

Wohnen

Wo Abstandsregeln gelten, wird Freiraum immer wichtiger. Abseits der Metropole ist der noch zu bezahlen.



Frankfurt ist dicht bebaut, laut und teuer. Das treibt gerade Familien ins Umland. Frankfurt dürfte trotzdem schon bald wieder wachsen.

MICHAEL SCHICK

Das mit den 830 000 Menschen, die laut Prognose im Jahr 2030 in Frankfurt wohnen sollen – das wird wohl erst einmal nichts. Corona hat den immensen Zuzug in die Stadt gebremst. Gewinner, wenn auch in kleinerem Maßstab, gibt es andernorts. Es sind vor allem die Gemeinden etwas abseits der Metropole, die plötzlich attraktiv erscheinen. Na klar, Abstand lässt sich dort leichter halten. Es gibt mehr Grün. Und noch ein paar andere Vorteile.

„Schauen Sie sich einmal die Tabelle an, vor allem die letzte Spalte“, sagt Thomas Horn (CDU), Direktor des Planungsverbands Frankfurt-Rhein-Main. Horn hat qua Amt die gesamte Region vom Odenwald bis in den Vogelsberg, vom Rhein bis an die Lahn im Blick. Die letzte Spalte der Tabelle auf dem DIN-A3-Blatt, auf das er zeigt, gibt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in Quadratmetern an, wie sie den Menschen in den Städten und Gemeinden des Rhein-Main-Gebiets zur Verfügung steht.

Während es in Frankfurt rund 38 und in Offenbach 36 sind, residieren die Einwohner:innen von Glauburg auf 55, die von Ronne-

Das Landleben hat seine eigenen Reize

In Zeiten von Pandemie und Homeoffice wird das Häuschen im Grünen für viele attraktiver. Jenseits des Ballungsraums freut man sich über Zuzug. Dass Frankfurt deshalb schrumpft, ist aber kaum zu erwarten.

Von Peter Hanack und Christoph Manus

burg auf knapp 56 und die von Glashütten sogar auf 60 Quadratmetern. „Sie bekommen da draußen das Arbeitszimmer in der Wohnung quasi automatisch dazu“, sagt Horn. Und das zu einem weitaus niedrigeren Preis als in Frankfurt und den unmittelbar umliegenden Kommunen.

Gerade das häusliche Arbeitszimmer ist in Zeiten von Corona, Homeoffice und Homeschooling zu einem bedeutsamen Mehrwert geworden. Horn geht davon aus, dass auch mit wieder sinkenden Inzidenzzahlen ein hybrides Arbeiten – einige Tage im Betrieb,

einige zu Hause – Bestand haben wird. Und damit bleibt auch die bereits gestiegene Nachfrage nach Wohnungen, Häusern oder Baugrundstücken im weiteren Umland bestehen.

Horn sieht deshalb vor allem zwei Gewinner: die Polyzentrik als solche, also die Vielzahl der Kommunen in der Region anstatt einer auf Zentralität ausgerichteten Struktur. Und die Städte und Gemeinden im zweiten Ring um Frankfurt, die bisher als Siedlungsschwerpunkte eher weniger im Blick waren. Dazu gehört unter anderem auch der Odenwald.

„Der Trend raus aus der Großstadt, raus aufs Land hat sich seit Corona deutlich verstärkt“, berichtet Odenwaldkreis-Landrat Frank Matiaske (SPD). „Wir schrumpfen nicht mehr.“ So gebe es vielerorts bereits keine Leerstände mehr, würden zahlreiche Gebäude von Auswärtigen übernommen und renoviert. „Der Markt ist leergefegt“, sagt Matiaske. Wer heute ein neues Baugebiet auflege, der sei übermorgen seine Bauplätze los. Von Vorteil sei, dass überall Breitband vorhanden sei, Neubaugebiete seien flächendeckend mit Glasfaser bis ans Haus

ausgestattet. Zudem müsse ja auch nicht mehr jeder jeden Tag ins Büro pendeln.

„Corona ist für viele Kommunen eine Riesenchance“, sagt Verbandsdirektor Horn. Grundstücke gingen teils „weg wie geschnitten Brot“. Gerade für die mittelgroßen Städte mit 30 000 bis 50 000 Menschen sieht er „eine Renaissance“. Sie seien nicht mehr nur dörflich, dennoch überschaubar, böten eine ausreichende Infrastruktur etwa mit Ärzten, Gastronomie, Wochenmärkten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.

Dennoch geht auch Horn davon aus, dass Frankfurt nach einer Zeit der Stagnation weiter wachsen wird, wenn vielleicht auch etwas langsamer als zuletzt erwartet. Viele Jahre war die Einwohnerzahl rasant gestiegen, teilweise um 15 000 Menschen im Jahr. Die Frankfurter Wirtschaft boomte, die Zahl der Arbeitsplätze kletterte auf immer neue Rekorde. Besonders das ließ trotz der hohen Preise und Mieten stets Zigtausende Menschen im Jahr neu in die Stadt ziehen.

Dass Frankfurt bald die Marke von 800 000 Einwohner:innen durchbricht, schien ausgemacht, war Grundlage für die Stadtpla-

IM UMLAND KAUFEN, KANN SICH LOHNEN

Der Kauf einer Wohnung in einer Stadt rund um Frankfurt statt im Stadtgebiet kann sich für viele Menschen wegen der niedrigeren Preise rechnen, auch wenn sie dann nach Frankfurt pendeln müssen. Das legt eine Modellrechnung nahe, die das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut (HWWI) für den Postbank-Wohnatlas erstellt hat.

Am günstigsten ist demnach der Erwerb einer Wohnung in Langen (Kreis Offenbach). Dort sind der Studie nach zum einen die Preise für eine 70 Quadratmeter große Wohnung deutlich geringer als in Frankfurt. Zumindest mit dem Zug, der zweimal pro Stunde fährt, ist man zudem in nur neun Minuten am Frankfurter Hauptbahnhof. Sehr günstig ist das Verhältnis zwischen Kaufpreisen und Pendelzeiten per ÖPNV laut HWWI zudem in Dreieich (Kreis Offenbach), Offenbach, Maintal (Main-Kinzig-Kreis) und Neu-Isenburg (Kreis Offenbach).

Besonders schlecht ist das Verhältnis von Preisen und Pendelzeiten

dagegen laut HWWI in Büdingen (Wetteraukreis), Seligenstadt (Kreis Offenbach), Rödermark (Kreis Offenbach), Friedrichsdorf (Hochtaunuskreis) und Butzbach (Wetteraukreis), was jeweils an relativ langen Pendelzeiten per Bahn liegt. Für Autofahrer:innen sieht es nicht besser aus.

In der Corona-Pandemie haben sehr viele Menschen erstmals von zu Hause aus statt im Büro gearbeitet und Homeoffice zum Teil schätzen gelernt. Auch das lässt für viele derzeit einen Wohnungskauf im Umland statt in Frankfurt attraktiv erscheinen. Zumindest für alle, die nicht am Küchentisch, sondern im Arbeitszimmer arbeiten wollen und deshalb eine größere Wohnung oder gleich ein Häuschen bräuchten, muss diese Rechnung laut Postbank-Studie aber nicht aufgehen. Der Kauf einer solchen Immobilie lohnt sich demnach zum Beispiel nicht in Oberursel, Bad Homburg und Kronberg (alles Hochtaunuskreis), was an den dortigen sehr hohen Preisen liegt. cm

CORONA

WAS KOMMT, WAS BLEIBT?
FR.de/corona-hessen

DIE SERIE

Corona hat nicht nur das Leben unzähliger Menschen, sondern auch fast alle Bereiche unseres Zusammenlebens erschüttert und durcheinandergewirbelt. Nun, da die Infektionszahlen eher niedrig sind und die Zahl der Geimpften steigt, wird immer deutlicher, was mit der neuen Normalität tatsächlich gemeint ist.

Ein Zurück zu dem Leben vor Corona wird es in weiten Teilen nicht geben können. Dafür sind die Veränderungen und die Erfahrungen, die wir mit dieser Pandemie machen mussten, zu einschneidend.

Was aber bleibt? Was kommt? Was wollen wir behalten und wo müssen wir das Rad wieder zurückdrehen? Wir haben versucht, ein Bild davon zu gewinnen, wie sich die Wirklichkeit und unser aller Leben verändern, haben dafür mit vielen Menschen gesprochen, die uns ihre professionelle Sicht dargelegt oder ihre ganz persönliche Einschätzung vermittelt haben.

In der heutigen Folge geht es ums Wohnen. Während Frankfurt beim Zuwachs der Einwohnerschaft ausgebremst wurde, werden gerade die bisher etwas im Abseits gelegenen Orte für viele Menschen attraktiv.

In der nächsten Woche wollen wir die Serie beschließen und lassen dabei junge Menschen zu Wort kommen.

Die Übersicht zur Serie können Sie auf fr.de/corona-hessen nachlesen. pgh

16

EURO MIETE PRO QM

kostet Wohnraum in Frankfurt

„Wir sind eine Boomtown“

Götz Esser ist Bürgermeister in Weilrod im Taunus und freut sich über neue Nachbarn

Herr Esser, was ist für Sie das Schönste an Weilrod?
Die Weite und die Natur.

Es ziehen Menschen aus Frankfurt zu Ihnen nach Weilrod. Wissen Sie, was die bei Ihnen suchen?

Weilrod ist gar nicht so weit weg von Frankfurt, wie man vielleicht denkt. Die Menschen haben gesehen, dass sie bei uns viel besser den 1,5-Meter-Abstand einhalten können, wie in einem engen Treppenhaus in Bornheim oder Fechenheim. Wir hatten viele Besucher hier, die gesehen haben, wie schön es hier ist und wie gut man hier leben kann.

Was tun Sie, damit diese Menschen gut bei Ihnen ankommen?

Auf technischer Seite sorgen wir dafür, dass es eine gute Internet- und Mobilfunk-Anbindung gibt, derzeit bauen wir das Glasfasernetz aus. Arbeiten von zu Hause aus muss einfach funktionieren. Dazu kommt die geplante gute S-Bahn-Anbindung bis Usingen 2023. Das sind gute Gründe dafür zu sagen, ok, wir ziehen raus aufs Land. Und natürlich sind bei uns die Lebenshaltungskosten vergleichsweise gering und die Baugrundstücke erschwinglich. In unserem Neubaugebiet soll der Preis noch immer unter 200 Euro liegen.

Verändert dieser Zuzug Weilrod?

Wir sind schon immer eine sehr

offene Gemeinde, mein Vater ist aus Köln hierher gezogen. Man ist sehr offen für Neues. Natürlich beruht ein gutes Miteinander auf beiden Seiten. Wenn man sich hier einbringen will, dann funktioniert das hier sehr gut. Es gibt kulturelle Angebote, viel Vereinstätigkeit, in jedem der 13 Ortsteile eine freiwillige Feuerwehr, viele Jugendfeuerwehren. Es gibt eine Menge, bei dem man Anschluss finden kann. Die Menschen, die zu uns ziehen, werden meiner Beobachtung nach auch etwas ruhiger. Man kommt etwas runter.

Wie stellen Sie sich auf die Nachfrage ein?

Wir haben ein neues Baugebiet beschlossen, das sowohl Einheimischen als auch Zuzüglern offensteht. Es geht dabei um 55 Flächen, was für uns schon recht viel ist, und wir haben



Götz Esser (50) ist seit vier Jahren Bürgermeister der Gemeinde Weilrod im Taunus. PRIVAT

dafür 200 Bewerber. Weitere 27 sollen ab 2023 vermarktet werden. Wir sind schon fast das was man „Boomtown“ nennen könnte, zudem haben wir eine tolle Innenentwicklung. Wenn irgendwo etwas leersteht, dann kommt das gar nicht mehr auf den Markt, sondern wird oft schon unter der Hand verkauft.

Interview: Peter Hanack

60

QUADRATMETER

ist die Wohnfläche pro Kopf in Glashütten