bauen errichtet werden. Es besteht ein Zwang zur energetischen Sanierung der Bestandsbauten.	

Charakterisierung der Ist-Situation		P r o j e k t i o n 2 0 2 0		
		Szenario 1	Szenario 1.1	Szenario 2
Angebot von Freizeitaktivitäten	Es besteht ein großes Angebot. Dieses wird jedoch überregional kaum wahrgenommen. Das Angebot reicht nicht mit an das von Berlin, London oder Paris heran.	In der Region wird eine einheitliche, übergreifende Kommunikations- und Informationsstrategie entwickelt, und überregional bekannte „Leuchttürme“ etabliert (Sport, Museen, Oper, Festspiele, Gemeinschafts-Zoo). Positiv besetzte Regionensteile werden imagebildend eingesetzt (bspw. Bergstrasse, Taunus, etc.). Der Freiraum in der Region wird verstärkt als Freizeitor genutzt (bspw. Regionalpark). Es entstehen Szenestrukturen (Galerien, Kneipen, Gastronomie). Die regionale Vereinsstruktur wird gestärkt. Insgesamt betrachtet haben diese Entwicklungen positiven Einfluss auf das Image der Region. All dies ist durch verstärkte Förderung neuer Konzepte, gezielte Wirtschaftsförderung und Vermarktung der „Leuchttürme“ möglich.	Es gelingt nicht eine einheitliche, übergreifende Strategie für die Region zu entwickeln. Es gelingt nicht, ausreichend überregionale „Leuchttürme“ zu etablieren. Somit bleibt auch eine positive Wirkung für die Entwicklung der Region aus. Das Angebot an Freizeitaktivitäten verliert sich in der Region. Viele kleine Vereine lösen sich aufgrund rückläufigen ehrenamtlichen Engagements auf.	Es entwickelt sich keine einheitliche regionale Strategie, die Vermarktung des Kulturstandortes verbessert sich nicht. Es können keine überregional bekannten „Leuchtturmprojekte“ in FrankfurtRheinMain etabliert werden. Das Angebot an Freizeitaktivitäten verliert sich in der Region. Das ehrenamtliche Engagement geht zurück.

IHK-Forum Rhein-Main
Geschäftsführung
Industrie- und Handelskammer
Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern

Am Pedro-Jung-Park 14
63540 Hanau

Eine Initiative der
Industrie- und Handelskammern
Aschaffenburg | Darmstadt |
Frankfurt am Main | Fulda | Gießen-Friedberg |
Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern |
Limburg | Rheinhessen (Mainz) |
Offenbach am Main | Wiesbaden

Bearbeitung:
Industrie- und Handelskammer
Frankfurt am Main
Wirtschaftspolitik und Metropolenentwicklung
Börsenplatz 4
60313 Frankfurt am Main

Telefon: 069 2197-0
Telefax: 069 2197-1815
a.theiss@frankfurt-main.ihk.de

www.ihk-forum-rhein-main.de



Weiterführende Informationen auf der Homepage
der IHK Frankfurt am Main:
www.frankfurt-main.ihk.de/zukunftsklausur