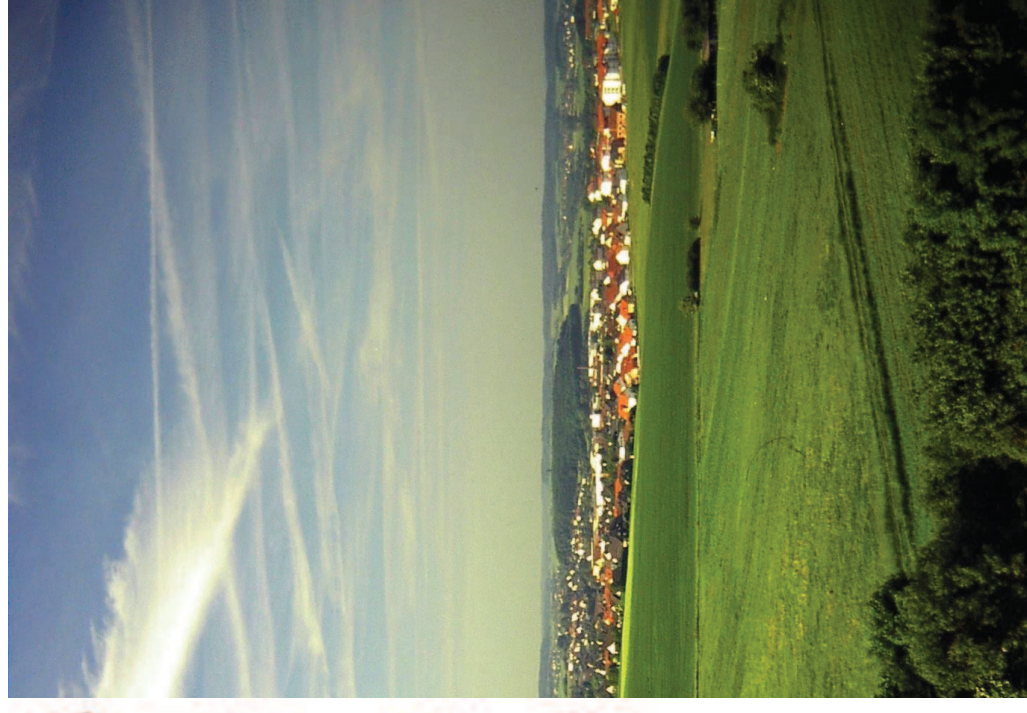


Wohnraumversorgungskonzept für den sozialen Wohnungsbau für den Landkreis Gießen

Präsentation GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH



Bildnachweis: www.gemeinde-reiskirchen.de/www.reiskirchen.de

- Unabhängiges Forschungs- und Beratungsinstitut
- Über 40 Jahre Erfahrung – deutschlandweite Tätigkeit
- Umsetzungsorientierte Ergebnisse und Handlungskonzepte
- 15 Mitarbeiter (Geografie, Ökonomie, Stadtplanung) – spezifische Projektteams
- Wohnungsmarkt
- Stadtentwicklung
- Wohnungspolitikberatung
- Wohnungswirtschaftliche Beratung
- Immobilienmarkt



- ▶ Situationsanalyse
- ▶ Wohnungsmarktprognose
- ▶ Analyse zum Bedarf an preisgünstigen Wohnungen
- ▶ Zielgruppen
- ▶ Handlungsempfehlungen

Situationsanalyse Landkreis Gießen

4



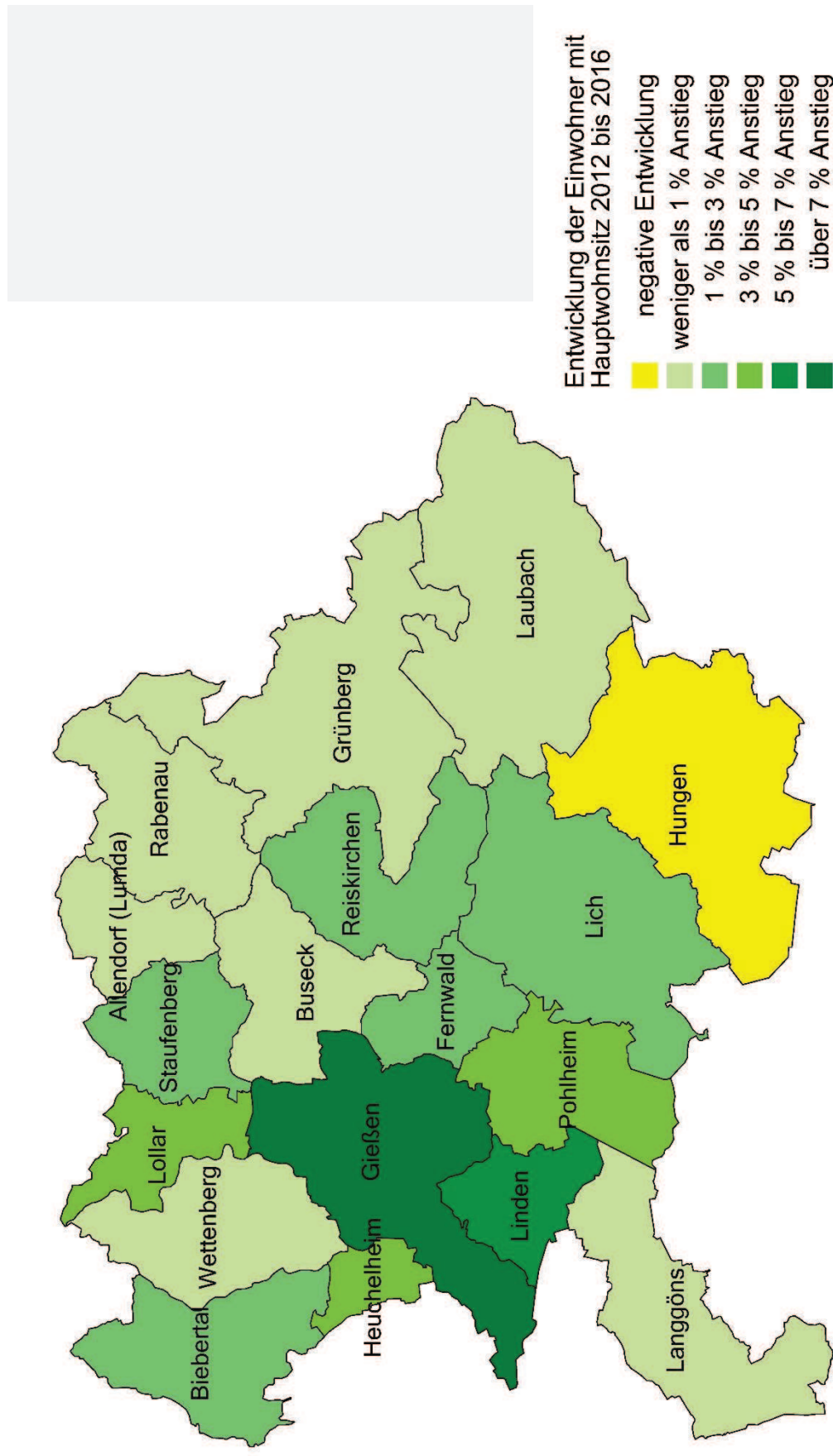
Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen

Einwohner mit Hauptwohnsitz (Ekom21)									
	Einwohner	Jährliche Veränderung						Veränderung	Einwohner
	2012	2013 zu 2012	2014 zu 2013	2015 zu 2014	2016 zu 2015	2016 zu 2012	2016 zu 2015	2016 zu 2012	2016
Allendorf (Lumda)	4.077	0,1%	-0,8%	-0,5%	1,4%		1,4%	0,2%	4.084
Biebertal	9.973	-0,3%	0,1%	0,7%	0,9%		0,9%	1,3%	10.104
Buseck	12.793	-0,8%	-0,3%	1,6%	-0,4%		-0,4%	0,2%	12.814
Fernwald	6.482	1,0%	0,4%	0,6%	0,9%		0,9%	2,9%	6.672
Gießen	77.515	1,5%	6,9%	1,1%	0,1%		0,1%	9,7%	85.068
Grünberg	13.778	-0,1%	-0,3%	0,3%	0,8%		0,8%	0,5%	13.851
Heuchelheim	7.328	1,0%	1,4%	0,3%	1,5%		1,5%	4,3%	7.642
Hungen	12.550	-1,1%	0,5%	0,7%	-0,5%		-0,5%	-0,3%	12.509
Langgöns	11.496	-0,3%	-0,1%	-0,2%	1,5%		1,5%	0,9%	11.604
Laubach	9.764	-0,1%	-0,4%	-0,1%	1,2%		1,2%	0,6%	9.824
Lich	13.214	-0,5%	0,5%	1,3%	0,6%		0,6%	2,0%	13.472
Linden	12.108	0,5%	1,4%	2,6%	0,7%		0,7%	5,3%	12.749
Lollar	9.799	-0,4%	1,0%	1,7%	2,3%		2,3%	4,7%	10.264
Pohlheim	17.871	0,4%	0,5%	1,1%	1,3%		1,3%	3,4%	18.473
Rabenau	5.123	-2,5%	0,5%	-0,1%	3,0%		3,0%	0,8%	5.163
Reiskirchen	10.499	0,0%	0,1%	0,6%	0,7%		0,7%	1,5%	10.656
Staufenberg	8.181	0,2%	0,9%	0,1%	1,3%		1,3%	2,5%	8.389
Wettenberg	12.311	-0,9%	-0,2%	0,7%	0,7%		0,7%	0,2%	12.341
Landkreis Gießen	254.862	0,3%	2,3%	0,9%	0,6%		0,6%	4,2%	265.679
Landkreis Gießen ohne Stadt Gießen	177.347	-0,2%	0,3%	0,8%	0,9%		0,9%	1,8%	180.611

Quelle: Landkreis Gießen Ekom 21

Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen

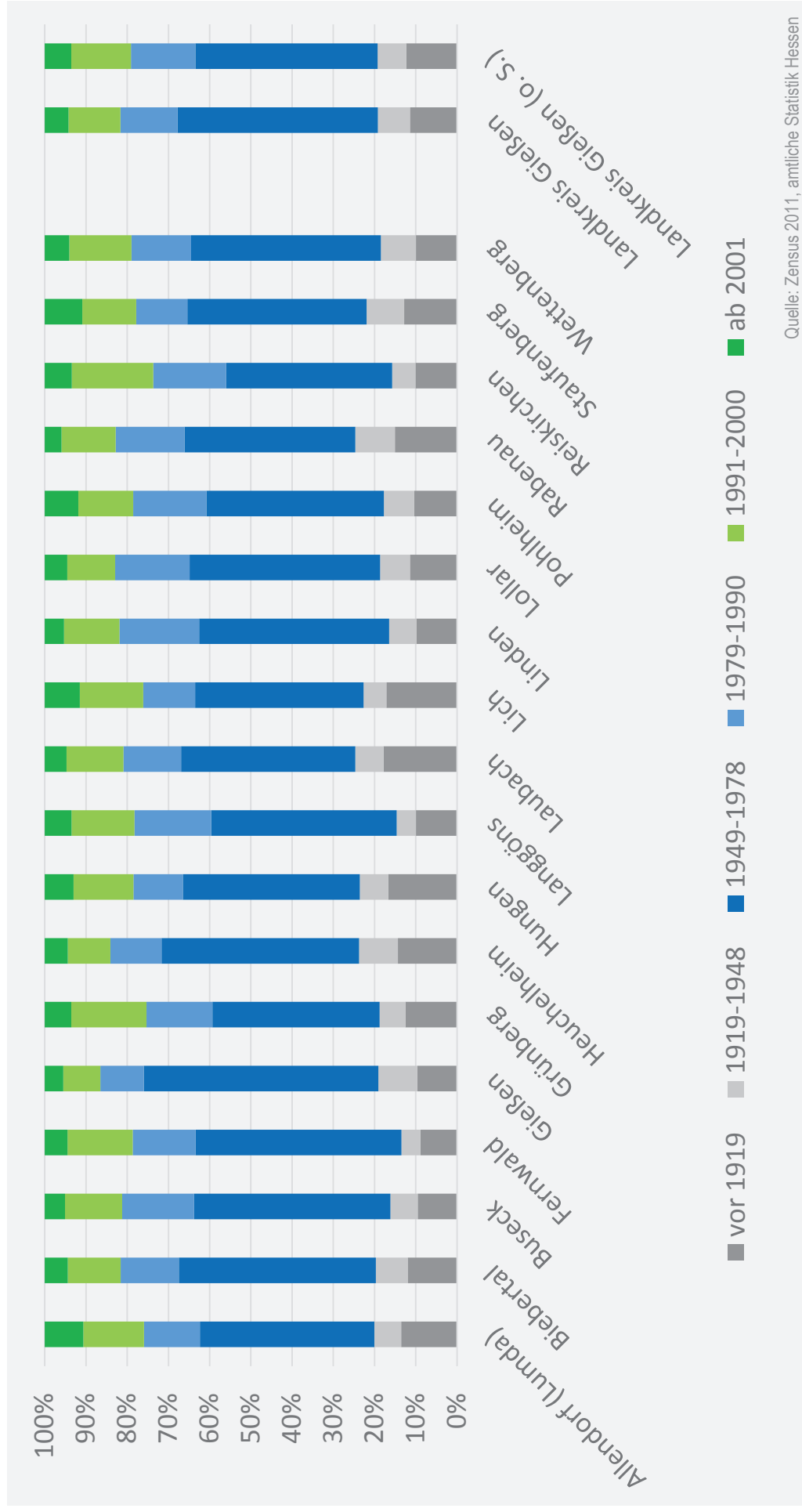
6



Quelle: Landkreis Gießen Ekom 21

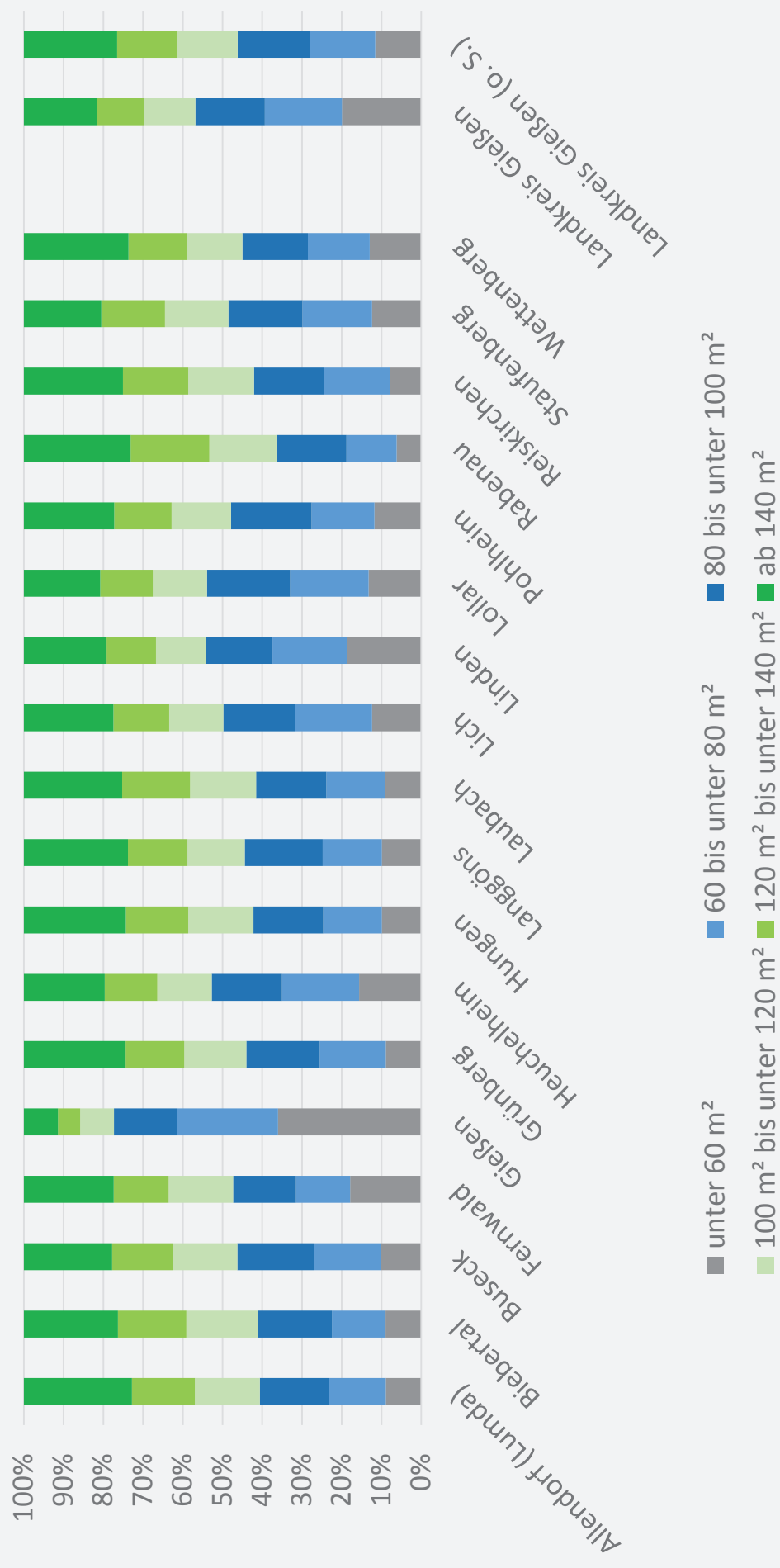
Wohnungsbestand im Landkreis Gießen - Baualter

7



Wohnungsbestand im Landkreis Gießen - Wohnungsgrößen

8



Quelle: amtliche Statistik Hessen

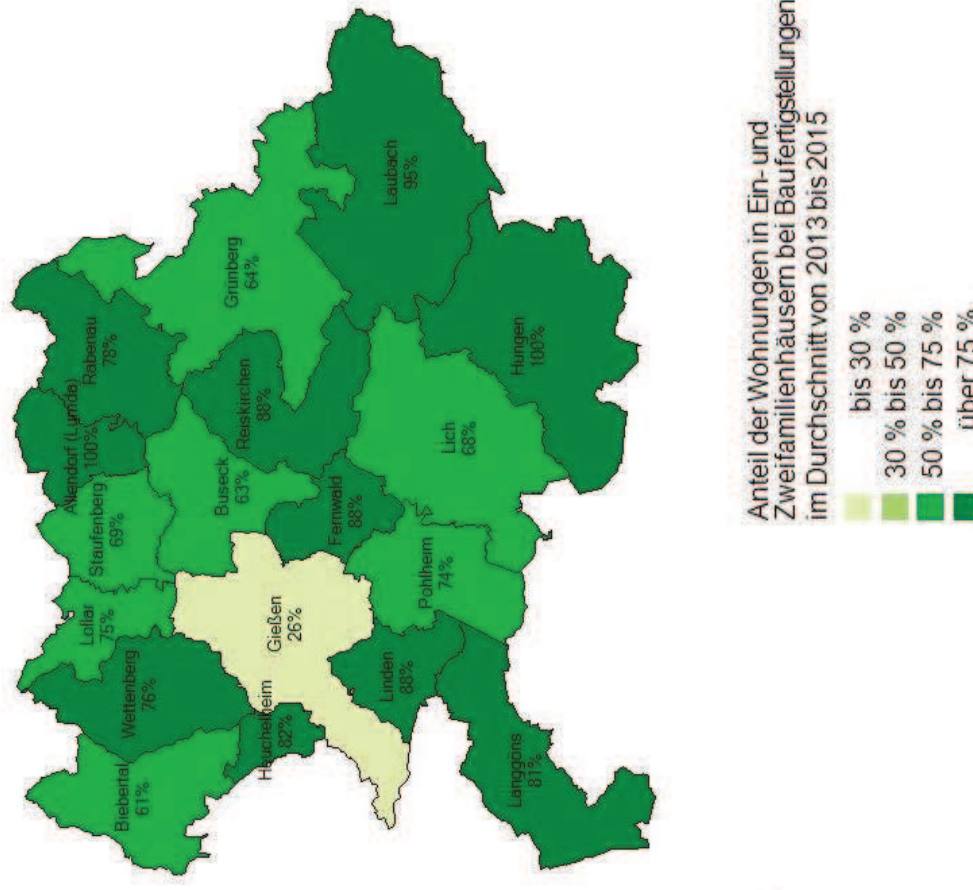
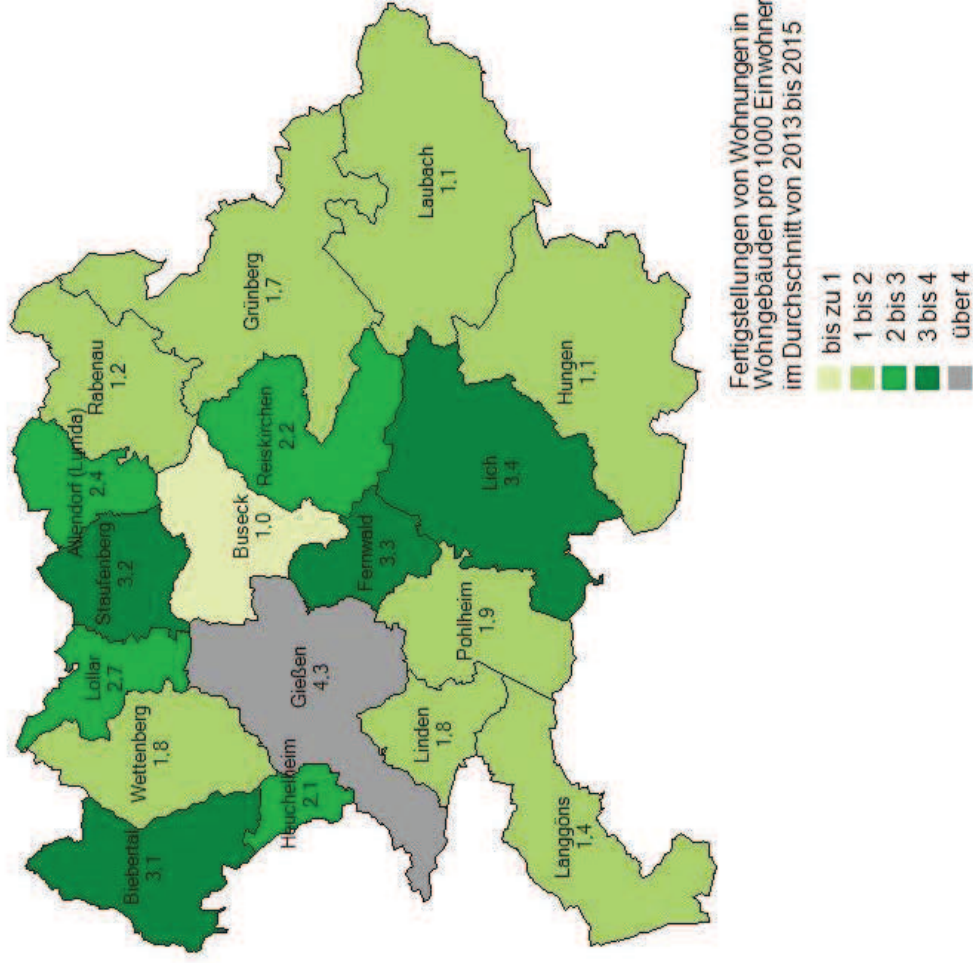
Wohnungsnutzung im Landkreis Gießen

9



Baufertigstellungen

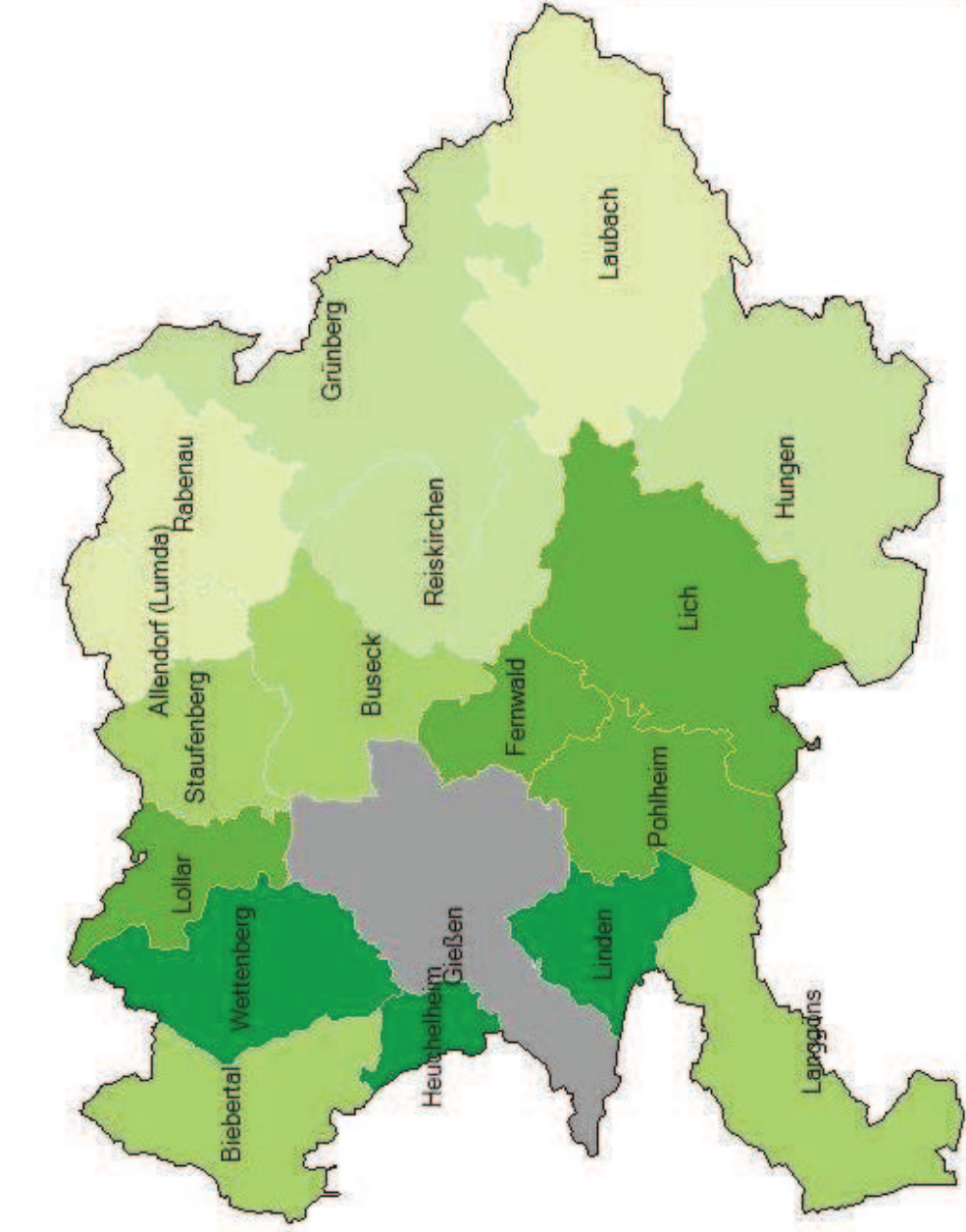
10



Bildnachweis: eigene Darstellung, amtliche Statistik Hessen

Angebotsmieten 2016

11

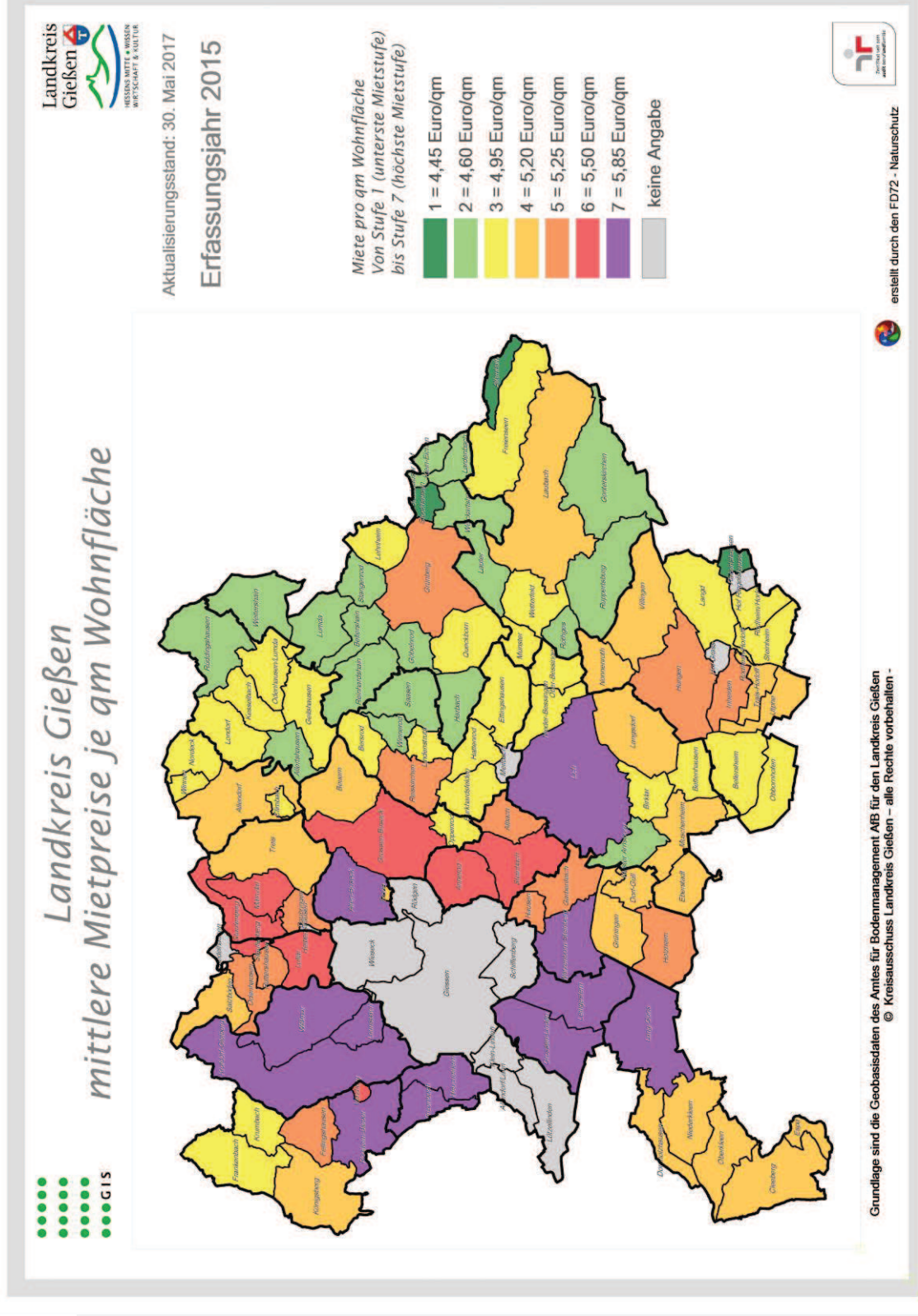


Angebotsmiete 2016

- bis 5,50 €/m²
- 5,50 bis 6,00 €/m²
- 6,00 bis 6,50 €/m²
- 6,50 bis 7,00 €/m²
- 7,00 bis 7,50 €/m²
- ab 7,50 €/m²

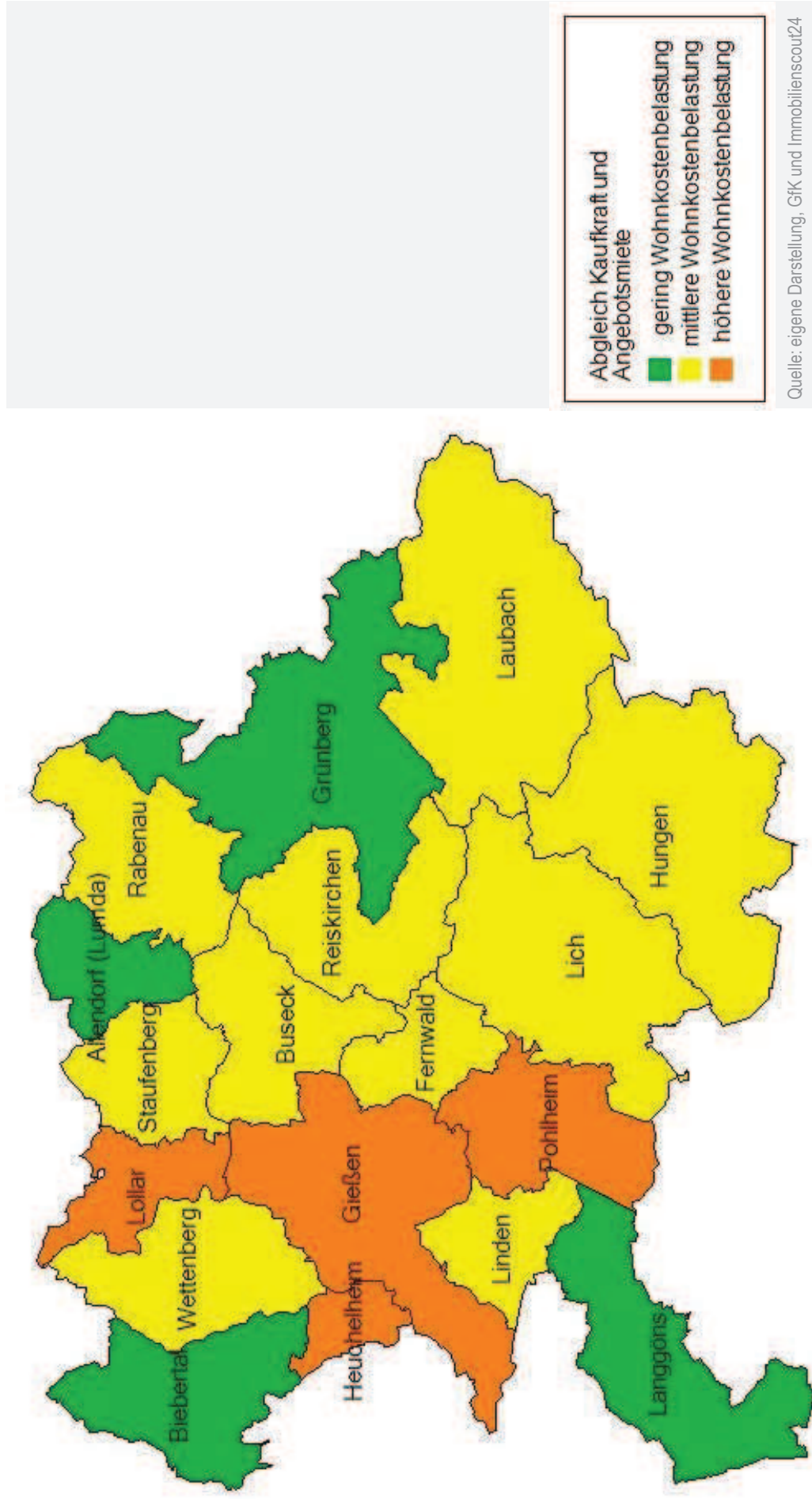
Bildnachweis: eigene Darstellung, Immobilienscout24

Landkreis Gießen mittlere Mietpreise je m² Wohnfläche



Gegenüberstellung Kaufkraft und Miete

13



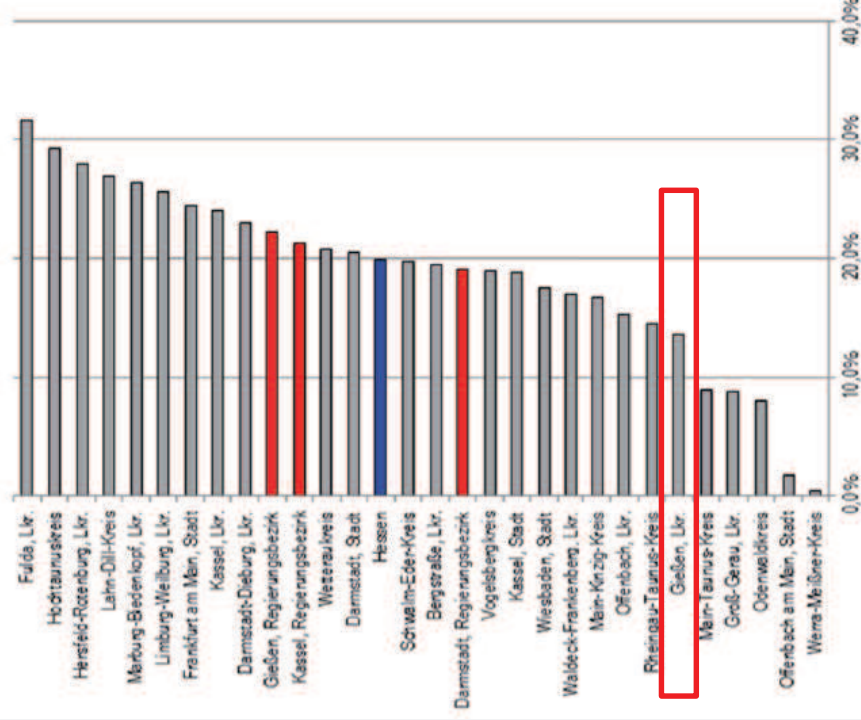
Verfügbares Einkommen je Einwohner in den hessischen Regionen

14

Gebietseinheit	absolut (in Euro)	Rang	Veränderung (in %)	relative Abweichung vom Hessenwert (in %)	2011
2011	2000-2011	2009-2011	2000	2011	
Hessen	20.452	-	24,9%	6,4%	0%
Darmstadt, Regierungsbezirk	21.298	-	23,4%	6,2%	4%
Darmstadt, Stadt	21.197	6	25,1%	-0,2%	4%
Frankfurt am Main, Stadt	19.953	12	21,9%	5,6%	-2%
Offenbach am Main, Stadt	16.483	26	9,9%	1,4%	-19%
Wiesbaden, Stadt	21.042	8	20,5%	6,4%	3%
Bergstraße, Lkr.	20.959	9	27,2%	6,5%	2%
Darmstadt-Dieburg, Lkr.	21.452	5	28,0%	7,9%	5%
Groß-Gerau, Lkr.	19.394	17	19,9%	5,8%	-5%
Hochtaunuskreis	29.018	1	24,2%	7,6%	42%
Main-Kinzig-Kreis	20.199	11	23,7%	6,1%	-1%
Main-Taunus-Kreis	24.759	2	25,9%	7,7%	21%
Odenwaldkreis	19.530	16	29,4%	7,7%	-5%
Offenbach, Lkr.	21.957	3	22,1%	6,2%	7%
Rheingau-Taunus-Kreis	21.819	4	26,9%	6,8%	7%
Wetteraukreis	20.881	10	23,1%	6,8%	2%
Gießen, Regierungsbezirk	19.271	-	27,0%	6,8%	-6%
Gießen, Lkr.	18.592	22	21,6%	6,0%	-9%
Lahn-Dill-Kreis	21.045	7	30,2%	7,1%	3%
Limburg-Weilburg, Lkr.	19.679	14	29,3%	7,0%	-4%
Marburg-Biedenkopf, Lkr.	17.940	24	25,4%	6,4%	-12%
Vogelsbergkreis	19.169	18	31,9%	8,5%	-6%
Kassel, Regierungsbezirk	18.807	-	27,1%	6,8%	-8%
Kassel, Stadt	17.038	25	18,9%	4,1%	-17%
Fulda, Lkr.	19.601	15	29,6%	8,1%	-4%
Hersfeld-Rotenburg, Lkr.	18.896	19	27,3%	6,5%	-8%
Kassel, Lkr.	19.777	13	31,9%	6,8%	-3%
Schwalim-Eder-Kreis	18.885	20	29,3%	8,5%	-8%
Waldeck-Frankenberg, Lkr.	18.644	21	24,1%	7,0%	-9%
Werra-Meißner-Kreis	18.285	23	26,1%	6,6%	-11%

Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen des Bundes und der Länder, Berechnungen der Hessen Agentur.

Veränderung der Arbeitnehmerentgelte
von 2000 bis 2011



Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen des Bundes und der Länder, Berechnungen der Hessen Agentur.

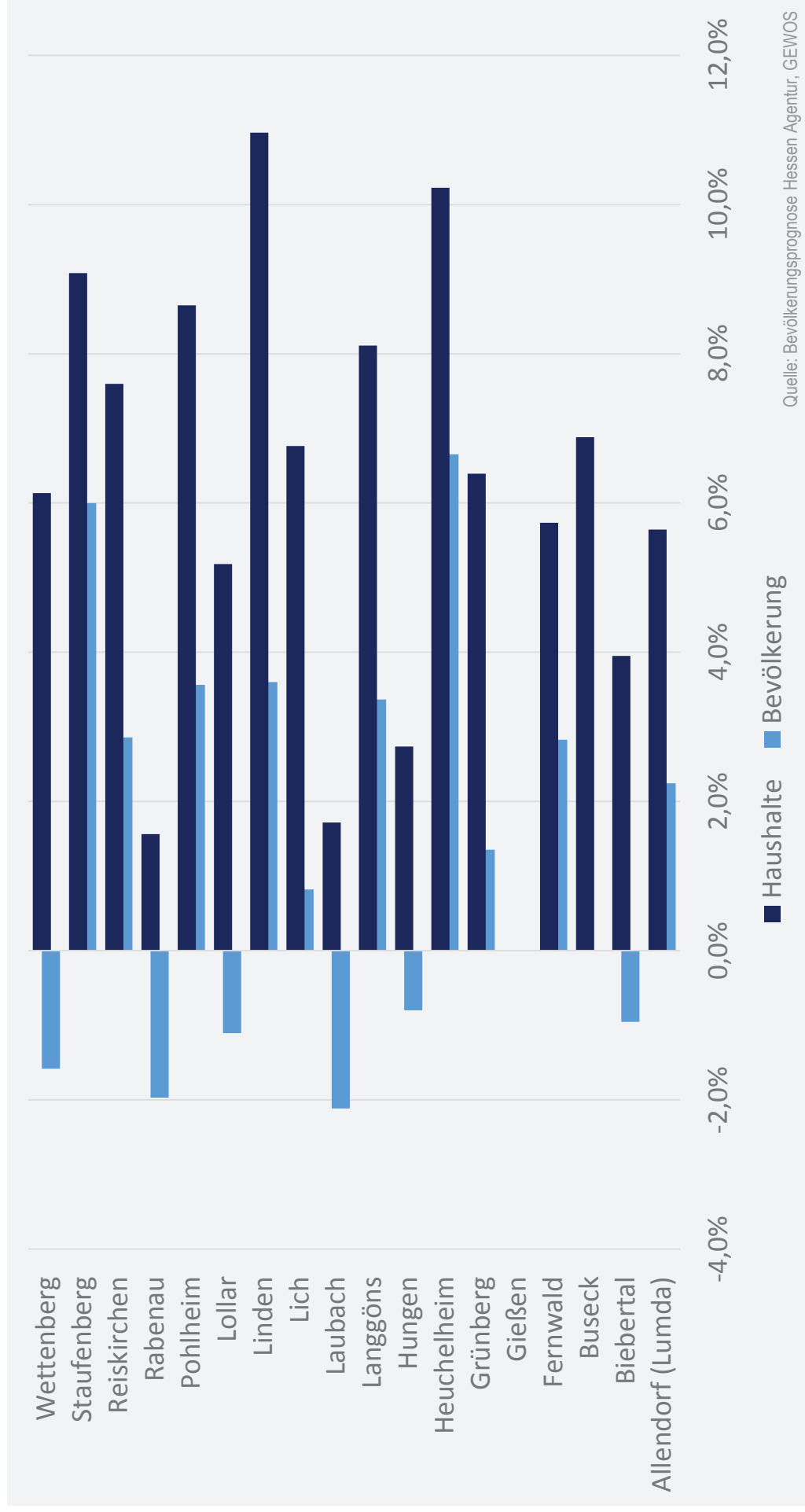
Wohnungsmarktprognose Landkreis Gießen

15



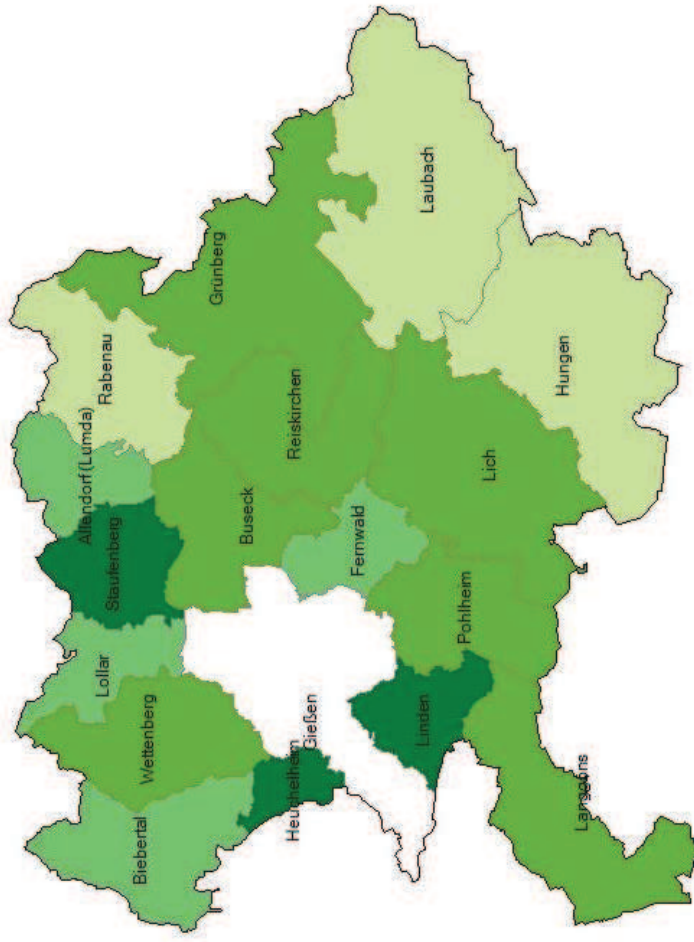
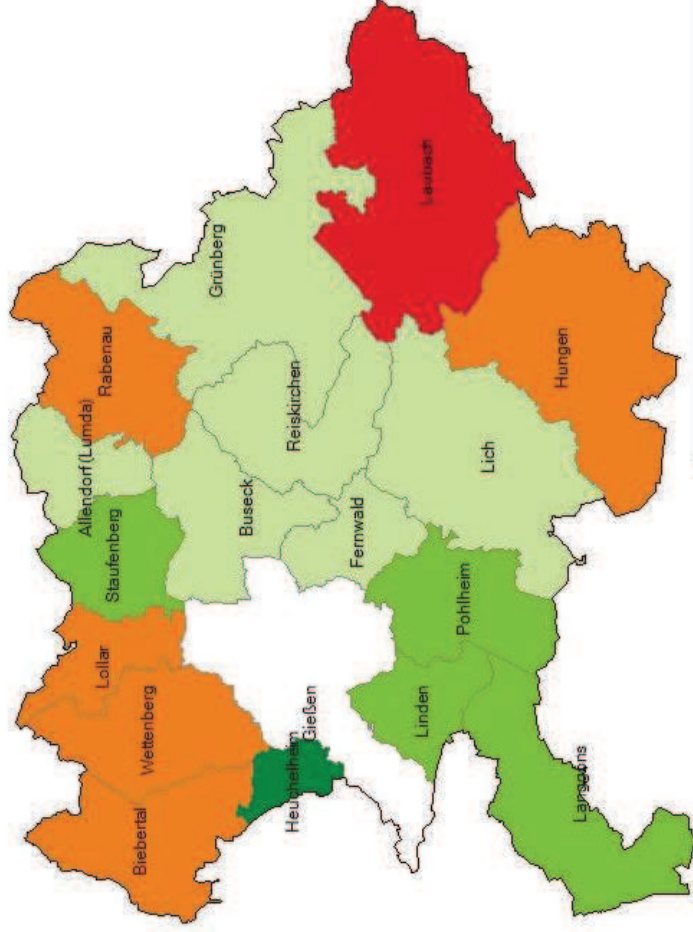
Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2030

16



Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2030

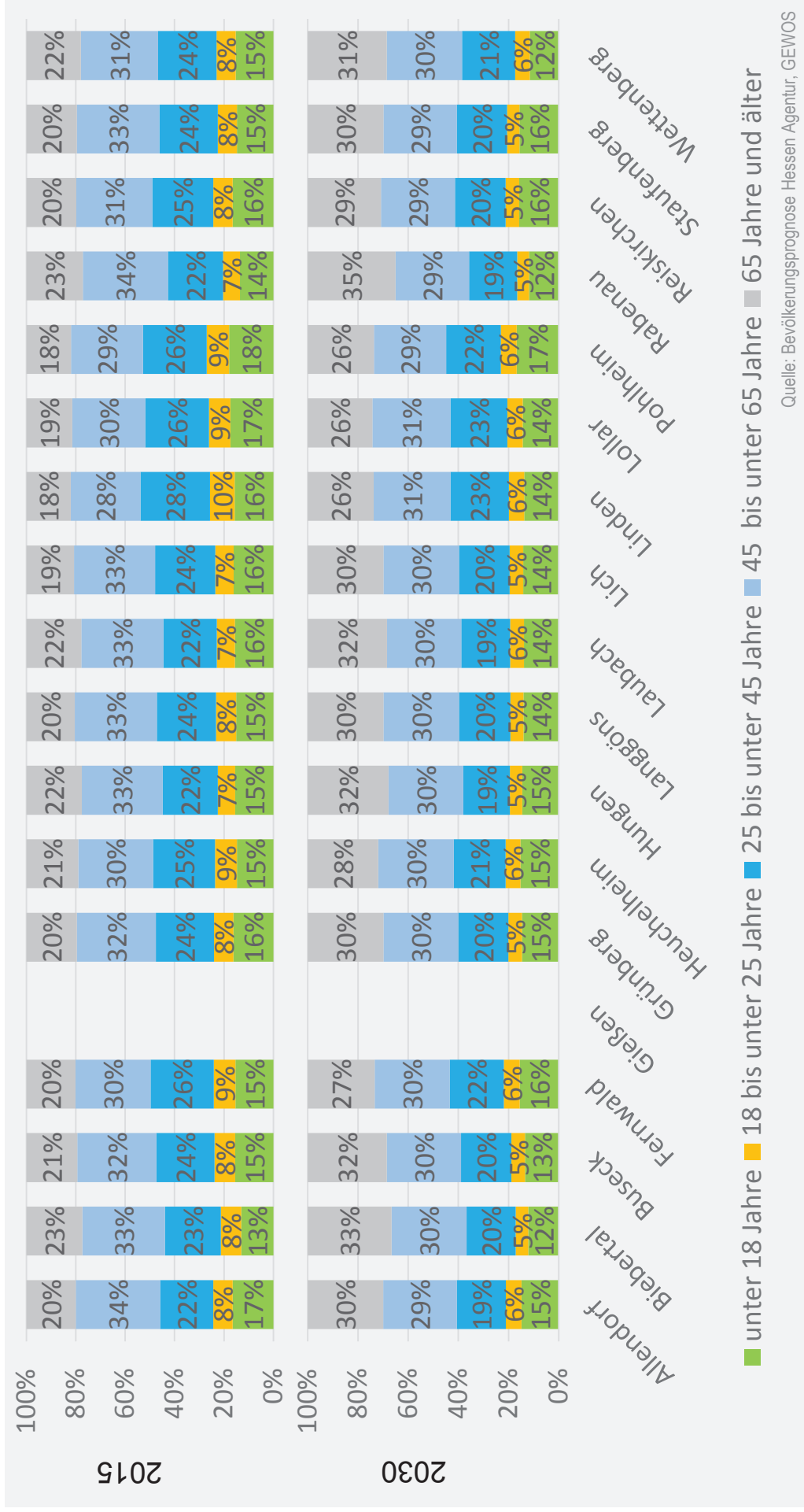
17



Quelle: Bevölkerungsprognose Hessen Agentur, GEWOS

Altersstruktur 2015 und 2030

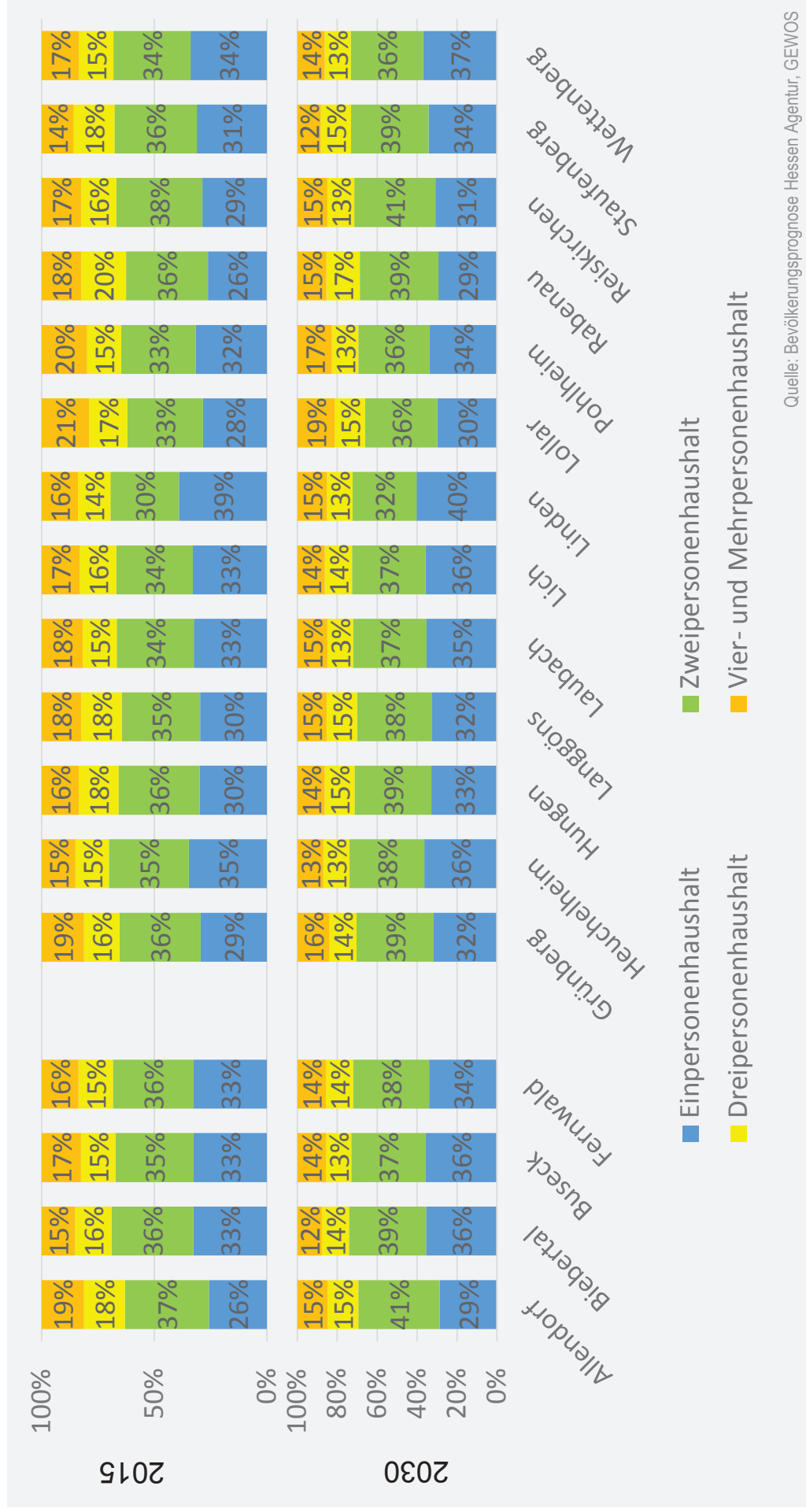
18



Quelle: Bevölkerungsprognose Hessen Agentur, GEWOS

Haushaltsstruktur 2015 und 2030

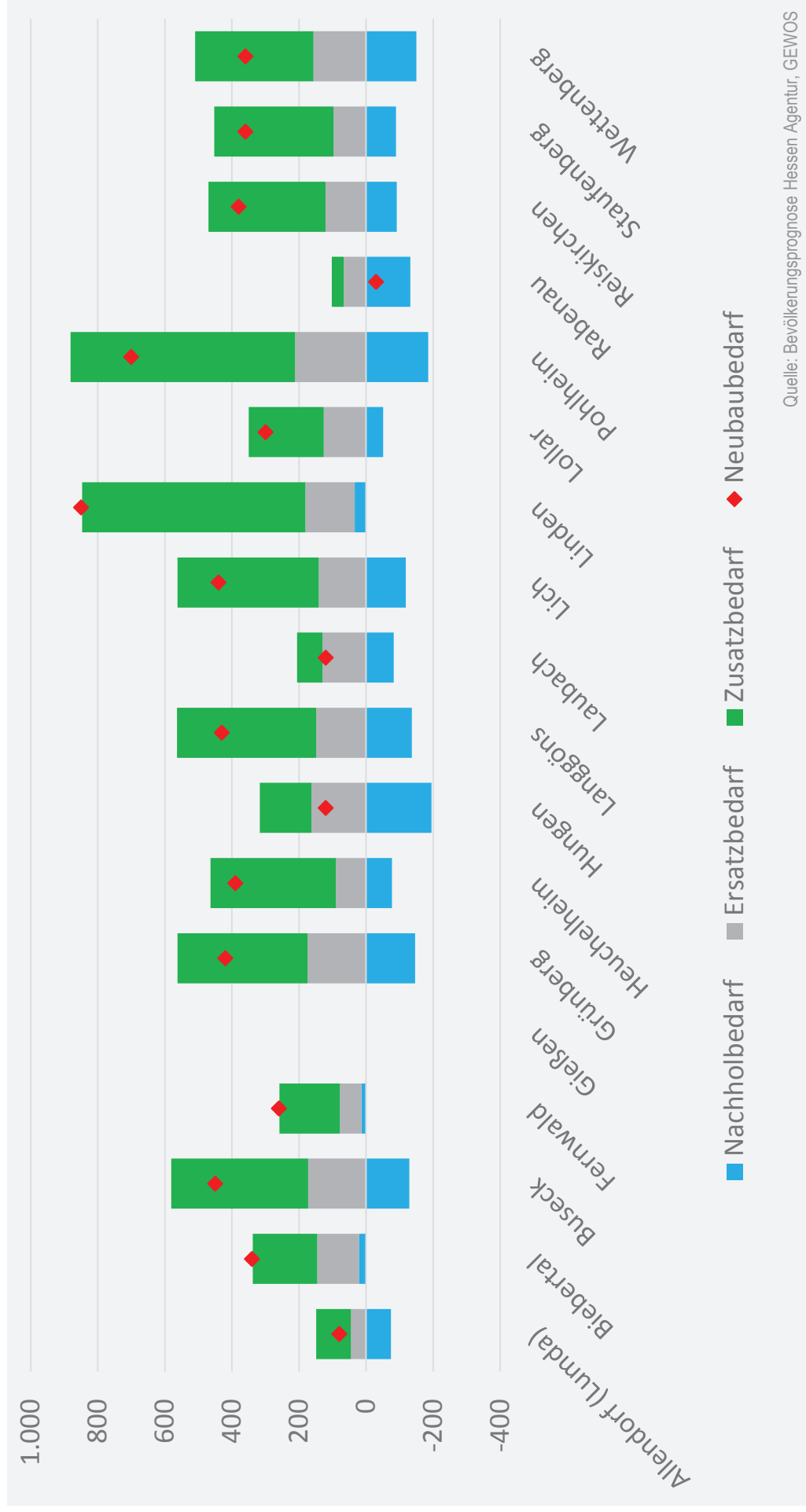
19



Quelle: Bevölkerungsprognose Hessen Agentur, GEWOS

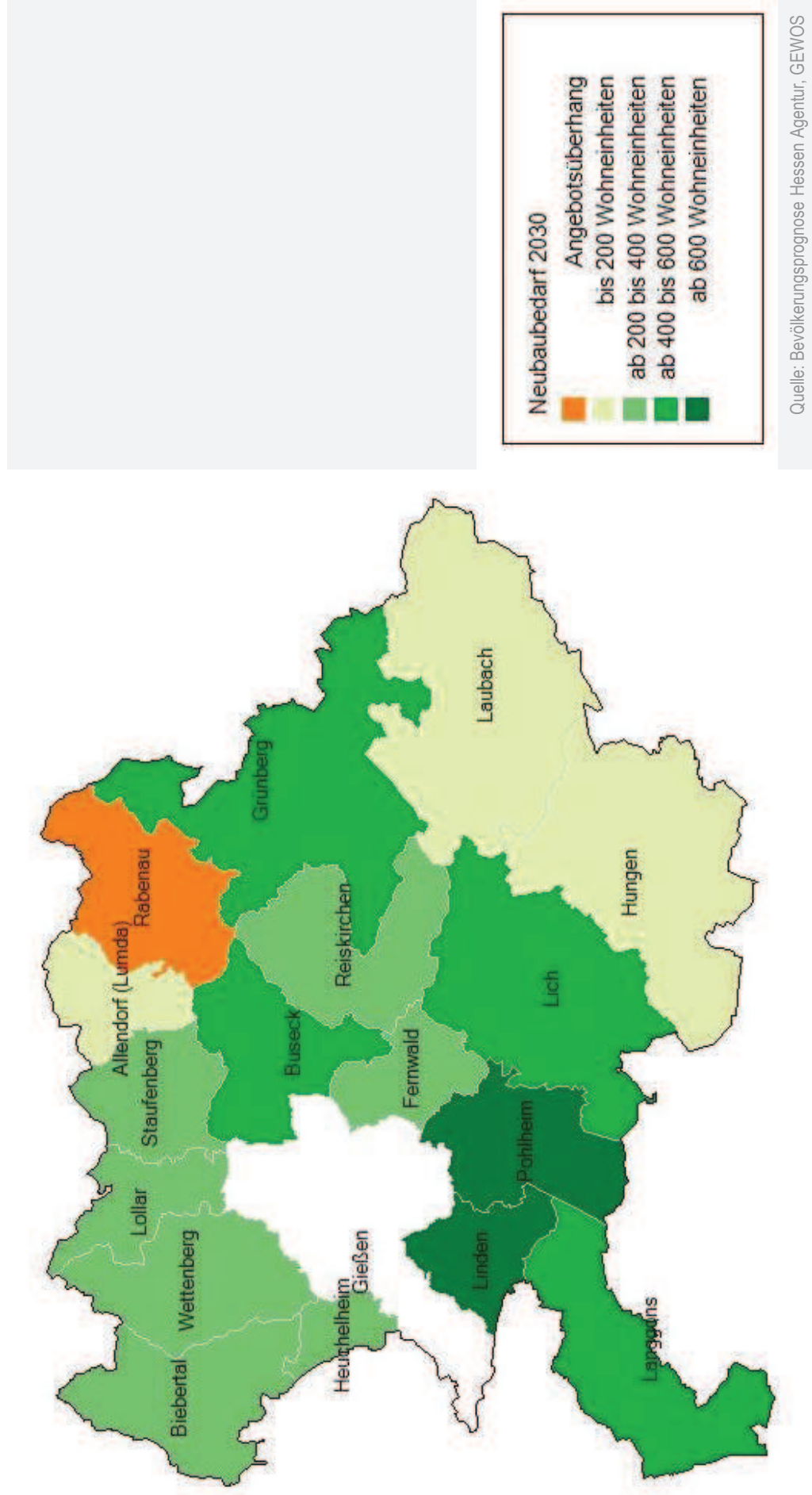
Neubaubedarf 2030

20



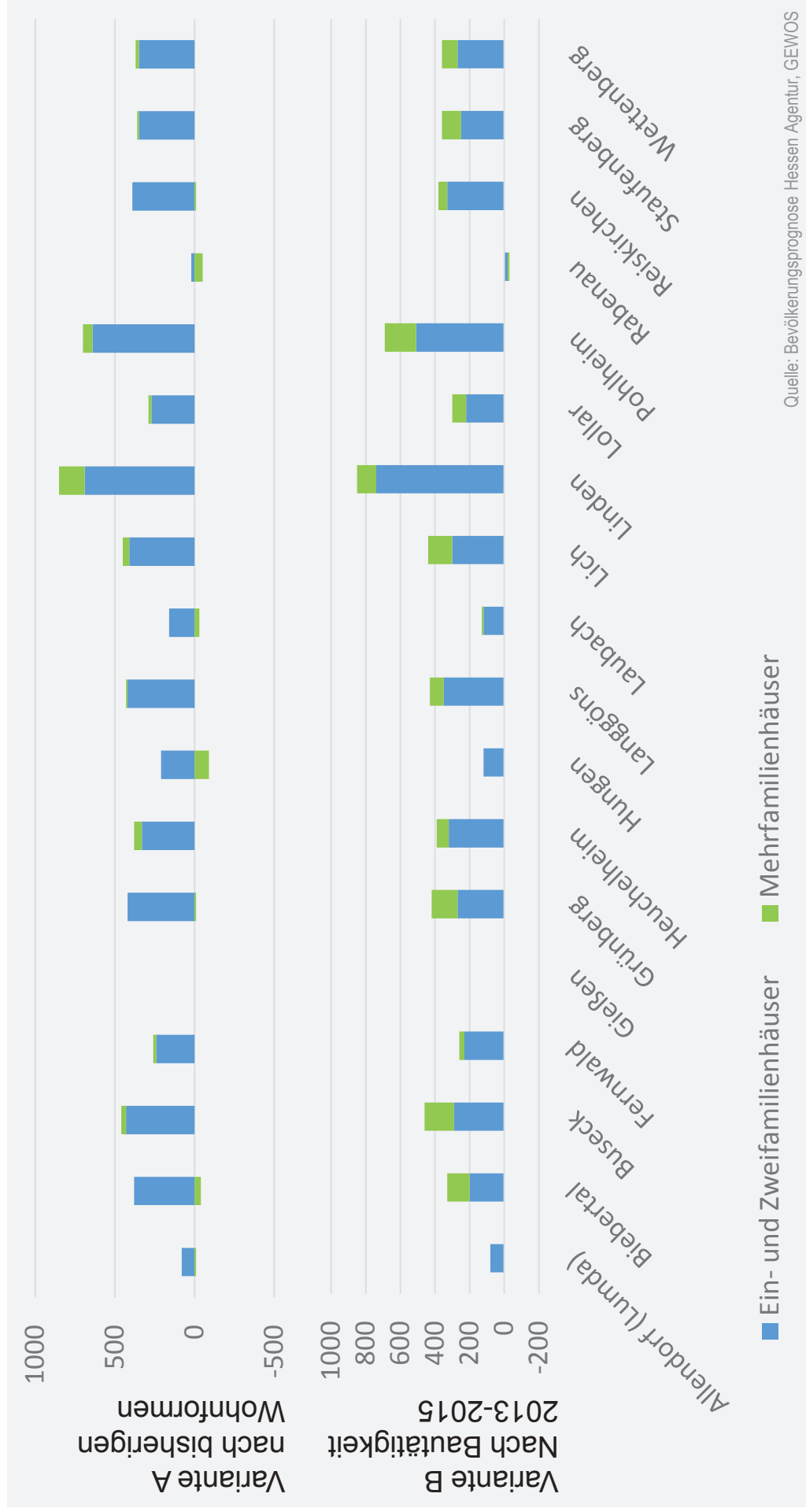
Neubaubedarf 2030

21



Neubaubedarf nach Segmenten 2030

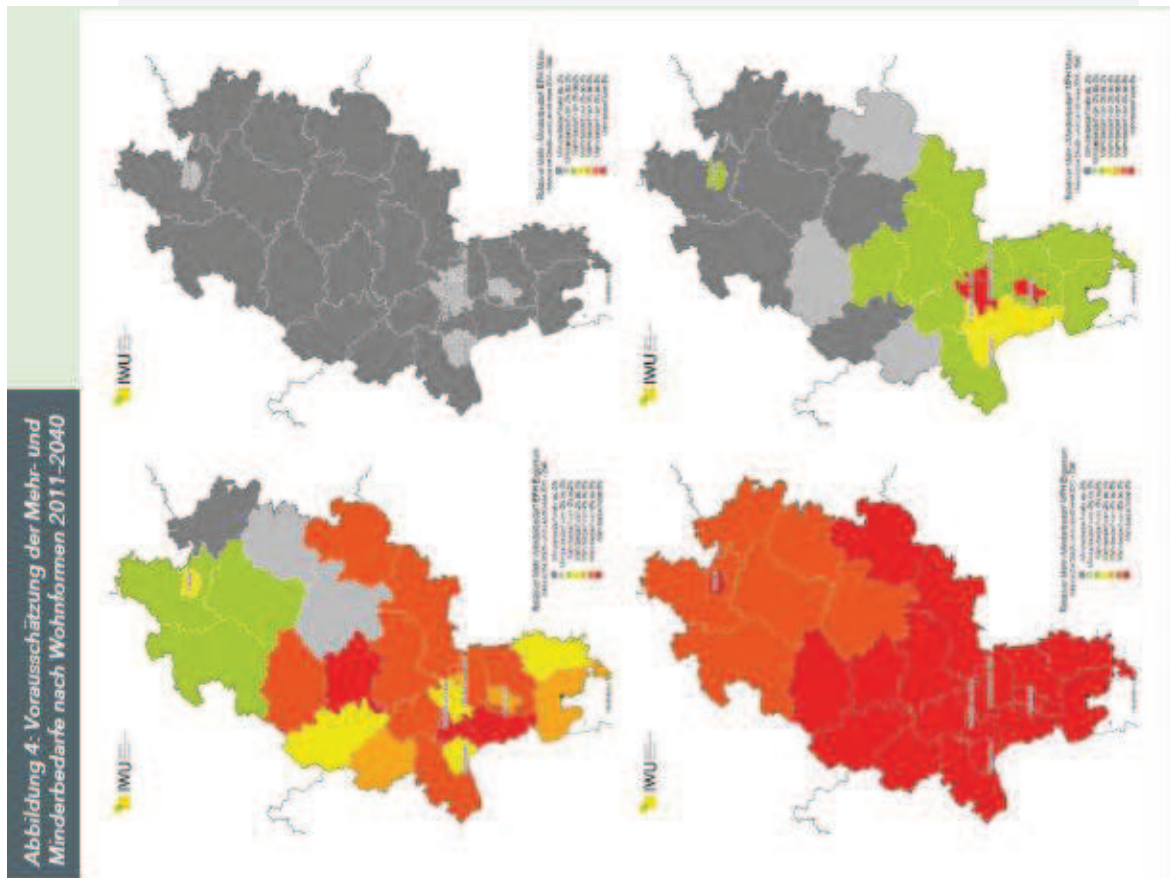
22



Wohnraumbedarf in Hessen

Tabelle 4: Bedarfe nach Wohnformen 2011-2040									
	EFH Eigentum 2011	EFH Miete 2011	MFH Eigentum 2011	MFH Mie- te 2011	EFH Eigentum 2040	EFH Miete 2040	MFH Eigentum 2040	MFH Mie- te 2040	
Land Hessen	1.038.000	333.000	278.000	1.166.000	1.179.000	236.000	610.000	1.228.000	
Reg.-Bez. Darmstadt	581.000	186.000	188.000	834.000	688.000	137.000	424.000	920.000	
Reg.-Bez. Gießen	208.000	70.000	41.000	142.000	230.000	48.000	85.000	136.000	
Reg.-Bez. Kassel	249.000	76.000	45.000	185.000	258.000	49.000	98.000	176.000	
Darmstadt, Stadt	11.000	4.000	7.000	51.000	15.000	3.000	18.000	59.000	
Frankfurt am Main, Stadt	30.000	15.000	40.000	275.000	44.000	12.000	100.000	321.000	
Offenbach am Main, Stadt	9.000	3.000	6.000	39.000	12.000	2.000	14.000	44.000	
Wiesbaden, Landes- hauptstadt	23.000	8.000	14.000	90.000	27.000	5.000	32.000	95.000	
Landkreis Bergstraße	52.000	16.000	12.000	37.000	58.000	11.000	25.000	38.000	
Landkreis Darmstadt-Dieburg	58.000	18.000	12.000	36.000	67.000	13.000	25.000	38.000	
Landkreis Groß-Gerau	48.000	16.000	12.000	41.000	60.000	12.000	28.000	45.000	
Hochtaunuskreis	45.000	14.000	11.000	35.000	53.000	10.000	24.000	37.000	
Main-Kinzig-Kreis	83.000	25.000	18.000	54.000	94.000	19.000	39.000	59.000	
Main-Taunus-Kreis	43.000	14.000	11.000	37.000	52.000	10.000	25.000	39.000	
Odenwaldkreis	23.000	7.000	3.000	9.000	24.000	5.000	7.000	9.000	
Landkreis Offenbach	58.000	18.000	15.000	63.000	68.000	13.000	42.000	66.000	
Rheingau-Taunus-Kreis	39.000	12.000	8.000	24.000	45.000	9.000	16.000	24.000	
Wetteraukreis	57.000	17.000	14.000	43.000	67.000	13.000	30.000	45.000	
Landkreis Gießen	50.000	19.000	11.000	41.000	60.000	14.000	23.000	42.000	
Lahn-Dill-Kreis	51.000	16.000	11.000	33.000	54.000	11.000	21.000	31.000	
Landkreis Limburg- Weilburg	36.000	11.000	6.000	20.000	39.000	8.000	13.000	19.000	
Landkreis Marburg- Biedenkopf	45.000	17.000	10.000	39.000	53.000	11.000	21.000	38.000	
Vogelsbergkreis	25.000	7.000	4.000	10.000	24.000	5.000	7.000	9.000	
Kassel, documen- ta Stadt	16.000	6.000	11.000	72.000	19.000	4.000	23.000	74.000	
Landkreis Fulda	45.000	14.000	9.000	28.000	52.000	10.000	19.000	27.000	
Landkreis Herzfeld- Rotenburg	27.000	8.000	5.000	14.000	27.000	5.000	9.000	12.000	
Landkreis Kassel	56.000	17.000	9.000	26.000	57.000	11.000	18.000	23.000	
Schwalm-Eder-Kreis	43.000	13.000	6.000	18.000	44.000	8.000	12.000	16.000	
Landkreis Waldeck- Frankenberg	36.000	11.000	6.000	18.000	37.000	7.000	11.000	16.000	
Werra-Meißner-Kreis	25.000	8.000	4.000	10.000	24.000	5.000	6.000	9.000	

Quelle: IWU
Datengrundlage: IWU, Wohnraumbedarfsrechnung Hessen 2016, Hessengener, Bevölkerungsvorausschätzung 2015,
Hessisches Statistisches Landesamt, Mikrocensus 1998-2010, Statistisches Bundesamt, Zensus 2011



Quelle:
Der
Wohnraumbedarf in
Hessen nach
ausgewählten
Zielgruppen und
Wohnformen

Analyse zum preisgünstigen Wohnen im Landkreis Gießen

24



Bedarfsgemeinschaften (Landkreis Gießen ohne Stadt Gießen)



Bildnachweis: Jobcenter Gießen

Zunehmende Armut und Armutsgefährdung im Alter

Entwicklung der Leistungen nach Kap. 4 SGB XII (Leistungen zur Deckung des Lebensunterhaltes zur Grundsicherung und bei Erwerbsminderung im Alter)

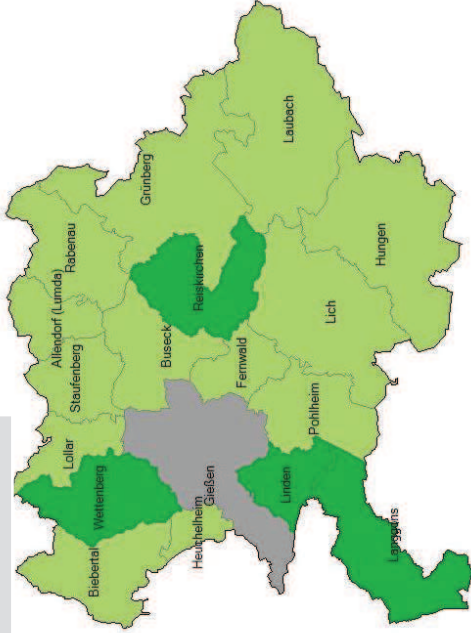
Jahr	Jahresmittelwerte
2011	1.988
2012	2.196
2013	2.406
2014	2.653
2015	2.909
2016	2.992

Quelle: LKGI.



Anstieg um 50,50%

Definition preisgünstiges Angebot und preisgünstige Nachfrager (Wohngeld)					
	Mietstufe 2		Mietstufe 3		
	Einkommens- grenzen	Mietober- grenze	Einkommens- grenzen	Mietober- grenze	Wohnungs- größen
1 PHH	10.704 €	351,00 €	11.076 €	390,00 €	bis 50 m ²
2 PHH	14.592 €	425,00 €	15.144 €	473,00 €	bis 60 m ²
3 PHH	17.796 €	506,00 €	18.408 €	563,00 €	bis 75 m ²
4+ PHH	25.284 € +	633,00+ €	25.962 € +	703,00+ €	über 75 m ²

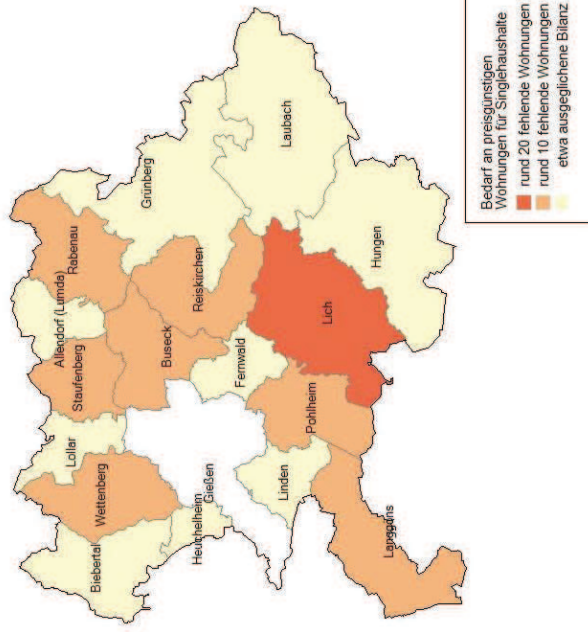


Bildnachweis: Wohngeld

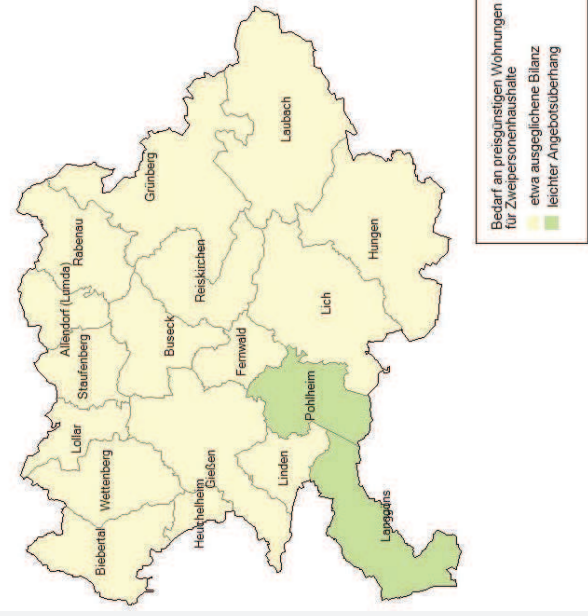
Modellrechnung zum Angebot und zur Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen

28

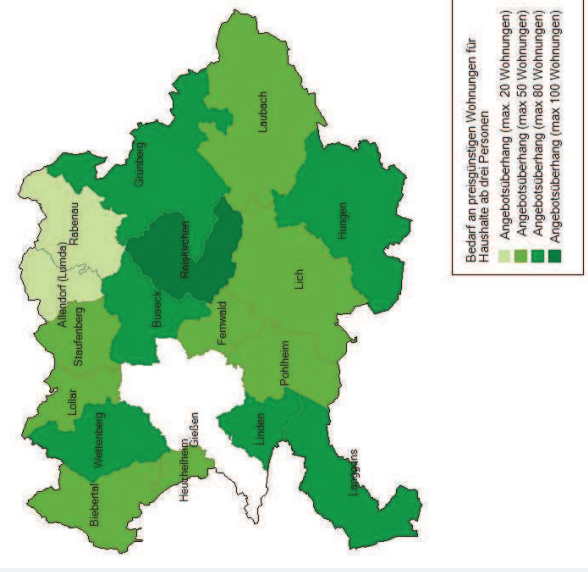
Einpersonenhaushalte



Zweipersonenhaushalte



Haushalte ab drei Personen



- Mangel an kleinen preisgünstigen Wohnungen
- Konkurrenz zu Haushalten mit höherem Einkommen
 - Ausgeglichene Bilanzen sind ebenfalls problematisch
 - Auch in Kommunen mit Angebotsüberhang kann es schwierig sein eine preisgünstige Wohnung anzumieten

Bildnachweis: eigene Darstellung

Modellrechnung Angebot an und Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen innerhalb eines Jahres – Erhöhung der Einkommensgrenzen

	Wohngeld		Wohnraumförderung	Mietstufe 2	Mietstufe 3	
	Einkommensgrenzen			Mietobergrenze	Mietobergrenze	Wohnungsgrößen
1 PHH	10.704 €	11.076 €	15.327 €	351,00 €	390,00 €	bis 50 m²
2 PHH	14.592 €	15.144 €	23.254 €	425,00 €	473,00 €	bis 60 m²
3 PHH	17.796 €	18.408 €	29.189 €	506,00 €	563,00 €	bis 75 m²
4+ PHH	25.284 € +	25.962 € +	45.592 € +	633,00+ €	703,00+ €	über 75 m²

Veränderte Bilanz aufgrund der Erhöhung der Einkommensgrenze (Landkreis Gießen ohne Stadt Gießen)						
	Angebot Wohngeld	Nachfrage Wohngeld	Nachfrage Wohnraumförderung	Erhöhung Nachfrage	Bilanz Wohngeld	Bilanz Wohnraumförderung
1 PHH	340	430	810	380	-90	-470
2 PHH	170	150	460	310	20	-290
3 PHH	430	0	160	160	430	270
4+ PHH	510	80	250	170	430	260

Bildnachweis: eigene Berechnung

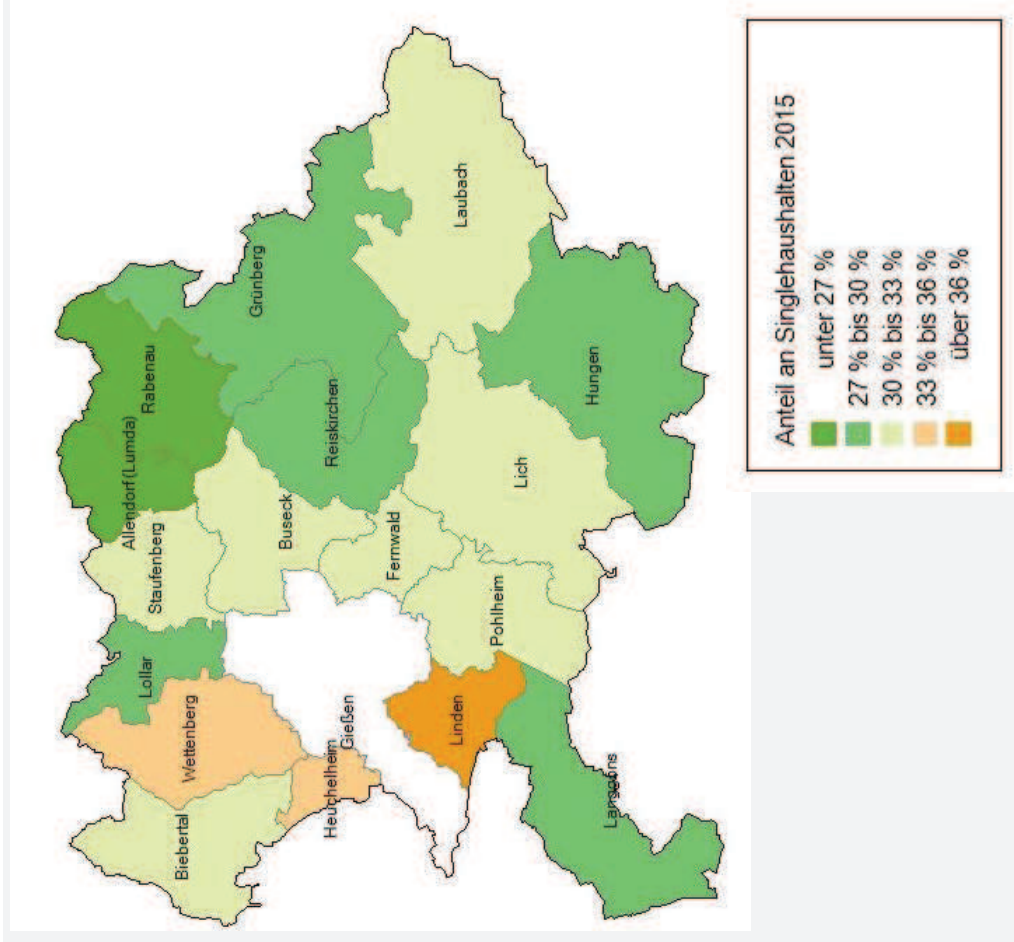
Zielgruppen Landkreis Gießen

30



Nachfrage von Singlehaushalten – Veränderung der Haushaltsstruktur

31

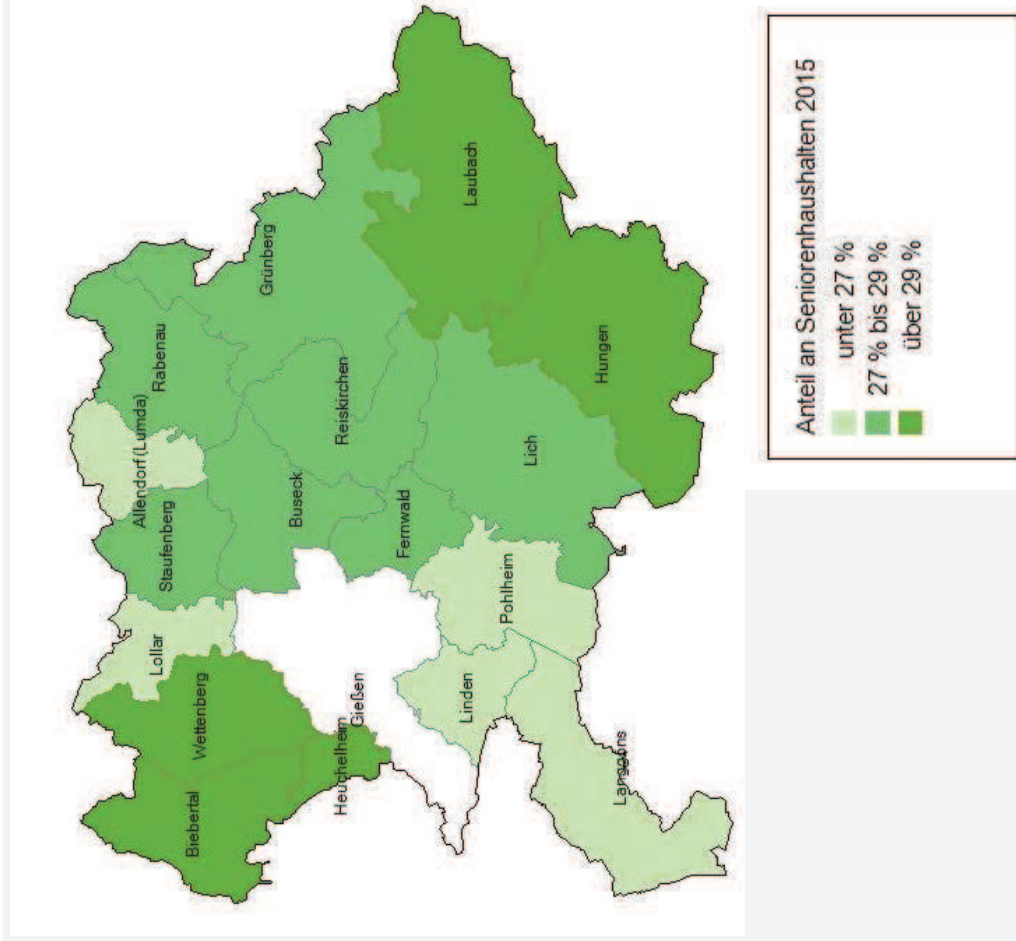


	2015	2030	Veränderung
Allendorf	470	550	80
Biebertal	1.560	1.760	200
Buseck	1.890	2.230	330
Fernwald	1.000	1.110	100
Grünberg	1.750	2.000	250
Heuchelheim	1.240	1.440	190
Hungen	1.650	1.860	210
Langgöns	1.490	1.760	270
Laubach	1.410	1.550	150
Lich	2.000	2.330	320
Linden	2.320	2.660	340
Lollar	1.210	1.330	120
Pohlheim	2.390	2.780	380
Rabenau	580	660	80
Reiskirchen	1.290	1.500	200
Staufenberg	1.200	1.430	240
Wettenberg	1.910	2.220	310

Bildnachweis: eigene Darstellung

Nachfrage von Seniorenhaushalten – Veränderung der Haushaltsstruktur

32



	2015	2030	Veränderung
Allendorf	480	730	250
Biebertal	1.440	2.110	660
Buseck	1.680	2.570	890
Fernwald	880	1.200	320
Grünberg	1.650	2.470	810
Heuchelheim	1.090	1.550	460
Hungen	1.610	2.310	700
Langgöns	1.320	2.100	780
Laubach	1.270	1.770	500
Lich	1.660	2.610	950
Linden	1.500	2.310	800
Lollar	1.070	1.450	390
Pohlheim	1.960	2.960	1.000
Rabenau	630	940	310
Reiskirchen	1.270	1.890	610
Staufenberg	1.100	1.720	620
Wetzlar	1.730	2.460	720

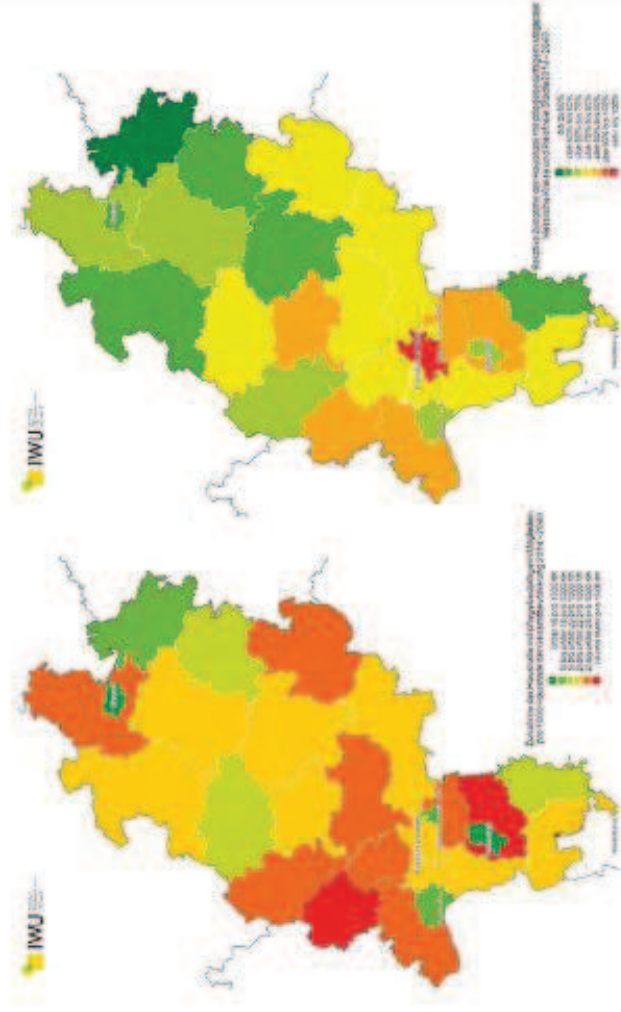
Bildnachweis: eigene Darstellung

Vorausschätzung der Zahl der Seniorenhaushalte mit einem ambulant pflegebedürftigen Mitglied

Tabelle 12: Vorausschätzung der Zahl der Seniorenhaushalte mit einem ambulant pflegebedürftigen Mitglied				
	Geschätzte Zahl betroffener Haus- halte 2040	Zuwachs 2014 bis 2040	Zuwachs 2014 bis 2040 relativ	Zuwachs pro 1000 Haushalte der Ge- samtbevölkerung 2014
Land Hessen	147.700	63.600	76 %	21
Regierungsbezirk Darmstadt	91.800	40.800	80 %	21
Regierungsbezirk Gießen	25.400	10.900	75 %	22
Regierungsbezirk Kassel	30.500	11.900	64 %	20
Darmstadt, Stadt	3.200	1.300	68 %	16
Frankfurt am Main, Stadt	16.200	8.200	103 %	20
Offenbach am Main, Stadt	2.500	1.100	79 %	18
Wiesbaden, Landeshauptstadt	6.400	2.900	64 %	18
Landkreis Bergstraße	6.500	2.700	71 %	22
Landkreis Darmstadt-Dieburg	7.000	3.300	89 %	25
Landkreis Groß-Gerau	5.900	2.600	79 %	21
Hochtaunuskreis	6.000	2.500	71 %	22
Main-Kinzig-Kreis	9.800	4.200	75 %	22
Main-Taunus-Kreis	5.700	2.400	73 %	21
Odenwaldkreis	2.300	800	53 %	18
Landkreis Offenbach	8.500	3.800	81 %	23
Rheingau-Taunus-Kreis	4.700	2.100	81 %	24
Wetteraukreis	7.200	3.200	80 %	23
Landkreis Gießen	6.300	2.900	85 %	21
Lehndill-Kreis	6.400	2.600	68 %	22
Landkreis Limburg-Weilburg	4.400	2.000	83 %	25
Landkreis Marburg-Biedenkopf	5.500	2.300	72 %	19
Vogelsbergkreis	2.800	1.000	56 %	21
Kassel, documents-Stadt	4.400	1.600	57 %	14
Landkreis Fulda	5.500	2.400	77 %	24
Landkreis Hersfeld-Rotenburg	3.000	1.100	58 %	20
Landkreis Kassel	6.400	2.600	68 %	23
Schwalm-Eder-Kreis	4.400	1.700	63 %	20
Landkreis Waldeck-Frankenberg	4.000	1.300	60 %	20
Werra-Meißner-Kreis	2.600	800	44 %	17

Quelle: IWU
Datengrundlage: Wohnbedarfsberechnung für Hessen, 2015

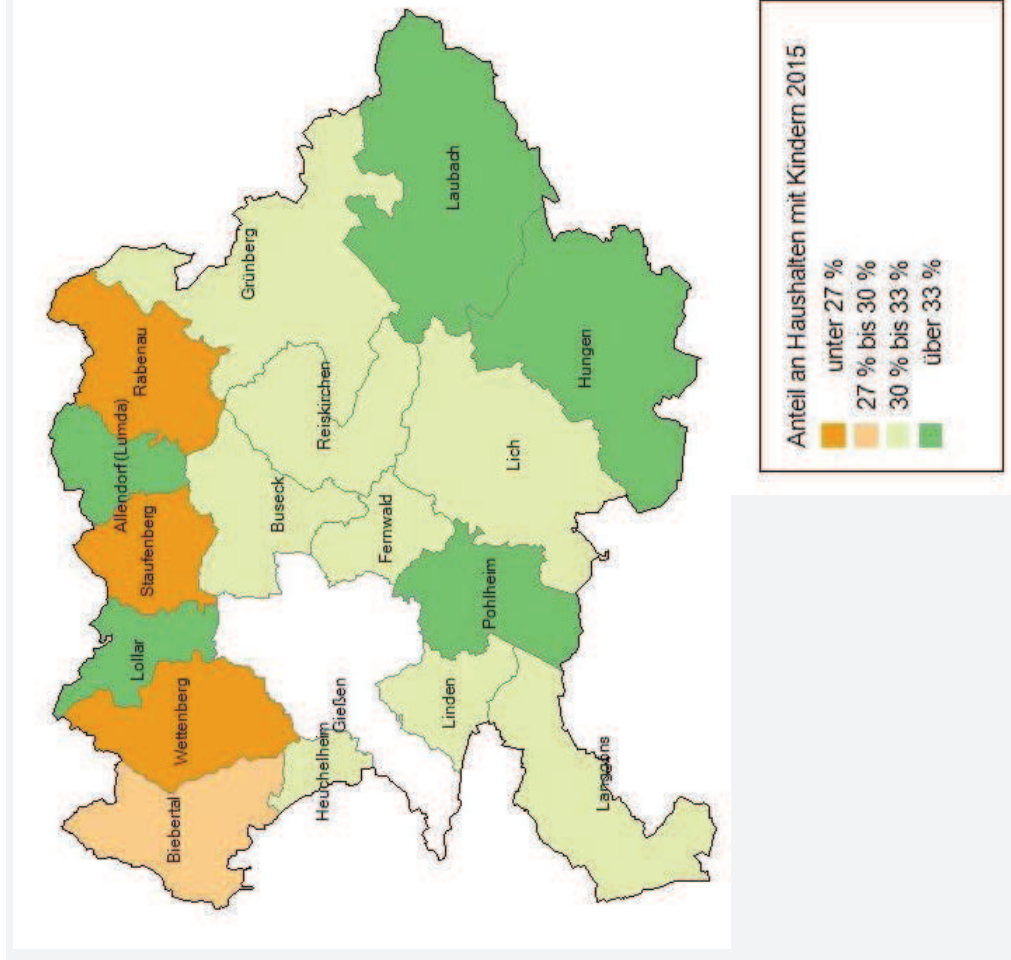
Abbildung 10: Veränderung der Zahl der Haushalte mit mind.
einem ambulant pflegebedürftigen Mitglied, 2014-2040



Quelle: Der Wohnraumbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen

Nachfrage von Haushalten mit Kindern – Veränderung der Haushaltsstruktur

34

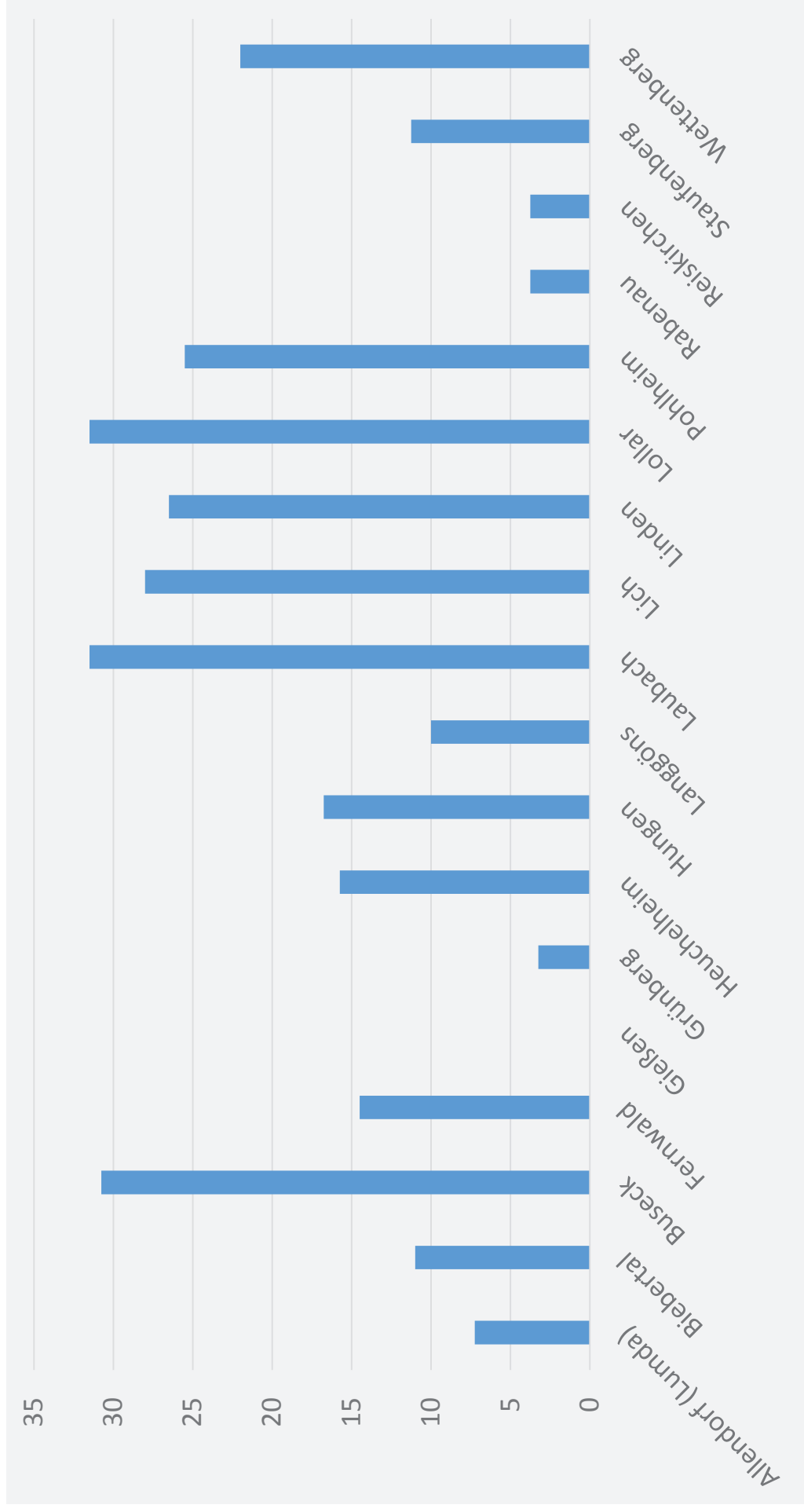


	2015	2030	Veränderung
Allendorf	640	590	-50
Biebertal	1.400	1.290	-100
Buseck	1.820	1.590	-240
Fernwald	1.010	1.060	50
Grünberg	1.940	1.790	-160
Heuchelheim	1.090	1.200	120
Hungen	1.900	1.780	-120
Langgöns	1.620	1.560	-60
Laubach	1.460	1.270	-190
Lich	1.990	1.780	-210
Linden	1.810	1.650	-160
Lollar	1.450	1.180	-270
Pohlheim	2.620	2.550	-80
Rabenau	540	460	-80
Reiskirchen	1.360	1.340	-20
Stautenberg	970	1.090	120
Weitenberg	1.520	1.130	-390

Bildnachweis: eigene Darstellung

Wanderungen von Kinder und Jugendlichen (Familien) nach Altersgruppen im Mittel 2013 bis 2015

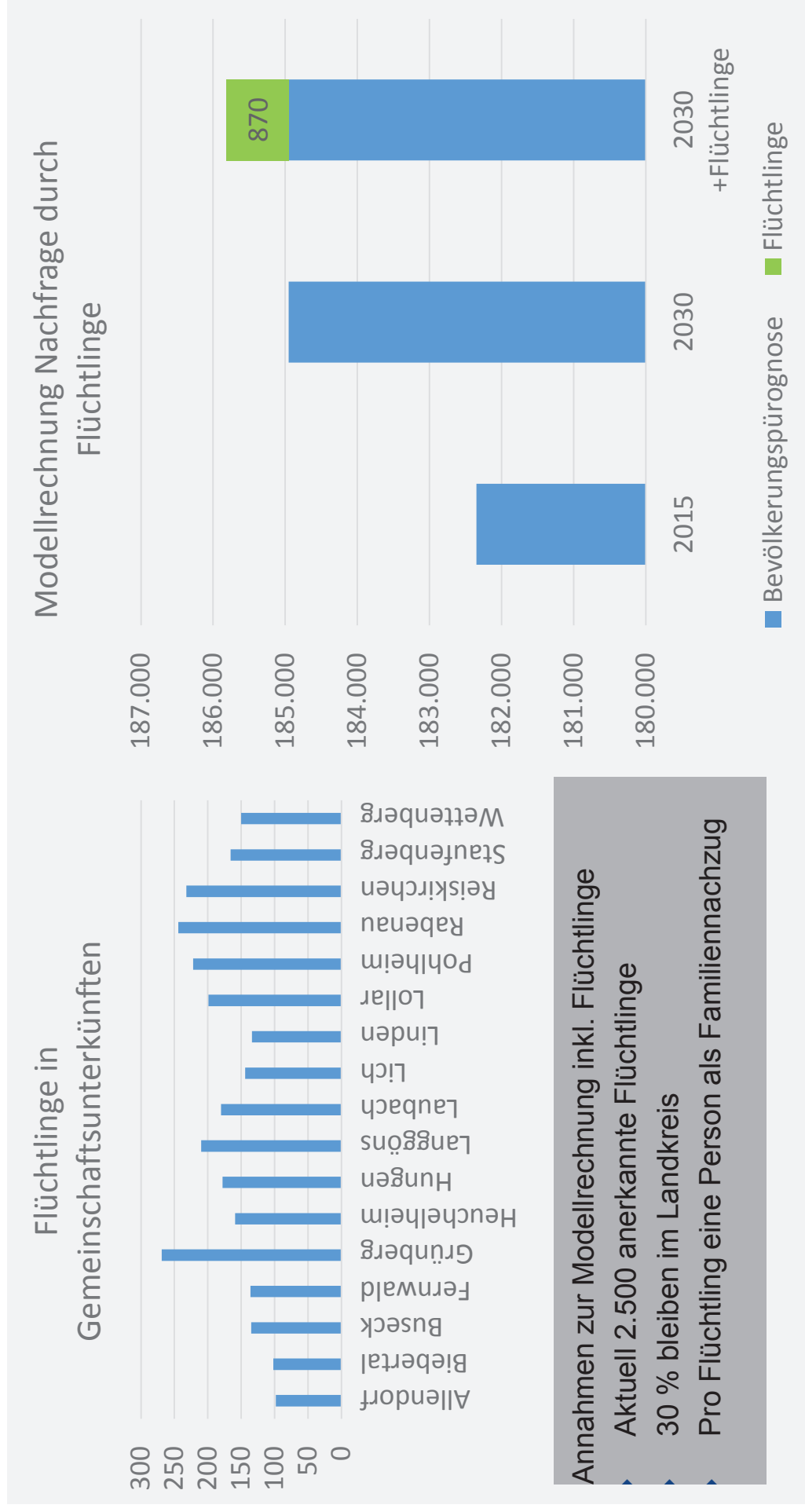
35



Quelle: Statistik Hessen

Flüchtlinge im Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)

36



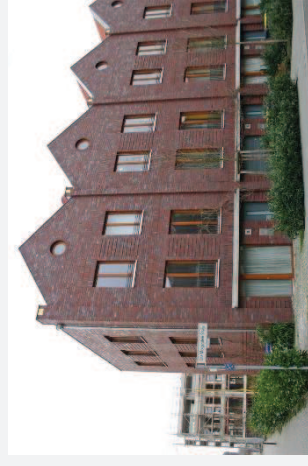
Handlungsempfehlungen Landkreis Gießen

37



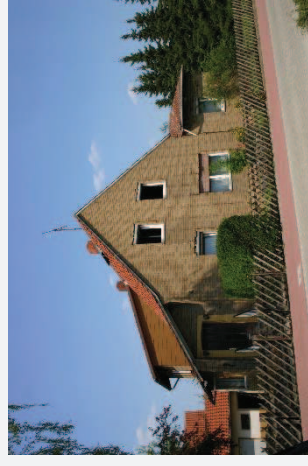
Neubaubedarf im Landkreis Gießen

- 5.960 Wohnungen bis 2030
- davon 2.180 Ersatzbedarf (Nachverdichtung, zentrale Lagen)
- in einigen Kommunen bereits kurzfristiger Nachholbedarf
- Neubaubedarf in nahezu allen Kommunen



Bestände der 1950er bis 1970er Jahre

- Generationenwechsel
- Modernisierung vs. preisgünstiges Angebot
- Auslastung bestehender Infrastrukturen
- Geringere Investitionskosten für Erschließung und Infrastruktur



Besonderes Augenmerk auf:

- Familien (wichtige Nachfragegruppe)
- Senioren
- Preissensible Nachfrager
- Singles



Vielen Dank!

Kontakt:

GEWOS Institut für Stadt-,
Regional- und
Wohnforschung GmbH

Maurienstraße 5
22305 Hamburg
Friedbergstraße 39
14057 Berlin

040 69712-0
info@gewos.de

www.gewos.de

