



## Entwicklungskonzept für die Gemeinde Kriftel

Bevölkerung und Wohnen

## Wirkungen des demografischen Wandels auf die Gemeinde Kriftel

Jüngste Prognosen weisen für Hessen bis 2020 einen Rückgang der Geburtenzahlen und eine Zunahme der Zahl älterer Menschen aus. Für Südhessen wird von der Landesplanung insgesamt noch ein leichter Bevölkerungsanstieg bis 2020 erwartet – hauptsächlich bedingt durch die Annahme weiterer Zuwanderungen. Die Zuwanderungen wiederum sind unter anderem abhängig von der Attraktivität der Teilregion und der Gemeinden mit ihrem Angebot an Arbeitsplätzen und Wohnungen sowie der Lebensqualität. Diese Entwicklungen wirken sich auch auf die zukünftige Einwohnerzahl und -struktur von Kriftel aus.

Die Gemeinde Kriftel hat vor diesem Hintergrund den Planungsverband beauftragt, Antworten für folgende Fragestellungen zu finden: Wie haben sich Einwohnerzahl und Wohnungsmarkt in Kriftel in der Vergangenheit entwickelt? Wie wirken sich neuere Entwicklungstrends voraussichtlich für Kriftel aus? Welche Folgen ergeben sich für den Bedarf an Wohnbauflächen?

### Ausgangssituation – Bevölkerungskonsolidierung in Kriftel erkennbar

Ende 2005 hatte die Gemeinde Kriftel 10.643 Einwohner. Das waren 9,8 Prozent mehr Bürger als im Jahr der letzten Volkszählung 1987. Seit 1995 stagniert die Bevölkerungszahl aber weitgehend. Betrachtet man die Entwicklungskomponenten natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo, so ergibt sich ein differenziertes Bild: Im Jahr 2002 beispielsweise überstieg die Zahl der Sterbefälle erstmals die der Geburten. In den vergangenen fünf Jahren war zudem der jährliche Wanderungssaldo mit durchschnittlich minus 24 Personen negativ. Zu Beginn der 1990er Jahre wurden hohe positive Wanderungssalden (zum Beispiel 1991: + 165) verbucht.

### Bevölkerungsentwicklung 1987 – 2005

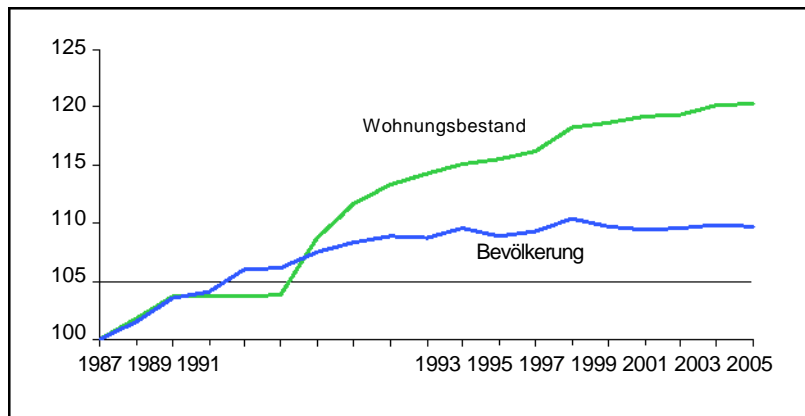
Gebietseinheit	Bevölkerung 1987		Bevölkerung 2005		Veränderung 1987 – 2005			
	insg.	Ausländeranteil in %	insg.	Ausländeranteil in %	insg. <sup>1)</sup>	in %	darunter:	
							Saldo natürliche Bev.- Entw.	Wanderungs- saldo
<b>Kriftel</b>	9.692	11,4	10.643	13,4	951	9,8	504	444
<b>Main-Taunus-Kreis</b>	201.086	9,5	224.057	12,4	22.971	11,4	6.602	16.317
<b>Planungsverband</b>	1.999.823	14,3	2.187.242	16,4	187.419	9,4	4.228	181.115

1) inklusive nachträglicher Korrekturen von Wanderungsdaten und Staatsangehörigkeitswechselln  
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Berechnungen des Planungsverbandes

Viel stärker noch als die Einwohnerzahl (+ 9,8 Prozent) stieg in Kriftel seit 1987 der Wohnungsbestand. Dieser erhöhte sich um 20,4 Prozent auf 4.854 Wohnungen im Jahr 2005. Die meisten Wohnungen (56 Prozent) befinden sich in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Auf Einfamilienhäuser entfallen knapp 28 Prozent der Wohnungen. Seit 1987 nahm die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf von 36,8 auf 40,5 Quadratmeter zu. Eine wichtige Ursache dafür ist der Anstieg der Zahl der Haushalte, die sich laut Schätzung der GfK Marktforschung allein im Zeitraum 1995 – 2005 um 448 (+ 9,9 Prozent) auf rund 5.000 erhöht hat. Dies stellt ein kräftiges Plus dar.

Die Zuwächse beim Wohnflächenkonsum machen deutlich, dass auch in Zukunft die Inanspruchnahme von zusätzlichem Wohnraum zu einem wesentlichen Teil ohne Bevölkerungszunahmen erfolgen dürfte („mehr Dächer bei gleicher Bevölkerungszahl“). Somit wäre Wohnungsneubau – aufgrund des hohen Flächenkonsums – sogar für ein eventuelles Etappenziel „Halten der Bevölkerungszahl“ erforderlich.

### Entwicklung von Wohnungsbestand und Bevölkerung 1987 – 2005 (Index 1987 = 100)



*„Abkopplung“ von Wohnungsbau- und Bevölkerungsentwicklung in Kriftel durch Zunahme der Zahl der Haushalte und der Wohnfläche pro Kopf*

### Zukünftige Entwicklung – leichte Zuwächse nur mit Anstrengungen erreichbar

Für das gesamte Gebiet des Planungsverbandes ist mit einer moderaten Zunahme der Bevölkerungszahl bis 2020 um rund 2,5 Prozent zu rechnen. Es wird geschätzt, dass Kriftel in etwa diesen leichten Zuwachs erreichen könnte. Allerdings muss dabei berücksichtigt werden, dass bereits das Halten der heutigen Bevölkerungszahl eine Herausforderung darstellt: Mit der Veränderung der Altersstruktur ändert sich auch der jährlich zu erwartende Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Bis zum Jahr 2020 wird ein Rückgang der Bevölkerung in Kriftel um rund 5 Prozent auf ca. 10.000 Einwohner allein wegen des negativen natürlichen Saldos erwartet (ohne Berücksichtigung von Zuwanderungen!). Ein Zuzug ist somit zur Bevölkerungskonsolidierung erforderlich – ein kleines Bevölkerungsplus gegenüber heute nur mit weiteren Anstrengungen erreichbar. Kriftel verfügt über ca. 17 Hektar Wohnbauflächenpotenziale (inkl. 50 Prozent der Mischbauflächenreserven) und ist damit gut für die Weiterentwicklung aufgestellt. Je 1.000 Einwohner hat Kriftel rechnerisch 1,6 Hektar Wohnbauflächenreserven, während der Durchschnitt im Gebiet des Planungsverbandes zuletzt bei 1,5 Hektar lag.

### Zukünftige Herausforderungen und Handlungsansätze

In der Region Frankfurt/Rhein-Main sind einige Trends im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel zu beobachten, die Wirkungen auf die Entwicklung in Kriftel haben. Daraus lassen sich auch Maßnahmen für die Zukunft ableiten:

- Durch die zentrale Lage zwischen den Großstädten Wiesbaden und Frankfurt am Main wird **Kriftel voraussichtlich ein beliebter Wohnort im Verdichtungsraum** bleiben. Im Gegensatz zu weiter entfernt liegenden Kommunen der Region bestehen in Kriftel „Führungsvorteile“ zu den Zentren. Diese Position sollte weiter gestärkt werden.
- Im Zuge der Zuwanderung aus dem In- und Ausland ist mit **veränderten Wohnraumbedarfen** zu rechnen, denen in Zukunft begegnet werden muss (Stichwort: „Leben in Vielfalt“). Für die Gruppe der Ausländer in Kriftel ist beispielsweise festzustellen, dass deren

Anteil an der Gesamtbevölkerung seit 1987 von 11,4 auf 13,4 Prozent gestiegen ist. Damit lag der Ausländeranteil zuletzt leicht über dem im Main-Taunus-Kreis.

- Die Nachfrage nach altengerechtem Wohnen wird durch den Trend der Überalterung weiter ansteigen. Es entsteht ein zunehmender Bedarf an Service-Wohnen, betreutem Wohnen und Wohnraum für spezielle Wohnformen wie Seniorenwohngemeinschaften und Mehrgenerationenhaushalten.
- Insbesondere nach 2020 werden regionsweit verschärfte Probleme bei der **Auslastung von Infrastruktureinrichtungen** auftreten. In der Regel werden auch in Kriftel Kapazitätsanpassungen notwendig sein. Dies gilt bei sinkenden Geburtenzahlen beispielsweise für die Zahl der Plätze in Kindertagesstätten.
- Die Wohnungswirtschaft erwartet eine **allmähliche Verringerung des Siedlungsdrucks und der Flächeninanspruchnahme** für Wohnen. So sind heute bereits Tendenzen einer allmählichen Marktsättigung erkennbar, die langfristig sogar Verringerungen der Nachfrage erkennen lassen. Neue Baugebiete sollten deshalb maßvoll realisiert werden.



Kriftel: „Maßvolle“ Neubautätigkeit



Kriftel: Renovierungsarbeiten im Bestand

- Insgesamt ist damit zu rechnen, dass zukünftig die **Erhaltung und Umstrukturierung** des heute bereits vorhandenen **Wohnungsbestandes** im Vordergrund steht. Damit verbunden ist ein allmähliches Nachlassen der Neubautätigkeit. Durch die Überalterung und dem damit verbundenen Freiwerden von Wohnraum steht dem Markt nach und nach zusätzlicher Wohnraum aus dem Bestand zur Verfügung (Stichwort: Sanierungsbedarf).
- Wichtige Voraussetzung für eine Attraktivitätssteigerung als Wohnort sind Verbesserungen der „**Wohnumsfeldsituation**“ (Begrünung im Nahbereich, kinderfreundliche Infrastruktur, passende Verkehrsanbindung, gute Nahversorgung und anderes).

Planungsverband Ballungsraum  
Frankfurt/Rhein-Main  
Ansprechpartnerin  
Frau Doris Krüger-Röth  
Poststraße 16  
60329 Frankfurt am Main

Gemeindevorstand  
der Gemeinde Kriftel  
Erster Beigeordneter  
Franz Jirasek  
Frankfurter Str. 33 -35  
65830 Kriftel

Januar 2007