

Wohnraumversorgungskonzept für den sozialen Wohnungsbau für den Landkreis Gießen

Bericht | Hamburg | 2017



Quelle Titelbild: Landkreis Gießen

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	4
1. Hintergrund und Vorgehen	5
2. Trends auf den Wohnungsmärkten	8
3. Situationsanalyse.....	11
3.1 Lage des Landkreises.....	11
3.2 Beschäftigungsentwicklung	13
3.3 Pendlerverflechtung	14
3.4 Bedarfsgemeinschaften und Transferleistungsempfänger.....	16
3.5 Bevölkerungsentwicklung.....	18
3.6 Bevölkerungsstruktur	25
3.7 Haushaltsstruktur	26
3.8 Wohnungsbestand.....	27
3.9 Wohnnutzung	29
3.10 Wohnungsbautätigkeit	30
3.11 Geförderter Wohnungsbestand	32
3.12 Miet- und Kaufpreise.....	34
4. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2030	36
4.1 Bevölkerungsprognose	37
4.2 Haushaltsprognose.....	40

4.3	Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf	43
4.4	Zusätzliche Nachfrage durch Flüchtlinge	46
4.5	Zielgruppenspezifische Nachfrage	47
5.	Zusammenfassung	56
6.	Handlungsempfehlungen	58
6.1	Neubau	59
6.2	Bestandsentwicklung	61
6.3	Preisgünstiger Wohnraum	65
7.	Glossar	69
8.	Quellenverzeichnis	72
9.	Steckbriefe	73

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Landkreis Gießen.....	12
Abb. 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2005 bis 2016.....	13
Abb. 3: Ein- und Auspendler in den Kommunen.....	15
Abb. 4: Arbeitsorte der Auspendler.....	15
Abb. 5: Bedarfsgemeinschaften im SGB II.....	16
Abb. 6: Dichte der Regelleistungsberechtigten (je 1.000 Einwohner der jeweiligen Altersgruppe)..	17
Abb. 7: Verweildauer der Regelleistungsberechtigten im SGB II-Leistungsbezug.....	18
Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden 2012-2016.....	20
Abb. 9: Natürliche Entwicklung im Landkreis Gießen (o. Stadt).....	21
Abb. 10: Natürliche Entwicklung in den Kommunen im Mittel 2011 bis 2015.....	21
Abb. 11: Wanderungen über Gemeindegrenzen differenziert nach Alter (Deutschland).....	22
Abb. 12: Entwicklung der Zu- und Fortzüge im Landkreis Gießen (o. Stadt).....	23
Abb. 13: Wanderungssalden der Städte und Gemeinden nach Ziel- und.....	24
Abb. 14: Wanderungsbilanzen der Städte und Gemeinden nach Alter.....	25
Abb. 15: Altersstruktur im Landkreis Gießen (o. Stadt) 2015.....	26
Abb. 16: Baualtersstruktur im Landkreis Gießen.....	28
Abb. 17: Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Gießen.....	29
Abb. 18: Wohnungsnutzung im Landkreis Gießen (o. Stadt).....	30
Abb. 19: Jährliche Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner (2013-2015) im Landkreis Gießen....	31
Abb. 20: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an den Baufertigstellungen.....	31
Abb. 21: Angebotsmieten 2016 im Landkreis Gießen (o. Stadt).....	34
Abb. 22: Mittlere Mietpreise im Landkreis Gießen in 2015 (kleinräumig).....	35
Abb. 23: Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2030.....	38
Abb. 24: Altersstruktur in den Kommunen im Jahr 2015.....	39
Abb. 25: Altersstruktur in den Kommunen im Jahr 2030.....	40
Abb. 26: Kleinräumige Haushaltsprognose bis 2030.....	42
Abb. 27: Haushaltsstruktur in den Kommunen im Jahr 2015.....	42
Abb. 28: Haushaltsstruktur in den Kommunen im Jahr 2030.....	43
Abb. 29: Kleinräumige Wohnungsmarktbilanz 2030.....	45
Abb. 30: Modellrechnung: Flüchtlinge im Landkreis Gießen (o. Stadt) in 2030.....	47
Abb. 31: Entwicklung der Leistungen zur Deckung des Lebensunterhaltes zur Grundsicherung und bei Erwerbsminderung im Alter.....	49
Abb. 32: Interviews mit Vermietern, Maklern, Mietern und sozialen Einrichtungen.....	54
Abb. 33: Empfänger von Grundsicherung im Alter ab 65 Jahre im Landkreis Gießen.....	55

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Gießen.....	19
Tab. 2: Geförderter Wohnungsbestand im Landkreis Gießen.....	33
Tab. 3: Bevölkerungsprognose bis 2030 (wohnungsmarktrelevant).....	37
Tab. 4: Entwicklung der Altersstruktur.....	39
Tab. 5: Haushaltsprognose bis 2030.....	41
Tab. 6: Entwicklung der Zahl der Seniorenhaushalte.....	48
Tab. 7: Entwicklung der Zahl der Familienhaushalte.....	50
Tab. 8: Entwicklung der Zahl der Einpersonenhaushalte.....	51
Tab. 9: Einkommens- und Mietobergrenzen laut Wohngeld.....	52
Tab. 10: Bilanz der Nachfrager nach und Angebote an preisgünstigen Wohnungen (Wohngeld bzw. soziale Wohnraumförderung) innerhalb eines Jahres.....	53

1. Hintergrund und Vorgehen

Der Landkreis Gießen hat erkannt, dass eine aktive Wohnungspolitik für die Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Gießen von zentraler Bedeutung ist. Diese Aufgabe, die die Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes für alle Zielgruppen umfasst, werden die einzelnen Kommunen des Landkreises nicht allein bewerkstelligen können. Vor diesem Hintergrund wurde die Gründung einer Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau und Strukturförderung für den Landkreis Gießen (SWS GmbH) initiiert und ein Wohnraumversorgungskonzept erstellt, das den Herausforderungen des demografischen Wandels Rechnung tragen soll.

Ziel: Aktive Wohnungspolitik mit Hilfe SWS GmbH und detaillierter Analysen

Um die Entscheidungsbasis für die handelnden Akteure zu fundieren, ist es notwendig, durch abgesicherte Analysen und Prognosen der künftigen Wohnungsmarktentwicklung die Handlungsbedarfe zu identifizieren. Der Landkreis Gießen möchte auf die aktuellen und zukünftigen Entwicklungen im Bereich des Wohnungsmarktes frühzeitig und nachhaltig reagieren und hat vor diesem Hintergrund GEWOS mit der Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes für den sozialen Wohnungsbau beauftragt. Ziel ist die Beschreibung und Bewertung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation, insbesondere auch für Transferleistungsempfänger und Haushalte mit geringerem Einkommen. Damit soll eine fundierte konzeptionelle Grundlage für eine bedarfsgerechte Steuerung des Wohnungsmarktes geschaffen werden. Die Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes wurden im August 2017 in vier Teilräumen im Landkreis Gießen präsentiert.

Wohnraumversorgungskonzept als konzeptionelle Grundlage

Im August 2017 wurde ebenfalls die SWS GmbH vom Landkreis gemeinsam mit neun der 17 Kommunen des Landkreises (ohne die Stadt Gießen) gegründet und zu Ende November waren bereits elf Kommunen Teil der SWS GmbH. Die SWS GmbH hat die Aufgabe selbstbestimmtes, solidarisches, generationsübergreifendes und auch für das Älterwerden geeignetes Wohnen zu fördern und zu realisieren. Gemeinsam mit den Mitgliedskommunen sollen hierfür passende Maßnahmen entwickelt werden. Insgesamt zeichnet sich die Gesellschaft durch zwei Besonderheiten aus. Zum einen ist die Verknüpfung der Strukturförderung mit der Bereitstellung von Wohnraum eine wichtige Grundlage. Die Entwicklungen in den einzelnen Kommunen im Landkreis sind sehr unterschiedlich – wie auch die folgende Analyse zeigen wird – somit wird es in den prosperierenden Kommunen, die sich in der Nähe der Kreisstadt Gießen befinden, eher um die Förderung von Wohnraum gehen als in den dezentraleren Gebieten, in denen (zunächst) die Strukturförderung von zentralerer Bedeutung sein wird. Der Landkreis erreicht mit den Zielen der SWS GmbH somit die Bedarfe aller Kommunen. Zum anderen ist es ein wichtiger und zentraler Schritt, die Kommunen für eine gemeinsame Wohnungspolitik im Landkreis an einen Tisch zu holen und zu begeistern. Dieses ist im Landkreis Gießen gut gelungen und zeigt sich auch an der Zahl der heutigen Mitglieder.

Gründung der SWS GmbH

Das soziale Wohnraumversorgungskonzept ist zudem Grundlage für die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Hessen. Das Land Hessen fördert den Neu- und Umbau von Wohnungen für Menschen, die sich aus eigener Kraft nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Die Wohnraumförderung hat darüber hinaus zum Ziel, den Herausforderungen des demografischen Wandels zu begegnen und den erforderlichen Klimaschutz zu gewährleisten. Um einen zielgerichteten Einsatz der Fördermittel sicherzustellen, müssen die Kommunen ein Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung vorlegen, mit dem ein Bedarf an preiswertem Wohnraum nachzuweisen ist. Darüber hinaus sind gemäß Hessischer Landkreisordnung (HKO) Aufgaben, die über die Leistungsfähigkeit der kreisangehörigen Gemeinden hinausgehen, von den Landkreisen wahrzunehmen, wenn diese der Betreuung und Versorgung der Bevölkerung des gesamten Kreises dienen. Mit der Vorlage dieses Gutachtens wurde ein Bedarf an preiswertem Wohnraum im Landkreis nachgewiesen und damit die Grundlage für die Inanspruchnahme von Fördermitteln gelegt.

Fördermittel des Landes Hessen

Die Stadt Gießen hat kürzlich ein eigenes Wohnraumentwicklungskonzept erstellen lassen. In dem vorliegenden Gutachten wird daher in der Regel auf den Landkreis Gießen ohne die Stadt Gießen Bezug genommen. Für die bessere Lesbarkeit wird der Landkreis Gießen (ohne die Stadt Gießen) im Folgenden Landkreis Gießen (o. Stadt) genannt.

Landkreis Gießen ohne die Stadt Gießen

Das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Gießen wurde in einem dreistufigen Prozess erstellt. Die zentralen Bausteine des Konzeptes sind:

3-stufiger Prozess

- die Wohnungsmarktanalyse
- die Wohnungsmarktprognose und
- die Handlungsempfehlungen

In der Analysephase erfolgte eine Untersuchung und Charakterisierung des Wohnungsmarktes, untergliedert nach der derzeitigen Wohnungsnachfrage und dem aktuellen Wohnungsangebot. Grundlage waren Daten- und Dokumentanalysen.

Für die Erarbeitung der Situationsanalyse und der Wohnungsmarktprognose hat GEWOS insbesondere auf die folgenden Quellen zurückgegriffen:

Datengrundlagen

- Ekom21
- Hessen Agentur
- Statistisches Landesamt Hessen
- Zensus 2011

Darüber hinaus wurden für themenbezogene Analysen folgenden Daten verwendet:

- Angebotsmieten – Immobilienscout24

- Bestandsmieten – Wohnungsunternehmen
- Arbeitsmarkt – Bundesagentur für Arbeit
- Kreditzinsen – Deutsche Bundesbank
- Flüchtlinge – Landkreis Gießen
- Sozialwohnungen – Gemeinden im Landkreis Gießen

Zudem sind Informationen aus Expertengesprächen sowie aus Presse- und Internetrecherchen einbezogen worden. Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsintervalle, Anzeige- und Meldepflichten stehen die Daten teils für unterschiedliche Zeiträume zur Verfügung.

Für eine Abschätzung des künftigen quantitativen und qualitativen Nachfragepotenzials und der entsprechenden Wohnungsmarktbilanz ist eine Wohnungsmarktprognose berechnet worden. Sie wurde aufbauend auf der Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur bis zum Jahr 2030 erstellt. Darin wurde die Nachfrageentwicklung in Form einer Haushaltsprognose dem Wohnungsbestand gegenübergestellt und schließlich wurde das Neubaupotenzial auf Ebene der einzelnen Gemeinden quantifiziert.

*Wohnungsmarktprognose bis
2030*

Einen weiteren Schwerpunkt stellte eine zielgruppenbezogene Analyse des Wohnungsmarktes dar. Es wurden insbesondere die Bedarfe von Familien, Senioren und preissensiblen Haushalten untersucht.

2. Trends auf den Wohnungsmärkten

Die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung der lokalen Wohnungsmärkte wird von einer Reihe übergeordneter, bundesweit ablaufender Entwicklungen – insbesondere in Bezug auf das Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung – beeinflusst. Zu nennen sind hier:

Neue Herausforderungen

1. Renaissance der (Innen-)Städte
2. Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum
3. Demografische Entwicklung
4. Anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung
5. Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person
6. Energetischer Modernisierungsbedarf
7. Rückgang belegungsgebundener Wohnungen
8. Flüchtlingsunterbringung

Diese Trends sind von einer zunehmenden Ausdifferenzierung der qualitativen Wohnbedürfnisse begleitet. Im Folgenden sollen diese bundesweiten Entwicklungen näher erläutert werden.

Seit den 1970er Jahren ist in der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung ein Trend zur Suburbanisierung zu beobachten gewesen. Das in der Vergangenheit bestehende Wandermuster von Haushalten in der Familiengründungsphase, die auf Wohnstandorte in der Peripherie großer Zentren oder in deren Umland ausgewichen sind, verliert jedoch zunehmend an Bedeutung. Viele Familien möchten auf die städtische Infrastruktur – verbunden mit einem guten Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot – auch nach einer Haushaltsvergrößerung nicht verzichten und bleiben in ihrem städtischen Wohnumfeld. In der Konsequenz wird der Druck auf zentrale Lagen größer. In den großen Kernstädten jedoch konnte der stark wachsenden Nachfrage bisher nicht ausreichend Wohnungsneubau zu adäquaten Preisen gegenübergestellt werden. In diesen Fällen ziehen wieder verstärkt Haushalte in das Umland. Ein entsprechend hoher Nachfragedruck ist auch im Umland der Stadt Gießen zu beobachten.

Renaissance der Städte und Umlandwanderung

Zusätzlich hat die Finanzkrise in der Eurozone Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte. So wurde in Reaktion auf die Finanzkrise durch die Europäische Zentralbank das Zinsniveau ab Oktober 2008 drastisch gesenkt. Die Niedrigzinsen wirken in zweierlei Weise auf die deutschen Anleger und die Wohnungsmärkte. Auf der einen Seite verringert sich effektiv der Wert des angesparten Kapitals durch das niedrige Zinsniveau unterhalb der Inflationsrate für klassische Sparanlagen. Auf der anderen Seite ist die Aufnahme von Krediten, beispielsweise für die Finanzierung von Immobilien, so günstig wie seit Jahren nicht mehr. Diese beiden Aspekte gepaart mit der Angst eines Verlustes von Kapitalvermögen treiben viele Anleger in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt.

Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum

Ferner werden die seit langem diskutierten Auswirkungen des demografischen Wandels vermehrt sichtbar. Neben ländlichen Regionen, in denen Bevölkerungsrückgang oder -stagnation in Kombination mit einer älter werdenden Bevölkerung auftreten, sind auch prosperierende Städte und zentrale Lagen von diesem Alterungsprozess betroffen. Infolge der demografischen Entwicklung wird es auch zukünftig zu einem weiteren Anstieg der Zahl der Senioren im Landkreis Gießen kommen. Die Lebenserwartung steigt weiter und die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre treten in rund zehn Jahren bereits in das Rentenalter ein.

Anteil älterer Einwohner steigt

Seit Jahren setzt sich eine Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsformen und damit zur Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fort. Betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland 1991 noch 34 %, so erhöhte er sich bis 2011 auf 40 %. Während die Zahl der Zweipersonenhaushalte in Deutschland noch leicht stieg, war der Anteil großer Haushalte mit drei oder mehr Personen seit 1985 rückläufig. Für die Zukunft geht GEWOS von einer Fortsetzung dieses Trends zu einer anhaltenden Haushaltsverkleinerung aus. Die Prognose im Kapitel 4.2 zeigt die Veränderung der Haushaltsstruktur bis 2030. Im Jahr 2030 werden rund 29.200 Haushalte im Landkreis Gießen (o. Stadt) Einpersonenhaushalte sein. Die Ursache dafür ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren. Erstens steigt die Zahl wie auch der Anteil älterer Menschen an. Diese leben aufgrund ihrer im Laufe des Lebens erfahrenen Veränderungen der Haushaltsstruktur (Auszug der erwachsenen Kinder, Tod des Partners) überdurchschnittlich oft in kleineren Haushalten. Zweitens nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab. Immer mehr Menschen entscheiden sich gegen die klassische Kernfamilie als Lebensentwurf und wählen ein Leben als Single oder in einer Partnerschaft ohne Kinder, was zu einem Rückgang größerer Haushalte beiträgt.

Trend zur Haushaltsverkleinerung

Mit der beschriebenen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht seit Jahren ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Dies wird durch die Entscheidung vieler älterer Menschen für einen Verbleib in der großflächigen Wohnung aus der Familienzeit auch nach Verkleinerung ihres Haushaltes verstärkt. Wie hoch der Anteil der kleineren Ein- und Zweipersonenhaushalte in größeren Wohnungen im Landkreis Gießen ist, kann dem Kapitel 3.9 entnommen werden.

Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person

Große Herausforderungen ergeben sich zudem aus den Klimaschutzzielen der Bundesregierung. Die Gebäudesanierung gilt neben erneuerbaren Energien als Kernelement der deutschen Klimapolitik und der Energiewende. Mehr als ein Drittel des Endenergieverbrauchs entfällt auf den Gebäudesektor. Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Energiekosten wird die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt stärker für dieses Themenfeld sensibilisiert. Die Potenziale zur Redu-

Energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes

zierung sind erheblich; rund zwei Drittel der 18 Millionen Wohngebäude in der Bundesrepublik Deutschland sind älter als 30 Jahre und dementsprechend vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut worden und weisen somit meist Defizite auf. In Kapitel 3.8 wird die Wohnungsstruktur nach Baualter im Landkreis Gießen dargestellt. Im Landkreis Gießen (o. Stadt) wurden rund 63 % der Wohnungen vor 1978 errichtet.

Seit den 1980er Jahren geht der Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland sukzessive zurück. Die Tendenz ist weiter rückläufig. Seit 2002 ist in Deutschland ein weiterer Rückgang von über 25 % zu beobachten. Der Großteil der öffentlich geförderten Wohnungen in Deutschland wurde bis 1988 errichtet. Die Bindungen laufen in der Regel nach 20 bis 30 Jahren aus. Damit wird sich in den kommenden Jahren die Zahl der Sozialwohnungen weiterhin deutlich verringern.

Rückgang belegungsgebundener Wohnungen

Die Flüchtlingsunterbringung ist derzeit eine große Herausforderung für Bund, Länder und Kommunen. Gerade für Kommunen, die ohnehin schon einen angespannten Wohnungsmarkt haben, wird es zunehmend schwerer Flüchtlingen bedarfsgerechten Wohnraum anzubieten.

Flüchtlingsunterkunft

3. Situationsanalyse

Die Unterkapitel der Situationsanalyse bilden die nachfolgenden Themen

1. Lage des Landkreises
2. Beschäftigungsentwicklung
3. Pendlerverflechtung
4. Bedarfsgemeinschaften und Transferleistungsempfänger
5. Bevölkerungsentwicklung
6. Bevölkerungsstruktur
7. Haushaltsstruktur
8. Wohnungsbestand
9. Wohnungsnutzung
10. Wohnungsbautätigkeit
11. Geförderter Wohnungsbestand
12. Miet- und Kaufpreises

Das erste Unterkapitel dient zunächst der räumlichen Einordnung und der Darstellung der verkehrlichen Infrastruktur. Das zweite bis siebte Unterkapitel beschreibt die Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt im Landkreis Gießen und ihre Veränderung in den vergangenen Jahren. Die Beschäftigungsentwicklung gibt weiterhin einen Anhaltspunkt zur wirtschaftlichen Entwicklung und die Pendlerverflechtung zeigt potentielle Chancen und Risiken auf, da arbeitsplatznahes Wohnen für verschiedene Haushalte attraktiv ist. Die zentralen Fragen sind: Wer fragt den Wohnraum im Landkreis Gießen nach und wie ist deren Wirtschaftskraft sowie Haushalts- und Altersstruktur. Das achte bis zwölfte Unterkapitel stellt abschließend die bisherige Entwicklung des Wohnungsangebotes dar. Fragen, die beantwortet werden sollen, sind unter anderem: Welche Wohnungen stehen den Nachfragern zur Verfügung, wie sind diese Wohnungen belegt, wie haben sich die Preise im Landkreis Gießen entwickelt oder wie sieht die Versorgung mit preisgebundenen Beständen aus.

3.1 Lage des Landkreises

Der Landkreis Gießen, mit seinen rund 262.500 Einwohnern, liegt nördlich von der Stadt Frankfurt am Main. Er grenzt an die Kreise Marburg-Biedenkopf, Vogelsbergkreis, Wetteraukreis und Lahn-Dill-Kreis. Der Verwaltungssitz des Landkreises ist die Stadt Gießen. Der aus 18 Gemeinden bestehende Landkreis ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main.

Lage Landkreis Gießen

Abb. 1: Landkreis Gießen



Quelle: eigene Darstellung, Regiograph

Die Anbindung an den überregionalen Straßenverkehr wird im Landkreis Gießen durch die Bundesautobahnen (BAB) 5, 45, 480 und 485 sowie verschiedene Bundesstraßen gewährleistet. Die BAB 5 und 45 verlaufen mitten durch den Landkreis. Die BAB 5 führt in nordöstlicher Richtung nach Kassel und in südlicher nach Frankfurt am Main. Die BAB 45 trifft südlich von Pohlheim auf die BAB 5 und verläuft in Richtung Nordwesten zu den Städten Köln und Dortmund. Die Bundesstraßen, welche sämtliche Gemeinden des Landkreises durchziehen oder streifen, führen zu den Städten Fulda, Siegen, Hanau, Bad Hersfeld und Butzbach und zu den Bundesautobahnen 3, 5, 7 und 45.

*Anbindung ans überregionale
Straßennetz*

Im Landkreis Gießen gibt es eine Vielzahl an Bahnhöfen, aus denen die Main-Weser-Bahn in Richtung Frankfurt oder Kassel fährt. Vom Bahnhof Gießen beträgt die Fahrtzeit mit der Bahn nach Frankfurt am Main etwa 60 Minuten und nach Kassel etwa 1,5 Stunden. Die Vogelsbergbahn erschließt den Landkreis östlich zwischen Gießen und Fulda. Der südöstliche Teil des Landkreises wird durch die Lahn-Kinzig-Bahn, über Pohlheim, Lich und Hungen, erschlossen.

Anbindung an den Schienenverkehr

Laut der Klassifizierung des BBSR ist der Landkreis Gießen ein verdichteter Kreis im verdichteten Raum. Wobei der Landkreis in der Stadt Gießen und im näheren Umland deutlich verdichteter ist als in den dezentraleren Gebieten. Insgesamt befinden sich die 18 Kreiskommunen auf 854,67 km². Die Verdichtung und die gute verkehrliche Infrastruktur machen den Landkreis für eine Vielzahl von Menschen zu einem attraktiven Wohnort.

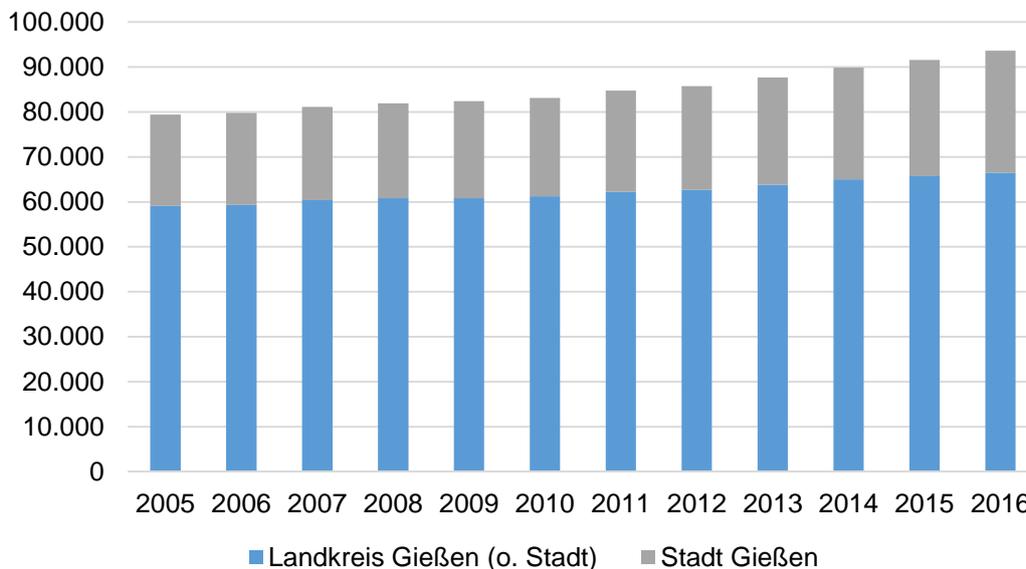
Verdichteter Kreis im verdichteten Raum

3.2 Beschäftigungsentwicklung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze im Landkreis stieg in den vergangenen Jahren kontinuierlich an. Von rund 59.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2005 stieg die Zahl auf rund 66.500 im Jahr 2016. Dabei verzeichnet die Stadt Gießen mit 33 % ein stärkeres Wachstum als der Landkreis (+12 %). Auch der Vergleich zu Hessen und Deutschland zeigt für den Landkreis Gießen (o. Stadt) ein unterdurchschnittliches Wachstum. Deutschlandweit stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2005 und 2016 um rund 21 % und in Hessen um rund 19 %.

Anstieg der Beschäftigtenzahlen

Abb. 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2005 bis 2016



Quelle: Agentur für Arbeit

Im Landkreis Gießen (o. Stadt) sind mit rund 40 % die meisten Beschäftigten im produzierenden Gewerbe tätig. Der Anteil der Beschäftigten in diesem Sektor ist in der Stadt Gießen (11 %) und im Land Hessen (24 %) deutlich geringer. Im Gegenzug arbeiten im Landkreis Gießen (o. Stadt) weniger Menschen bei Unternehmensdienstleistern sowie öffentlichen und privaten Dienstleistern. Wie das nachfolgende Unterkapitel zeigen wird, arbeitet jedoch ein Großteil der Einwohner des Landkreises in der Kreisstadt Gießen. Hier spielt der Dienstleistungssektor eine zentralere Rolle. Das bedeutet, dass auch viele der Bewohner der Kommunen des Landkreises Gießen (o. Stadt) im tertiären Sektor tätig sind.

Viele Beschäftigte im produzierenden Gewerbe

Das Einkommen im Landkreis Gießen liegt laut der Einkünfte pro Steuerpflichtigem im Landkreis Gießen unterhalb des hessischen Durchschnitts. Im Bundesland Hessen erhielt jeder steuerpflichtige Einwohner im Jahr 2010 durchschnittlich rund 34.800 Euro. Im Landkreis Gießen (o. Stadt) waren es nur rund 31.400 Euro und in der Stadt Gießen nur rund 27.300 Euro. Ein ähnliches Niveau im Vergleich zu Hessen zeigt auch die aktuelle Kaufkraftstatistik der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK). Während in Hessen einem Haushalt im Jahr 2016 jährlich rund 48.900 Euro zur Verfügung standen waren es im Landkreis Gießen insgesamt nur 43.900 Euro.

Unterdurchschnittliche Einkommen

3.3 Pendlerverflechtung

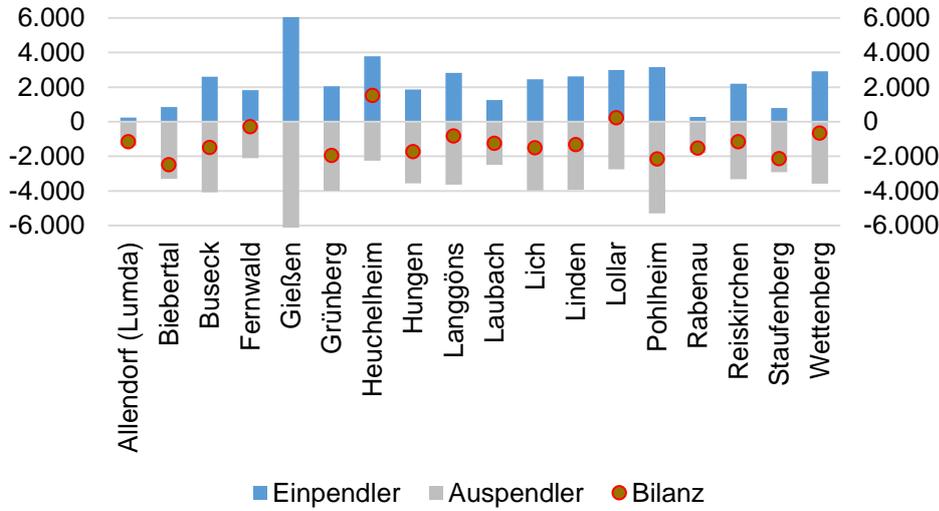
Insgesamt lebten 2016 im Landkreis Gießen rund 93.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, davon hatten rund 27.100 ihren Wohnort in der Kreisstadt. Von den rund 66.500 Beschäftigten im Landkreis Gießen (o. Stadt) war für rund 82 % der Wohnort nicht der Arbeitsort. Das bedeutet, dass der Auspendleranteil in den Gemeinden im Landkreis Gießen (o. Stadt) hoch ist. Mit rund 71 % war der Anteil der Auspendler in Langgöns am niedrigsten und mit rund 90 % in Allendorf, Rabenau und Staufenberg am höchsten. Zum Vergleich: Deutschlandweit lag der Pendleranteil in 2015 bei 60 % (BBSR 2017).

Hoher Anteil an Auspendlern

Wie die Abb. 3 zeigt weisen alle Kommunen mit Ausnahme der Stadt Gießen (19.100 Einpendler mehr als Auspendler) und Lollar (rund 240 Einpendler mehr als Auspendler) eine negative Pendlerbilanz auf. Ein deutliches Übergewicht an Auspendlern zeigt sich insbesondere in Allendorf, Biebertal, Rabenau und Staufenberg. In diesen Kommunen liegt die Zahl der Auspendler vier- bis sechsmal höher als die der Einpendler.

Negative Pendlerbilanz in fast allen Kommunen

Abb. 3: Ein- und Auspendler in den Kommunen

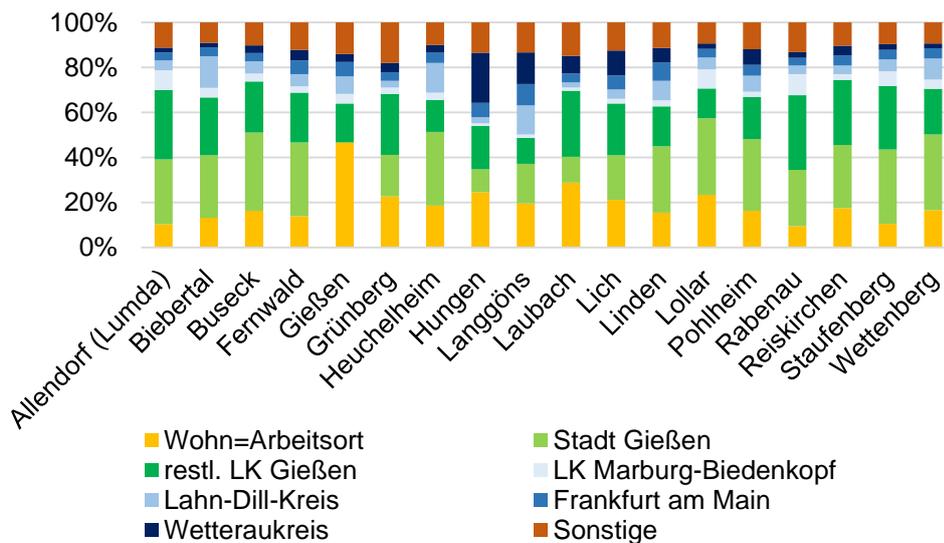


Quelle: Agentur für Arbeit

Der Großteil der Auspendler pendelt innerhalb des Landkreises Gießen. Der hohe Auspendleranteil ist also kein Ausdruck wirtschaftlicher Defizite im Landkreis, sondern zeigt vielmehr die enge Verflechtung der einzelnen Gemeinden des Landkreises miteinander. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die im Landkreis Gießen arbeiten, ist in Buseck (74 %) und Reiskirchen (75 %) am höchsten, wohingegen in Hungen und Langgöns die meisten Beschäftigten außerhalb des Landkreises arbeiten. Hier verbleiben nur 54 % bzw. 49 % der Beschäftigten für ihre Arbeit im Landkreis. Bei den Einpendlern zeigt sich ein ähnliches Bild. Die meisten von ihnen pendeln aus den umliegenden Gemeinden im Landkreis Gießen zum Arbeitsort.

Viele Auspendler bleiben im Landkreis

Abb. 4: Arbeitsorte der Auspendler



Quelle: Agentur für Arbeit

3.4 Bedarfsgemeinschaften und Transferleistungsempfänger

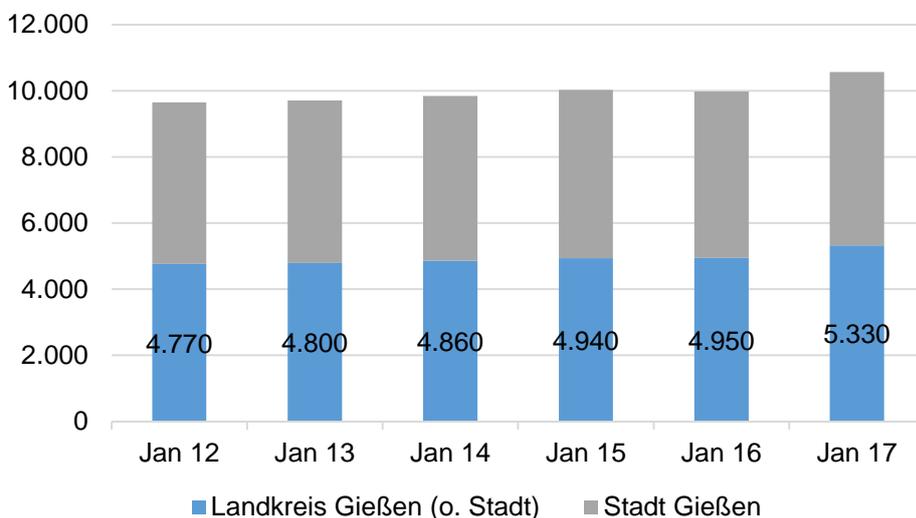
Im Januar 2017 gab es im Landkreis Gießen rund 10.570 Bedarfsgemeinschaften laut SGB II. Rund 5.330 (42 %) davon lebten außerhalb der Stadt Gießen. Die Zahl hat sich sowohl im Landkreis als auch in der Stadt Gießen in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht. Während es im Jahr 2012 im Landkreis Gießen (o. Stadt) noch rund 4.770 Bedarfsgemeinschaften waren, gab es im Jahr 2017 rund 5.330 Bedarfsgemeinschaften. Das entspricht einem Anstieg um rund 560 Bedarfsgemeinschaften bzw. 12 % (vgl. Abb. 5).

Zahl der Bedarfsgemeinschaften steigt

Mit rund 2.930 Haushalten im Landkreis Gießen (o. Stadt) im Jahr 2017 ist der Großteil (55 %) der Bedarfsgemeinschaften ein Einpersonenhaushalt. In der Stadt Gießen ist der Anteil mit rund 58 % noch geringfügig höher.

Bedarfsgemeinschaften sind vor allem Einpersonenhaushalte

Abb. 5: Bedarfsgemeinschaften im SGB II



Quelle: Jobcenter Gießen

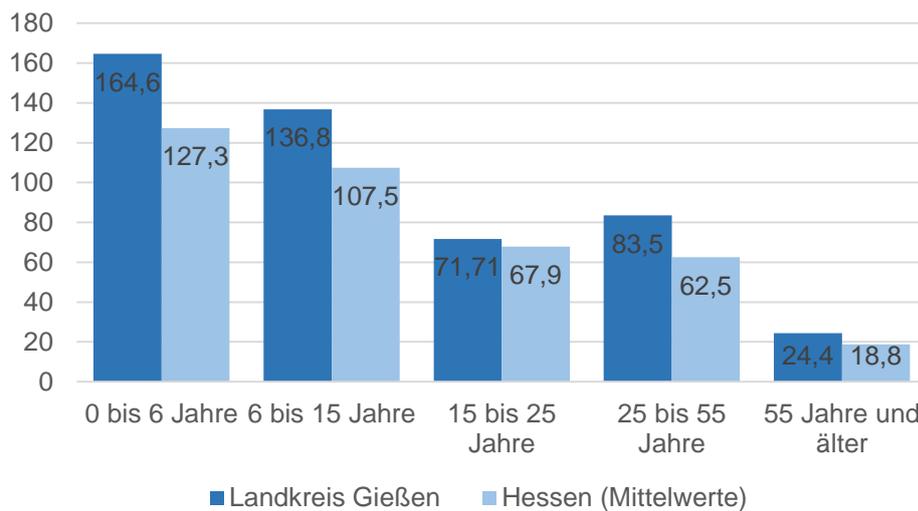
Analog zur Zahl der Haushalte ist auch die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in Pohlheim am höchsten und in Allendorf am niedrigsten. Den höchsten Anteil an Bedarfsgemeinschaften an den Haushalten hat Lollar mit rund 9 %. Das bedeutet, dass hier fast jeder zehnte Haushalt eine Bedarfsgemeinschaft ist. Mit 7,4 % weisen Grünberg und Pohlheim die nächst höchsten Anteile an Bedarfsgemeinschaften auf. Der Anteil an Bedarfsgemeinschaften ist in Biebertal (3,6 %) und Allendorf (3,8 %) am niedrigsten.

Bei der Betrachtung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften und Transferleistungsbeziehungen ist im Vergleich zu Hessen auf weitere Kennzahlen hinzuweisen:

Kennzahlen im Vergleich zu Hessen

- Im hessischen Mittel gibt es 575 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pro 1.000 Einwohner. Im Landkreis Gießen ist der Dichtewert mit 521 deutlich niedriger. Im Landkreis Gießen handelt es sich um den niedrigsten Wert im Vergleich zu den übrigen Landkreisen.
- Die Dichte der Regelleistungsberechtigten im SGB II beträgt im hessischen Mittel 69,5 pro 1.000 Einwohner. Diese liegt im Landkreis Gießen mit 88,3 deutlich höher und ist im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Betrachtet man die Dichte der Regelleistungsberechtigten nach Altersgruppen, so zeigt sich in allen Stufen im Vergleich zum Durchschnitt Hessens ein erhöhter Dichtewert und bei den über 55-Jährigen der höchste Wert in ganz Hessen.

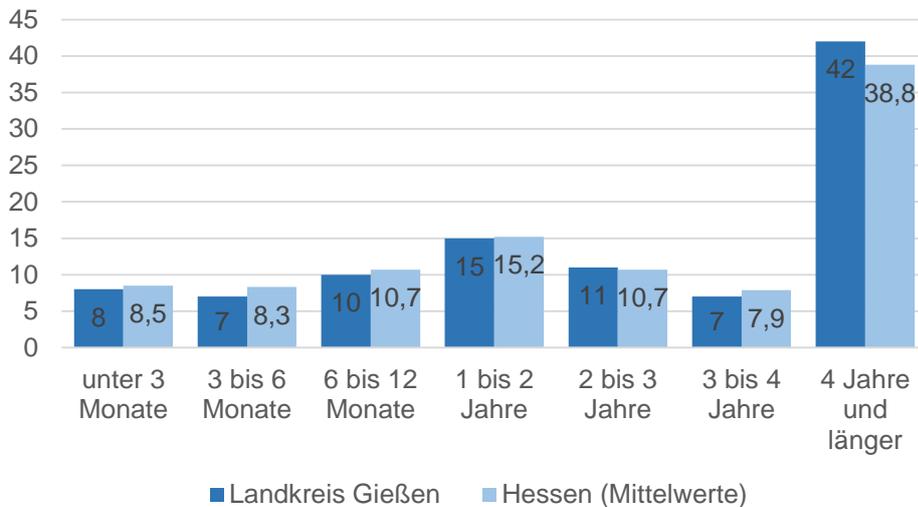
Abb. 6: Dichte der Regelleistungsberechtigten (je 1.000 Einwohner der jeweiligen Altersgruppe)



Quelle: Landkreis Gießen

- Differenziert man die Regelleistungsberechtigten nach Weildauer im SGB II-Leistungsbezug, so zeigt sich auch hierbei im Landkreis Gießen im hessischen Vergleich ein Höchstwert. Der Anteil der Regelleistungsberechtigten mit einem Bezug von mindestens vier Jahren ist im Landkreis Gießen sowie im Werra-Meißner-Kreis am höchsten.

Abb. 7: Verweildauer der Regelleistungsberechtigten im SGB II-Leistungsbezug



Quelle: Landkreis Gießen

- Die Dichte der Bedarfsgemeinschaften mit Leistungen zur Grundsicherung für Arbeitssuchende und die der Transferleistungsbezieher ist im Landkreis Gießen ebenfalls deutlich höher als im hessischen Durchschnitt. In Hessen insgesamt gibt es etwa 28,3 Bedarfsgemeinschaften und 65,6 Transferleistungsempfänger pro 1.000 Einwohner während es im Landkreis Gießen 39,5 bzw. 89,5 sind.

Die verschiedenen aufgeführten Vergleichszahlen zeigen eine hohe Zahl bzw. einen hohen Anteil an Haushalten, die Transferleistungen empfangen und somit einer Unterstützung bedürfen. Für den Landkreis bedeutet dies einerseits, dass er höhere Ausgaben für Sozialleistungen tätigen muss und andererseits, dass der Wohnraum auch für Haushalte mit geringerem Einkommen gesichert sein muss.

Hoher Anteil an Transferleistungsempfängern

3.5 Bevölkerungsentwicklung

Nach den Daten von Ekom21 verzeichnete der gesamte Landkreis Gießen im Zeitraum von 2012 bis 2016 einen Bevölkerungsanstieg von 4,2 % auf rund 265.700 Einwohner. Die Bevölkerungszahl stieg über die Jahre kontinuierlich an. Mit einem Anstieg um 9,7 % gegenüber dem Jahr 2012 ist der Anstieg in der Stadt Gießen höher als der des Landkreises ohne die Kreisstadt (1,8 %).

Bevölkerungsanstieg im Kreis

Mit Ausnahme von Hungen konnten alle Kommunen im Landkreis Gießen innerhalb dieses Zeitraums eine positive Entwicklung verzeichnen. Wie die folgende Tabelle (Tab. 1) zeigt, wechselt sich in vielen Kommunen Bevölkerungswachstum und -rückgang ab. Eine durchgängig positive Entwicklung zeigten die Kommunen Fernwald, Heuchelheim, Linden, Pohlheim, Reiskirchen und Staufenberg.

Unterschiedliche Entwicklungen in den Gemeinden

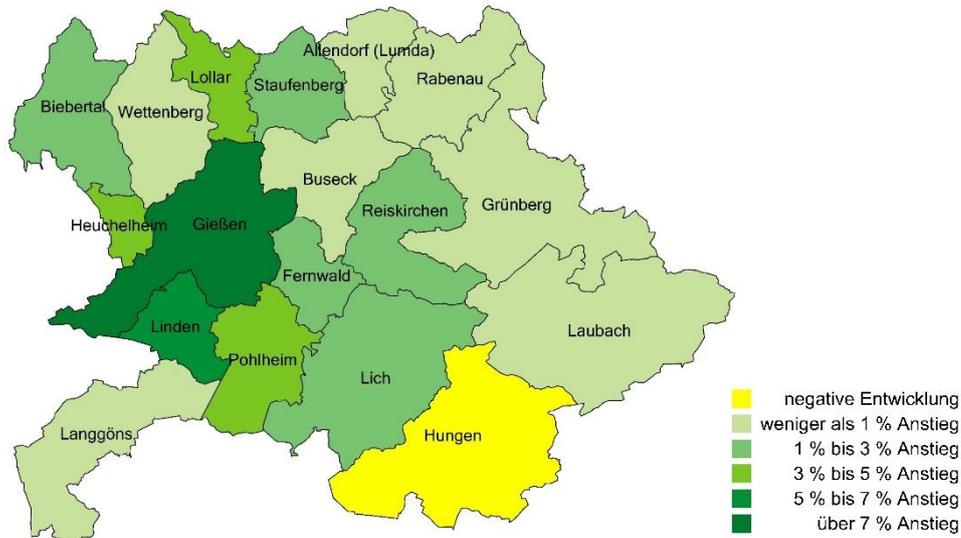
Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Gießen

Einwohner mit Hauptwohnsitz (Ekomp21)							
	Einwohner 2012	Veränderung				Veränderung 2012 zu 2016	Einwohner 2016
		2013 zu 2012	2014 zu 2013	2015 zu 2014	2016 zu 2015		
Allendorf (Lumda)	4.077	0,1%	-0,8%	-0,5%	1,4%	0,2%	4.084
Biebertal	9.973	-0,3%	0,1%	0,7%	0,9%	1,3%	10.104
Buseck	12.793	-0,8%	-0,3%	1,6%	-0,4%	0,2%	12.814
Fernwald	6.482	1,0%	0,4%	0,6%	0,9%	2,9%	6.672
Gießen	77.515	1,5%	6,9%	1,1%	0,1%	9,7%	85.068
Grünberg	13.778	-0,1%	-0,3%	0,3%	0,8%	0,5%	13.851
Heuchelheim	7.328	1,0%	1,4%	0,3%	1,5%	4,3%	7.642
Hungen	12.550	-1,1%	0,5%	0,7%	-0,5%	-0,3%	12.509
Langgöns	11.496	-0,3%	-0,1%	-0,2%	1,5%	0,9%	11.604
Laubach	9.764	-0,1%	-0,4%	-0,1%	1,2%	0,6%	9.824
Lich	13.214	-0,5%	0,5%	1,3%	0,6%	2,0%	13.472
Linden	12.108	0,5%	1,4%	2,6%	0,7%	5,3%	12.749
Lollar	9.799	-0,4%	1,0%	1,7%	2,3%	4,7%	10.264
Pohlheim	17.871	0,4%	0,5%	1,1%	1,3%	3,4%	18.473
Rabenau	5.123	-2,5%	0,5%	-0,1%	3,0%	0,8%	5.163
Reiskirchen	10.499	0,0%	0,1%	0,6%	0,7%	1,5%	10.656
Staufenberg	8.181	0,2%	0,9%	0,1%	1,3%	2,5%	8.389
Wettenberg	12.311	-0,9%	-0,2%	0,7%	0,7%	0,2%	12.341
Landkreis Gießen	254.862	0,3%	2,3%	0,9%	0,6%	4,2%	265.679
Landkreis Gießen ohne Stadt Gießen	177.347	-0,2%	0,3%	0,8%	0,9%	1,8%	180.611

Quelle: Ekomp21

Wie die Abb. 8 zeigt, handelt es sich bei den Kommunen mit größtem und kontinuierlichem Wachstum um die Kommunen im direkten Gießener Umland. Einen im Vergleich überdurchschnittlichen Bevölkerungszuwachs seit 2012 zeigten neben der Stadt Gießen die Städte und Gemeinden Linden, Lollar, Heuchelheim, Pohlheim, Fernwald, Staufenberg sowie Lich. Mit Ausnahme von Lich grenzen alle diese Kommunen direkt an die Stadt Gießen an.

Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden 2012-2016



Quelle: Ekom21

Wie bereits erwähnt, verläuft das Bevölkerungswachstum innerhalb des Landkreises uneinheitlich. Die wichtigsten Einflussfaktoren dafür sind die unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersstruktur, die Attraktivität der Teilräume als Wohnstandorte, die Nähe zu Arbeitsplätzen und das Wohnungsangebot. Neben der Neubautätigkeit beeinflusst der schrittweise stattfindende Generationswechsel in vorwiegend durch ältere Einfamilienhausgebiete geprägten Ortsteilen der Gemeinden die Bevölkerungsentwicklung positiv. Vor allem Standorte mit einer hohen Neubautätigkeit konnten in den letzten Jahren Einwohnergewinne verzeichnen. Kommunen, die wenig Neubau betrieben haben, wie beispielsweise die Gemeinde Buseck, zeigten hingegen – trotz attraktiver Lage – eine nur verhaltene Bevölkerungsentwicklung.

Neubautätigkeit wichtiger Wachstumsfaktor

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

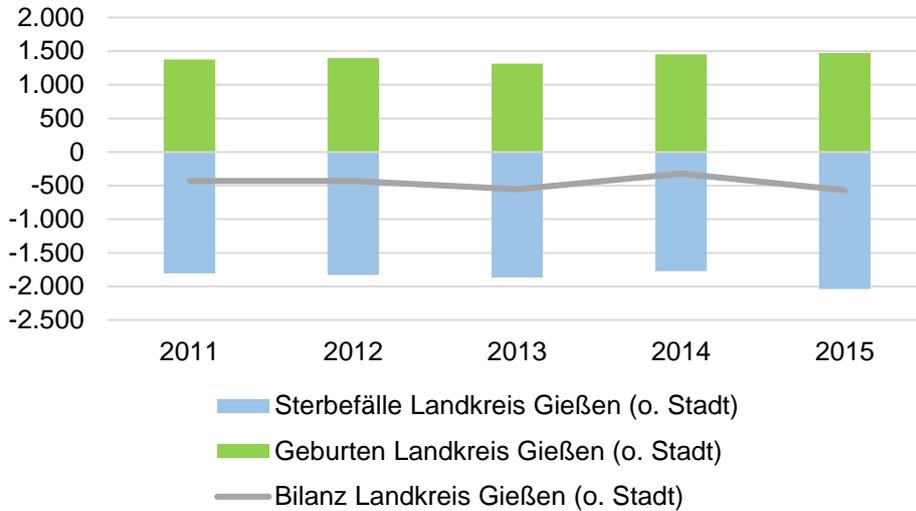
Aufgrund des gesellschaftlichen Wandels mit einer zunehmenden Berufstätigkeit der Frau, einem Bedeutungsverlust der Familie und dem Aufkommen neuer Lebensstile ist die Geburtenrate in Deutschland in den 1960er und 1970er Jahren stark gesunken. Seitdem ist sie niedrig geblieben (wenn auch in den letzten drei Jahren ein leichter Aufwärtstrend zu beobachten ist). Gleichzeitig steigt, aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung, die Zahl der Sterbefälle. In der Konsequenz ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit Mitte der 1970er Jahre rückläufig.

Bundesweiter Trend

Entsprechend des bundesweiten Trends ist der natürliche Bevölkerungssaldo im Landkreis Giessen (o. Stadt) in dem Zeitraum von 2011 bis 2015 durchweg negativ. Der geringste negative Saldo zeigte sich im Jahr 2014 mit rund 320 Sterbefällen mehr als Geburten. Am negativsten war die Bilanz im Jahr 2015 mit rund 570 Geburten weniger als Sterbefällen.

Negativer natürlicher Saldo

Abb. 9: Natürliche Entwicklung im Landkreis Gießen (o. Stadt)

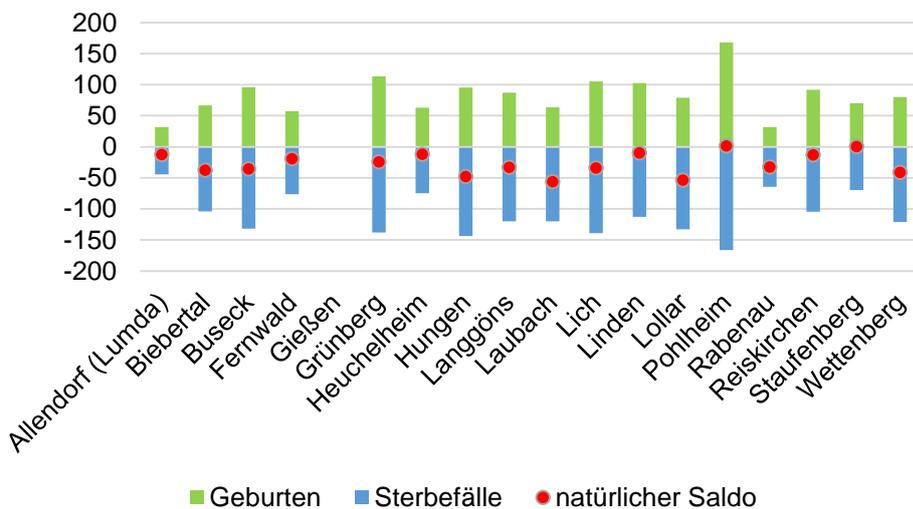


Quelle: Statistik Hessen

Auf Ebene der Gemeinden des Landkreises Gießen zeigt sich, dass nicht alle Gemeinden eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015 verzeichneten. Eine positive Differenz zwischen der Anzahl an Geburten und Sterbefälle bzw. ein ausgeglichenes Verhältnis in dem betrachteten Zeitraum besteht in Pohlheim und Staufenberg. Den negativsten natürlichen Saldo dieser Jahre – bezogen auf die Einwohnerzahl insgesamt – zeigten Laubach, Rabenau und Lollar, die jährlich etwa 0,5 % bis 0,6 % ihrer Bevölkerung durch eine negative natürliche Bilanz verlieren.

Unterschiedliche Trends in den Gemeinden

Abb. 10: Natürliche Entwicklung in den Kommunen im Mittel 2011 bis 2015



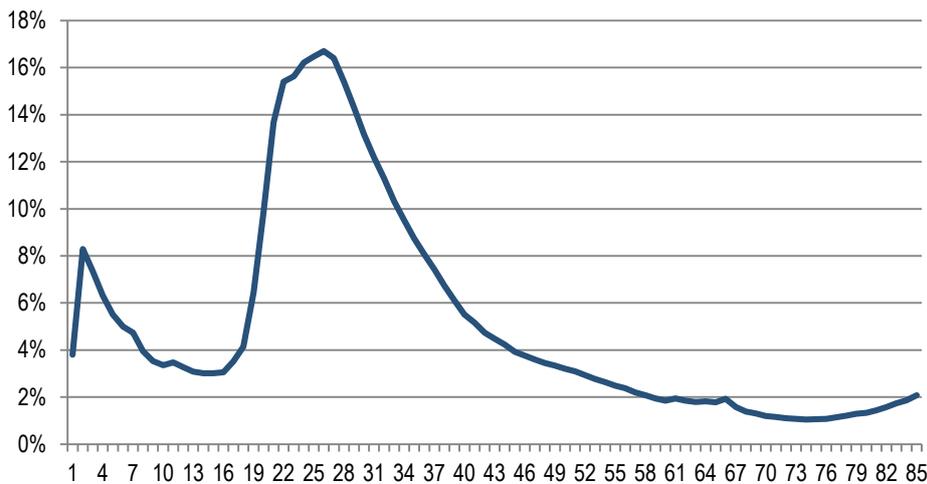
Quelle: Statistik Hessen

Wanderungen

Die folgende Abbildung verdeutlicht die von den Lebensphasen abhängige Häufung/Intensität von Wanderungsbewegungen über Gemeindegrenzen (Umzüge innerhalb einer Gemeinde wurden nicht berücksichtigt). Die Grafik bezieht sich auf Gesamtdeutschland. Die nachfolgend beschriebenen Auffälligkeiten sind jedoch auch auf die Gemeinden des Kreises Gießen übertragbar.

Wanderungsverhalten von den Lebensphasen abhängig

Abb. 11: Wanderungen über Gemeindegrenzen differenziert nach Alter (Deutschland)



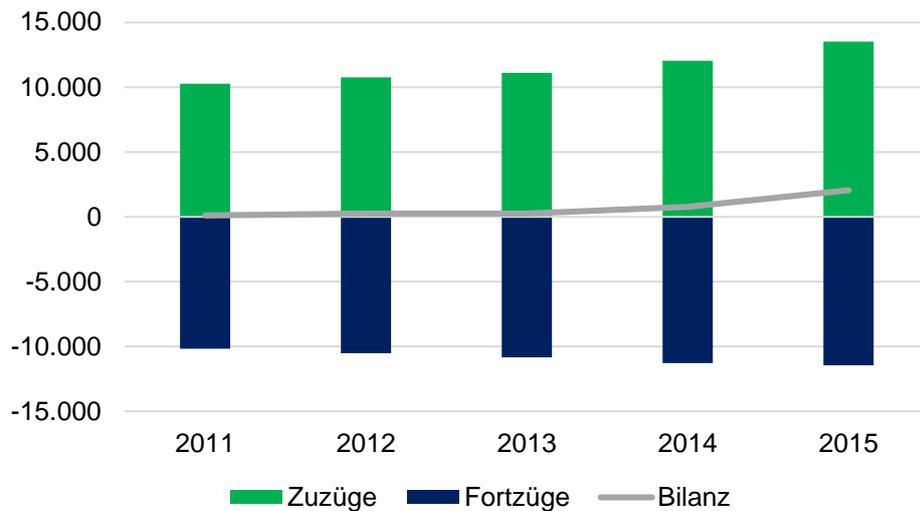
Quelle: destatis

Auffällig ist eine hohe Zahl an Wanderungen von Haushalten mit Kleinkindern. Hintergrund sind die veränderten Wohnansprüche, die mit der Geburt des Kindes einhergehen. Ferner wird ein ausgeprägtes Wanderungsverhalten von jungen Erwachsenen, die das Elternhaus in der Ausbildungsphase verlassen, sowie ein leichter Anstieg der Wanderungen mit dem Eintritt ins Rentenalter deutlich. Der Anstieg der Wanderungen bei Personen über 75 Jahren entspricht dem Anstieg der Pflegebedürftigen im hohen Alter. Mit der Pflegebedürftigkeit geht häufig ein Umzug in eine Pflegeeinrichtung oder zu den pflegenden Angehörigen einher.

Die Summe der Zu- und Fortzüge im Landkreis Gießen (o. Stadt) zeigt einen positiven Wanderungssaldo, der sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöhte. Bereits vor den Jahren 2014 und 2015, die (stark) von der Flüchtlingszuwanderung beeinflusst waren, war ein Aufwärtstrend zu erkennen. Dieser war insbesondere auf eine erhöhte Zuwanderung zurückzuführen. Im Jahr 2011 zogen rund 120 Einwohner mehr zu als fort und im Jahr 2013 waren es bereits rund 260. Der hohe Wert in 2015 (rund 2.050 Zuzüge mehr als Fortzüge) war durch die Flüchtlingszuwanderung bestimmt.

Positiver Wanderungssaldo

Abb. 12: Entwicklung der Zu- und Fortzüge im Landkreis Gießen (o. Stadt)



Quelle: Statistik Hessen

Maßgeblichen Einfluss auf diese Entwicklungen haben die Wanderungsbewegungen aus dem Ausland. Die folgende Grafik zeigt deutlich die positive Entwicklung im Mittel der Jahre 2012 bis 2015. Neben dem positiven Wanderungssaldo mit dem Ausland konnten die Kommunen auch aus einer Zuwanderung aus dem restlichen Landkreis Gießen profitieren. In den meisten Kommunen ist diese insbesondere auf die Stadt Gießen zurückzuführen. Lediglich in Allendorf ist die Wanderungsbilanz mit der Stadt Gießen negativ.

Positive Wanderungssalden mit dem Ausland und Gießen

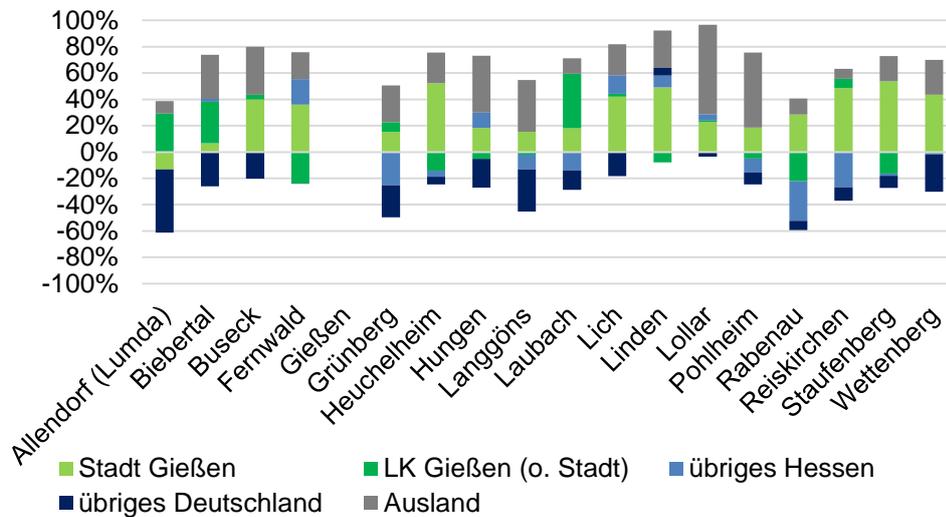
Weiterhin zeigt sich vielerorts eine negative Bilanz mit dem übrigen Bundesland Hessen und dem restlichen Deutschland. Lediglich Fernwald, Linden und Lollar konnten Einwohner aus dem restlichen Hessen und Deutschland gewinnen.

Negative Salden mit Hessen und Deutschland

Insgesamt hatten jedoch die meisten Kommunen im Landkreis Gießen (o. Stadt) eine positive Wanderungsbilanz im Mittel der Jahre 2011 bis 2015. Mit Ausnahme der Städte und Gemeinden Allendorf, Grünberg, Langgöns und Rabenau zeigten sämtliche Kommunen zum Teil deutliche Wanderungsgewinne. Bezogen auf die Einwohnerzahl war der Gewinn in Linden und Lollar am höchsten. Der Wanderungssaldo von rund 140 in Linden entspricht 1,1 % der Einwohnerzahl und der Saldo von rund 80 in Lollar rund 0,8 % der Bevölkerung.

Wanderungsgewinne in den meisten Kommunen

Abb. 13: Wanderungssalden der Städte und Gemeinden nach Ziel- und Herkunftsorten



Quelle: Statistik Hessen

Zusätzlich zu den Wanderungssalden nach Ziel- und Herkunftsgebieten ist eine Betrachtung der altersstrukturellen Wanderung im Landkreis Giessen sinnvoll, um das Wanderungsverhalten einzelner Zielgruppen zu identifizieren. Es zeigt sich, dass sämtliche Kommunen im Landkreis Giessen (o. Stadt) einen positiven Wanderungssaldo bei den Kindern und Jugendlichen sowie den 30 bis 50-Jährigen zeigen. Das bedeutet, dass alle Kommunen von der Zuwanderung von Familien profitieren.

Positive Wanderungsbilanz bei Familien

Bei den Starterhaushalten bzw. den Einwohnern zwischen 18 und 25 Jahren zeigen die meisten Kommunen eine negative Bilanz. Lediglich Biebertal, Fernwald, Heuchelheim, Linden und Pohlheim und damit insbesondere die an Giessen angrenzende Städte gewinnen in dieser Altersgruppe Einwohner.

Städte gewinnen Starterhaushalte

Die Wanderungssalden der 25- bis 30-Jährigen und damit auch die der Berufsanfänger befinden sich auf einem relativ geringen Niveau und sind mit Ausnahme von Allendorf, Heuchelheim, Laubach, Lich, Rabenau und Wettenberg positiv. Die Verluste sind vielerorts mit -1 bis -4 jedoch nur sehr gering. Heuchelheim und Laubach hingegen verlieren jährlich durchschnittlich 10 Einwohner dieser Altersgruppe.

Wanderungen der 25- bis 30-Jährigen vielerorts positiv

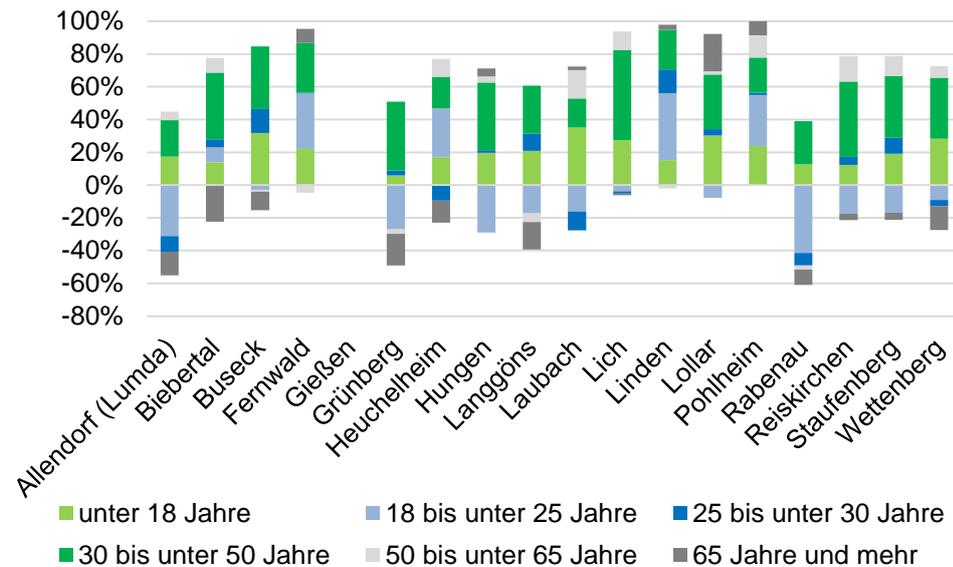
Die Wanderungssalden der 50- bis 65-Jährigen (*Best Ager*) befinden sich ebenfalls auf einem niedrigen Niveau. Die meisten Kommunen konnten leichte Einwohnergewinne verzeichnen. Die Rückgänge in Buseck, Fernwald, Grünberg, Langgöns, Linden und Rabenau waren mit -1 bis -4 ebenfalls nur gering.

Wanderungen der 50-65-Jährigen vielerorts positiv

Bei den Wanderungsbilanzen der Senioren (ab 65 Jahre) zeigt sich ein anderes Bild. In den meisten Kommunen war die Anzahl derer, die die Kommune verließen höher als die Zahl derer, die zuzog. Sofern es in dieser Altersgruppe einen positiven Wanderungssaldo gab, befand er sich mit 2 bis 9 auf einem verhältnismäßig geringen Niveau (Fernwald, Hungen, Laubach, Linden, Pohlheim). Einzig Lollar konnte mit rund 20 einen überdurchschnittlich positiven Wanderungssaldo in dieser Altersgruppe verzeichnen.

Wanderungen der über 65-Jährigen unterschiedlich

Abb. 14: Wanderungsbilanzen der Städte und Gemeinden nach Alter



Quelle: Statistik Hessen

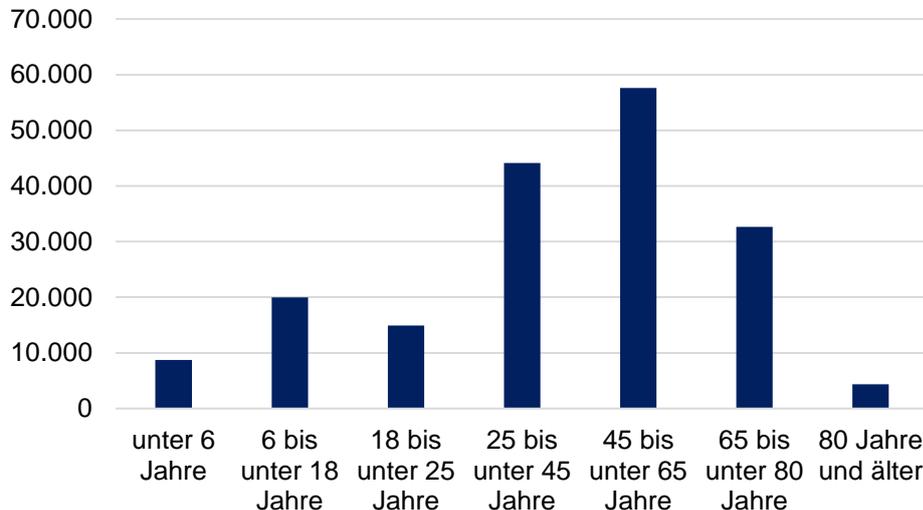
3.6 Bevölkerungsstruktur

Die folgende Abbildung (Abb. 15) zeigt die Bevölkerungszahl in den verschiedenen Altersgruppen. Es wurden die Daten des Jahres 2015 von der Hessen Agentur ausgewertet um im Kapitel 4.1 einen direkten Vergleich zum Jahr 2030 zu gewährleisten. Mit fast einem Drittel (32 %) ist der Anteil und damit die Anzahl der *Best Ager* (45 bis 65 Jahre) am höchsten. Der Großteil dieser Altersgruppe wird im Jahr 2030 das Rentenalter erreicht haben. Den nächstgrößten Anteil haben die Einwohner zwischen 25 und 45 Jahren, bei ihnen handelt es sich häufig um Familien mit Kindern oder Kinderwunsch. Diese Altersgruppe wird auch gerne als „die Eigentumsbildner“ betitelt und beschreibt damit die angestrebte Wohnform. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen liegt im Landkreis Gießen (o. Stadt) bei rund 16 %. Rund ein Fünftel (20 %) der Einwohner im Landkreis Gießen (o. Stadt) sind Senioren. Den kleinsten Anteil an der Bevölkerung mit 8 % haben die 18 bis 25-Jährigen. Diese Altersgruppe befindet sich klassischerweise in Ausbildung. Insbesondere ländlichere Gebiete werden für die Ausbildung in der Regel verlassen. Da es sich bei Gießen um eine wichtige Universitätsstadt handelt, der Wohnungsmarkt

Altersstruktur

jedoch angespannt ist, erfahren einige direkte Umlandgemeinden einen Zuzug dieser Altersgruppe.

Abb. 15: Altersstruktur im Landkreis Gießen (o. Stadt) 2015



Quelle: Hessen Agentur, GEWOS

Insgesamt sind kleinräumig zwar Unterschiede in der Altersstruktur zwischen den Gemeinden im Landkreis Gießen feststellbar, diese Abweichungen sind allerdings meist relativ gering. Dennoch sollen kurz folgende Punkte hervorgehoben werden:

Geringe kleinräumige Unterschiede

- Den höchsten Anteil an Kinder und Jugendlichen und damit an Familien weisen Pohlheim (18 %) sowie Allendorf und Lollar (17 %) auf.
- Der Anteil der 18- bis 25-Jährigen ist in Fernwald, Heuchelheim, Lollar und Pohlheim mit 9 % und in Linden mit 10 % am höchsten.
- Linden weist weiterhin einen überdurchschnittlich hohen Anteil an den 25- bis 45-Jährigen auf (28 %).
- Der Anteil der *Best Ager* ist in Allendorf und Rabenau mit 34 % am höchsten.
- Die Anteile der Senioren liegen in Biebertal und Rabenau mit 23 % bereits heute bei fast einem Viertel.

3.7 Haushaltsstruktur

Die maßgebliche Größe für die Wohnungsnachfrage sind die Haushalte. Die im Folgenden dargestellten Haushaltszahlen wurden von GEWOS generiert. Basis sind die Ergebnisse des Zensus 2011 sowie die Bevölkerungszahlen der Hessen Agentur im Jahr 2015. Im Landkreis Gießen (o. Stadt) lebten im Jahr 2015 rund 80.000 wohnungsmarktrelevante Haushalte. Entscheidende Parameter für die Entwicklung der Haushaltszahlen sind die Entwicklung der Einwohnerzahl sowie Veränderungen in der Haushaltszusammensetzung. So verstärkt beispielsweise die fortschreitende Singularisierung den Haushaltsanstieg.

Haushalte maßgeblich für Wohnungsnachfrage

Im Jahr 2015 waren mit rund 27.800 die meisten Haushalte im Landkreis Gießen (o. Stadt) Zweipersonenhaushalte. Sie hatten einen Anteil von 35 %. Mit einem Anteil von 32 % waren rund 24.400 der Haushalte Einpersonenhaushalte. Das bedeutet in lediglich einem Drittel der Haushalte lebten mindestens drei Personen.

Insbesondere Ein- und Zweipersonenhaushalte

In nahezu allen Kommunen im Landkreis Gießen waren die Zweipersonenhaushalte die häufigste Haushaltsform, gefolgt von den Einpersonenhaushalten. Aufgrund des demografischen Wandels ist davon auszugehen, dass sich der Anteil und die Anzahl der Einpersonenhaushalte in Zukunft (weiter) stark erhöhen wird. In einigen Kommunen im Landkreis Gießen ist der Einpersonenhaushalt bereits heute die häufigste Haushaltsform. In Linden liegt der Anteil mit 39 % am höchsten. Aber auch in Heuchelheim oder Wettenberg werden mit 35 % bzw. 34 % überdurchschnittlich hohe Anteile erreicht. Im Gegensatz dazu ist der Anteil der Haushalte mit mindestens drei Personen in Lollar (38 %) sowie Allendorf und Rabenau (37 %) am höchsten.

3.8 Wohnungsbestand

Im Landkreis Gießen (o. Stadt) gab es zum Stichtag 31.12.2015 rund 83.140 wohnungsmarktrelevante Wohnungen. Ungefähr 69 % des Wohnungsbestandes (rund 57.000) gehören dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser an. Dementsprechend bilden rund 26.140 Wohnungen den Mehrfamilienhausbestand.

83.140 wohnungsmarktrelevante Wohnungen

Der Anteil an Mietobjekten ist im Landkreis Gießen mit rund 38 % unterdurchschnittlich. Im Vergleich dazu liegt die Mieterquote in Deutschland laut Zensus 2011 bei rund 52 % und in Hessen bei rund 50 %. Eine niedrige Mieterquote ist – wie ein hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern – typisch für ländlichere Kommunen. Dies zeigt sich auch im Vergleich zur Stadt Gießen, in der rund 74 % der Wohnungen Mietobjekte sind. Im Landkreis Gießen (o. Stadt) werden rund 58 % der Wohnungen selbstgenutzt. Die übrigen 4 % des Wohnungsbestandes stehen leer oder dienen als Ferienwohnungen. Die niedrigsten Eigentumsquoten im Landkreis Gießen (o. Stadt) weisen Heuchelheim, Linden und Lollar mit 49 % bzw. 50 % auf. Am höchsten ist die Eigentumsquote in Rabenau mit 68 % und Allendorf sowie Biebertal mit 66 %.

Eigentumsquote 58 %

Laut dem Zensus 2011 ist die Leerstandsquote im Landkreis Gießen (o. Stadt) mit 4,1 % im Vergleich zu Hessen (3,8 %) und Deutschland (4,5 %) durchschnittlich. Innerhalb des Landkreises ist die Leerstandsquote in Reiskirchen, Laubach und Allendorf mit 5,2 % bzw. 5,1 % am höchsten. Ein geringer Leerstand liegt hingegen in Fernwald, Lollar und Linden mit rund 3,4 % bzw. 3,5 % vor. Unter der Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von in der Regel 2 % kann für die Kommunen im Landkreis Gießen damit in zentraleren Lagen von Anspannungstendenzen und in dezentraleren Gebieten von der Gefahr vermehrter Leerstände ausgegangen werden.

Leerstandsquote 4,1%

Da aktuellsten Leerstandsangaben für den Landkreis Gießen und seine Kommunen stammt aus dem Zensus 2011. Innerhalb der vergangenen sechs Jahre hat sich die Situation zum Teil jedoch stark verändert. Die SWS GmbH plant detailliertere und aktuellere Kenntnisse zum Leerstand über ein Leerstandsmanagement zu erarbeiten, das die Leerstände kleinräumig, verlässlich und aktuell abbildet.

SWS GmbH plant Leerstandsmanagement

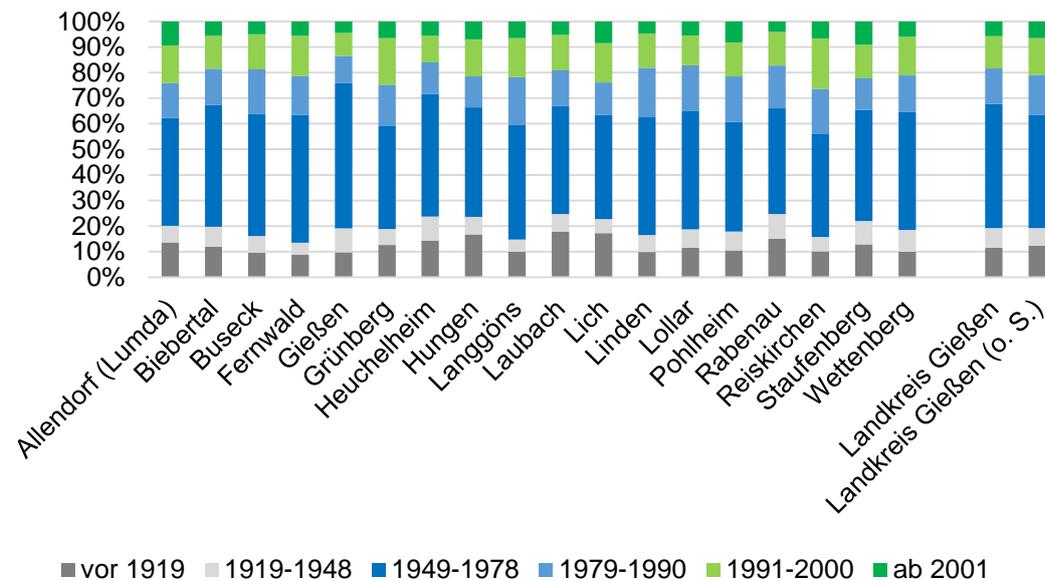
Die Baualterstruktur im Landkreis Gießen ist insgesamt heterogen. Der Großteil des Wohnungsbestands stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren. Insgesamt wurden 44 % der Wohnungen in dieser Zeit gebaut. Zwischen den einzelnen Kommunen im Landkreis Gießen (o. Stadt) variiert der Anteil. Mit 50 % ist der Anteil in Fernwald am höchsten und Reiskirchen hat mit 40 % den geringsten Anteil. Im Landkreis Gießen ist der Anteil der Bestände aus den 1950er bis 1970er Jahren mit 57 % noch deutlich höher.

Großteil des Wohnungsbestands aus den 1950er bis 1970er Jahren

Im Landkreis Gießen (o. Stadt) gibt es darüber hinaus regionale Differenzierungen bezüglich der Baualterstrukturen. Mit 18 % bzw. 17 % ist der Anteil an Gebäuden, die vor 1919 errichtet wurden in Laubach, Lich und Hungen überdurchschnittlich hoch und im Vergleich zum Gesamtwohnungsbestand wurden seit 2001 in Allendorf, Staufenberg und Lich die meisten Wohnungen neu errichtet (9 %). Ältere Wohnungsbestände weisen oftmals einen hohen Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf auf. Das bedeutet, dass sich die SWS GmbH in Kommunen mit höheren Anteilen älterer Gebäude anderen Problemlagen gegenüber sieht als in Kommunen mit höheren Neubauzahlen. Den etwaigen Problemen in Kommunen mit einem hohen Anteil an Altbauten soll weiterhin mit dem geplanten Altbau-Beratungs- und Informationszentrum begegnet werden.

Neu- und Altbauten in den Kommunen

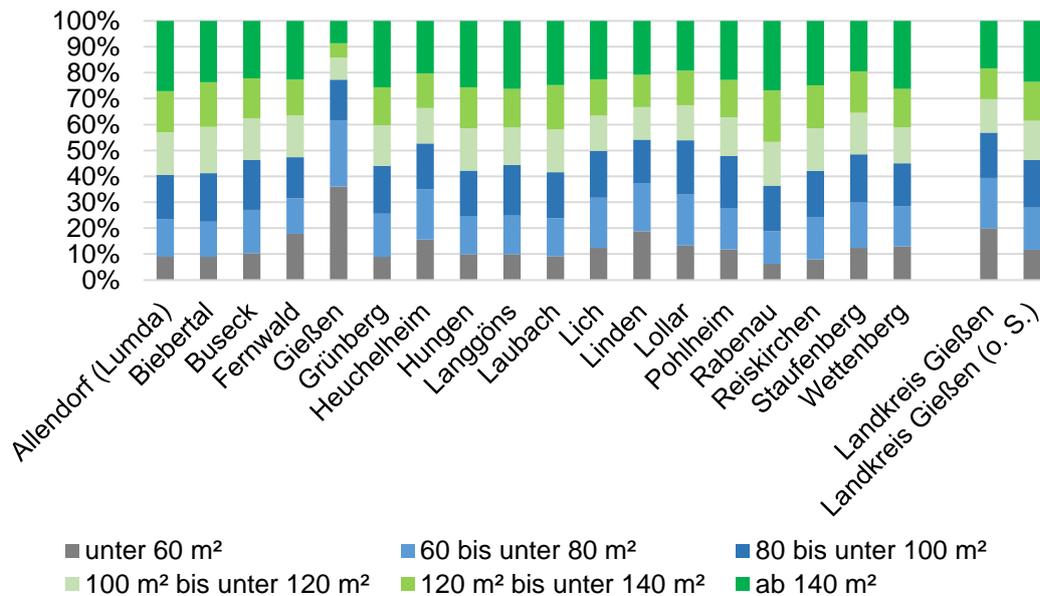
Abb. 16: Baualterstruktur im Landkreis Gießen



Quelle: Zensus, Statistisches Landesamt Hessen, GEWOS

Bei der Wohnungsgrößenstruktur zeigt sich im Landkreis Gießen ebenfalls ein heterogeneres Bild. Insbesondere die Stadt Gießen weicht stark von der Größenstruktur des Landkreises ohne Stadt Gießen ab. In der Stadt Gießen ist mit 36 % über ein Drittel der Wohnungen kleiner als 60 m². Im Landkreis Gießen (o. Stadt) beträgt der Anteil an kleinen Wohnungen hingegen lediglich 12 %. Im Gegensatz dazu sind fast ein Drittel der Wohnungen (30 %) mindestens 120 m² groß.

Abb. 17: Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Gießen



Quelle: Zensus, GEWOS

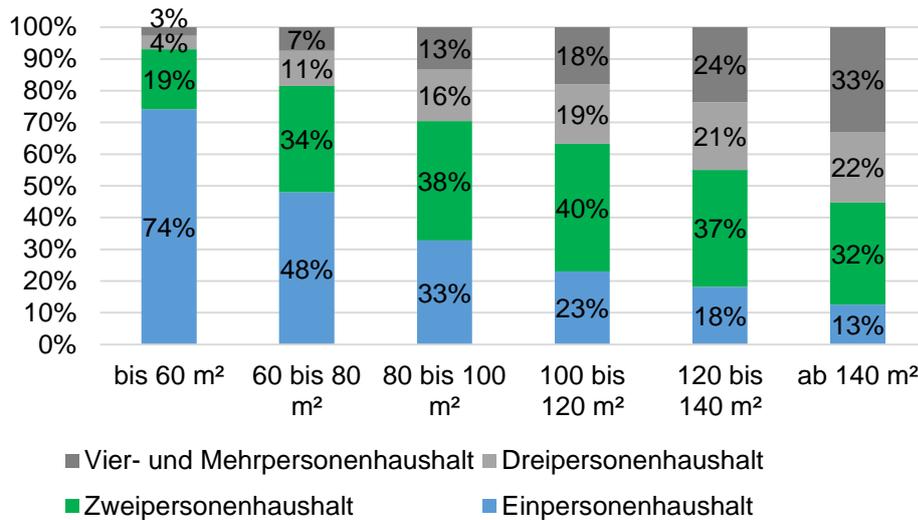
Im Landkreis Gießen (o. Stadt) ist der Anteil der kleinen Wohnungen in Linden und Fernwald mit 19 % bzw. 18 % am höchsten. Die meisten großen Wohnungen ab 120 m² hingegen gibt es in den dezentraleren Lagen wie in Rabenu (47 %), Allendorf (43 %), Laubach (42 %) und Hungen (41 %).

Kleinere Wohnungen in den Städten, größere in der Peripherie

3.9 Wohnnutzung

Insgesamt ist der Anteil der Wohnungen ab 100 m² im Landkreis Gießen mit 54 % sehr hoch, insbesondere, wenn man diese mit der Haushaltsstruktur vergleicht. Wie bereits im Kapitel 3.7 beschrieben wurde, leben im Landkreis Gießen (o. Stadt) vor allem Ein- und Zweipersonenhaushalte. Die folgende Abbildung zeigt, dass diese häufig auch die für Familien attraktiven größeren Objekte bewohnen.

Abb. 18: Wohnungsnutzung im Landkreis Gießen (o. Stadt)



Quelle: Zensus, GEWOS

Auf den ersten Blick wird deutlich, dass mit zunehmender Wohnungsgröße der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte zurückgeht und der Anteil der Haushalte mit mindestens drei Personen ansteigt. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnungen zwischen 100 m² und 120 m² zu 63 %, die Wohnungen zwischen 120 m² und 140 m² zu 55 % und die ab 140 m² zu 45 % von Ein- und Zweipersonenhaushalten bewohnt werden. Häufig handelt es sich bei diesen Haushalten um ältere Haushalte in der Konsolidierungsphase, die in der Familienphase als Erstbezieher in die großen Wohnungen gezogen sind. Viele dieser Wohnungen wären für einen Generationenwechsel interessant.

Rund die Hälfte der großen Wohnungen wird durch kleine Haushalte bewohnt

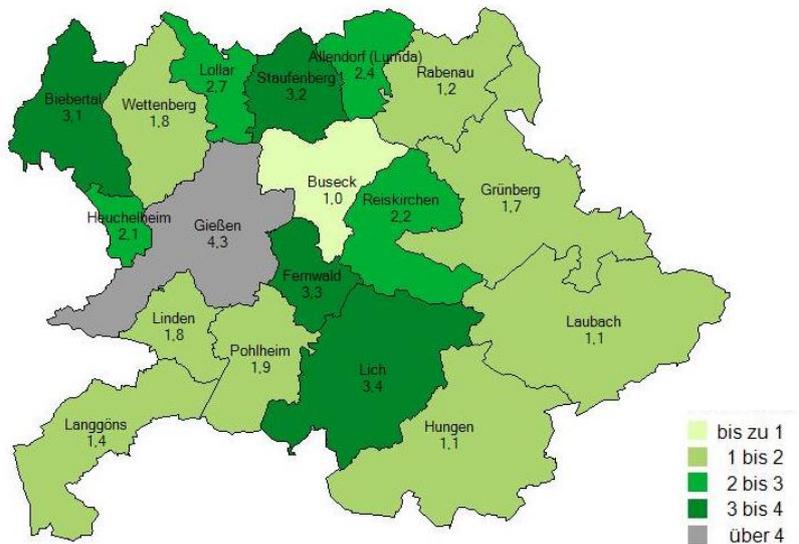
3.10 Wohnungsbautätigkeit

Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit, die sich in der Zahl der Baufertigstellungen niederschlägt. Bei der Betrachtung der Baufertigstellungen (pro 1.000 Einwohner) von 2013 bis 2015 zeigt sich, dass im Vergleich zur Bautätigkeit in der Stadt Gießen im Landkreis Gießen (o. Stadt) unterdurchschnittlich viele Wohnungen errichtet wurden. So wurden im Landkreis Gießen (o. Stadt) rund zwei Wohnungen pro 1.000 Einwohner gebaut, während in der Stadt durchschnittlich vier Wohnungen fertiggestellt wurden.

Hohe Neubautätigkeit in der Stadt Gießen

Im Vergleich der einzelnen Gemeinden gab es die höchsten Fertigstellungszahlen pro 1.000 Einwohner in Lich (3,4 Wohnungen) und in Fernwald (3,3 Wohnungen). Die niedrigsten Baufertigstellungen (pro 1.000 Einwohner) hat Buseck mit einer Wohnung. In Buseck ist die geringe Bautätigkeit jedoch nicht auf eine zu geringe Nachfrage zurückzuführen. Vielmehr wurden erst seit 2015 wieder vermehrt Neubaugebiete ausgewiesen.

Abb. 19: Jährliche Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner (2013-2015) im Landkreis Gießen

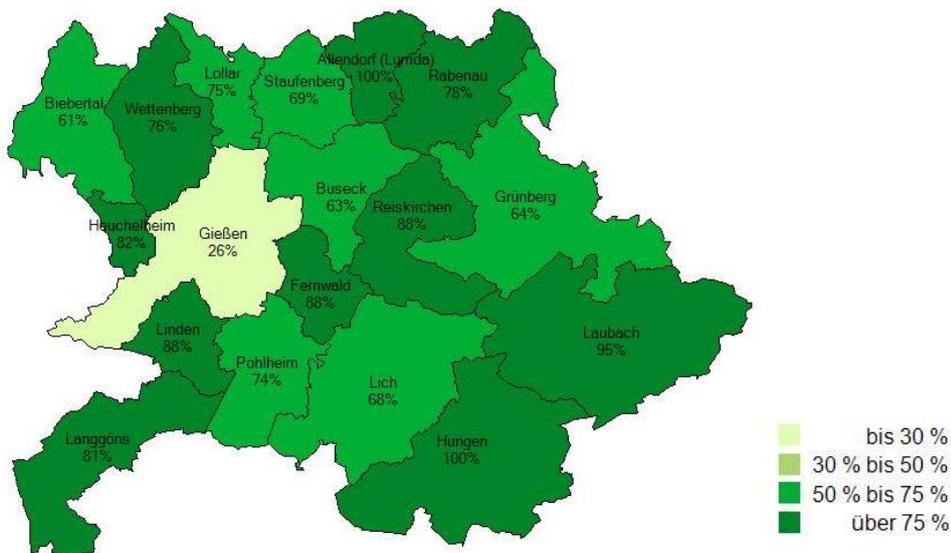


Quelle: Statistisches Landesamt Hessen, GEWOS

Wie die nachfolgende Karte zeigt, handelt es sich bei den Baufertigstellungen im Landkreis Gießen – mit Ausnahme bei der Stadt Gießen – weitgehend um Ein- und Zweifamilienhäuser. In Allendorf und Hungen wurden zwischen 2013 und 2015 gar keine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Den höchsten Anteil an fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hatten Biebertal, Buseck und Grünberg. Hier lag der Anteil an Eigenheimen bei knapp unter zwei Drittel.

Neubau konzentriert sich auf das Eigenheimsegment

Abb. 20: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an den Baufertigstellungen



Quelle: Statistisches Landesamt Hessen, GEWOS

3.11 Geförderter Wohnungsbestand

Insbesondere Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf Unterstützung des Staates angewiesen. Ein Instrument zur Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung sind geförderte Wohnungsbestände. Dieser gebundene Wohnungsbestand nimmt bundesweit durch Bindungsauslauf deutlich ab. Die hohen Fertigstellungszahlen im öffentlich geförderten Wohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre werden heute nicht mehr erreicht.

Dieser Trend ist auch im Landkreis Gießen zu beobachten. Während es aktuell im Landkreis noch rund 4.400 öffentlich geförderte Wohnungen gibt, wird sich diese Zahl bis 2020 auf rund 3.400 reduzieren. Der Großteil der Wohnungen (rund 2.800) befindet sich in der Stadt Gießen. Somit verteilen sich die übrigen rund 1.600 Wohnungen auf die 17 weiteren Kommunen des Landkreises (vgl. Tab. 2).

*4.400 Sozialwohnungen im
Landkreis Gießen*

In absoluten Zahlen gibt es in Linden (rund 230), Hungen (rund 220) und Grünberg (rund 170) die meisten geförderten Wohnungen. Bezogen auf die Einwohnerzahl ist die Zahl in Heuchelheim, Hungen und Linden am höchsten. Hier gibt es etwa 18 geförderte Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Eine besonders geringe Zahl an geförderten Wohnungen gibt es in Reiskirchen und Staufenberg mit weniger als 10 geförderten Wohnungen absolut und weniger als einer geförderten Wohnung pro 1.000 Einwohner.

*Verteilung der geförderten
Wohnungen auf den Landkreis*

Im Jahr 2020 wird es im Landkreis Gießen (o. Stadt) noch rund 1.100 geförderte Wohnungen geben, was bedeutet, dass innerhalb der kommenden drei Jahre rund 500 Wohnungen aus der Bindung laufen. Die Zahl wird sich bis 2030 – ohne Neubau von geförderten Wohnungen – weiter reduzieren. Im Jahr 2030 sind im Landkreis Gießen (o. Stadt) noch rund 900 geförderte Wohnungen bekannt. Das bedeutet, dass sich die Zahl der geförderten Wohnungen beinahe halbieren wird. Um das heutige Niveau zu halten, müssten innerhalb der kommenden 13 Jahre rund 800 öffentlich geförderte Wohnungen neu geschaffen werden.

Reduzierung der Bestände

Tab. 2: Geförderter Wohnungsbestand im Landkreis Gießen

	Zahl der geförderten Wohnungen				Geförderte Wohnungen pro 1.000 Einwohner
	2017	2020	2025	2030	2017
Allendorf (Lumda)	32	0	0	0	7,8
Biebertal	47	41	41	35	4,7
Buseck	158	/	/	/	12,3
Fernwald	25	0	0	0	3,7
Gießen	2.791	2.281	1.765	1.671	32,8
Grünberg	166	162	140	140	12,0
Heuchelheim	136	136	116	95	17,8
Hungen	221	171	169	158	17,7
Langgöns	32	/	/	/	2,8
Laubach	67	54	26	26	6,8
Lich	142	134	134	112	10,5
Linden	226	166	133	107	17,7
Lollar	93	/	/	/	9,1
Pohlheim	147	141	125	125	8,0
Rabenau	41	2	/	/	7,9
Reiskirchen	6	/	/	/	0,6
Staufenberg	0	/	/	/	0,0
Wettenberg	95	76	70	61	7,7
Landkreis Gießen (o. Stadt)	1.634	1.083	954	859	9,0

/ Von einigen Kommunen konnten keine Angaben zu den Bindungsausläufen übermittelt werden. Für die entsprechenden Felder können keine konkreten Zahlen ausgewiesen werden.

Quelle: Kommunen im Landkreis Gießen

Wie die Tab. 2 zeigt, gibt es die höchste Zahl und den höchsten Anteil an geförderten Wohnungen in der Kreisstadt Gießen. Der Großteil dieser Wohnungen gehört zur Wohnbau Gießen GmbH. Diese berichtet, dass der Anteil der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein seit Mitte 2017 von rund 82 % auf rund 90 % angestiegen ist. Weiterhin kommen 20 % der Wohnungssuchenden aus dem Landkreis Gießen (o. Stadt). Einerseits liegt dieses in der Attraktivität des Oberzentrums und andererseits an dem eventuellen Mangel an günstigen Wohnungen im Landkreis begründet. Es ist davon auszugehen, dass der Druck auf die Stadt Gießen weiterwachsen wird, wenn im Landkreis keine attraktiven Wohnungsangebote geschaffen werden.

Nachfrage aus dem Landkreis auch auf die Stadt Gießen konzentriert

3.12 Miet- und Kaufpreise

Ein aussagekräftiger Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist das Mietpreisniveau. Um eine Orientierung über das derzeitige Mietpreisniveau im Landkreis Gießen (o. Stadt) zu geben, hat GEWOS die Mietpreise der Angebotsmieten von Immobilienscout24 analysiert.

Indikator Mietpreisniveau

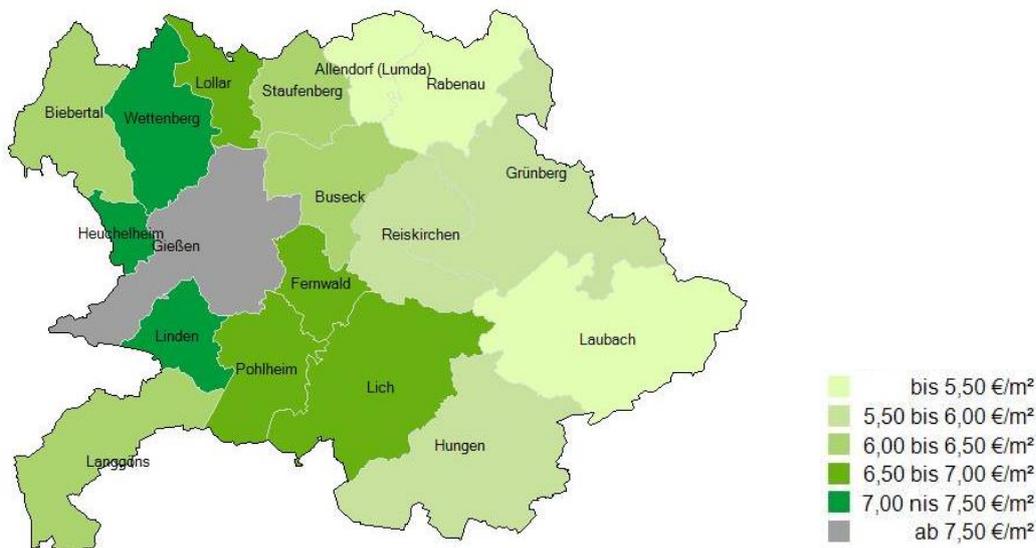
Die Analyse der Preisentwicklung der Mieten von Immobilienscout24 (2011 bis 2016) zeigt, dass in allen Kommunen Mietpreissteigerungen von mindestens 6 % (Laubach) festzustellen waren. Den höchsten Anstieg weist die Stadt Gießen mit 20 % auf. Aber auch in Lollar zeigte sich ein Anstieg um 19 %. Im Vergleich zu der Teuerungsrate zeigt sich damit eine kräftige Mietpreissteigerung.

Kräftige Preisanstiege

Wie der nachfolgenden Karte zu entnehmen ist, zeigen sich die höchsten Mietpreise im direkten Gießener Umland. In Gießen wurde im Jahr 2016 ein Niveau der Angebotsmieten von rund 8,20 €/m² erreicht. Aber auch in Heuchelheim, Linden und Wettenberg lagen die Mietpreise bei über 7,00 €/m². Die günstigsten Mieten hingegen wurden in Allendorf, Rabenau und Laubach und damit in den dezentraleren Gebieten angeboten. Hier waren Wohnungen für einen Quadratmetermietpreis von unter 5,50 € zu bekommen.

Höchsten Mietpreise in der Nähe zu Gießen

Abb. 21: Angebotsmieten 2016 im Landkreis Gießen (o. Stadt)

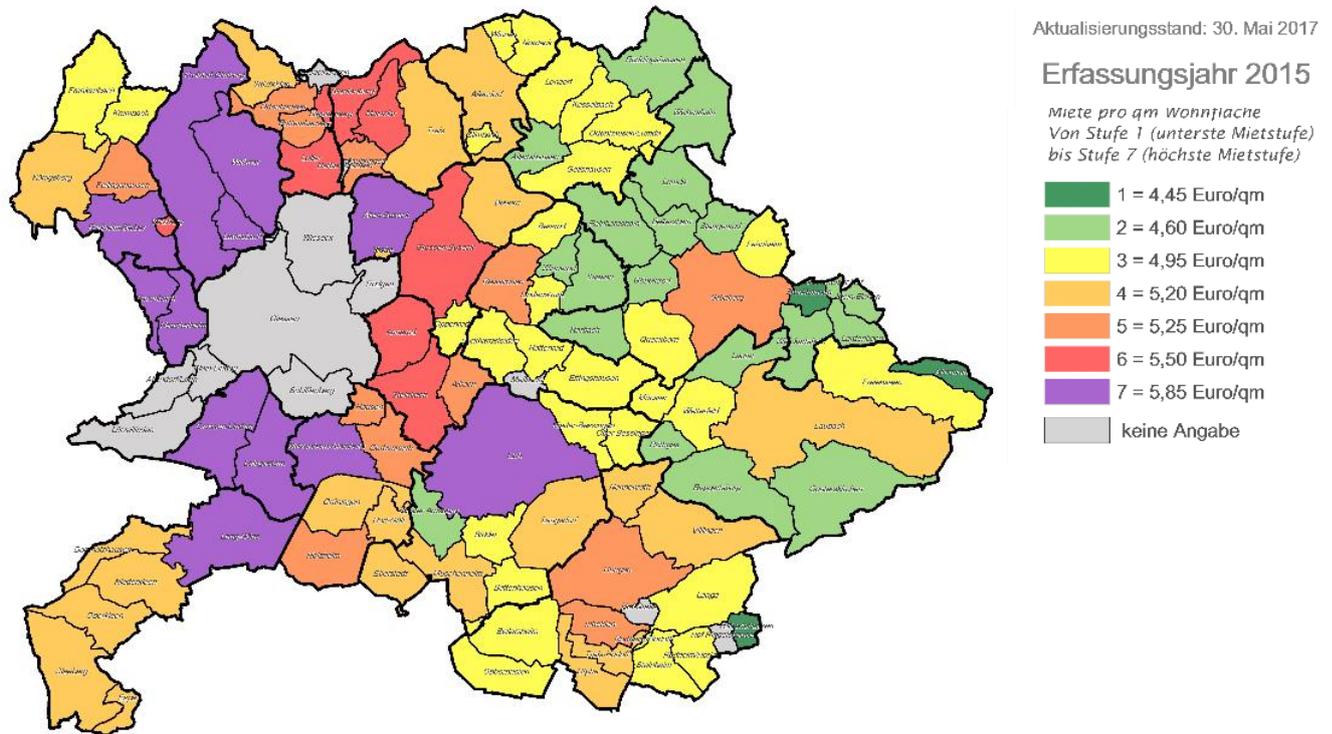


Quelle: Immobilienscout24, GEWOS

Innerhalb der Kommunen gibt es ebenfalls deutliche Mietpreisunterschiede wie die folgende Abbildung des Landkreises Gießen zeigt. Die Kernbereiche und an Gießen angrenzenden Lagen weisen deutlich höhere Mieten auf als die anderen Ortsteile. So wurden beispielsweise in dem Kernort Lich in Alten-Buseck oder Watzborn-Steinberg (Pohlheim) dieselben Mietpreise erfasst wie in weiten Teilen Heuchelheims, Lindens und Wettenbergs.

Mietunterschiede in den Kommunen

Abb. 22: Mittlere Mietpreise im Landkreis Gießen in 2015 (kleinräumig)



Quelle: Kreisausschuss Landkreis Gießen, Landkreis Gießen FD 72

4. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2030

Um verlässliche Aussagen über die zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Gießen (o. Stadt) und die daraus resultierenden Neubaubedarfe zu erhalten, wurde eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Die Nachfrageseite wird in der Wohnungsmarktprognose auf Grundlage einer Bevölkerungs- und einer darauf basierenden Haushaltsprognose abgebildet. In einem weiteren Schritt wird der Nachfrage das Angebot gegenübergestellt und in einer Bilanzierung der Neubaubedarf abgeleitet.

Prognose bis 2030

In Absprache mit dem Auftraggeber wurde im Rahmen des vorliegenden Konzeptes auf die kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur GmbH für alle 426 hessischen Gemeinden bis zum Jahr 2030 (Basisjahr 2015) zurückgegriffen. Für den Landkreis Gießen (inklusive der Kreisstadt) geht die Hessen Agentur von einem Bevölkerungsanstieg von 2015 bis 2030 um 2,5 % aus. Die Bevölkerung in den Kommunen des Landkreises Gießen (o. Stadt) wird sich laut der Hessen Agentur im selben Zeitraum um 1,5 % erhöhen. Grundlage für die Prognose bildet die Komponentenmethode, in die die Entwicklungen der Geburten, Sterbefälle, Zuzüge und Fortzüge der Jahre 2005 bis 2014 einfließen.

*Bevölkerungsvorausschätzung
der Hessen Agentur GmbH*

Auf Basis dieser Bevölkerungsprognose wurde durch GEWOS die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung bestimmt. Das bedeutet, dass nur die Einwohnerinnen und Einwohner berücksichtigt wurden, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren. Hierfür wurden zusätzlich zu den Einwohnerinnen bzw. Einwohnern mit Hauptwohnsitz laut der Prognose der Hessen Agentur auch die relevante Zweitwohnsitzbevölkerung einbezogen. Heimbewohnerinnen und Heimbewohner, von denen keine direkte Nachfrage ausgeht, wurden herausgerechnet.

Ableitung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung

Auf Basis der Bevölkerungsprognose wurden die wohnungsmarktrelevanten Haushalte (über eine Haushaltsgenerierung) abgeleitet, da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt. Bei wohnungsmarktrelevanten Haushalten handelt es sich um Haushalte, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren. Das bedeutet, dass jede Wohnung maximal durch einen Haushalt bewohnt wird.

Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte

Die derzeitige und zukünftige Nachfrage wird durch die wohnungsmarktrelevanten Haushalte abgebildet. Der Nachfrage wird in einem abschließenden Schritt das Wohnungsangebot gegenübergestellt, um Wohnungsdefizite oder -überhänge zu ermitteln und letztendlich Neubaubedarfe zu bestimmen.

Abgleich von Nachfrage und Wohnungsangebot

4.1 Bevölkerungsprognose

Auf der Grundlage der genannten Annahmen hat GEWOS die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis zum Jahr 2030 vorausgerechnet. Für den Landkreis Gießen (o. Stadt) geht GEWOS bis 2030 von Einwohnergewinnen in Höhe von 1,4 % aus. Dies entspricht einem Anstieg um ca. 2.600 auf dann rund 184.950 Personen (vgl. Tab. 3).

*Bevölkerungsanstieg um 1,4 %
im Landkreis ohne Gießen*

Tab. 3: Bevölkerungsprognose bis 2030 (wohnungsmarktrelevant)

Gemeinde	Bevölkerung 2015	Bevölkerung 2030	Entwicklung	
			Absolut	Anteil
Allendorf (Lumba)	4.270	4.370	+100	+2,3 %
Biebertal	10.490	10.390	-100	-1,0 %
Buseck	13.240	13.240	0	0,0 %
Fernwald	6.840	7.030	+190	+2,8 %
Grünberg	13.770	13.960	+190	+1,4 %
Heuchelheim	7.630	8.140	+510	+6,7 %
Hungen	12.530	12.430	-100	-0,8 %
Langgöns	11.540	11.930	+390	+3,4 %
Laubach	9.910	9.700	-210	-2,1 %
Lich	13.820	13.930	+110	+0,8 %
Linden	13.170	13.640	+470	+3,6 %
Lollar	9.960	9.850	-110	-1,1 %
Pohlheim	18.620	19.280	+660	+3,5 %
Rabenau	5.090	4.990	-100	-2 %
Reiskirchen	10.510	10.810	+300	+2,9 %
Staufenberg	8.340	8.840	+500	+6,0 %
Wettenberg	12.640	12.440	-200	-1,6 %
Landkreis Gießen (o. Stadt)	182.350	184.950	+2.600	+1,4 %

Quelle: Hessen Agentur, GEWOS

Wie die Tab. 3 zeigt, unterscheidet sich die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Landkreises. Mit 6,7 % ist der größte prozentuale Bevölkerungsgewinn in Heuchelheim zu erwarten. Danach folgen Staufenberg (+6,0 %), Linden (+3,6 %), Pohlheim (+3,5 %) und Langgöns (+3,4 %). In den Städten und Gemeinden Allendorf (Lumda), Fernwald, Grünberg, Lich und Reiskirchen fallen die Bevölkerungsgewinne mit unter 3 % geringer aus. In Buseck wird davon ausgegangen, dass sich die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 quantitativ nicht verändert.

Größte Bevölkerungsgewinne in Heuchelheim, Staufenberg, Linden, Pohlheim und Langgöns

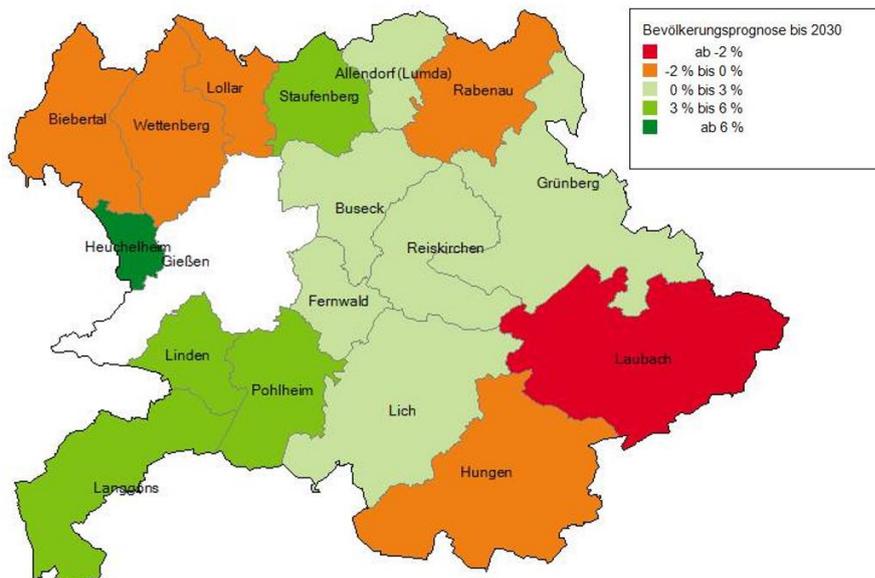
Demgegenüber sind laut der Prognose die Städte und Gemeinden Laubach (-2,1 %), Rabenau (-2 %), Wettenberg (-1,6 %), Lollar (-1,1 %), Biebertal (-1 %) und Hungen (-0,8 %) von Bevölkerungsrückgängen betroffen.

Bevölkerungsrückgänge in sechs Gemeinden

Die regionale Verteilung der Bevölkerungsgewinne bzw. -rückgänge lässt sich keinem einheitlichen räumlichen Muster zuordnen (vgl. Abb. 23). Abgesehen von Wettenberg und Lollar werden die direkt an die Stadt Gießen angrenzenden Gemeinden jedoch die größten Einwohnergewinne verzeichnen.

Kein eindeutiges räumliches Muster erkennbar

Abb. 23: Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2030



Quelle: Hessen Agentur, GEWOS

Neben der Bevölkerungszahl wird sich auch die Altersstruktur bis zum Jahr 2030 verändern. Im Landkreis Gießen (o. Stadt) waren im Jahr 2015 20 % der Bevölkerung mindestens 65 Jahre alt. Im Jahr 2030 erhöht sich dieser Anteil auf 30 %. In absoluten Zahlen ausgedrückt wird die Altersgruppe der über 65-Jährigen von rund 37.000 auf 54.980 Personen zunehmen. In allen anderen Altersgruppen verzeichnet der Landkreis Gießen bis zum Jahr 2030 zum Teil deutliche Bevölkerungsrückgänge. Vor allem die Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen geht mit 30,8 % anteilig am stärksten zurück (vgl. Tab. 4).

Zunehmende Alterung im Landkreis Gießen

Tab. 4: Entwicklung der Altersstruktur

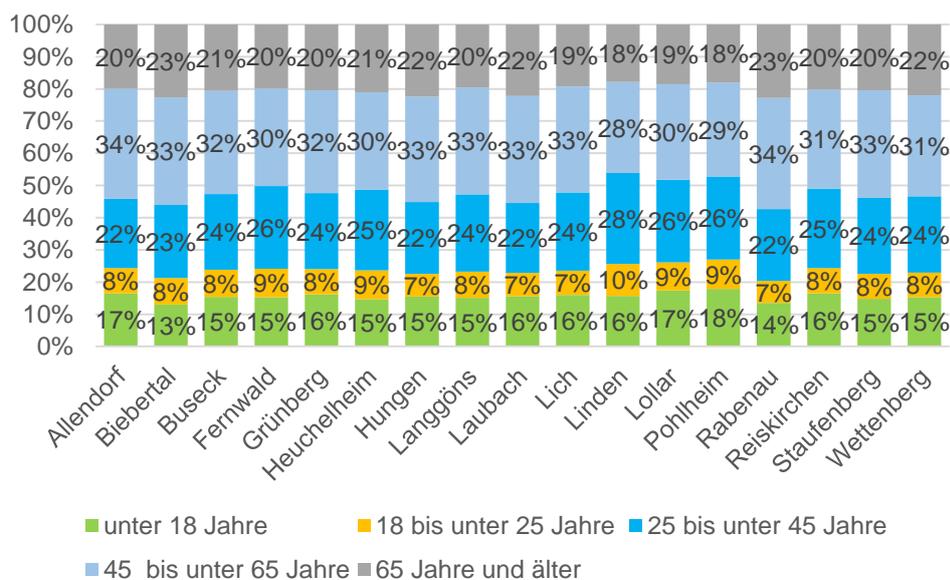
Altersgruppe	2015	2030	Entwicklung	
			Absolut	Anteil
unter 18 Jahre	28.680	26.570	-2.110	-7,3%
18 bis unter 25 Jahre	14.910	10.320	-4.590	-30,8 %
25 bis unter 45 Jahre	44.150	38.110	-6.040	-13,7 %
45 bis unter 65 Jahre	57.620	55.010	-2.610	-4,4 %
65 Jahre und älter	37.000	54.890	+17.890	+48,4 %

Quelle: Hessen Agentur, GEWOS

Anhand der beiden nachfolgenden Abbildungen wird deutlich, dass alle Gemeinden von den Prozessen der demografischen Alterung betroffen sein werden. Dies trifft vor allem auf Rabenau, Buseck, Lich, Biebertal und Langgöns zu. In diesen Gemeinden erhöht sich der Anteil der über 65-Jährigen um über 10 Prozentpunkten. Mit rund 7 Prozentpunkten ist die Zunahme der Senioren (65+) in Fernwald, Heuchelheim und Lollar noch am geringsten ausgeprägt.

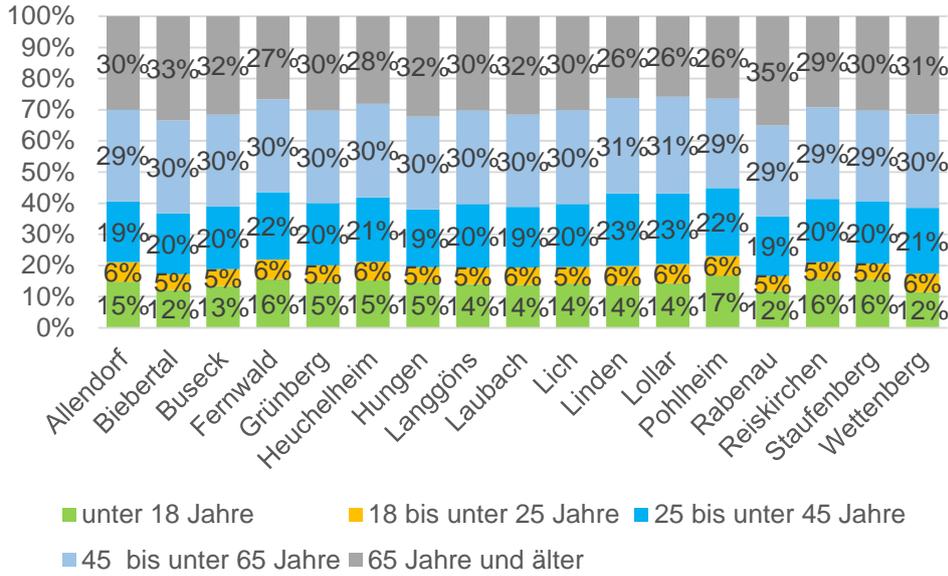
Alterungsprozesse finden in allen Gemeinden statt

Abb. 24: Altersstruktur in den Kommunen im Jahr 2015



Quelle: Hessen Agentur, GEWOS

Abb. 25: Altersstruktur in den Kommunen im Jahr 2030



Quelle: Hessen Agentur, GEWOS

4.2 Haushaltsprognose

Da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt, wird im Folgenden die zukünftig erwartete Haushaltsentwicklung dargestellt. Analog zur Bevölkerungsprognose erfolgt auch die Haushaltsprognose auf Ebene der einzelnen Städte und Gemeinden.

Haushalte als relevante Kenngröße der Wohnraumnachfrage

Für den Landkreis Gießen (o. Stadt) geht GEWOS bis 2030 von einem Haushaltsanstieg in Höhe von 6,6 % aus. Dies entspricht einem Zuwachs um 5.260 auf dann rund 85.210 Haushalte. Damit fällt die Haushaltsentwicklung positiver aus als die Bevölkerungsentwicklung. Hintergrund ist die fortschreitende Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Anstieg der Haushalte um 6,6 %

Tab. 5: Haushaltsprognose bis 2030

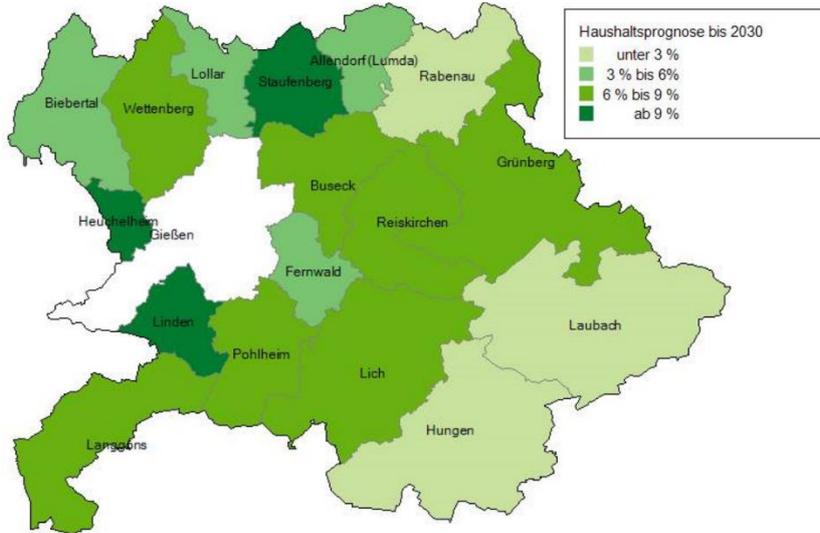
Gemeinde	Haushalte		Entwicklung	
	2015		Absolut	Anteil
Allendorf (Lumba)	1.810	1.910	100	5,6%
Biebertal	4.770	4.960	190	4,0%
Buseck	5.810	6.210	400	6,9%
Fernwald	3.080	3.260	180	5,7%
Grünberg	5.950	6.330	380	6,4%
Heuchelheim	3.590	3.950	360	10,2%
Hungen	5.520	5.670	150	2,7%
Langgöns	5.020	5.430	410	8,1%
Laubach	4.330	4.410	80	1,7%
Lich	6.100	6.510	410	6,8%
Linden	5.960	6.610	650	11,0%
Lollar	4.230	4.450	220	5,2%
Pohlheim	7.590	8.240	650	8,6%
Rabenau	2.220	2.250	30	1,6%
Reiskirchen	4.510	4.850	340	7,6%
Staufenberg	3.840	4.190	350	9,1%
Wettenberg	5.640	5.980	340	6,1%
Landkreis Gießen (o. Stadt)	79.950	85.210	5.260	6,6 %

Quelle: Hessen Agentur, GEWOS

Im Gegensatz zur Bevölkerungsentwicklung werden in allen Städten und Gemeinden des Landkreises die Haushalte zunehmen (vgl. Abb. 26). Die größten Zuwächse können die Kommunen um die Stadt Gießen verzeichnen. Insbesondere stechen hier wiederum die Gemeinden Heuchelheim, Staufenberg und Linden hervor.

Alle Gemeinden verzeichnen einen Anstieg der Haushalte

Abb. 26: Kleinräumige Haushaltsprognose bis 2030

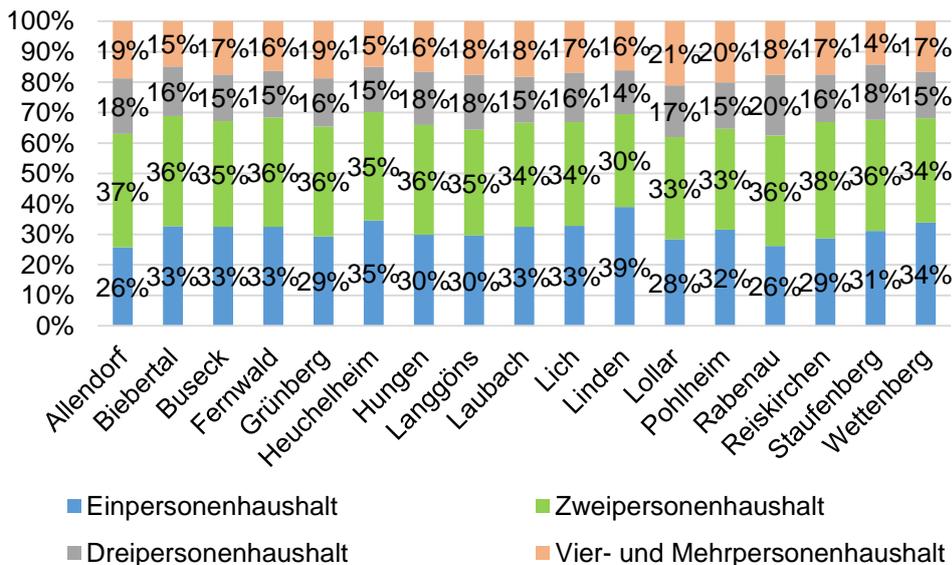


Quelle: Hessen Agentur, GEWOS

Bis zum Jahr 2030 wird sich die Haushaltsstruktur leicht verschieben. In allen Gemeinden erhöht sich die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Im Landkreis Gießen (o. Stadt) erhöht sich die Zahl der Einpersonenhaushalte um ca. 3.780 Haushalte und die Zahl der Zweipersonenhaushalte um 3.930. Demgegenüber nehmen die Drei- und Mehrpersonenhaushalte insgesamt im Landkreis Gießen (o. Stadt) ab. Die Zahl der Dreipersonenhaushalte verringert sich um 1.100 und die der Mehrpersonenhaushalte um 1.350. Auf kleinräumiger Ebene zeigen sich die gleichen Tendenzen. Während in allen Städten und Gemeinden die Ein- und Zweipersonenhaushalte zulegen, nehmen die Drei- und Mehrpersonenhaushalte ab.

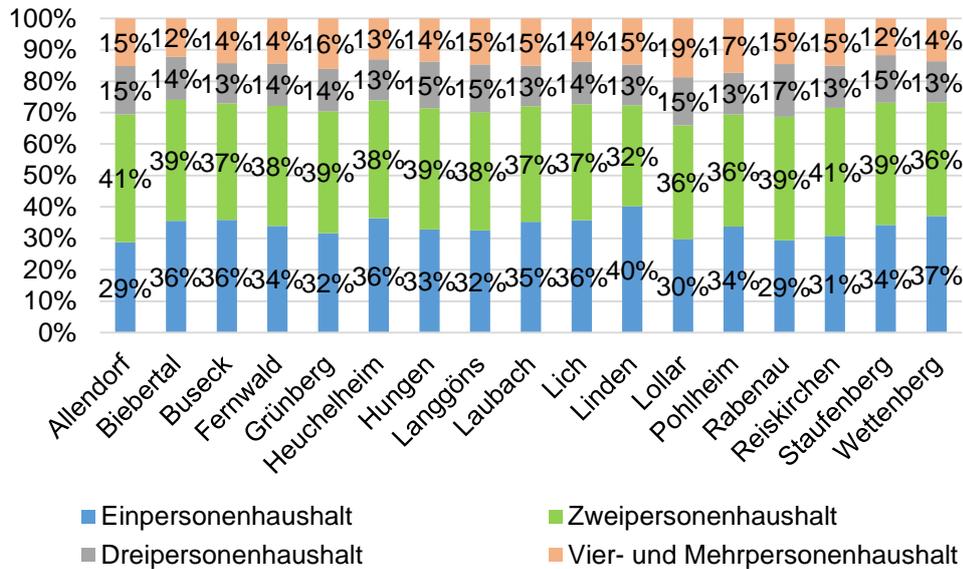
Leichte Verschiebung der Haushaltsstruktur

Abb. 27: Haushaltsstruktur in den Kommunen im Jahr 2015



Quelle: Hessen Agentur, GEWOS

Abb. 28: Haushaltsstruktur in den Kommunen im Jahr 2030



Quelle: Hessen Agentur, GEWOS

4.3 Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf

Um die Wohnungsmarktbilanz für das Jahr 2030 erstellen zu können, muss der dargestellten Haushaltsprognose das Wohnungsangebot gegenübergestellt werden. Zur Fortschreibung der Angebotsseite wurde der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung der Neubautätigkeit jedoch unter Berücksichtigung eines Wohnungsabgangs berechnet. Durch dieses Vorgehen wird der Neubaubedarf an Wohnungen bestimmt.

Fortschreibung des Wohnungsbestandes bis 2030

Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich drei Arten des Wohnungsbedarfs unterscheiden:

Unterscheidung von drei Bedarfsgruppen

- **Nachholbedarf/Angebotsüberhang:** Der Nachholbedarf oder Angebotsüberhang ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten. Er beschreibt damit die Situation auf dem Wohnungsmarkt Ende 2015.
- **Zusatzbedarf:** Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Anstieg der Haushalte gemäß Haushaltsprognose.
- **Ersatzbedarf:** Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen.

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist eine so genannte Fluktuationsreserve (Angebotsüberhang) in Höhe von mind. 2 % des Wohnungsangebotes notwendig, damit Umzüge realisiert werden können. Die Fluktuationsreserve ist dabei nicht gleichzusetzen mit einem Wohnungsleerstand. Beispielsweise werden bei Umzügen häufig zwei Wohnungen gleichzeitig angemietet, zum einen, um den Umzug zu realisieren, zum anderen aber auch, um die neue oder die alte Wohnung

Fluktuationsreserve Von 2 %

zu renovieren. Ferner stehen Wohnungen, die vermietetseitig modernisiert werden, in der Umbauphase zumeist nicht zur Verfügung.

Da keine Neubautätigkeit berücksichtigt wird und Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen werden, kommt es im Prognosezeitraum zu einer Verringerung des Wohnungsangebotes. Wohnungsabgänge entstehen durch den Abriss, die Umnutzung und die Zusammenlegung von Wohnungen. Die Abgangsquote wurde im Prognosezeitraum mit 0,2 % konstant gehalten. Eine rückläufige Entwicklung der Wohnungsabgänge ist eher unwahrscheinlich. So ist bereits heute vereinzelt zu beobachten, dass Bestände abgerissen und neu errichtet werden. Als Treiber dieser Entwicklung sind unter anderem die steigenden Energiepreise zu nennen sowie höhere Ansprüche an das Wohnen. Ferner macht die zunehmende Alterung der Bevölkerung Anpassungen der Bestände notwendig. Vielfach ist deshalb eine energetische (und barrierearme) Modernisierung der Bestände nicht mehr wirtschaftlich und ein Abriss und Neubau attraktiver. Zugleich wird die Höhe des Wohnungsabgangs unter anderem von der Ausgestaltung einschlägiger Förderprogramme beeinflusst. Sollte der Abriss von Wohngebäuden bzw. der Neubau im Verhältnis zur Bestandsmodernisierung künftig stärker gefördert werden, sind höhere Abgangsquoten möglich.

Ersatzbedarf Wohnungsabgang

Im Ausgangsjahr der Prognose 2015 war der Wohnungsmarkt im Landkreis Gießen (o. Stadt) insgesamt ausgeglichen bis entspannt. Es konnte insgesamt ein Angebotsüberhang von rund 1.590 Wohnungen festgestellt werden.

Angebotsüberhang von 1.590 Wohnungen

Durch die Anwendung der Abgangsquote wird sich bis zum Jahr 2030 im Landkreis Gießen (o. Stadt) ein Wohnungsabgang von etwa 2.180 Wohneinheiten ergeben. Dementsprechend müssten 2.180 Wohnungen bis 2030 errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten. Der Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum zieht nur zum Teil zusätzlichen Flächenbedarf nach sich. Bei einem Rückbau und Ersatzneubau kann in der Regel auf gleicher Fläche neuer Wohnraum, gegebenenfalls auch in höherer Dichte, realisiert werden. Sofern der Ersatzbedarf nicht an gleicher Stelle gedeckt werden kann, werden auch für diese Bedarfsart zusätzliche Flächen benötigt. Um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sollte darauf hingewirkt werden, den Ersatzbedarf auf bestehenden Flächen zu realisieren. Das bedeutet auch, dass Ersatzbaumaßnahmen – wenn planungsrechtlich möglich – in einer höheren Dichte realisiert werden sollten.

Zukünftiger Ersatzbedarf: 2.180 Wohneinheiten

Neben dem Ersatzbedarf ist für die künftige Planung zu berücksichtigen, dass ein zusätzlicher Bedarf durch die künftige Haushaltsentwicklung entsteht. Durch den Haushaltsanstieg inkl. der Fluktuationsreserve im Basisjahr ergibt sich ein Zusatzbedarf von rund 5.360 Wohnungen bis zum Jahr 2030.

Zukünftiger Zusatzbedarf: 5.360 Wohneinheiten

Unter Berücksichtigung der Bedarfskomponenten ergibt sich für den Landkreis Gießen (o. Stadt) ein Wohnungsbaubedarf von insgesamt 5.950 Wohnungen bis zum Jahr 2030.

Wohnungsbedarf 2030:
5.950 Wohnungen

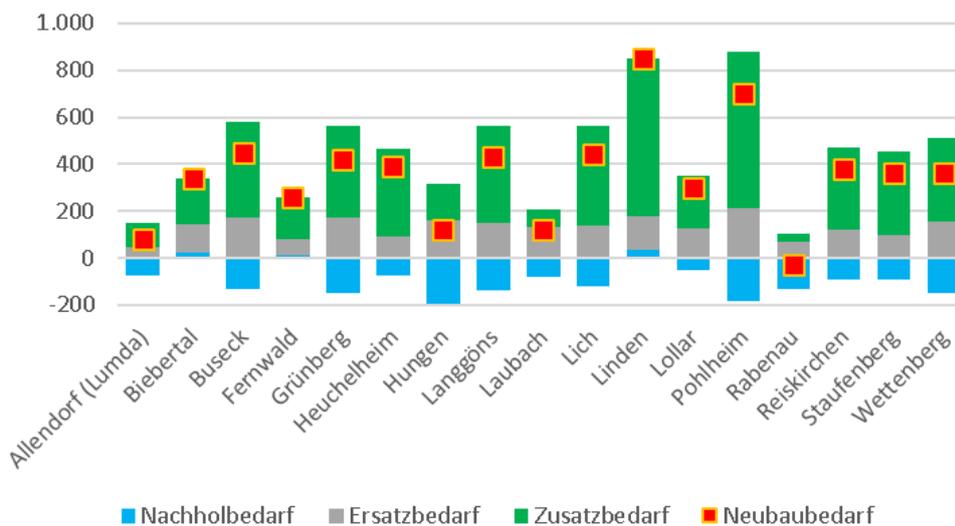
- Ersatzbedarf 2030 = 2.180 WE
- Zusatzbedarf 2030 = 5.360 WE
- Nachholbedarf 2015 = - 1.590 WE

Neubaubedarf = 5.950 WE

Der Neubaubedarf unterscheidet sich jedoch in den einzelnen Gemeinden deutlich (vgl. Abb. 29). Mit über 600 Wohneinheiten ergibt sich der mit Abstand größte Neubaubedarf in Linden und Pohlheim vorhanden. Einen verhältnismäßig geringen Neubaubedarf ist in den Gemeinden Allendorf (Lumba), Hungen und Laubach festzustellen. Nur in der Gemeinde Rabenau besteht auch im Jahr 2030 weiterhin ein Angebotsüberhang.

Hoher Neubaubedarf in Gemeinden Linden und Pohlheim.

Abb. 29: Kleinräumige Wohnungsmarktbilanz 2030



Quelle: GEWOS

Inwiefern der Neubaubedarf realisiert werden kann ist natürlich auch von der Flächenverfügbarkeit in den Kommunen abhängig. Im Landkreis Gießen gibt es mit Fernwald und Laubach zwei Kommunen mit deutlichem Neubaupotenzial, die laut Regionalplan in den kommenden Jahren zunächst keine neuen Flächen ausweisen dürfen. Weiterhin haben Allendorf, Biebertal, Langgöns, Lollar und Pohlheim zum Teile sehr hohe Neubaubedarfe, derzeit aber keine verfügbaren Flächen. Eine Fokussierung auf die Innenentwicklung und Nachverdichtung in diesen Kommunen ist sinnvoll. Sollten keine attraktiven Angebote geschaffen werden können, so ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrage auf die angrenzenden Kommunen, die Neubauobjekte realisieren können, verlagert.

Neubau abhängig von Flächenverfügbarkeit.

4.4 Zusätzliche Nachfrage durch Flüchtlinge

Bei der Wohnraumversorgung ist zwischen den Asylbewerbern und anerkannten Flüchtlingen zu unterscheiden. Anerkannte Flüchtlinge haben eine Bleibeperspektive und werden damit mittel- und langfristig zusätzlichen Wohnraum nachfragen. Zudem sollte es Ziel sein, dass sich die anerkannten Flüchtlinge selbst mit Wohnraum versorgen können.

Definition Flüchtlinge/Asylbewerber

Im Landkreis Gießen (o. Stadt) gibt es in allen Kommunen Gemeinschaftsunterkünfte, in denen in 2017 rund 3.000 Flüchtlinge wohnen. Weiterhin gibt es im Landkreis Gießen (o. Stadt) rund 1.500 anerkannte Flüchtlinge im SGB II-Bezug. Etwa die Hälfte der bereits anerkannten Flüchtlinge konnten sich noch nicht selbstständig mit Wohnraum versorgen und leben weiterhin in den Gemeinschaftsunterkünften. Außerdem gibt es in den Gemeinschaftsunterkünften Flüchtlinge, die in naher Zukunft anerkannt werden. Das bedeutet, dass durch Flüchtlinge im Landkreis Gießen eine zusätzliche Nachfrage nach (preisgünstigem) Wohnraum gegeben ist.

Aktuelle Situation

Aufgrund der Flüchtlingssituation ist eine Betrachtung der Flüchtlingszahlen innerhalb der Bevölkerungsprognose sinnvoll. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Prognose nur Modellrechnungen erfolgen können, da Ausmaß und Zeitraum der Zuwanderung von Flüchtlingen nicht absehbar sind. Die Annahmen zur Modellrechnung sind der folgenden Aufzählung zu entnehmen.

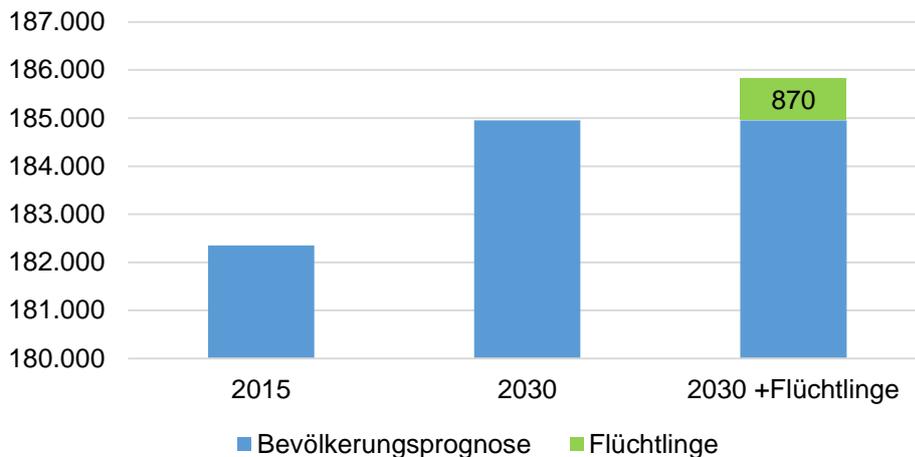
Modellrechnung

- 1.500 anerkannte Flüchtlinge im Landkreis Gießen (o. Stadt)
- 30 % bleiben im Landkreis
- Pro Flüchtling eine Person als Familiennachzug (Das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge geht davon aus, dass etwa 0,9 bis 1,2 Familienangehörige pro Geflüchteten zuziehen)

Unter den genannten Annahmen wird durch 870 Flüchtlinge im Landkreis Gießen (o. Stadt) eine zusätzliche Nachfrage nach (preisgünstigem) Wohnraum generiert. Die Zahl und Größe der benötigten Wohnungen für die zusätzliche Nachfrage ist dabei von der Haushaltsstruktur der Flüchtlingsfamilien abhängig.

870 zusätzliche Nachfrager

Abb. 30: Modellrechnung: Flüchtlinge im Landkreis Gießen (o. Stadt) in 2030



Quelle: GEWOS

4.5 Zielgruppenspezifische Nachfrage

Senioren

Im Jahr 2015 gab es im Landkreis Gießen (o. Stadt) insgesamt rund 22.340 Haushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter von 65 oder mehr Jahren (vgl. Tab. 6). Damit ist ungefähr jeder vierte Haushalt ein Seniorenhaushalt.

2015: 22.340 Seniorenhaushalte

Perspektivisch wird die Zahl der Seniorenhaushalte deutlich zunehmen. Laut der Prognose wird für den gesamten Landkreis Gießen (o. Stadt) ein Anstieg um 48 % auf rund 33.150 Haushalte erwartet. Damit steigt die Zahl der Seniorenhaushalte deutlich kräftiger an, als sich die Haushaltszahl insgesamt erhöht (+6,6 %).

Anstieg der Seniorenhaushalte um 48 %

Der Anteil der Seniorenhaushalte im Landkreis Gießen (o. Stadt) wird sich von rund 28 % auf rund 39 % erhöhen. Das bedeutet, dass 2030 mehr als jeder dritte Haushalt ein Seniorenhaushalt sein wird. Dies entspricht einem Anstieg um 10.810 Haushalte.

2030: 39 % Seniorenhaushalte

Anhand der Tab. 6 wird deutlich, dass sowohl die absolute Anzahl als auch der Anteil an Seniorenhaushalten in allen Kommunen zunimmt. Die größten Anteile an Seniorenhaushalten werden laut Prognose im Jahr 2030 mit mindestens 41 % in Biebental, Buseck, Rabenau, Staufenberg und Wettenberg vorliegen.

Veränderte Nachfrage

Eine Veränderung der Zahl der Haushalte mit Senioren führt auch zu einer veränderten Nachfrage. Altersgerechte, barrierearme Wohnungsangebote werden durch den Anstieg der Zahl älterer Haushalte immer wichtiger. Insbesondere die Zahl älterer alleinstehender Personen wird zunehmen. Für umzugswillige Seniorenhaushalte kann die barrierearme/-freie Wohnung im Mehrfamilienhaus eine Alternative zum Eigenheim darstellen. Da dieser Wohnungstyp kaum vorhanden ist,

Absoluter und anteiliger Anstieg in allen Gemeinden

besteht in diesem Segment ein Neubaubedarf. Häufig wollen Senioren allerdings in den eigenen vier Wänden verbleiben. Hier müssen bedarfsgerechte Lösungen im Bestand gefunden werden. Insgesamt ist es wichtig, dass der Wohnungsbestand an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung angepasst wird.

Tab. 6: Entwicklung der Zahl der Seniorenhaushalte

	2015		2030	
	Gesamt	Anteil	Gesamt	Anteil
Allendorf	480	26,6%	730	38,2%
Biebertal	1.440	30,2%	2.110	42,5%
Buseck	1.680	28,9%	2.570	41,4%
Fernwald	880	28,6%	1.200	36,8%
Grünberg	1.650	27,8%	2.470	39,0%
Heuchelheim	1.090	30,4%	1.550	39,2%
Hungen	1.610	29,2%	2.310	40,8%
Langgöns	1.320	26,3%	2.100	38,7%
Laubach	1.270	29,3%	1.770	40,1%
Lich	1.660	27,2%	2.610	40,1%
Linden	1.500	25,2%	2.310	34,9%
Lollar	1.070	25,3%	1.450	32,6%
Pohlheim	1.960	25,8%	2.960	35,9%
Rabenau	630	28,4%	940	41,8%
Reiskirchen	1.270	28,2%	1.890	39,0%
Staufenberg	1.100	28,6%	1.720	41,1%
Wettenberg	1.730	30,7%	2.460	41,1%
LK Gießen (o. Stadt)	22.340	27,9%	33.150	38,9%

Quelle: GEWOS

Ein besonderes Augenmerk sollte zudem auf die Gruppe der einkommensschwachen Senioren gelegt werden (siehe auch Absätze zu „preissensible Nachfrager“ ab S. 52). Die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter stieg in dem Zeitraum von 2007 bis 2016 drastisch an. Während es im Landkreis Gießen im Jahr 2007 rund 1.200 Empfänger von Grundsicherung mit einem Alter von mindestens 65 Jahren gab, waren es im Jahr 2016 rund 1.800. Die Zahl erhöhte sich in dem

Einkommensschwache Seniorenhaushalte

Zeitraum damit um rund 600 bzw. fast 50 % (vgl. Abb. 31). Unstete Erwerbsbiographien in der Kombination mit einem Absinken des Rentenniveaus werden in der Tendenz auch bis 2030 zu einem überproportionalen Wachstum der Leistungsempfänger in dieser Altersgruppe führen. Zusätzlich zum Effekt der sich steigenden Zahl der Senioren erhöht sich damit auch der Anteil der Senioren mit geringem Einkommen.

Abb. 31: Entwicklung der Leistungen zur Deckung des Lebensunterhaltes zur Grundsicherung und bei Erwerbsminderung im Alter

Jahr	Anzahl
2007	1.204
2008	1.254
2009	1.218
2010	1.253
2011	1.348
2012	1.438
2013	1.578
2014	1.651
2015	1.754
2016	1.795



Anstieg um 49 %

Quelle: Landkreis Gießen

Familien

Im Jahr 2015 gab es im Landkreis Gießen (o. Stadt) insgesamt rund 25.140 Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren. Damit sind 31 % der Haushalte Familienhaushalte.

2015: 25.140 Familienhaushalte

Grundsätzlich sind ausreichend familiengerechte Wohnungen im Landkreis vorhanden. Den 20.600 Familien stehen rund 59.000 Wohnungen mit mehr als 80 m² Wohnfläche zur Verfügung. Allerdings werden viele große, familiengerechte Wohnungen nicht von Familien mit Kindern, sondern von Paar- oder Singlehaushalten bewohnt. Dabei handelt es sich auch oft um Seniorenhaushalte, die überwiegend keinen Umzug in eine (kleinere) Wohnung planen.

Große Wohnungen werden häufig auch von Paar- und Singlehaushalten bewohnt

Bis 2030 wird sich die Zahl der Haushalte mit Kindern im Landkreis Gießen (o. Stadt) um 7 % verringern. Insgesamt wird ein Rückgang um 1.830 Haushalte erwartet. In 2030 werden dann rund 27 % der Haushalte Familienhaushalte sein.

2030: 27 % Familienhaushalte

Bis 2030 wird sich sowohl der Anteil als auch die Zahl an Familienhaushalten in fast allen Gemeinden deutlich verringern. Nur in den Gemeinden Staufenberg (+120), Heuchelheim (+110) und Fernwald (+50) nimmt die absolute Anzahl an Familienhaushalten zu. Die niedrigsten anteiligen Rückgänge liegen in Fernwald (-0,1 %) und in Staufenberg (-0,6 %) vor. Der deutlichste Rückgang wird sich in Buseck (-3,9 %) zeigen.

Rückgänge in den meisten Kommunen

Tab. 7: Entwicklung der Zahl der Familienhaushalte

	2015		2030	
	Gesamt	Anteil	Gesamt	Anteil
Allendorf	640	35,4%	590	30,9%
Biebertal	1.400	29,3%	1.290	26,0%
Buseck	1.820	31,3%	1.590	25,6%
Fernwald	1.010	32,8%	1.060	32,5%
Grünberg	1.940	32,6%	1.790	28,3%
Heuchelheim	1.090	30,4%	1.200	30,3%
Hungen	1.900	34,4%	1.780	31,4%
Langgöns	1.620	32,3%	1.560	28,7%
Laubach	1.460	33,7%	1.270	28,8%
Lich	1.990	32,6%	1.780	27,4%
Linden	1.810	30,4%	1.650	25,0%
Lollar	1.450	34,2%	1.180	26,5%
Pohlheim	2.620	34,5%	2.550	30,9%
Rabenau	540	24,4%	460	20,4%
Reiskirchen	1.360	30,2%	1.340	27,6%
Staufenberg	970	25,3%	1.090	26,0%
Wettenberg	1.520	27,0%	1.130	18,9%
LK Gießen (o. Stadt)	25.140	31,4%	23.310	27,4%

Quelle: GEWOS

Obwohl es quantitativ durch den Rückgang der Zahl der Familienhaushalte im Landkreis Gießen (o. Stadt) keinen Zusatzbedarf gibt, ist Neubau für diese Zielgruppe auch in Zukunft wichtig. Der Wohnungsbestand entspricht vielfach nicht den Vorstellungen der Nachfrager und macht einen qualitativen Neubau erforderlich. Dies trifft nicht nur auf die Gemeinden Staufenberg, Heuchelheim und Fernwald zu, die ohnehin einen Zuwachs an Familien erwarten. Auch in den übrigen Gemeinden muss geprüft werden, ob der Wohnungsbestand den Bedürfnissen von Familien entspricht.

Neubau auch in Zukunft wichtig für Familien

Einpersonenhaushalte

Im Landkreis Gießen (o. Stadt) lebten im Jahr 2015 rund 25.360 Einpersonenhaushalte. Damit lebte in ca. einem Drittel (32 %) der Haushalte nur eine Person.

2015: 25.360 Einpersonenhaushalte

Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird sich bis zum Jahr 2030 um rund 3.810 bzw. 15 % erhöhen. Der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten wird jedoch nur von 32 % auf 34 % ansteigen. Auf Ebene der Städte und Gemeinden gibt es im Jahr 2030 die höchsten Anteile in Wettenberg (35 %) und in Heuchelheim (34 %). Mit 26 % ist der prognostizierte Anteil in Allendorf am geringsten.

2030: 34 % Einpersonenhaushalte

Tab. 8: Entwicklung der Zahl der Einpersonenhaushalte

	2015		2030	
	Gesamt	Anteil	Gesamt	Anteil
Allendorf	470	26,0%	550	28,8%
Biebertal	1.560	32,7%	1.760	35,5%
Buseck	1.890	32,5%	2.230	35,9%
Fernwald	1.000	32,5%	1.110	34,1%
Grünberg	1.750	29,4%	2.000	31,6%
Heuchelheim	1.240	34,6%	1.440	36,4%
Hungen	1.650	29,9%	1.860	32,8%
Langgöns	1.490	29,7%	1.760	32,4%
Laubach	1.410	32,5%	1.550	35,2%
Lich	2.000	32,8%	2.330	35,8%
Linden	2.320	38,9%	2.660	40,2%
Lollar	1.210	28,6%	1.330	29,9%
Pohlheim	2.390	31,5%	2.780	33,7%
Rabenau	580	26,2%	660	29,3%
Reiskirchen	1.290	28,6%	1.500	30,9%
Staufenberg	1.200	31,2%	1.430	34,1%
Wettenberg	1.910	33,9%	2.220	37,1%
LK Gießen (o. Stadt)	25.360	31,7%	29.170	34,2%

Quelle: GEWOS

In allen Kommunen des Landkreises Gießen wird sich die Gesamtanzahl an Einpersonenhaushalten zum Teil stark erhöhen. Überdurchschnittliche Anstiege können Staufenberg (+19 %), Langgöns (+18 %) und Buseck (+18 %) verzeichnen. Die geringste Veränderung mit jeweils 10 % wird in Laubach und Lollar erwartet.

Absoluter Anstieg in allen Gemeinden

Einpersonenhaushalte fragen sowohl kleine Einzimmerwohnungen nach, sie bewohnen aber auch größere Wohnungen mit drei und mehr Zimmern. Insbesondere nach Veränderung der Lebensumstände (bspw. Auszug der Kinder, Trennung vom Partner) werden die alten, größeren Wohnungen häufig weiterhin bewohnt.

Einpersonenhaushalte fragen auch größere Wohnungen nach

Preissensible Nachfrager

Im Kapitel 3.4 wurde bereits beschrieben, dass sich die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in den vergangenen Jahren deutlich erhöhte und im Kapitel 3.11 wurde das Abschmelzen der geförderten Wohnungsbestände thematisiert. Bereits diese beiden Punkte weisen darauf hin, dass die preissensiblen Nachfrager als eine wichtige Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt betrachten werden müssen. Wobei nicht nur Bedarfsgemeinschaften und Transferleistungsbezieher preisgünstige Wohnungen benötigen. Zu den preissensiblen Nachfragern zählen ebenfalls Haushalte mit einem geringen Einkommen oder Studenten.

Preissensible Nachfrager als wichtige Zielgruppe

Einen Bedarf an preisgünstigen Wohnungen und Anspruch auf Unterstützung haben über das Wohngeld weiterhin Haushalte, die unter festgesetzte Einkommensgrenzen fallen. Im Landkreis Gießen gehört der Großteil der Kommunen der Mietstufe 2 und die Kommunen Langgöns, Linden, Reiskirchen und Wettenberg der Mietstufe 3 an. Das bedeutet, dass Einpersonenhaushalte mit einem Nettojahreseinkommen von maximal 10.704 € (Mietstufe 2) oder 11.076 € (Mietstufe 3) einen Anspruch auf Wohngeld hätten. Für Haushalte mit mehr Mitgliedern erhöhen sich die Einkommensgrenzen (vgl. Tab. 9).

Wohngeldempfänger haben ebenfalls Bedarf an preisgünstigen Wohnungen

Tab. 9: Einkommens- und Mietobergrenzen laut Wohngeld

	Mietstufe 2		Mietstufe 3		Wohnungsgrößen
	Einkommensgrenzen	Mietobergrenze	Einkommensgrenzen	Mietobergrenze	
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

Quelle: Wohngeld

Im Landkreis Gießen (o. Stadt) bezogen im Jahr 2015 522 Haushalte Wohngeld. Eine Modellrechnung auf Basis der Haushaltsstrukturen und Einkommen laut Mikrozensus in Hessen zeigt allerdings, dass sich rechnerisch im Landkreis Gießen

Mehr Berechtigte als Anträge

(o. Stadt) rund 6.600 Haushalte unterhalb der jeweiligen Einkommensgrenze befinden. Berücksichtigt man ergänzend die Zahl der jährlichen Umzüge, gibt es pro Jahr etwa 660 Haushalte unterhalb der Einkommensgrenzen laut Wohngeld, die eine (preisgünstige) Wohnung suchen. Obwohl es sich bei der Analyse lediglich um eine Modellrechnung handelt, konnte gezeigt werden, dass von den Haushalten, die Anspruch auf Wohngeld hätten, nur ein geringer Anteil Wohngeld bezieht. Die Haushalte, die ein geringes Einkommen haben, aber kein Wohngeld beziehen, bedürfen ebenfalls einer preisgünstigen Wohnung.

Auf der Seite des Wohnungsangebots wurde ergänzend die Zahl der preisgünstigen Wohnungen überprüft. Eine Wohnung wurde hierbei als preisgünstig definiert, wenn sie unterhalb der Mietobergrenzen und Wohnungsgrößen laut Wohngeld lag (vgl. Tab. 9). Für das Angebot wurden die Wohnungen verschiedener Wohnungsunternehmen im Landkreis Gießen sowie die Angebotsmieten von Immobilienscout24 herangezogen. Im Ergebnis zeigt sich, dass es im Landkreis Gießen (o. Stadt) rund 14.500 preisgünstige Wohnungen laut der Mietobergrenzen vom Wohngeld gibt und davon jährlich etwa 1.500 frei werden. Im Abgleich mit den Nachfragern nach preisgünstigen Wohnungen überwiegt das Wohnungsangebot. Allerdings gibt es bei den kleinen Wohnungen ein deutliches Defizit (vgl. Tab. 10).

Zu wenig kleine preisgünstige Wohnungen

Tab. 10: Bilanz der Nachfrager nach und Angebote an preisgünstigen Wohnungen (Wohngeld bzw. soziale Wohnraumförderung) innerhalb eines Jahres

	Wohnungsgrößen	Nachfrage Wohngeld	Angebot	Bilanz
1 PHH	bis 50 m ²	430	340	-90
2 PHH	bis 60 m ²	150	170	20
3 PHH	bis 75 m ²	0	430	430
4+ PHH	über 75 m ²	80	510	430
Insgesamt		660	1.450	790

	Einkommensgrenzen Wohngeld (Stufe 3)	Einkommensgrenzen Wohnraumförderung	Nachfrage Wohngeld	Nachfrage Wohnraumförderung	Bilanz Wohngeld	Bilanz Wohnraumförderung
1 PHH	11.076 €	15.327 €	430	810	-90	-470
2 PHH	15.144 €	23.254 €	150	460	20	-290
3 PHH	18.408 €	29.189 €	0	160	430	270
4+ PHH	25.962 € +	45.592 € +	80	250	430	260
Insgesamt			660	1.680	790	-230

Quelle: GEWOS, Wohngeld, soziale Wohnraumförderung Hessen

Werden statt der Einkommensgrenzen laut Wohngeld die Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Hessen herangezogen, so erhöht sich die Nachfrage nach preisgünstigen kleinen Wohnungen um rund 400 und es gibt ebenfalls einen Nachfrageüberhang nach preisgünstigen Wohnungen bis 60 m² (vgl. Tab. 10). Das Defizit an (kleinen) preisgünstigen Wohnungen konnte in Interviews mit Wohnungsmarktakeuren im Landkreis Gießen (o. Stadt) bestätigt werden.

Erhöhung des Defizites bei Anwendung der Einkommensgrenzen laut der sozialen Wohnraumförderung

In Gesprächen mit verschiedensten Ansprechpartnern von Maklern über den Mieterverein und Vermieter bis hin zu sozialen Einrichtungen im Landkreis Gießen wurde ein bereits heute existierendes Defizit im preisgünstigen Segment deutlich. Ein Problem bei der Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen für preissensible Nachfrager ist auch, dass diese in Konkurrenz zu Haushalten mit höherem Einkommen stehen und Vermieter womöglich den Haushalt mit besserem Einkommen bevorzugt. Auf der anderen Seite ist es schwierig, den Bedarf an preisgünstigen Wohnungen durch Neubau auszugleichen, da durch die derzeit relativ hohen Neubaukosten preisgünstige (Miet-)Wohnungsangebote wirtschaftlich schwer zu realisieren sind.

Defizite im preisgünstigen Segment

Abb. 32: Interviews mit Vermietern, Maklern, Mietern und sozialen Einrichtungen

Im Landkreis Gießen gibt es Versorgungsengpässe was preisgünstigen Wohnraum betrifft. Das betrifft nicht nur die Stadt Gießen, sondern vor allem auch die städtischen Gemeinden im Landkreis.

Für alle Gemeinden gilt, dass es zu wenig öffentlich geförderte Wohnungen gibt. Einkommensschwache Haushalte haben Probleme, im Landkreis geeigneten Wohnraum zu finden.

Geringverdiener haben ein erhebliches Problem, günstigen Wohnraum zu finden. In der Regel haben sie immer das Nachsehen, wenn mehrere Interessenten neuen Wohnraum suchen.

Es gibt für die „sozial schwachen“, die Wohnungen suchen, kaum Wohnraum. Außerdem setzt der Vermieter ein gewisses Anforderungsprofil an die künftigen Mieter voraus. Mit der Folge, dass teilweise im ländlichen Gebiet Wohnraum bewusst leer steht.

Im Landkreis Gießen besteht ein erheblicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Das Problem ist, dass der Neubau sich nicht am Bedarf orientiert, sondern an der Rendite.

Wenn ausreichend preisgünstiger Wohnraum geschaffen wird, wonach es aktuell aussieht, wird sich die Lage am Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren sichtlich entspannen.

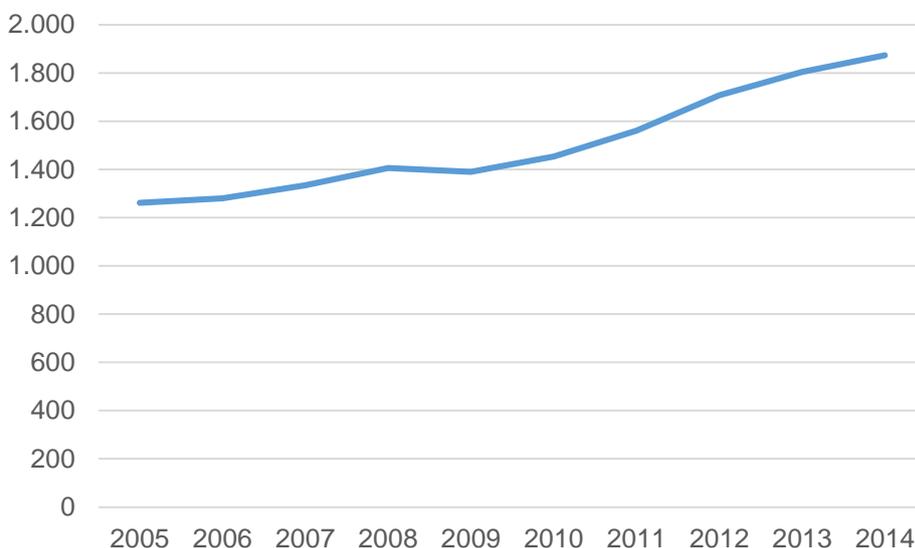
Quelle: GEWOS

Dass es derzeit bereits eine nicht befriedigte Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen bzw. Sozialwohnungen gibt, zeigt auch die Zahl der Sozialwohnungssuchenden Haushalte. Die Zahl von rund 1.300 Haushalten die bei der Wohnbau Gießen GmbH aus den Kommunen des Landkreises Gießen (o. Stadt) Ende 2016 aktiv und erfolglos preisgünstigen Wohnraum bzw. eine Sozialwohnung suchten ist erheblich und zeigt einen Handlungsdruck für den Landkreis (vgl. Kapitel 3.11).

Sozialwohnungssuchende Haushalte

Die Situation im preisgünstigen Segment wird sich in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter anspannen. Auf der Angebotsseite kommt es zu kontinuierlichen Bindungsausläufen der geförderten Wohnungen (vgl. Kapitel 3.11) und es ist marktbedingt von weiteren Mietpreisanstiegen auszugehen. Auf der Nachfrageseite ist die Entwicklung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften und eine sich vergrößernde Nachfragegruppe nach kleinen preisgünstigen Wohnungen zu berücksichtigen. So wird sich etwa die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter weiter erhöhen. Das zeigen zwei sich überlagernde Entwicklungen. Einerseits wird sich die Zahl der Senioren im Landkreis Gießen deutlich erhöhen (vgl. Kapitel 4.5.1) und andererseits ist weiterhin von einem sich kontinuierlich erhöhendem Anteil der Grundsicherungsempfänger ab 65 Jahren auszugehen.

Abb. 33: Empfänger von Grundsicherung im Alter ab 65 Jahre im Landkreis Gießen



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die hier dargestellten Zahlen und Analysen sollen eine Einschätzung des Bedarfs und die (zukünftigen) Probleme der Wohnraumversorgung von preissensiblen Nachfragern aufzeigen. Eine präzise Quantifizierung der Zahl der preissensiblen Nachfrager ist schwierig. Bereits für die Definition der Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen können verschiedene Gesetze bzw. Grenzen herangezogen werden. Einerseits können es die Haushalte, die Transferleistungen empfangen sein andererseits die Haushalte unterhalb der Einkommensgrenzen laut Wohngeld oder auch die Haushalte unterhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung. Die Abschätzung der zukünftigen Entwicklung gestaltet sich noch schwieriger: Einerseits sind die jeweiligen Gesetzeslagen schwer einzuschätzen und andererseits die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt oder zum Wirtschaftswachstum schwer zu prognostizieren.

5. Zusammenfassung

Aufbauend auf den Analyseergebnissen wird im Folgenden eine zusammenfassende Bewertung des Wohnungsmarktes durchgeführt. Darauffolgend werden Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Gießen ausgearbeitet.

Der Landkreis Gießen liegt zentral in Hessen. In wirtschaftlicher Hinsicht ist die Kreisstadt Gießen von großer Bedeutung und stellt einen wichtigen Arbeitsstandort als Kreisstadt und Universitätsstadt dar. Der Pendlersaldo der Kommunen im Landkreis Gießen (o. Stadt) ist negativ. Das bedeutet, dass die Beschäftigten selten einen Arbeitsplatz an ihrem Wohnort haben. Allerdings bleiben die meisten Arbeitnehmer innerhalb des Landkreises Gießen. Viele der Beschäftigten pendeln in die Kreisstadt Gießen. In den letzten Jahren konnte eine Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis erzielt werden. Im Vergleich zu Hessen zeigt sich jedoch ein hoher Anteil an Bedarfsgemeinschaften und Transferleistungsempfängern sowie ein niedriges Kaufkraftniveau.

Anstieg der Beschäftigten jedoch unterdurchschnittliche Kaufkraft

Im Ausgangsjahr 2015 ist der Wohnungsmarkt relativ ausgeglichen. Die Leerstandsquote liegt mit etwa 4 % leicht über der Fluktuationsrate. Es ergeben sich Anspannungstendenzen in zentraleren und Entspannungstendenzen in dezentraleren Lagen.

Ausgeglichener Wohnungsmarkt

In dem Zeitraum von 2012 bis 2016 verzeichnete der Landkreis Gießen einen Bevölkerungsanstieg von 4,2 % auf ungefähr 265.700 Einwohner. Davon konnten nahezu alle Kommunen profitieren, wobei sich regionale Unterschiede zeigen. Die kräftigsten Zuwächse konnten – neben der Kreisstadt Gießen – die zentraleren Städte und Gemeinden Linden, Pohlheim und Heuchelheim verzeichnen. Entsprechend dem bundesweiten Trend wird diese Entwicklung durch einen positiven Wanderungssaldo, bei negativem natürlichem Saldo, getragen.

Positive Bevölkerungsentwicklung

Die positive Bevölkerungsentwicklung wird auch bis zum Jahr 2030 anhalten. Für den Landkreis Gießen (o. Stadt) wird ein Bevölkerungsanstieg um 1,4 % prognostiziert. Dies entspricht einem Anstieg um ca. 2.600 auf dann 184.950 Personen. Diese Entwicklung geht mit einem Anstieg der Haushalte einher. Es ist mit einer zusätzlichen Nachfrage von rund 5.260 Haushalten (+6,6 %) bis 2030 zu rechnen. Vor allem die Kommunen Linden, Heuchelheim und Staufenberg verzeichnen hohe Anstiege.

Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum

Für den Landkreis Gießen (o. Stadt) wurde bis zum Jahr 2030 ein Ersatzbedarf von 2.180 Wohneinheiten und aufgrund der demographischen Entwicklung ein Zusatzbedarf von 5.360 Wohneinheiten errechnet. Abzüglich des Angebotsüberhangs von 1.590 Wohneinheiten resultiert für den Landkreis Gießen (o. Stadt) bis

Neubaubedarf von 5.700 Wohneinheiten

zum Jahr 2030 insgesamt ein Neubaubedarf von insgesamt 5.950 Wohnungen. Zu beachten ist, dass sich die Werte an der bisherigen Entwicklung orientieren und bspw. die stärkere Ausweisung von Bauplätzen in der einen Kommune den Neubaubedarf in der Nachbarkommune reduzieren können.

Im Landkreis Gießen wird eine deutliche Verschiebung innerhalb der Altersstrukturen beobachtet. Handlungsbedarf besteht daher hinsichtlich der Bereitstellung von altengerechten Wohnungsangeboten und der Förderung des Generationenwechsels in den Siedlungsgebieten mit einer höheren Anzahl an älteren Einfamilienhausbeständen.

Verschiebung der Altersstruktur

Neben der Veränderung der Altersstruktur zugunsten der Senioren muss auch die Entwicklung der Einkommenssituation und die damit verbundenen eingeschränkten finanziellen Mittel von Senioren berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang ist die steigende Nachfrage nach bezahlbarem altersgerechtem Wohnraum zu betonen.

Senioren mit geringeren Rentenansprüchen

Insgesamt wird es vor allem für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen schwieriger, sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Aus diesem Grund sollte der Wohnungsneubau maßgeblich das Segment von preisgünstigen (kleinen) Wohnungen bedenken. Es ist sinnvoll auch über den Ersatzneubau hinausgehend zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Bedarf an kleinen preisgünstigen Wohnungen

Trotz prognostizierten Neubaubedarfs wird zukünftig der Großteil der Nachfrage im Bestand gedeckt. Dabei wird es darauf ankommen, den Wohnungsbestand im Rahmen des wirtschaftlich Machbaren zu modernisieren. Bei einer schlechten energetischen Beschaffenheit und nicht mehr nachfragegerechten Wohnungsausstattungen werden insbesondere in guten Lagen der Abriss und der Ersatzneubau eine wirtschaftliche Alternative zur Sanierung der Bestände darstellen. Die Vorteile liegen dabei auf der Hand: Einerseits spart dies aufwendige Erschließungskosten sowie den Aufbau von zusätzlichen Infrastrukturen in Neubaugebieten, andererseits können durch den Ersatzneubau neue Qualitäten in bestehenden Siedlungsgebieten geschaffen werden, die zu einer weiteren Ausdifferenzierung und Attraktivitätserhöhung des gesamtstädtischen Wohnungsangebots beitragen. Andererseits ist die Erhaltung – insbesondere von prägnanten Gebäude – oftmals ein wichtiges Anliegen und für attraktive Ortschaften von Bedeutung.

Großteil der Nachfrage wird im Bestand gedeckt

6. Handlungsempfehlungen

In diesem abschließenden Kapitel werden die Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Gießen (o. Stadt) aufgezeigt. Dabei werden insgesamt folgende Handlungsfelder differenziert betrachtet:

Handlungsfelder

- Neubau
- Bestandsentwicklung
- Preisgünstiger Wohnraum

Unabhängig von den drei zentralen Handlungsfeldern sollen die folgenden übergreifenden Hinweise Beachtung finden.

Die Ereignisse der vergangenen Jahre haben gezeigt, wie schnell sich die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt ändern und Trends verstärken können. Politik und Verwaltung müssen schnell reagieren können, um ihre Strategien anzupassen. Dazu ist es erforderlich, stets einen Überblick über den aktuellen Stand und die bisherige Entwicklung zu haben. Daher sollten die wesentlichen Daten und Fakten des Wohnungsmarktes in einem Wohnungsmarkt-Monitoring jährlich fortgeschrieben werden.

Wohnungsmarktbeobachtung

Die Wohnungswirtschaft ist der wichtigste Partner für die Kommunen, wenn es um die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum geht. Zur Erreichung der gesetzten Ziele ist die Einbindung der Immobilienwirtschaft unabdingbar. Im kontinuierlichem Dialog von Politik, Verwaltung und Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kann gegenseitiges Vertrauen gestärkt, unterschiedliche Sichtweisen erörtert und konsensfähige Strategie entwickelt werden. Wir empfehlen regelmäßige Treffen, mindestens jährlich bzw. aus aktuellem Anlass.

Dialog mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fortführen

Ziel der Kommunen im Landkreis Gießen sollte es sein, eine gemeinsame Strategie für die Flächen-, Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung zu entwickeln, um die derzeitigen und zukünftigen Bedarfe in geordnete Bahnen zu lenken. Als übergeordnetes Entwicklungsziel gilt eine behutsame Entwicklung und die Schaffung eines differenzierten Wohnangebots. Mit der gemeinsamen Strategie kann unnötiger Flächenverbrauch verhindert, die Infrastruktur dauerhaft ausgelastet und Konkurrenz vermieden werden. Die Gründung der neuen SWS GmbH (Soziale Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen GmbH) weist hier bereits in die richtige Richtung.

Gemeinsame Strategie für die Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung

6.1 Neubau

Wie in den vorangegangenen Analysen dargestellt, besteht im Landkreis Gießen (o. Stadt) ein deutlicher Neubaubedarf. Einerseits müssen abgehende Wohnungen ersetzt und andererseits muss der zusätzlichen Nachfrage Rechnung getragen werden. Bis zum Jahr 2030 müssen rund 5.960 Wohnungen neu gebaut werden. Im Rahmen des Wohnungsneubaus müssen Angebote für verschiedene Zielgruppen geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist neben dem Neubau von Einfamilienhäusern für Familien ein besonderer Fokus auf altersgerechte Wohnangebote zu richten, um der steigenden Nachfrage und den speziellen Anforderungen dieser Zielgruppe gerecht zu werden. Weiterhin gibt es einen Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, insbesondere für kleine Haushalte.

Ausweitung des Wohnungsbestandes für unterschiedliche Zielgruppen

Neben dem klassischen Einfamilienhausbau besteht auch zukünftig ein Bedarf an Mehrfamilienhäusern. Während die Nachfrage nach Einfamilienhäusern primär durch Familien bzw. Haushalte in der Familiengründungsphase geprägt ist, stellt sich die Situation im Geschosswohnungsbau heterogener dar. Für freifinanzierte Neubauwohnungen kommen grundsätzlich eher mittlere und gutverdienende Haushalte in Betracht. Zu den Nachfragern gehören *Best Ager* (50-65), Seniorenhaushalte und gutverdienenden Ein- und Zweipersonenhaushalte. Eher geringe Bedeutung haben Familien und Starterhaushalte. Derzeit befindet sich das Gros an Mehrfamilienhäusern in zentralen Lagen. Auch in Zukunft sollte der Geschosswohnungsbau auf die Ortskerne fokussiert bleiben.

Ebenfalls Bedarf an Mehrfamilienhäusern

Auch wenn Familien häufig in Mehrfamilienhäusern leben, sind diese meist nicht deren bevorzugte Wohnform. Das Ein- und Zweifamilienhaus stellt in ländlichen Gebieten die präferierte Wohnform dar. Dementsprechend hoch ist die Nachfrage von potenziellen Eigentumsbildnern nach Einfamilienhäusern und die Nachfrage von Projektentwicklern nach geeigneten Grundstücken. Auch zukünftig rechnet GEWOS mit einer stabilen Nachfrage in diesem Segment.

Eigenheim ist die bevorzugte Wohnform

Bevorzugt werden kleine, integrierte Eigenheimgebiete und einzelne Grundstücke angrenzend an bestehende Siedlungsgebiete mit einer guten Infrastrukturausstattung, insbesondere bezüglich Schulen und Kindergärten. Auf diese Weise werden auch die Siedlungsräume gestärkt und Infrastrukturen dauerhaft ausgelastet. Bei größeren Neubaugebieten muss die entsprechende Infrastruktur erweitert bzw. neu geschaffen werden, was Folgekosten für die Kommunen bedeutet.

Siedlungsräume stärken

Im Fokus des Wohnungsneubaus sollten unter anderem mittelgroße, seniorenge-rechte und barrierearme Wohnungen stehen. Hintergrund ist der prognostizierte deutliche Anstieg von Seniorenhaushalten. Zusätzlich sind barrierearme Wohnungen auch die für Menschen mit Behinderungen notwendige Wohnform.

Schaffung von barrierearmen Wohnungsangeboten

Von besonderer Bedeutung für das Wohnen im Alter wie auch für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen ist das Wohnumfeld. Wohnungsangebote sollten daher vorrangig in integrierten und zentralen Lagen sowie in Bestandsquartieren entstehen, um Senioren die Möglichkeit zu bieten, in ihrem gewohnten Umfeld zu verbleiben und dabei alle Infrastrukturangebote nutzen zu können. Sofern die notwendige Infrastruktur vorhanden ist, kann auch in Einfamilienhausgebieten barrierearmer Wohnraum in unmittelbarer Umgebung in Erwägung gezogen werden. Die Realisierung von altersgerechtem (Miet-)Wohnraum am Siedlungsrand ohne adäquate Versorgungsinfrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr hingegen sollte vermieden werden.

Wohnen in zentralen Lagen

Barrierearmes Wohnen findet nicht nur im Geschosswohnungsneubau statt. In Eigenheimgebieten entstehen zunehmend auch barrierearme Bungalows, die von *Best Ager* oder Senioren errichtet oder erworben werden. Dies trägt dazu bei, ein generationenübergreifendes Wohnen zu ermöglichen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollte dies berücksichtigt werden.

Vereinzelt Interesse an Bungalows

Für die Deckung des Neubaubedarfs ist es von Bedeutung, bestehende Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen. Hierbei sollten sich die Neubauprojekte hinsichtlich Lage, Dimensionierung und Segment gut in die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren. Eine Nachverdichtung ist gerade in zentralen Lagen erstrebenswert, um Ortskerne nachhaltig zu stärken. In diesem Zusammenhang sind vor allem attraktive Wohngebäude für junge Familien und ältere Menschen sinnvoll, da diese Bevölkerungsgruppen auch die lokale Infrastruktur nachfragen.

Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen

In verdichteten Siedlungsbereichen bieten vor allem mindergenutzte Flächen und Baulücken vielfältige Potenziale. Eigentümer sollten gezielt angesprochen werden, um Bauflächenpotenziale zu aktivieren. Parallel dazu kann die Beratung der Eigentümer zu Fragen des Baurechts, der optimalen Nutzung sowie den Möglichkeiten beim Grundstücksverkauf erfolgen, die ihre nicht- oder untergenutzten Grundstücke bebauen, aufstocken oder verkaufen möchten. Dort wo es städtebaulich und baustatisch möglich ist, kann eine Aufstockung von Gebäuden in Erwägung gezogen werden.

Baulückenprogramm

Zur Erreichung der Wohnungsbauziele und der langfristigen Sicherung von Wohnraum ist es zusätzlich erforderlich, dass größere Neubauflächen ergänzend bebaut werden. Hierbei ist es sinnvoll verschiedene Wohnformen und Eigentumsformen flächensparend zu kombinieren, um breite Bevölkerungsgruppen auf dem Wohnungsmarkt anzusprechen. Auf diese Weise können Monostrukturen vermieden und die Lebensqualität in den Ortsteilen gefördert werden.

Größere Neubauflächen

6.2 Bestandsentwicklung

Ein Großteil des Wohnungsbestandes im Landkreis Gießen stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren (vgl. Kapitel 3.8). Die (energetische) Sanierung/Modernisierung nimmt einen wichtigen Stellenwert ein, um diese Bestände nachfragegerecht anzupassen. Weiterhin führt der demografische Wandel zu einer höheren Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen. Sofern diese Nachfrage nicht durch Neubau befriedigt werden kann, sind Anpassungen im Bestand notwendig.

Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

Auch für die Erhaltung des Erscheinungsbilds der Siedlungskerne sollte die Sanierung und Modernisierung der Altbauten vorangetrieben werden. Um die (energetische) Qualität zu erhöhen und Investitionen in den Bestand zu fördern, müssen Investitionshemmnisse verringert, Fördermöglichkeiten aufgezeigt und Anreize zur Durchführung von Maßnahmen geschaffen werden. Aufgrund der hohen Bedeutung des Bestandssegmentes ist es ein zentrales Anliegen, die bestehenden Defizite abzubauen und die gewachsenen Wohngebiete durch gezielte Investitionen zukunftsfähig zu gestalten.

Aufwertung der Wohnstandorte

Die Handlungsempfehlungen richten sich unmittelbar an die Eigentümer. Diese müssen jeweils in Abhängigkeit vom baulichen Zustand des Gebäudes, dem bestehenden Modernisierungsbedarf, den hierdurch entstehenden Kosten und den eventuell gegenüberstehenden Einnahmen (Mieteinnahmen) entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist. Dieses betrifft nicht nur die Beseitigung vordringlicher baulicher Mängel, sondern auch die energetische Sanierung, eine mögliche altersgerechte Anpassung, eine Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie auch mögliche Grundrissveränderungen.

Eigentümer müssen handeln

Im Vorfeld ihrer Entscheidungen benötigen die Eigentümer – insbesondere die privaten Eigenheimer bzw. Kleinstvermieter – Beratung und Unterstützung zu möglichen Umbaumaßnahmen und Förderungen durch unabhängige Stellen. Ein solches Angebot – beispielsweise in Form von öffentlichen Informationsveranstaltungen, Workshops, Wohnmessen, Handwerkerkooperativen etc. – sollte durch die übergeordneten Wohnungsmarktakteure initiiert bzw. angeregt werden. Es ist jedoch sinnvoll die Beratungsangebote gemeinsam mit den Akteuren der Wohnungs- und Kreditwirtschaft sowie von Interessensverbänden, Medien und Handwerksbetrieben durchzuführen. Auch ist auf die verschiedenen Förderprogramme hinzuweisen. Beispielsweise unterstützt die Bundesregierung Umbaumaßnahmen mit verschiedenen KfW-Förderprogrammen.

Beratungen zur Entscheidungsfindung

Zukünftig wird es nicht nur darum gehen, Nachnutzer für ältere Ein- und Zweifamilienhäuser zu gewinnen, sondern auch Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die Bestände an veränderte Anforderungen (Barrierearmut) angepasst werden können.

Altersgerechter Umbau

Ältere Eigenheime und Mehrfamilienhäuser ermöglichen nur in begrenztem Umfang barrierearmes Wohnen. Die Statistik zeigt, dass die Betreuungsbedürftigkeit bei Menschen über 80 Jahren deutlich steigt und Mobilitätseinschränkungen zunehmen. Das Gros der über 80-Jährigen kann jedoch weiterhin selbständig in ihren Wohnungen und Eigenheimen leben. Dafür sind gegebenenfalls Anpassungen des Wohnungsbestandes und mobile Betreuungsangebote erforderlich. Bei Umbaumaßnahmen zu barrierearmen Wohnungen im Bestand von Bestandhaltern sollte eine Priorisierung stattfinden, um die Kosten für die Umgestaltung zu begrenzen und die Wohnungen möglichst preisgünstig zu erhalten.

Neben den Maßnahmen in den Bestandsobjekten sowie im Neubau sollten Maßnahmen zur qualitativen Aufwertung des Wohnumfeldes umgesetzt werden. Das Wohnumfeld sollte in der Form gestaltet werden, dass es generationsübergreifende Nutzungen ermöglicht. Dabei kommt dem Abbau von Barrieren eine besondere Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang sollte insbesondere darauf geachtet werden, dass Wegebeziehungen nicht durch Barrieren unterbrochen werden. Durch den Abbau der Barrieren profitieren unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, insbesondere Senioren, Menschen mit Behinderung und Familien. Zudem sollte das Wohnumfeld – aufgrund seiner integrativen Funktion – einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung der Herausforderungen des demografischen Wandels leisten können. Um diese Funktion zu stärken, werden die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen und die Durchführung von Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität empfohlen (beispielsweise mehr Bänke). Weiter gilt es, Barrieren wie z.B. an Bushaltestellen oder auf öffentlichen Wegen und Plätzen zu identifizieren und zu reduzieren.

Anpassung des Wohnumfeldes

Eine weitere der zentralen Herausforderungen der energetischen Sanierung von Siedlungsgebieten ist, dass eine energetische Anpassung des Gebäudebestands nicht warmmietenneutral erfolgen kann. Energetische Maßnahmen, wie Modernisierung der Heizungsanlagen, Dämmung von Außenwänden etc., zählen zu den auf die Miete umlegbaren Modernisierungsmaßnahmen. Relativ hohe Sanierungskosten führen in vielen Fällen dazu, dass die zu erwartende Mieterhöhung pro Quadratmeter, je nach Gebäudetyp, um das Anderthalbfache bis Vierfache höher ist als die Energieersparnis. Um die Sozialverträglichkeit der energetischen Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten, bedarf es einer Förderung.

Förderung für energetische Sanierungen

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms und dem Anreizprogramm Energieeffizienz des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) verschiedene Fördermaßnahmen an. Generell ist es empfehlenswert, alle Beratungs- und Informationsangebote gebündelt und transparent auf einem landkreiseigenen Informationsportal der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Zudem sollten alle Fördermittel, die beim Umbau und Neubau in Anspruch genommen werden können, aufgezeigt und die Förder Voraussetzungen erläutert werden. In diesem Zusammenhang sind die Leistungen der KfW-Programme, die Landesförderung aber auch die Leistungen der Pflegeversicherung zu nennen. Dabei ist entscheidend, dass die Informationen gut zugänglich sind. Auch sind Informationsbroschüren in gedruckter Form sinnvoll, da vor allem ältere Menschen nicht immer einen Zugang zu digitalen Medien haben.

KfW-Förderungen und andere Angebote transparent darstellen

Beispielhafte Modernisierungen lassen sich auch über Modellprojekte fördern. Durch Modellprojekte können Methoden und Konzepte erprobt und weiterentwickelt werden. Vorhandene Modellprojekte sollten unterstützt und neue können ins Leben gerufen werden. Insbesondere die Barrierearmut ist hier von zentraler Bedeutung. Für die Modellprojekte des Programms „Soziales Wohnen im Alter“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend wurde im Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben (BAFzA) eine Koordinierungs- und Servicestelle eingerichtet. Zusätzlich dazu informiert das Serviceportal „Zuhause im Alter“ über laufende Förderprogramme und Praxisbeispiele und liefert Anregungen und Ideen für altersgerechtes Wohnen und gesellschaftliche Teilhabe.

Modellprojekte unterstützen

Wie im Kapitel 3.8 dargestellt wurde, befindet sich ein Großteil der Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1950 und 1980 errichtet wurden. In den Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre sind viele der Ersteigentümer auch noch die heutigen Bewohner. In den nächsten Jahren wird hier eine größere Zahl von Objekten zum Verkauf und zur Vermietung stehen. Aufgrund der derzeitigen Niedrigzinsphase ist neben der Nachfrage nach Neubauten auch die Nachfrage nach Bestandsobjekten angestiegen. Allerdings bestehen oftmals Vorbehalte gegenüber Bestandsobjekten. Viele Eigentumsbildner können nicht abschätzen, welche Kosten für die Sanierung und Modernisierung des Bestandsgebäudes bestehen und greifen daher lieber zu einem Neubauobjekt. Ziel sollte es daher sein, Hemmschwellen beim Ankauf von Bestandsobjekten abzubauen. Aus kommunaler Perspektive ist ein erfolgreicher Generationenwechsel auch deshalb von Bedeutung, weil hierdurch vorhandene Infrastruktureinrichtungen – wie beispielsweise Versorgungs-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen – auch zukünftig ausgelastet werden können.

Förderung des Generationenwechsels

In einigen Kommunen in Deutschland wurde das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ initiiert. Ziel ist es, einen Überhang an Altimmobilien auf den Wohnungsmarkt zu verhindern. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Bestandsimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, fördert die jeweilige Gemeinde die Erstellung eines Altbau-Gutachtens. Im Rahmen des Programms wird die Ortsbegehung, Bestandsaufnahme, Modernisierungsempfehlung und Kostenabschätzung bezuschusst.

Best practice „Jung kauft Alt“

Der Landkreis Gießen begegnet der Herausforderung der hohen Zahl an Altbauten mit der Gründung eines gemeinnützigen Vereins, dem Altbau-Beratungs- und Informationszentrum (Albiz). Dieses soll die Anlaufstelle für viele Themen rund um Altbau und Denkmalschutz sein, Lust auf Altbauten machen und ein Bewusstsein für den Wert alter Häuser schaffen. Ein wichtiger Schwerpunkt für die Sanierung und gegebenenfalls den Generationenwechsel ist die Begleitung bei Sanierungsvorhaben oder beim Kauf oder Verkauf der Objekte.

Albiz im Landkreis Gießen

Um den Generationenwechsel in den älteren Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen zu unterstützen, müssen zunächst geeignete altersgerechte Wohnalternativen für die bisherigen älteren Eigenheimbesitzer geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist es notwendig, den bisherigen Eigentümern auf ihrem Weg in eine altersgerechte Wohnung Beratung und Unterstützung zur Seite zu stellen. Viele ältere Menschen sind angesichts der Vielfalt der zu beachtenden Fragen überfordert. Es gilt zum einen, ein geeignetes altersgerechtes Wohnobjekt zu finden. Zum anderen muss der Verkauf des Hauses organisiert und durchgeführt werden. Letztlich steht der konkrete Umzug an, der einer umfangreichen Organisation bedarf.

Alternativen für Senioren schaffen

Darüber ist es sinnvoll, den älteren Ein- und Zweifamilienhausbestand so zu vermarkten, dass dieser Wohnungsbestand auch für junge Familien interessant wird. Denkbar ist beispielsweise, eine zentrale Verkaufsplattform für zum Verkauf stehende Bestandsimmobilien über die örtlichen Sparkassen zu organisieren. Auf diese Weise können die Immobilien attraktiv beworben werden und das Interesse auf den Altbaubestand gelenkt werden. Aufgrund der Unsicherheit vieler Haushalte, wie hoch die Kosten für eine Modernisierung des Altbaubestandes sein werden, könnten vor dem Kauf der Immobilie eine Erstberatung durch einen Architekten von der Kommune gefördert werden. Dadurch könnten die Umbaukosten konkret beziffert und auf diese Weise Hemmschwellen bei den potenziellen Käufern abgebaut werden.

Eigentum im Bestand fördern

Sofern umfassende Modernisierungen im Bestand erforderlich sind, sollte im Einzelfall geprüft werden, ob nicht ein Ersatzneubau in höherer Dichte die bessere Alternative zu kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen ohne Angebotsausweitung wäre. Dies betrifft insbesondere Wohnungsbestände der 1950er und 1960er Jahre und teilweise auch der 1970er Jahre. Zum Teil entsprechen diese Bestände

Ersatzneubau prüfen

nicht mehr den qualitativen Anforderungen (Deckenhöhen, Grundrisszuschnitt, Lärmschutz, Energetik). Sie weisen gegebenenfalls hohe Instandsetzungsbedarfe auf und verursachen hohe Kosten. Eine nachhaltige Sanierung erreicht vielfach Neubaukosten, kann aber nur schwer Neubaustandard herstellen. Von Vorteil des Ersatzneubaus ist, dass sich im Neubau Qualitäten erreichen lassen, die im Bestand kaum zu verwirklichen sind. So sind im Neubau von vornherein nachfragegerechte Wohnungsgrößen, Raumzuschnitte, Ausstattungsmerkmale und energetisch hohe Qualitäten sowie Barrierefreiheit realisierbar. Eine Umsetzung gestaltet sich jedoch in den meisten Fällen schwierig. Beispielsweise sind unklare und heterogene Eigentümerstrukturen sowie die Unterbringung der bisherigen Bewohnerschaft erschwerende Faktoren.

6.3 Preisgünstiger Wohnraum

Die Entwicklung verschiedener Faktoren, wie die Bevölkerungszahl, die Zahl der Transferleistungsempfänger, der Mieten und Bindungsausläufe, deutet darauf hin, dass die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum für Bezieher geringer Einkommen zunehmend schwieriger wird.

Nicht genügend preisgünstige Wohnungen

Im Landkreis Gießen gibt es eine Vielzahl an Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften, die einen wichtigen Beitrag zur Bedarfsdeckung im preisgünstigen Segment leisten. Eine Einbeziehung dieser Akteure in Kombination mit der neu gegründeten SWS GmbH – insbesondere wenn es um die Entwicklung von preisgünstigen Wohnungen geht – sollte fortgeführt werden. Eine Idee könnte auch die Initiierung eines Bündnisses für Wohnen sein. Ziel wäre die Vereinbarung einer Zahl oder Quote an bezahlbaren Wohnungen bei größeren Neubauvorhaben.

Initiierung Bündnis für Wohnen

Preisgünstiges Wohnen im Neubau ist unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Widerspruch in sich. Schon die hohen Erstellungskosten im freifinanzierten Wohnungsbau bedingen ein Mietniveau, das für Haushalte mit geringen Einkommen kaum erschwinglich ist. Damit der Bau von Wohnungen im preisgünstigen Segment für Investoren attraktiv ist, müssen finanzielle Anreize geboten und genutzt werden. Die Förderung eines Mietwohnobjektes erfolgt in der Regel, wenn der Vermieter sich vertraglich verpflichtet, die Wohnungen nur an Mieterinnen und Mieter zu vergeben, die eine Wohnberechtigungsbescheinigung vorlegen und deren Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Zudem darf die vom Land festgelegte anfängliche Miethöhe nicht übertroffen werden. Die Wohnungen müssen für einen Zeitraum von in der Regel 20 Jahren belegungsgebunden vergeben werden.

Inanspruchnahme von Förderangeboten

Um den Neubau preisgünstiger Wohnungen voranzutreiben, hat die Kommune je nach Eigentumsverhältnissen und Baurecht unterschiedliche Möglichkeiten. Sofern die Kommune Eigentümerin der Fläche ist, sind die Einflussmöglichkeiten am

Einflussmöglichkeiten der Kommune

größten. Im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens kann der Neubau preisgünstiger Wohnungen gefordert werden. Wenn sich die zu bebauende Fläche in Privatbesitz befindet, Baurecht jedoch noch nicht geschaffen wurde, ist der Einfluss geringer. Aber es lässt sich beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag Einfluss auf den Neubau nehmen. Bei der dritten Option befindet sich die Fläche ebenfalls in Privatbesitz, es gibt aber bereits Baurecht. In diesem Fall gibt es von Seiten der Stadt keine Einflussmöglichkeiten. Eine (zusätzliche) Schaffung von preiswerten Wohnungen ist in diesem Fall lediglich über wirtschaftliche Anreize denkbar. Eine Möglichkeit stellt eine Anreizförderung durch den Landkreis dar.

Der Landkreis Gießen kann die Errichtung preisgünstigen Wohnraums zum Beispiel unterstützen, indem mögliche kommunale Grundstücke in einem Konzeptverfahren an qualifizierte Bauträger ausgeschrieben werden. Dabei erfolgt die Vergabe eines Grundstücks nicht an den Höchstbietenden, sondern an denjenigen, der die wohnungspolitischen Ziele am besten erfüllt. Bei einem Konzeptverfahren wird im Vorfeld ein Kriterienkatalog zur Vermarktung der Grundstücke erstellt. In diesem Kriterienkatalog sollte festgelegt sein, dass ein Teil der Wohnungen den Anforderungen des preisgünstigen Wohnens entspricht. Darüber hinaus kann eine Quotierung für geförderte Wohnungen festgelegt werden, um ausreichend preisgünstige oder auch altengerechte Wohnungen im Neubau sicherzustellen. Diese Anforderungen müssen durch den Bauträger erfüllt werden. Jeder Bewerber muss einen Entwurf einreichen, der anhand einer vordefinierten Punkteskala bewertet wird. Den Zuschlag erhält der Bauträger, der die Anforderungen am besten erfüllt und die höchste Bewertung erreicht.

Konzeptvergabeverfahren

Mit Hilfe städtebaulicher Verträge kann beispielsweise der Tausch von Belegungsrechten vereinbart werden, um die Wohnraumversorgung für bestimmte Zielgruppen zu sichern. So verpflichtet sich beispielsweise der Bauherr, für eine vorgeschriebene geförderte Wohnung in seinem Neubauprojekt eine festzulegende Anzahl Wohnungen aus seinem älteren Wohnungsbestand vor Ort für kommunale Zwecke der Wohnraumversorgung zur Verfügung zu stellen. Dies ist eher bei familiengerechten Wohnungen möglich, da kleine, barrierearme Wohnungen im Bestand im Landkreis Gießen selten sind.

Tausch von Belegungsrechten

Wie bereits angeführt, ist der Neubau von Wohnraum mit hohen Herstellungskosten für Investoren bzw. Wohnungsunternehmen verbunden. Vor diesem Hintergrund gewinnt das Modell der mittelbaren Belegung bei Wohnungsbauunternehmen an Attraktivität. Bei diesem Modell erhält der Investor Wohnungsbaufördermittel, die Mietpreis- und Belegungsbindungen werden aber nicht für die neuen Wohnungen, sondern für ungebundene – im Bestand des Investors vorhandene – Mietwohnungen vereinbart. Da die Miete für eine Bestandswohnung in der Regel

Mittelbare Belegung

deutlich niedriger ist als die Miete für eine Neubauwohnung, können mit gleichem Mitteleinsatz mehr Bindungen geschaffen werden.

Der Erhalt des Bestandes an preisgünstigen Wohnungen ist eine weitere Möglichkeit preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen und eine weitere Herausforderung für die Kommunen. In den kommenden Jahren endet die Preis- und Belegungsbindung für viele geförderte Wohnungen. Es bietet sich an, in Kooperation mit den Eigentümern, die Belegungsbindung durch vertragliche Vereinbarungen zu verlängern. Dazu sind Modalitäten zu finden, die den Interessen beider Vertragspartner gerecht werden. So können beispielweise kommunale Zuschüsse gewährt werden und private Investoren die Möglichkeit erhalten, Belegungsbindungen im Bestand zu tauschen. Die Verlängerung von Bindungen dürfte trotz des zusätzlichen Kostenaufwands weitaus preisgünstiger sein, als ein Ersatz der vom Bindungsauslauf betroffenen Wohnungen durch neue geförderte Wohnungen. Damit können die verfügbaren Mittel stärker auf den Neubau konzentriert werden, der für Zielgruppen erforderlich ist, die im Bestand nicht versorgt werden können.

Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung im Bestand

Für die Sicherung des preisgünstigen und geförderten Wohnraums im Bestand besteht weiterhin die Möglichkeit des Ankaufs von Belegungsrechten, um Wohnraum für die Haushalte zu sichern, die sich ohne Unterstützung auf dem freien Markt nicht angemessen versorgen können. Beim Ankauf von Belegungsrechten zahlt die Kommune dem Eigentümer mindestens die Differenz zwischen der Fördermiete, die er vom Mieter verlangen darf, und der Miete, die der Eigentümer auf dem freien Markt erzielen könnte. Diese Variante der Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringen Einkommen ist machbar, um auslaufende Bindungen im Sozialwohnungsbestand zu kompensieren. Hierfür müssen jedoch geeignete Wohnungen gefunden werden und zudem muss sich der Eigentümer bereit erklären, eine Belegungsverpflichtung einzugehen. Die Bereitschaft, eine Bindung zu verlängern oder neu einzugehen, ist bei den Wohnungseigentümern jedoch nicht sonderlich groß, da diese die Marktmiete auf einem angespannten Wohnungsmarkt auch ohne Bindungen erzielen und ihre Mieter frei wählen können. Weitere finanzielle Anreize wären erforderlich. Darüber hinaus ist es insbesondere bei Nachfragern mit speziellen Bedarfen, wie beispielsweise barrierefreien Wohnungen, nicht einfach, da das Angebot häufig im Bestand fehlt. Aus diesem Grund sind solche Wohnungen meist nur im Neubau zu realisieren.

Ankauf von Belegungsrechten

Geförderter Mietwohnungsneubau sollte in kleinen Einheiten entstehen, integriert in bestehende Bebauung oder als Teil einer umfassenderen Baumaßnahme. Die Bauqualität und Gestaltung sollten trotz des engen finanziellen Rahmens möglichst hochwertig sein. Als Standorte eignen sich insbesondere Siedlungsgebiete mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und einer guten Verkehrsanbindung.

Kleine Einheiten in hoher Qualität

Beim Neubau im Geschosswohnungsbau werden häufig Aspekte des barrierearmen Bauens, d. h. der Reduzierung von Barrieren, berücksichtigt. So werden schwellenlose Hauseingänge, Fahrstühle, großzügige Wohnungszuschnitte oder bodengleiche Duschen bei der Planung umgesetzt. Da die Miet- und Kaufpreise im Neubau nicht selten die finanziellen Mittel von Seniorenhaushalten übersteigen, ist die Schaffung von gefördertem Wohnraum für Seniorenhaushalte mit geringen bis mittleren Einkommen erforderlich. Dabei fehlt es aktuell vor allem an kleinen und mittleren preisgünstigen Wohnungen. Demzufolge sollten vor allem Wohnungen dieser Größe gefördert werden.

Hoher Bedarf an preiswerten, kleinen und barrierearmen Wohnungen

Ein besonderes Augenmerk sollte auch auf die Gruppe der einkommensschwachen Senioren gelegt werden. Die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter stieg in den vergangenen Jahren kontinuierlich an. Ein wichtiges Ziel sollte daher die Errichtung und der Umbau von barrierearmen, gefördertem Wohnraum sein. Grundsätzlich sichert die Bauordnung ab, dass beim Neubau von Wohnungen mindestens eine Etage barrierefrei gestaltet wird. Damit vergrößert sich im Rahmen der allgemeinen Neubautätigkeit automatisch die Zahl der für Senioren und Menschen mit Behinderung geeigneten Wohnungen. Allerdings steht dieser Wohnraum nicht exklusiv den bedürftigen Haushalten zur Verfügung. Es sollten geeignete Grundstücke identifiziert werden, die sich vom Wohnumfeld her besonders für diese Zielgruppe eignen.

Gefördertes seniorengerechte Wohnungen schaffen

7. Glossar

Angebotsüberhang

Der Angebotsüberhang ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten. Wenn von Angebotsüberhang gesprochen wird, ist die Zahl der Wohnungsangebote höher als die der Bedarfe.

Best-Ager

Best-Ager beschreiben die Bevölkerung, die mindestens 50 Jahre alt ist. Es ist unterschiedlich bis zu welchem Alter die Definition reicht. In dem vorliegenden Bericht gilt die Bevölkerung zwischen 50 und 65 Jahren als Best-Ager.

Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf beschreibt die künftigen Wohnungsabgänge.

Demografischer Wandel

Im Allgemeinen beschreibt der demografische Wandel die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung. In Deutschland verläuft der Trend zu einer alternden Bevölkerung. Grund hierfür sind in erster Linie eine geringe Geburtenrate bei sich erhöhender Lebenserwartung. Ebenfalls haben die Wanderungen einen Effekt auf die Bevölkerungsstruktur. Die Folgen des demografischen Wandels werden in vielen Bereichen sichtbar (werden): bspw. Arbeitsmarkt, Konsum, Pflege, Versicherungen oder auch Wohnungsmarktentwicklung.

Fluktuationsreserve

Um das Funktionieren und die Flexibilität des Wohnungsmarktes zu gewährleisten, ist eine Leerstandreserve (Fluktuationsreserve) – je nach Wohnungsmarktsituation von ca. 2 % bis 3 % sinnvoll. Für den Landkreis Gießen wurde die Fluktuationsreserve mit 2 % festgesetzt.

Haushaltsgenerierung

Bei der Haushaltsgenerierung werden Merkmale aus unterschiedlichen Datenquellen kombiniert, analysiert und zu Haushalten in Wohnungen zusammengeführt, um von der Bevölkerungszahl ausgehend die Zahl der Haushalte zu berechnen.

Komponenten-Methode

Die Komponenten-Methode ist ein Verfahren zur Prognose der Bevölkerungszahl unter Berücksichtigung der natürlichen Entwicklung (Geburten- und Sterbefälle) sowie der Wanderungen (Zu- und Fortzüge).

Nachholbedarf

Der Nachholbedarf ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten. Ein Nachholbedarf muss erfolgen, wenn die Zahl der nachfragenden Haushalte höher ist als die der Wohnungen.

Natürliche Entwicklung

Für die Bevölkerungsentwicklung sind neben den Wanderungen (Zu- und Fortzüge) die Geburten und Sterbefälle verantwortlich. Die Geburten und Sterbefälle beschreiben die natürliche Entwicklung der Bevölkerung.

Neubaubedarf

Der Neubaubedarf entspricht den laut Prognose zu errichtenden Wohnungen.

Prognose

Eine Prognose ist eine Voraussage der zukünftigen Entwicklung unter Setzung von gewissen Annahmen.

Singularisierung

Singularisierung bedeutet, dass eine stetig wachsende Zahl an Personen allein einen Haushalt bildet. In Deutschland wird dieses vor allem dadurch beeinflusst, dass im Alter immer mehr Menschen allein leben.

Soziale Wohnraumförderung

Mit der sozialen Wohnraumförderung fördern die Bundesländer die Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

SWS GmbH

Der Landkreis Gießen gründete im August 2017 die Gesellschaft sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen GmbH (SWS GmbH).

Teuerungsrate

Die Teuerungsrate wird auch als Inflationsrate bezeichnet. Sie beschreibt die Preisentwicklung wichtiger Güter über einen bestimmten Zeitraum.

Wohnungsmarktrelevante Haushalte

Wohnungsmarktrelevante Haushalte umfassen auch Personen mit Nebenwohnsitz. Nicht enthalten sind jedoch Heimbewohner, die nicht als Nachfrager auf dem normalen Wohnungsmarkt auftreten.

Wohnungsmarktrelevante Wohnungen

Wohnungsbestand ohne Wohnungen in Wohnheimen und Ferienwohnungen (eigene Berechnung auf Basis Zensus, Statistisches Landesamt Hessen)

Zusatzbedarf

Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Anstieg der Haushalte gemäß Haushaltsprognose.

8. Quellenverzeichnis

Angebotsmieten und -preise – Datenlieferungen von Immobilienscout24 zwischen Februar und Mai 2017

Altersstruktur – Datenlieferung der Hessen Agentur im Mai 2017

Baufertigstellungen – www.statistik.hessen.de, letzter Zugriff Oktober 2017

Bedarfsgemeinschaften und Transferleistungsempfänger – verschiedene Datenlieferungen vom Jobcenter im Mai und Juni 2017

Bestandsmieten – Datenlieferungen verschiedener Wohnungsunternehmen im März und April 2017

Bevölkerungsdaten – verschiedene Datenlieferungen von Ekom21 vom Landkreis Gießen im Mai 2017

Bevölkerungsentwicklung (natürliche Entwicklung und Wanderungen) – www.statistik.hessen.de, letzter Zugriff im Oktober 2017 und Datenlieferung vom Statistischen Landesamt Hessen im Februar 2017

Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur – Datenlieferung der Hessen Agentur im Mai 2017

Ein- und Auspendler – Datenlieferung der Statistik der Arbeitsagentur für Arbeit im Mai 2017

Flüchtlinge – Monatsberichte des Landkreises Gießen und Informationen zu Gemeinschaftsunterkünften, verschiedene Datenlieferungen zwischen Januar und Mai 2017

Geförderte Wohnungsbestände – verschiedene Datenlieferungen der Kommunen und des Landkreises zwischen März und September 2017

Haushalte, die Wohngeld empfangen – Hessisches Statistisches Landesamt, Wohngeld in Hessen 2015

Kleinräumige Mietpreise – Lieferung vom Kreisausschuss Landkreis Gießen, Landkreis Gießen FD 72 im Mai 2017

Leerstand 2011 – www.zensus2011.de, letzter Zugriff im Oktober 2017

Regelleistungsberechtigte – Datenlieferung vom Landkreis Gießen im August 2017

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte – www.arbeitsagentur.de, letzter Zugriff im Mai 2017

Sozialwohnungsuchende Haushalte – Datenlieferung des Landkreises Gießen im Februar 2017

Wohnungsbestand – www.zensus2011.de, letzter Zugriff im Oktober 2017 und www.statistik.hessen.de, letzter Zugriff im Oktober 2017

Wohnungsnutzung – www.zensus2011.de, letzter Zugriff im Oktober 2017

9. Steckbriefe

Allendorf (Lumda)

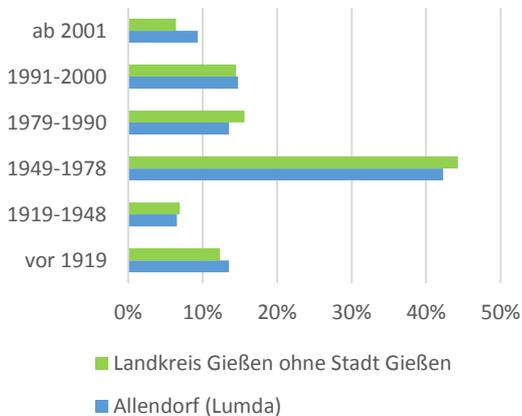
Lage



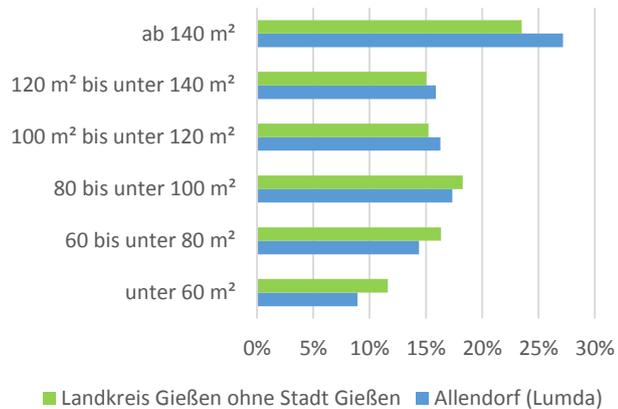
Rahmendaten 2015

	Allendorf (Lumda)	Landkreis o. Stadt Gießen
Einwohner	4.270	182.350
Haushalte	1.810	79.950
Haushaltsgröße	2,4	2,3
Anteil unter 18-Jähriger	17%	16%
Anteil über 65-Jähriger	20%	20%
Baufertigstellungen/1.000 EW	2,4	2,0
Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an Baufertigstellungen	100%	72%

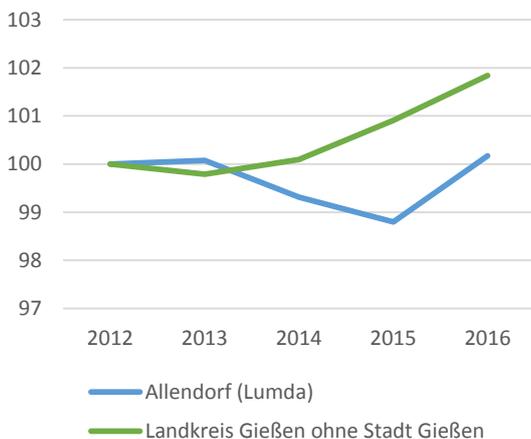
Wohnungsbestand (Baualter)



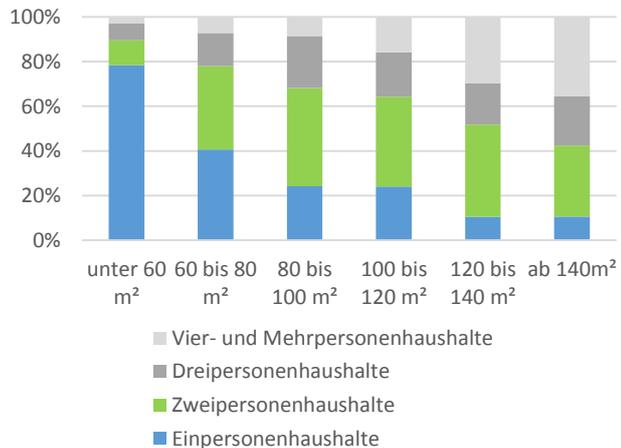
Wohnungsbestand (Wohnungsgröße)



Bevölkerungsentwicklung (Index: 2012=100)



Wohnnutzung

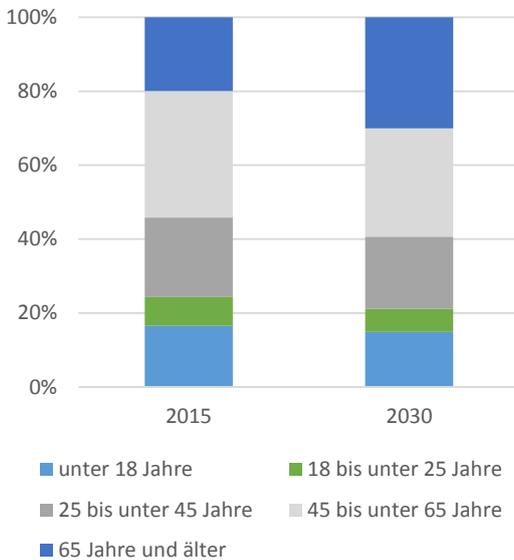


Allendorf (Lumda)

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

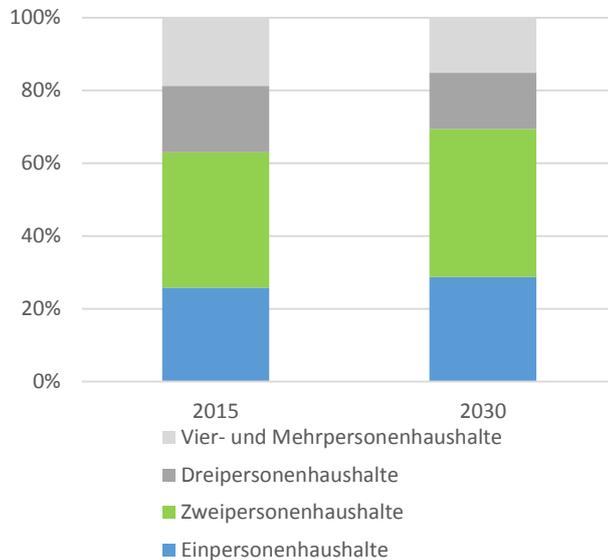
2,2%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

5,6%

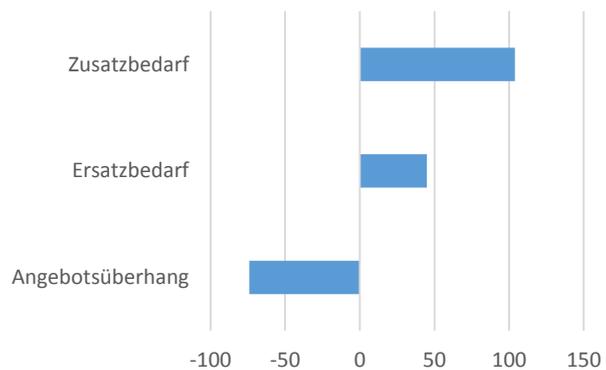


Nachfragegruppen

	2015	2030	2015	2030	Veränderung
Haushalte mit Kindern	35%	31%	640	590	-50
Singlehaushalte bis 65 Jahre	15%	12%	270	240	-30
Singelhaushalte ab 65 Jahre	11%	16%	200	310	110

Neubaubedarf 2030

Nachfrage gesamt	1.950
Angebot gesamt	1.870
Differenz	-80
Neubaubedarf insgesamt	80
davon Ersatzbedarf	50
Neubaubedarf LK Gießen (o. Stadt)	5.950
Anteil der Kommune	1%



Biebertal

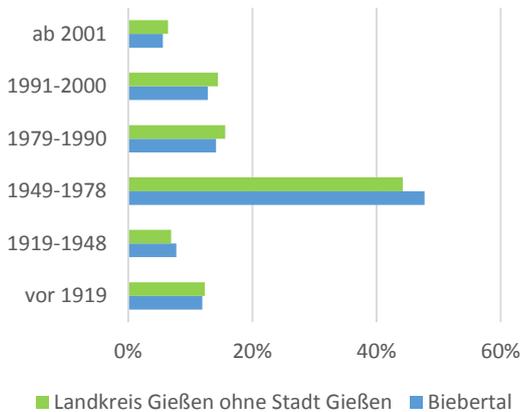
Lage



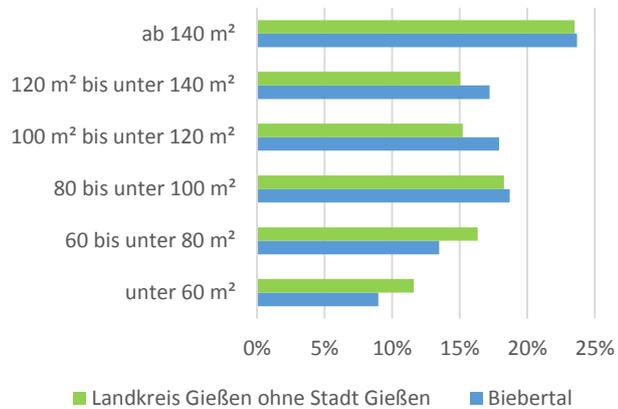
Rahmendaten 2015

	Biebertal	Landkreis o. Stadt Gießen
Einwohner	10.490	182.350
Haushalte	4.770	79.950
Haushaltsgröße	2,2	2,3
Anteil unter 18-Jähriger	13%	16%
Anteil über 65-Jähriger	23%	20%
Baufertigstellungen/1.000 EW	3,1	2,0
Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an Baufertigstellungen	61%	72%

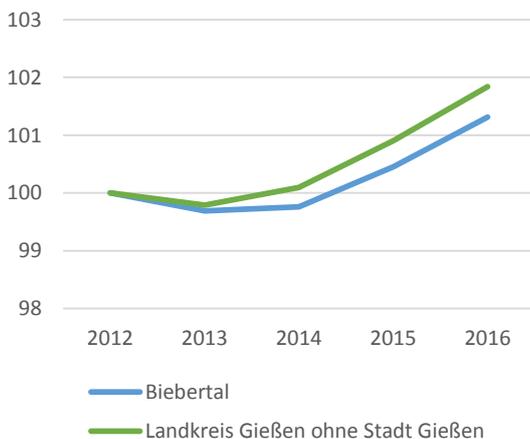
Wohnungsbestand (Baualter)



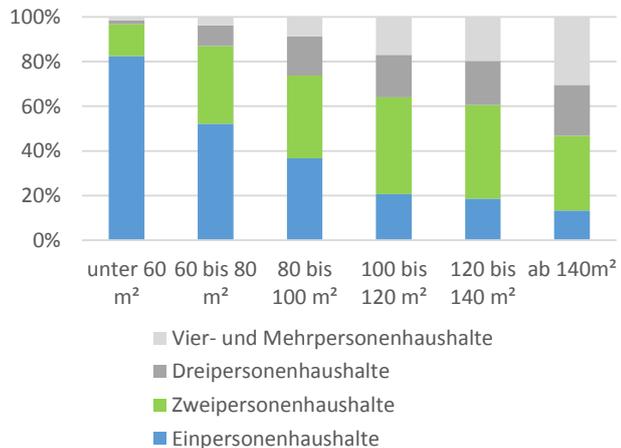
Wohnungsbestand (Wohnungsgröße)



Bevölkerungsentwicklung (Index: 2012=100)



Wohnnutzung

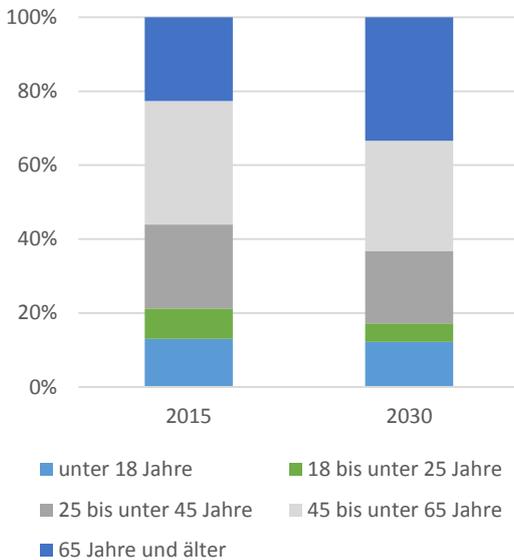


Biebertal

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

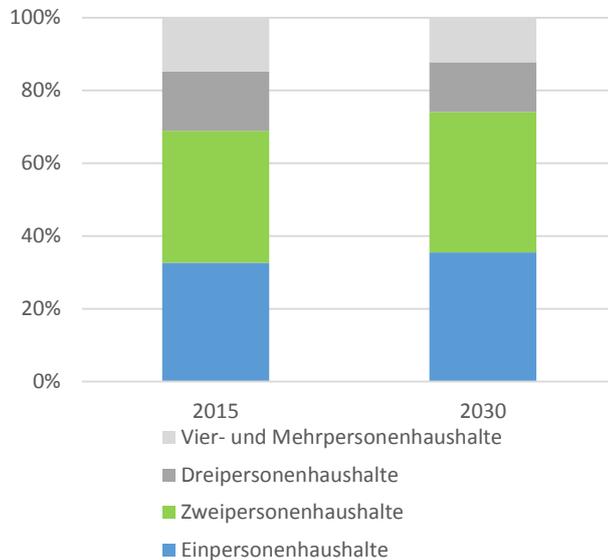
-1,0%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

3,9%

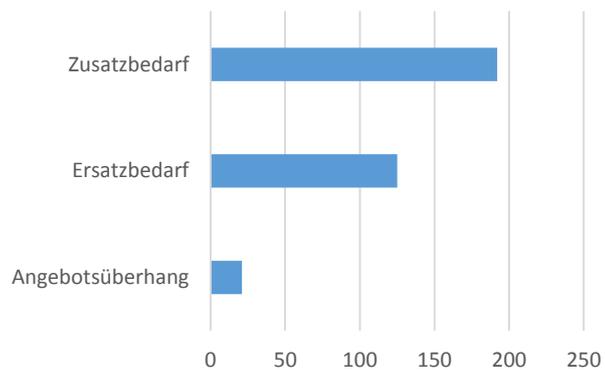


Nachfragegruppen

	2015	2030	2015	2030	Veränderung
Haushalte mit Kindern	29%	26%	1.400	1.290	-110
Singlehaushalte bis 65 Jahre	18%	15%	860	720	-140
Singelhaushalte ab 65 Jahre	15%	21%	700	1.040	340

Neubaubedarf 2030

Nachfrage gesamt	5.060
Angebot gesamt	4.720
Differenz	-340
Neubaubedarf insgesamt	340
davon Ersatzbedarf	130
Neubaubedarf LK Gießen (o. Stadt)	5.950
Anteil der Kommune	6%



Buseck

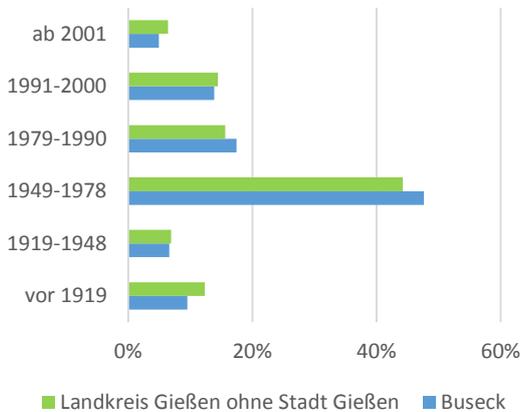
Lage



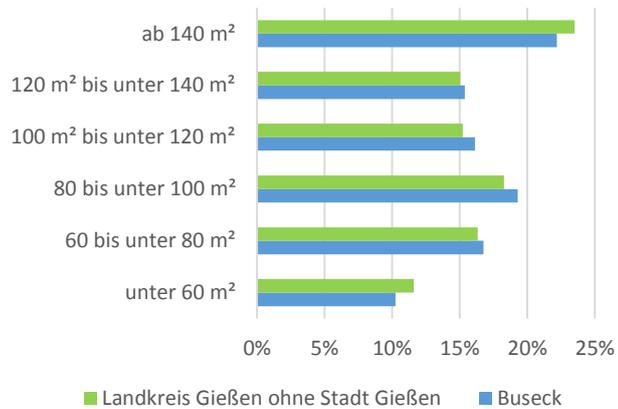
Rahmendaten 2015

	Buseck	Landkreis o. Stadt Gießen
Einwohner	13.240	182.350
Haushalte	5.810	79.950
Haushaltsgröße	2,3	2,3
Anteil unter 18-Jähriger	15%	16%
Anteil über 65-Jähriger	21%	20%
Baufertigstellungen/1.000 EW	1,0	2,0
Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an Baufertigstellungen	63%	72%

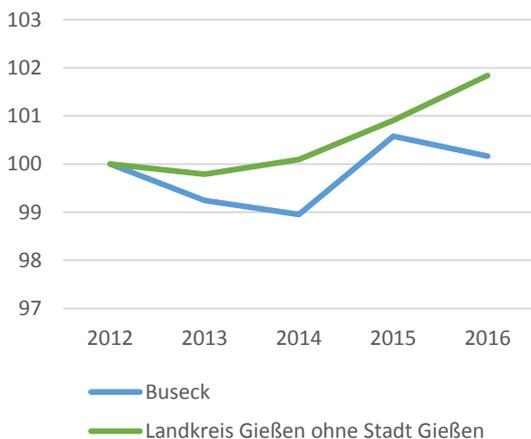
Wohnungsbestand (Baualter)



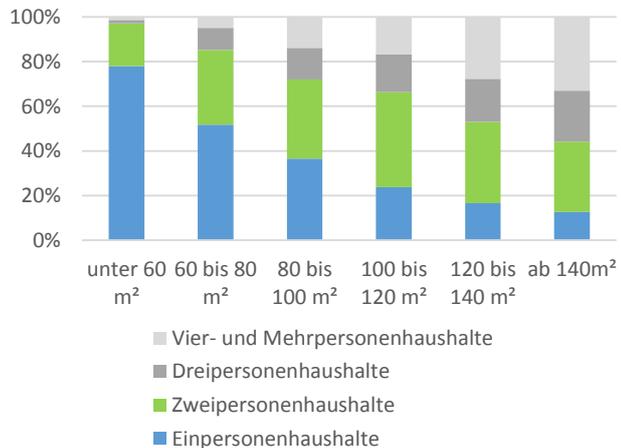
Wohnungsbestand (Wohnungsgröße)



Bevölkerungsentwicklung (Index: 2012=100)



Wohnnutzung

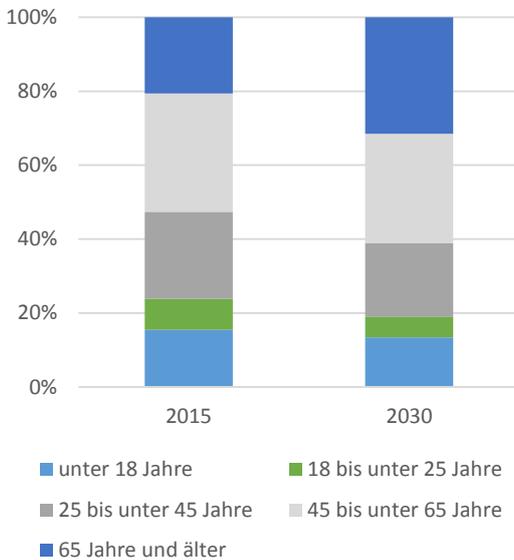


Buseck

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

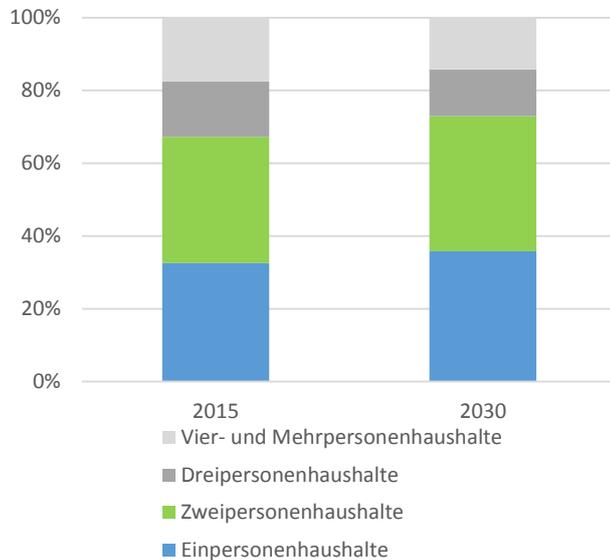
0,0%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

6,9%

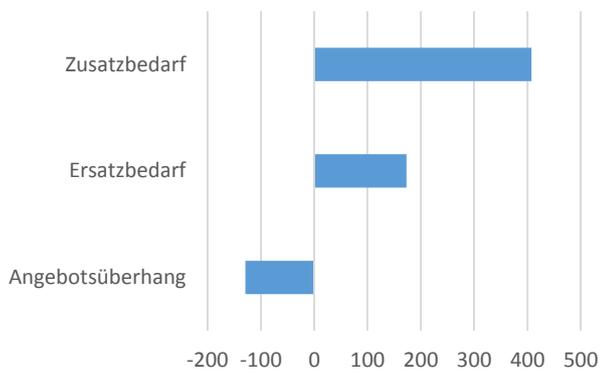


Nachfragegruppen

	2015	2030	2015	2030	Veränderung
Haushalte mit Kindern	31%	26%	1.820	1.590	-230
Singlehaushalte bis 65 Jahre	18%	15%	1.050	920	-130
Singelhaushalte ab 65 Jahre	14%	21%	840	1.310	470

Neubaubedarf 2030

Nachfrage gesamt	6.340
Angebot gesamt	5.880
Differenz	-460
Neubaubedarf insgesamt	460
davon Ersatzbedarf	170
Neubaubedarf LK Gießen (o. Stadt)	5.950
Anteil der Kommune	8%



Fernwald

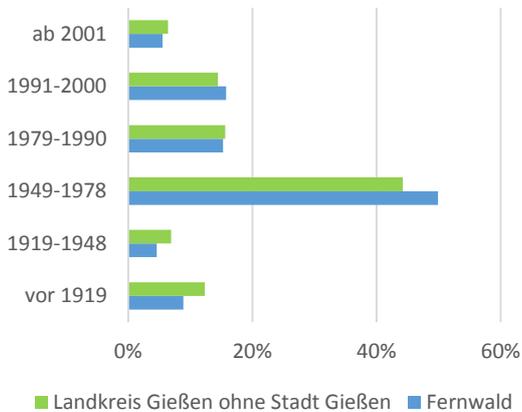
Lage



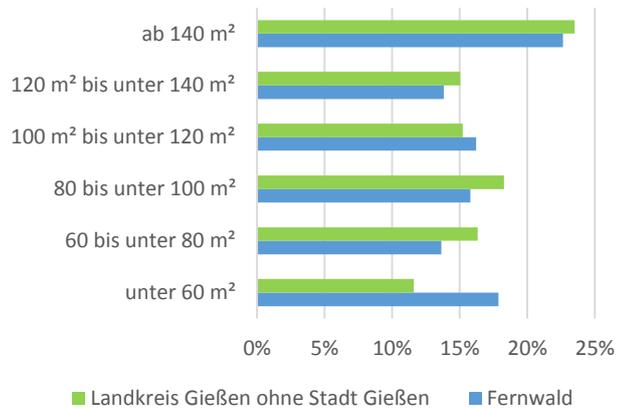
Rahmendaten 2015

	Fernwald	Landkreis o. Stadt Gießen
Einwohner	6.840	182.350
Haushalte	3.080	79.950
Haushaltsgröße	2,2	2,3
Anteil unter 18-Jähriger	15%	16%
Anteil über 65-Jähriger	20%	20%
Baufertigstellungen/1.000 EW	3,3	2,0
Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an Baufertigstellungen	88%	72%

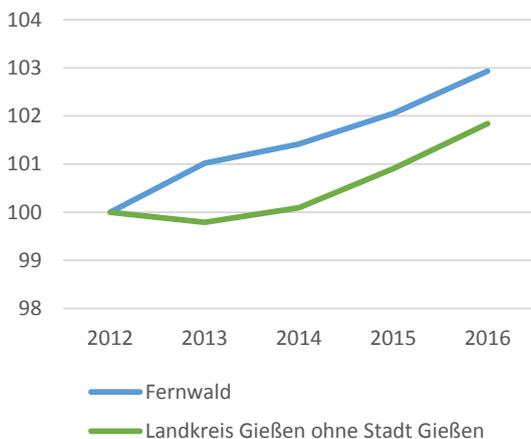
Wohnungsbestand (Baualter)



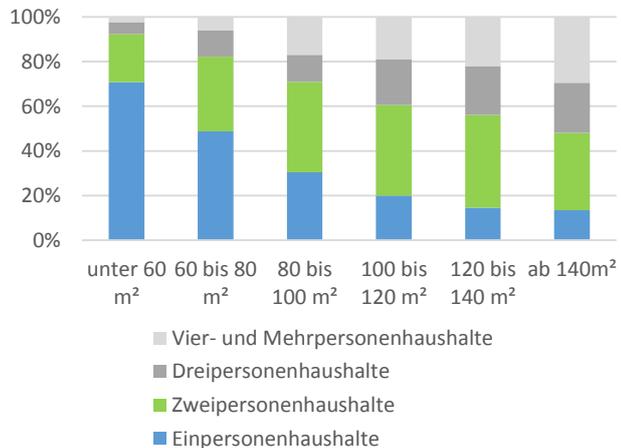
Wohnungsbestand (Wohnungsgröße)



Bevölkerungsentwicklung (Index: 2012=100)



Wohnnutzung

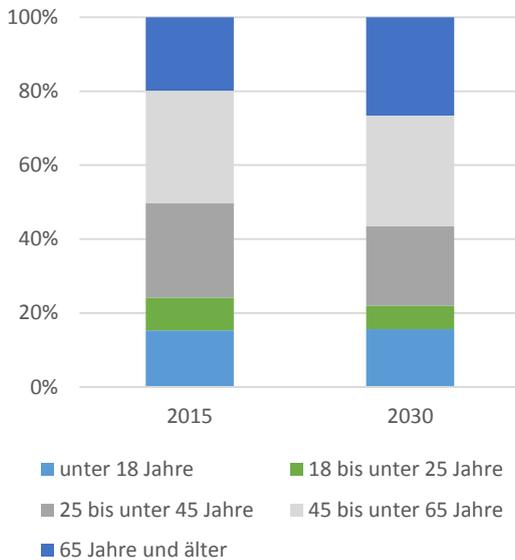


Fernwald

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

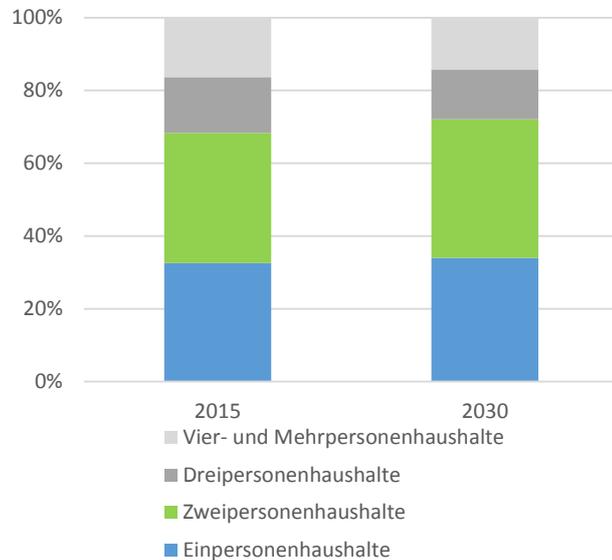
2,8%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

5,8%

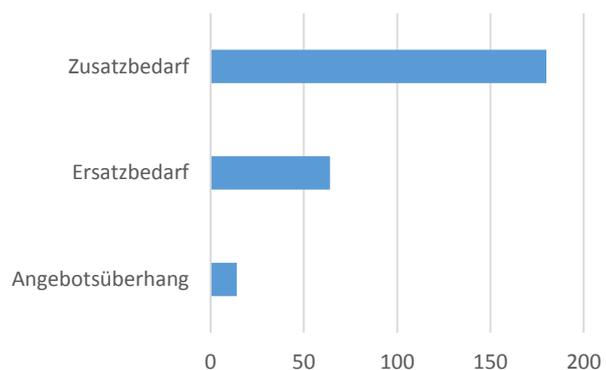


Nachfragegruppen

	2015	2030	2015	2030	Veränderung
Haushalte mit Kindern	33%	33%	1.010	1.060	50
Singlehaushalte bis 65 Jahre	19%	16%	570	530	-40
Singelhaushalte ab 65 Jahre	14%	18%	430	580	150

Neubaubedarf 2030

Nachfrage gesamt	3.320
Angebot gesamt	3.060
Differenz	-260
Neubaubedarf insgesamt	260
davon Ersatzbedarf	60
Neubaubedarf LK Gießen (o. Stadt)	5.950
Anteil der Kommune	4%



Grünberg

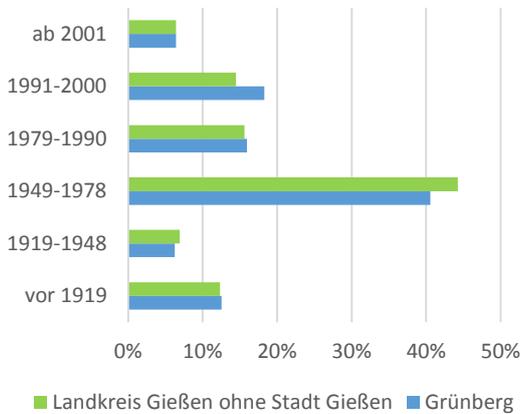
Lage



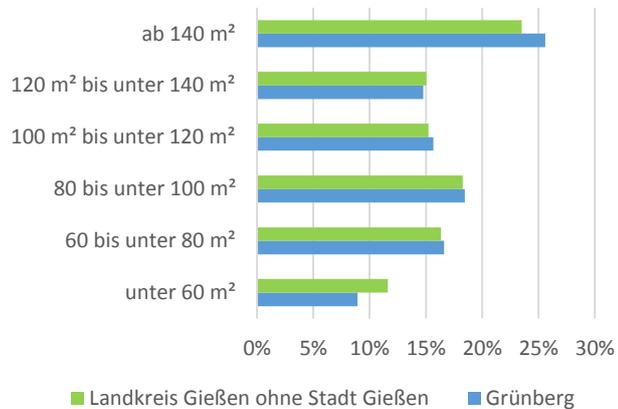
Rahmendaten 2015

	Landkreis o. Grünberg	Stadt Gießen
Einwohner	13.770	182.350
Haushalte	5.950	79.950
Haushaltsgröße	2,3	2,3
Anteil unter 18-Jähriger	16%	16%
Anteil über 65-Jähriger	20%	20%
Baufertigstellungen/1.000 EW	1,7	2,0
Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an Baufertigstellungen	64%	72%

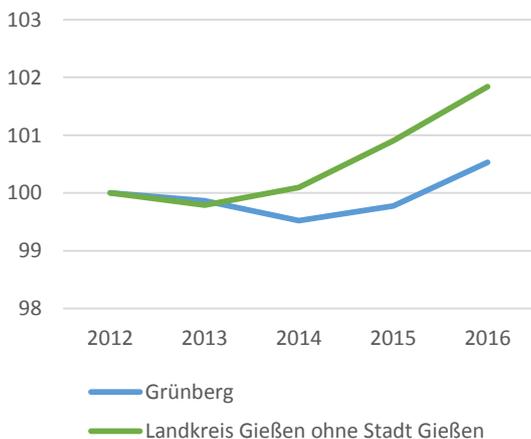
Wohnungsbestand (Baualter)



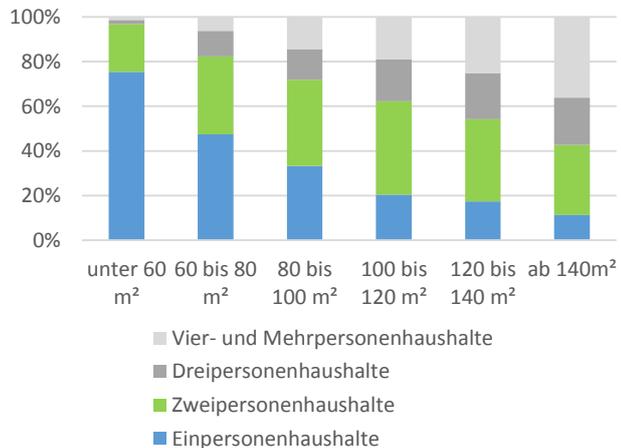
Wohnungsbestand (Wohnungsgröße)



Bevölkerungsentwicklung (Index: 2012=100)



Wohnnutzung

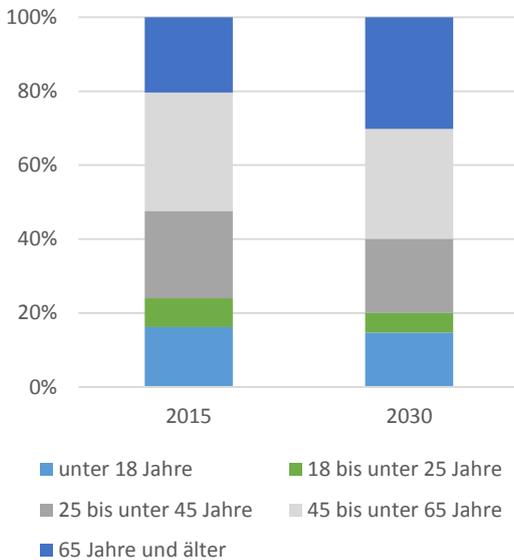


Grünberg

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

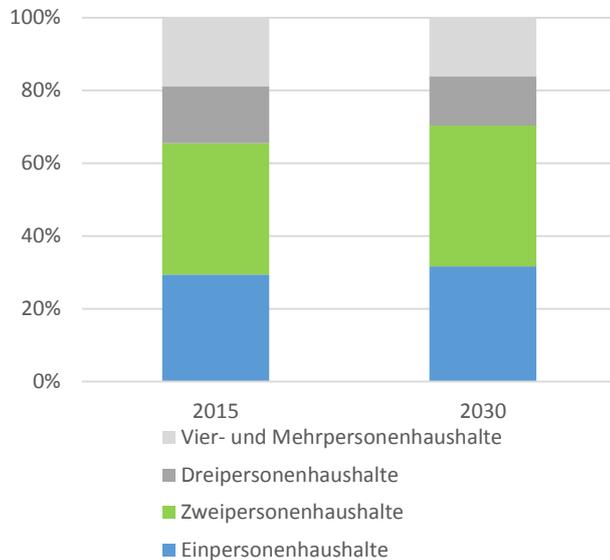
1,4%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

6,4%

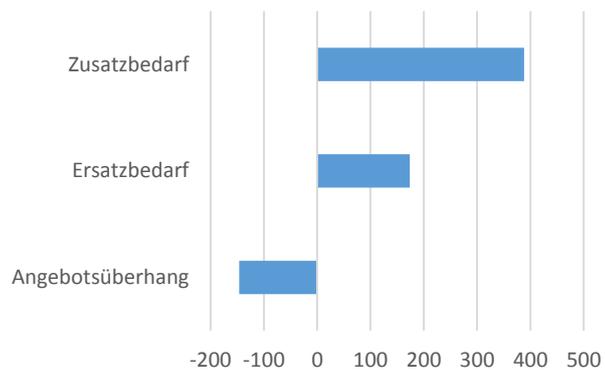


Nachfragegruppen

	2015	2030	2015	2030	Veränderung
Haushalte mit Kindern	33%	28%	1.940	1.790	-150
Singlehaushalte bis 65 Jahre	22%	14%	1.320	860	-460
Singelhaushalte ab 65 Jahre	7%	18%	430	1.150	720

Neubaubedarf 2030

Nachfrage gesamt	6.450
Angebot gesamt	6.040
Differenz	-410
Neubaubedarf insgesamt	410
davon Ersatzbedarf	170
Neubaubedarf LK Gießen (o. Stadt)	5.950
Anteil der Kommune	7%



Heuchelheim

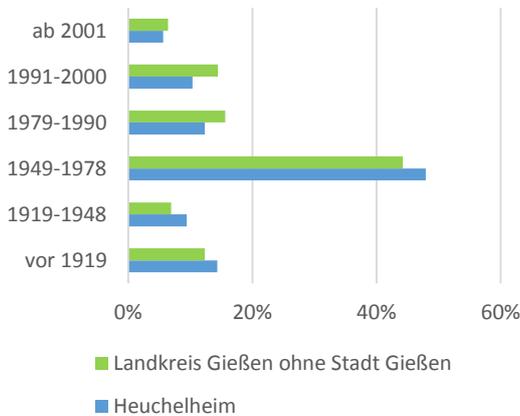
Lage



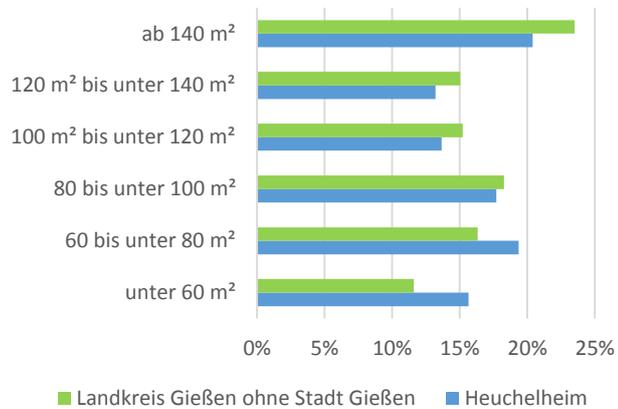
Rahmendaten 2015

	Heuchelheim	Landkreis o. Stadt Gießen
Einwohner	7.630	182.350
Haushalte	3.590	79.950
Haushaltsgröße	2,1	2,3
Anteil unter 18-Jähriger	15%	16%
Anteil über 65-Jähriger	21%	20%
Baufertigstellungen/1.000 EW	2,1	2,0
Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an Baufertigstellungen	82%	72%

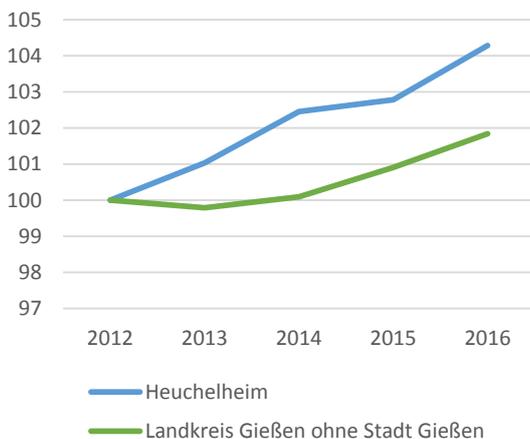
Wohnungsbestand (Baualter)



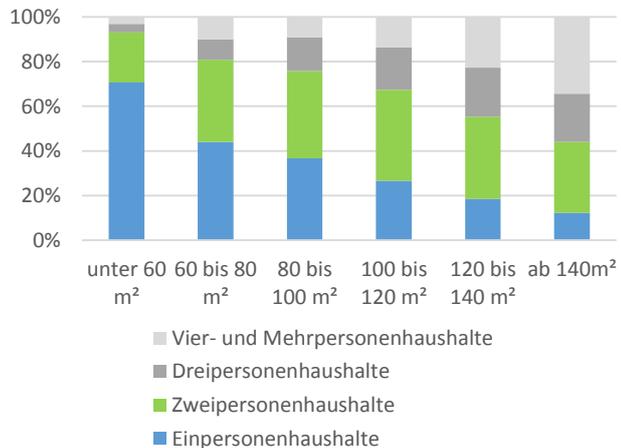
Wohnungsbestand (Wohnungsgröße)



Bevölkerungsentwicklung (Index: 2012=100)



Wohnnutzung

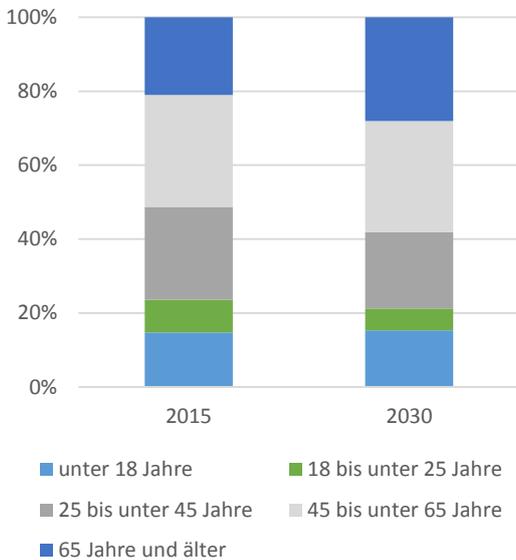


Heuchelheim

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

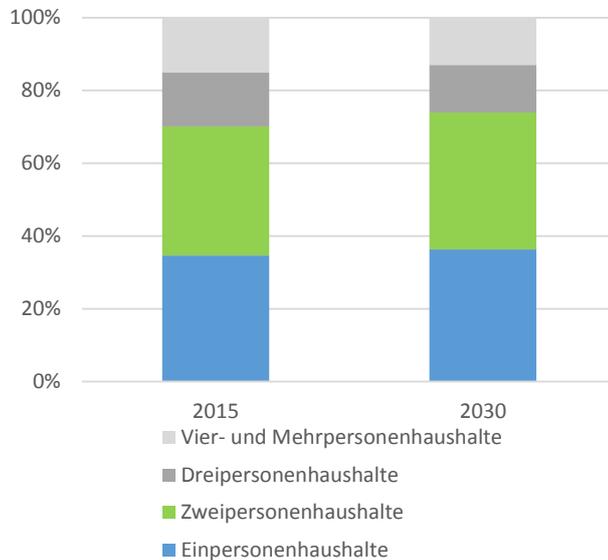
6,6%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

10,2%

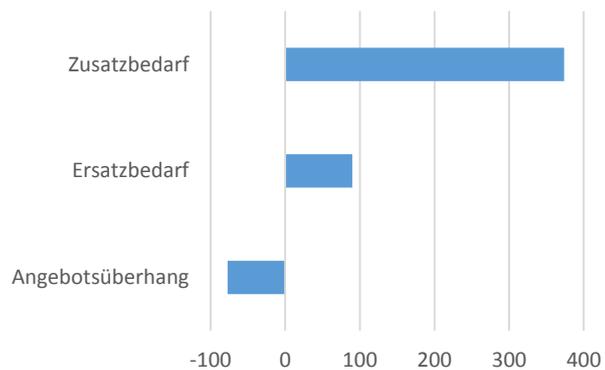


Nachfragegruppen

	2015	2030	2015	2030	Veränderung
Haushalte mit Kindern	30%	30%	1.090	1.200	110
Singlehaushalte bis 65 Jahre	19%	16%	680	640	-40
Singelhaushalte ab 65 Jahre	16%	20%	560	800	240

Neubaubedarf 2030

Nachfrage gesamt	4.030
Angebot gesamt	3.650
Differenz	-380
Neubaubedarf insgesamt	380
davon Ersatzbedarf	90
Neubaubedarf LK Gießen (o. Stadt)	5.950
Anteil der Kommune	6%



Hungen

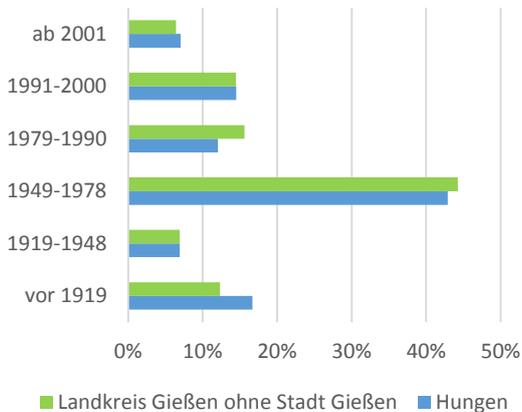
Lage



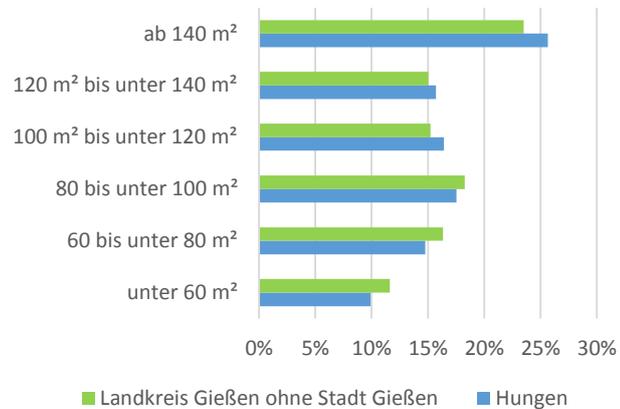
Rahmendaten 2015

	Hungen	Landkreis o. Stadt Gießen
Einwohner	12.520	182.350
Haushalte	5.520	79.950
Haushaltsgröße	2,3	2,3
Anteil unter 18-Jähriger	15%	16%
Anteil über 65-Jähriger	22%	20%
Baufertigstellungen/1.000 EW	1,1	2,0
Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an Baufertigstellungen	100%	72%

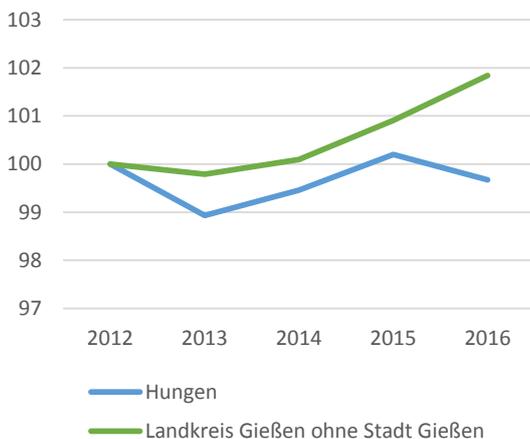
Wohnungsbestand (Baualter)



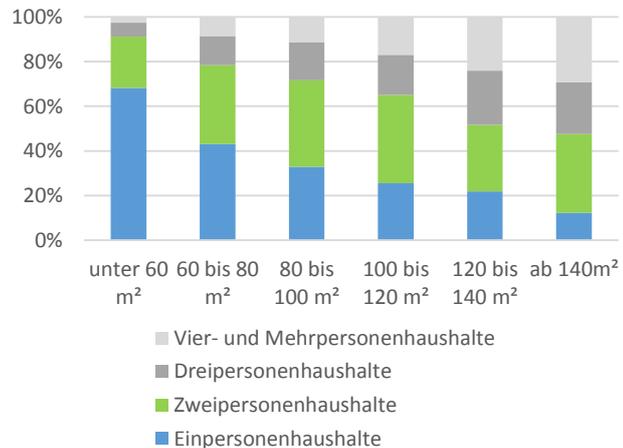
Wohnungsbestand (Wohnungsgröße)



Bevölkerungsentwicklung (Index: 2012=100)



Wohnnutzung

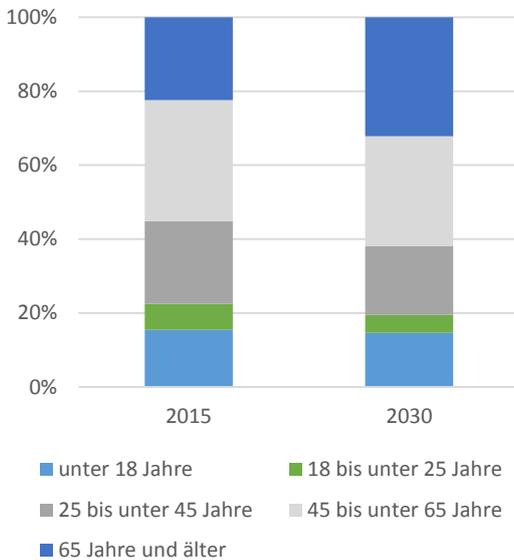


Hungen

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

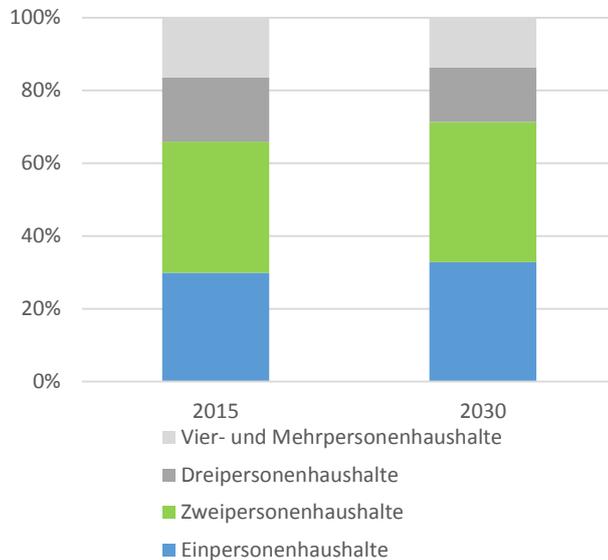
-0,8%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

2,7%

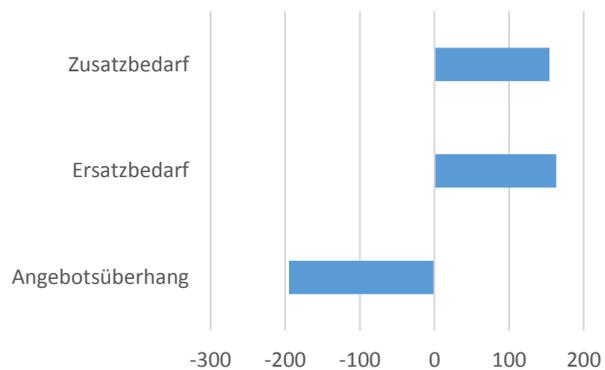


Nachfragegruppen

	2015	2030	2015	2030	Veränderung
Haushalte mit Kindern	34%	31%	1.900	1.780	-120
Singlehaushalte bis 65 Jahre	17%	14%	910	770	-140
Singelhaushalte ab 65 Jahre	13%	19%	740	1.090	350

Neubaubedarf 2030

Nachfrage gesamt	5.780
Angebot gesamt	5.660
Differenz	-120
Neubaubedarf insgesamt	120
davon Ersatzbedarf	160
Neubaubedarf LK Gießen (o. Stadt)	5.950
Anteil der Kommune	2%



Langgöns

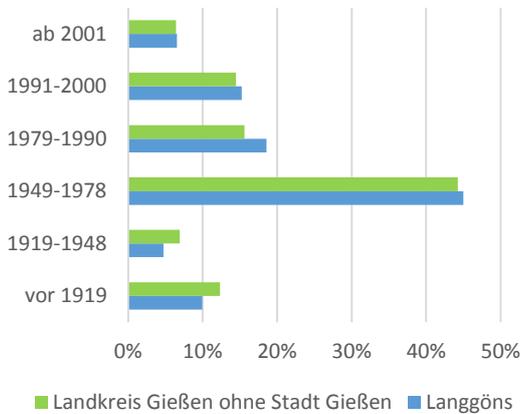
Lage



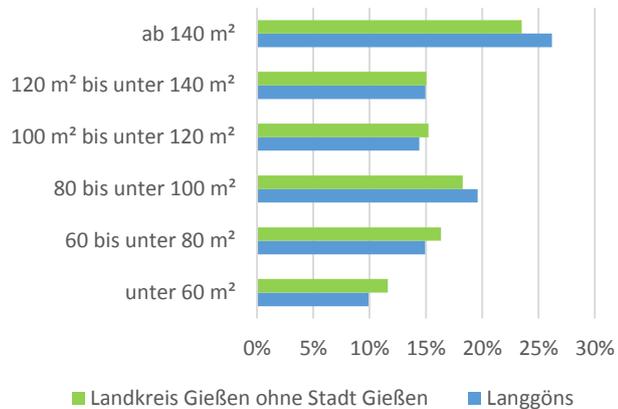
Rahmendaten 2015

	Langgöns	Landkreis o. Stadt Gießen
Einwohner	11.540	182.350
Haushalte	5.020	79.950
Haushaltsgröße	2,3	2,3
Anteil unter 18-Jähriger	15%	16%
Anteil über 65-Jähriger	20%	20%
Baufertigstellungen/1.000 EW	1,4	2,0
Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an Baufertigstellungen	81%	72%

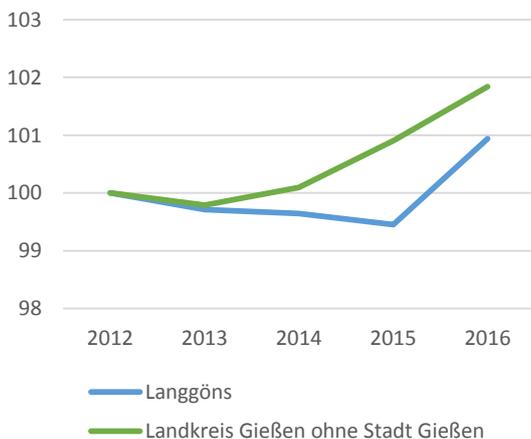
Wohnungsbestand (Baualter)



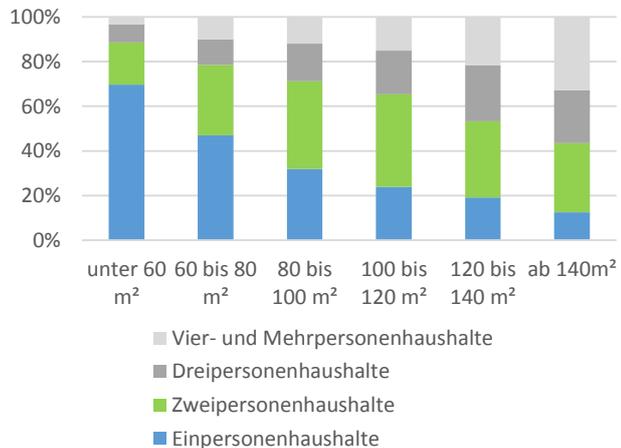
Wohnungsbestand (Wohnungsgröße)



Bevölkerungsentwicklung (Index: 2012=100)



Wohnnutzung

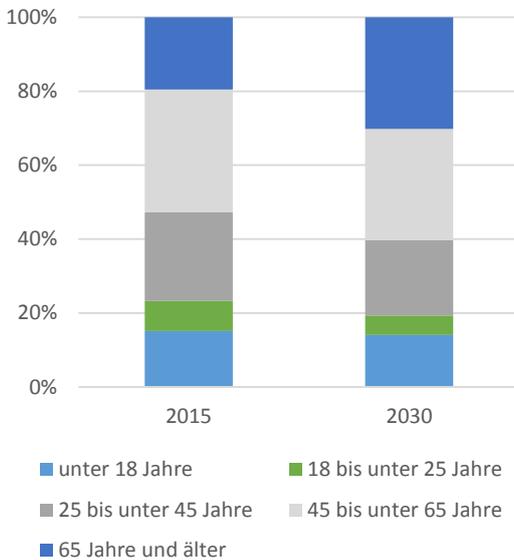


Langgöns

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

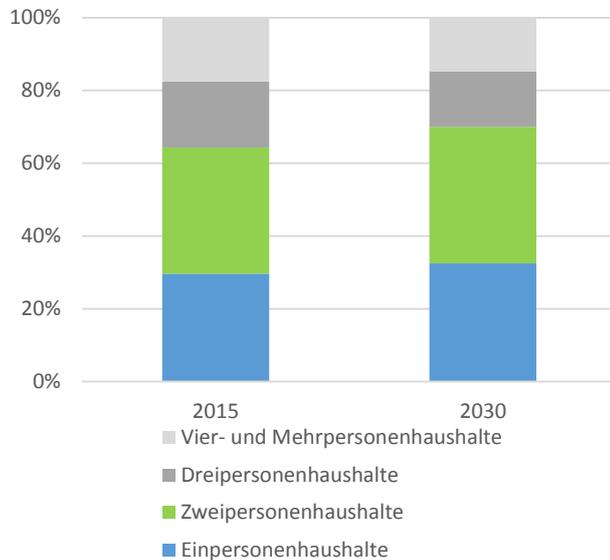
3,4%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

8,1%

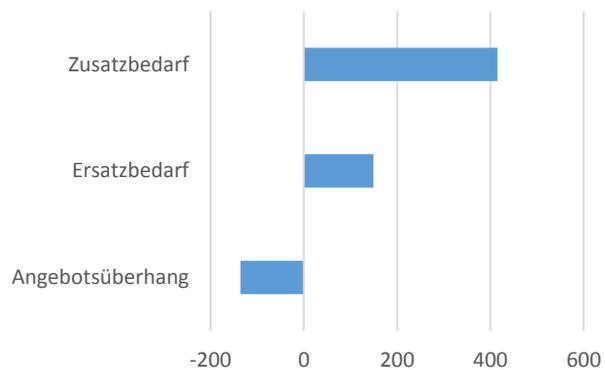


Nachfragegruppen

	2015	2030	2015	2030	Veränderung
Haushalte mit Kindern	32%	29%	1.620	1.560	-60
Singlehaushalte bis 65 Jahre	17%	14%	860	760	-100
Singelhaushalte ab 65 Jahre	13%	18%	630	1.000	370

Neubaubedarf 2030

Nachfrage gesamt	5.540
Angebot gesamt	5.110
Differenz	-430
Neubaubedarf insgesamt	430
davon Ersatzbedarf	150
Neubaubedarf LK Gießen (o. Stadt)	5.950
Anteil der Kommune	7%



Laubach

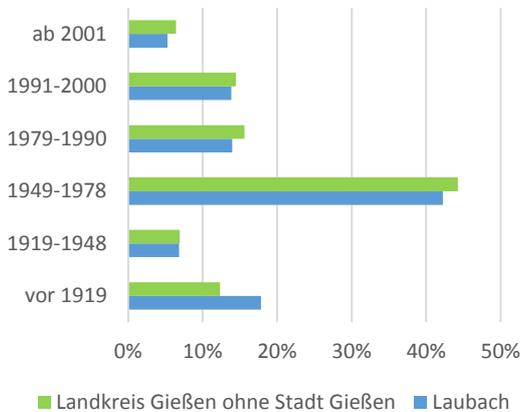
Lage



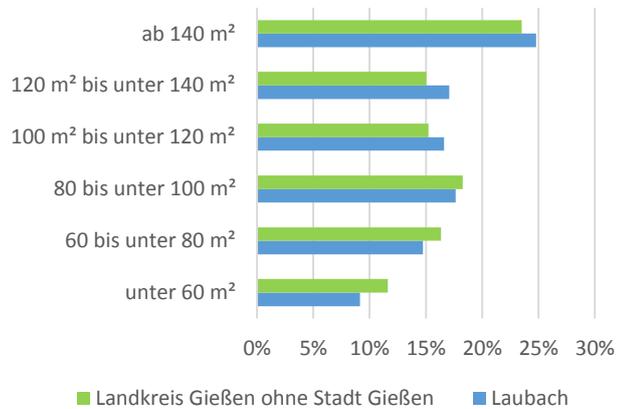
Rahmendaten 2015

	Laubach	Landkreis o. Stadt Gießen
Einwohner	9.910	182.350
Haushalte	4.330	79.950
Haushaltsgröße	2,3	2,3
Anteil unter 18-Jähriger	16%	16%
Anteil über 65-Jähriger	22%	20%
Baufertigstellungen/1.000 EW	1,1	2,0
Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an Baufertigstellungen	95%	72%

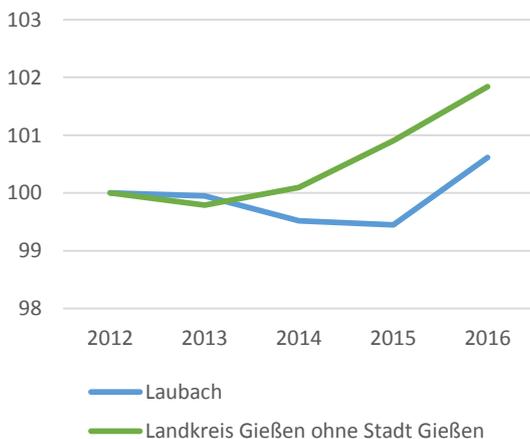
Wohnungsbestand (Baualter)



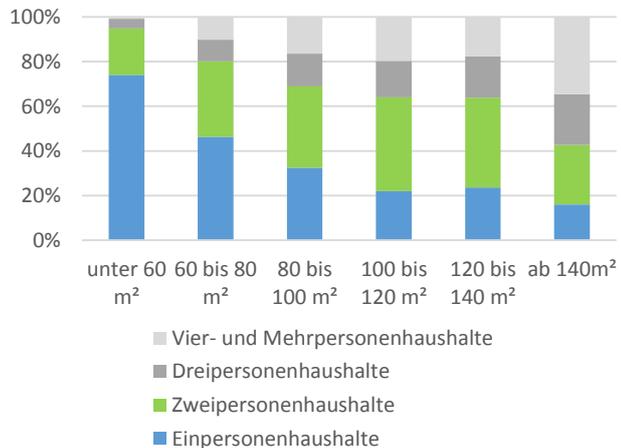
Wohnungsbestand (Wohnungsgröße)



Bevölkerungsentwicklung (Index: 2012=100)



Wohnnutzung

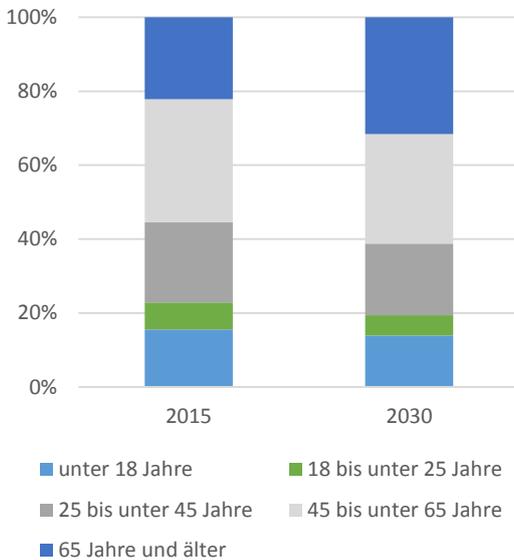


Laubach

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

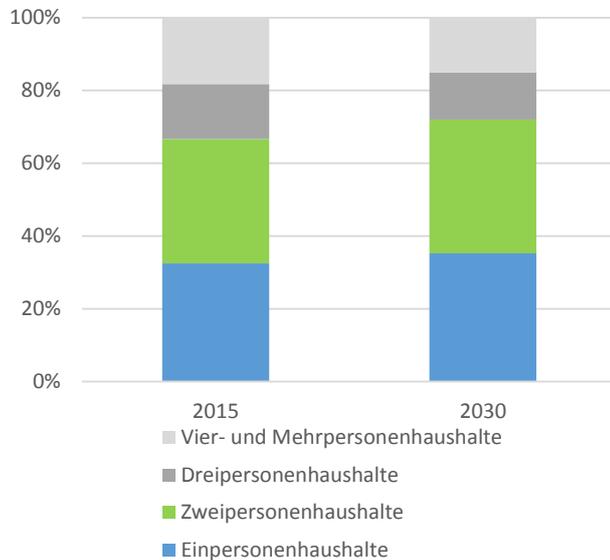
-2,1%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

1,7%

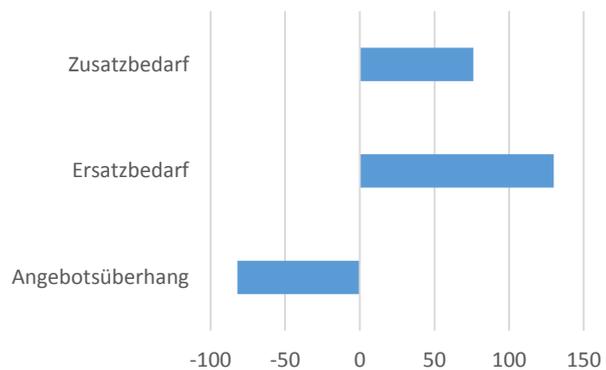


Nachfragegruppen

	2015	2030	2015	2030	Veränderung
Haushalte mit Kindern	34%	29%	1.460	1.270	-190
Singlehaushalte bis 65 Jahre	18%	15%	780	680	-100
Singelhaushalte ab 65 Jahre	14%	20%	630	880	250

Neubaubedarf 2030

Nachfrage gesamt	4.500
Angebot gesamt	4.370
Differenz	-130
Neubaubedarf insgesamt	130
davon Ersatzbedarf	130
Neubaubedarf LK Gießen (o. Stadt)	5.950
Anteil der Kommune	2%



Lich

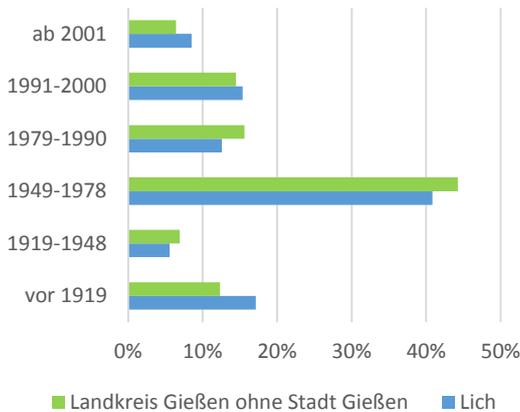
Lage



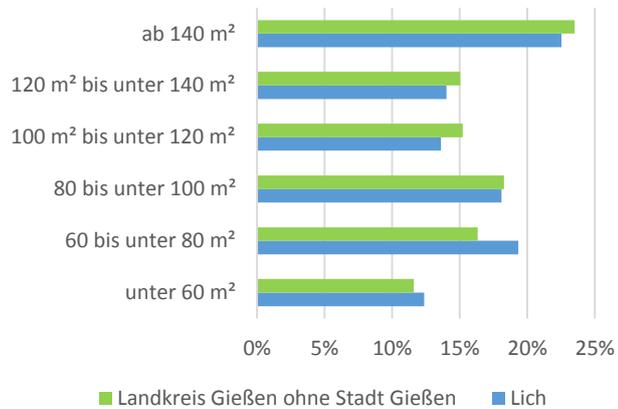
Rahmendaten 2015

	Lich	Landkreis o. Stadt Gießen
Einwohner	13.820	182.350
Haushalte	6.100	79.950
Haushaltsgröße	2,3	2,3
Anteil unter 18-Jähriger	16%	16%
Anteil über 65-Jähriger	19%	20%
Baufertigstellungen/1.000 EW	3,4	2,0
Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an Baufertigstellungen	68%	72%

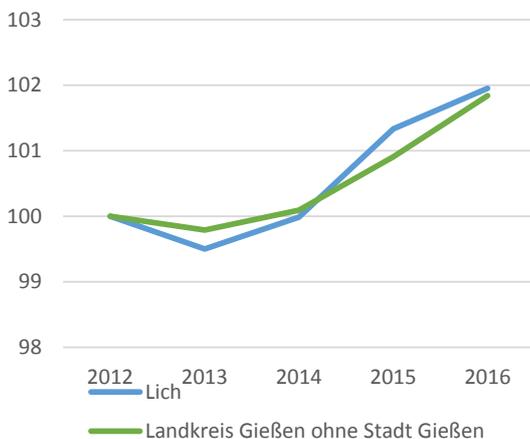
Wohnungsbestand (Baualter)



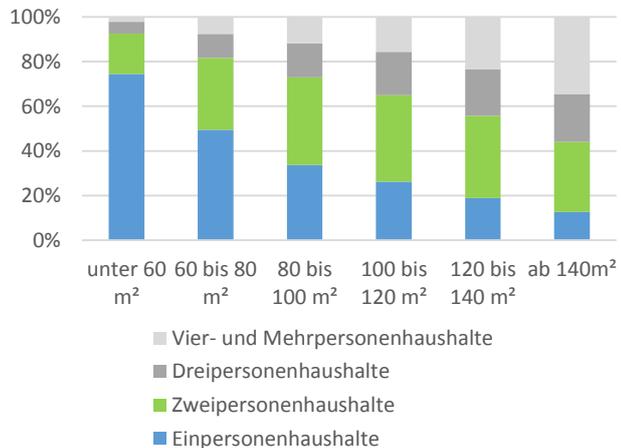
Wohnungsbestand (Wohnungsgröße)



Bevölkerungsentwicklung (Index: 2012=100)



Wohnnutzung

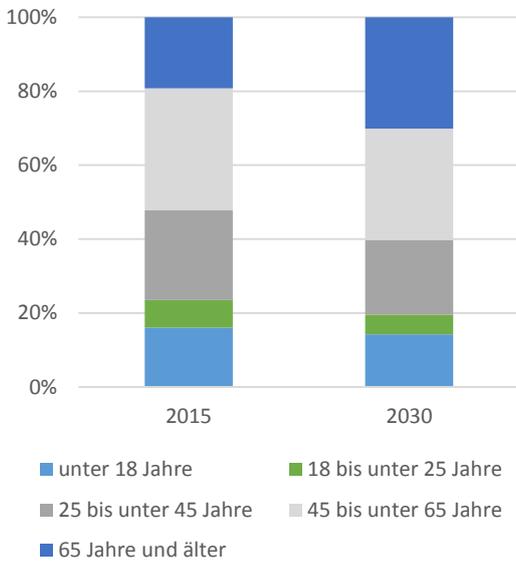


Lich

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

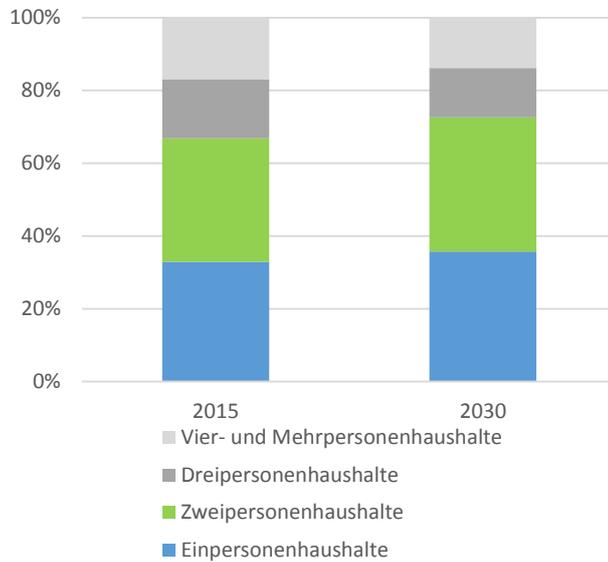
0,8%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

6,7%

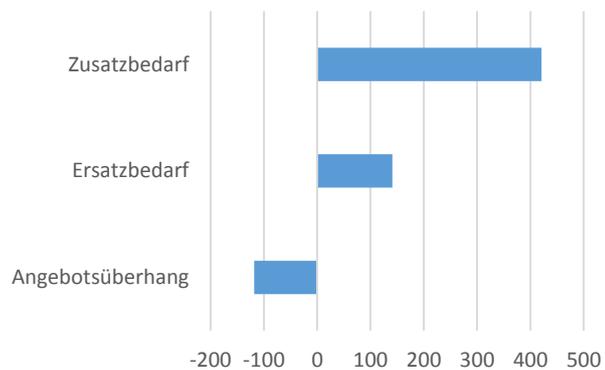


Nachfragegruppen

	2015	2030	2015	2030	Veränderung
Haushalte mit Kindern	33%	27%	1.990	1.780	-210
Singlehaushalte bis 65 Jahre	19%	15%	1.150	1.000	-150
Singelhaushalte ab 65 Jahre	14%	20%	850	1.330	480

Neubaubedarf 2030

Nachfrage gesamt	6.640
Angebot gesamt	6.190
Differenz	-450
Neubaubedarf insgesamt	450
davon Ersatzbedarf	140
Neubaubedarf LK Gießen (o. Stadt)	5.950
Anteil der Kommune	8%



Linden

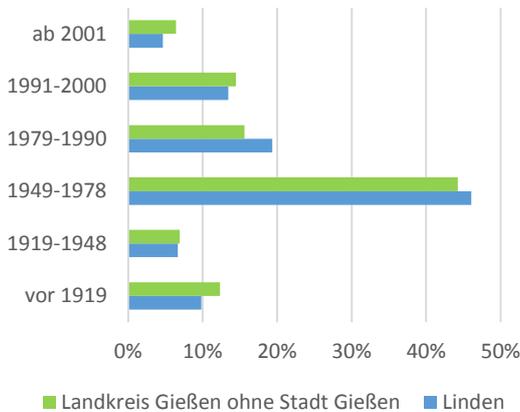
Lage



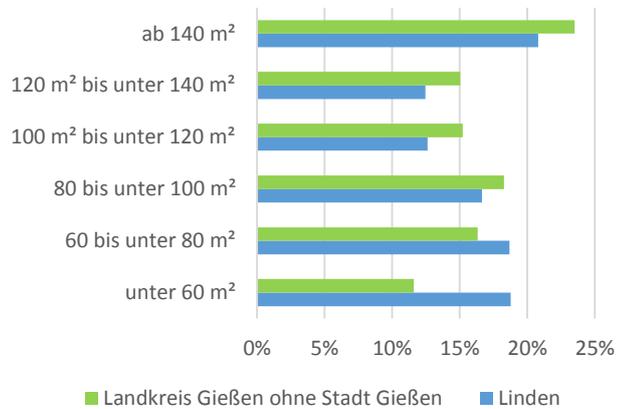
Rahmendaten 2015

	Linden	Landkreis o. Stadt Gießen
Einwohner	13.160	182.350
Haushalte	5.960	79.950
Haushaltsgröße	2,2	2,3
Anteil unter 18-Jähriger	16%	16%
Anteil über 65-Jähriger	18%	20%
Baufertigstellungen/1.000 EW	1,8	2,0
Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an Baufertigstellungen	88%	72%

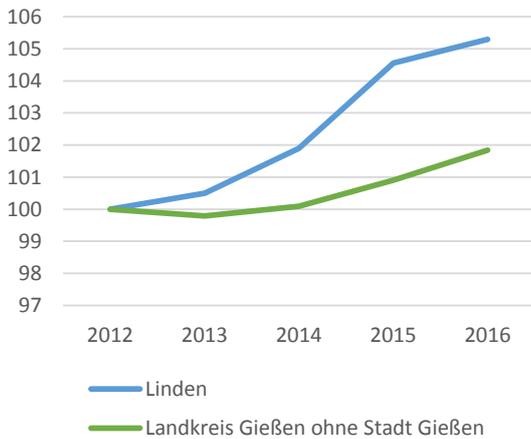
Wohnungsbestand (Baualter)



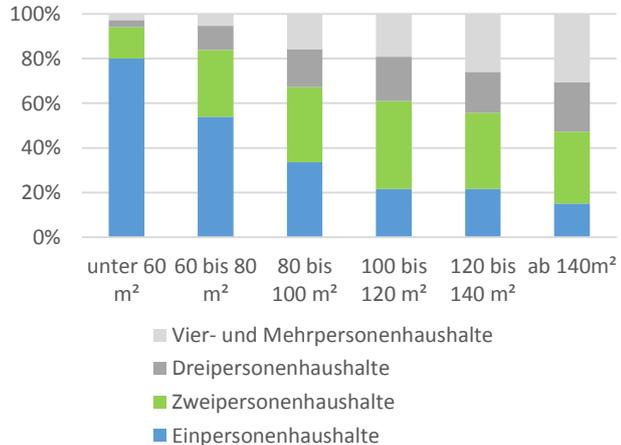
Wohnungsbestand (Wohnungsgröße)



Bevölkerungsentwicklung (Index: 2012=100)



Wohnnutzung

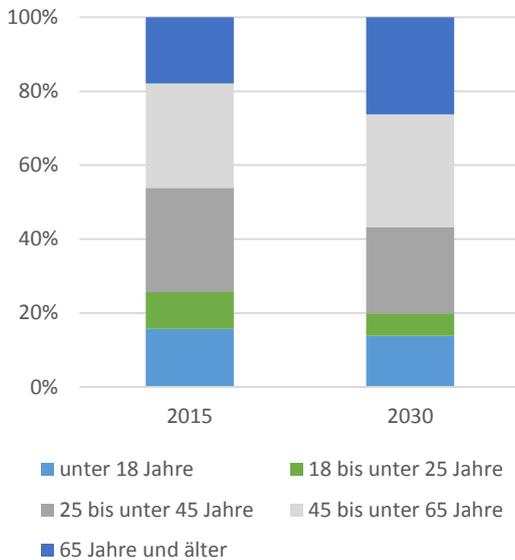


Linden

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

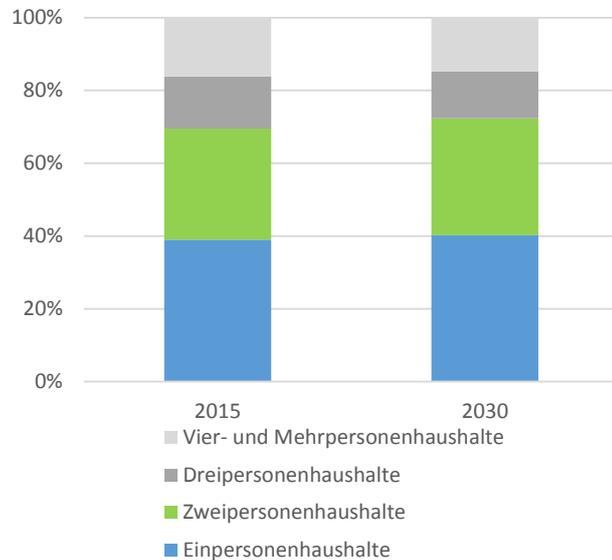
3,6%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

10,9%



Nachfragegruppen

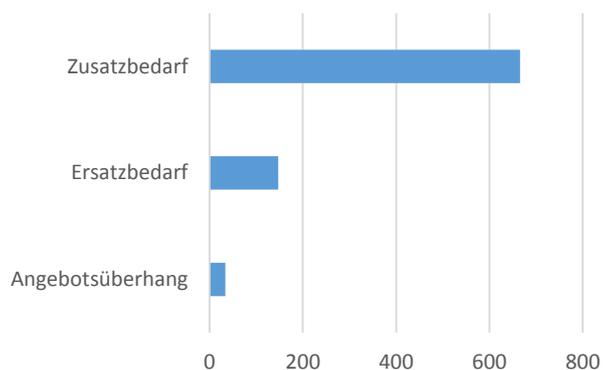
	2015	2030	2015	2030	Veränderung
Haushalte mit Kindern	30%	25%	1.810	1.650	-160
Singlehaushalte bis 65 Jahre	25%	21%	1.500	1.370	-130
Singelhaushalte ab 65 Jahre	14%	20%	830	1.290	460

Neubaubedarf 2030

Nachfrage gesamt	6.740
Angebot gesamt	5.900
Differenz	-840

Neubaubedarf insgesamt	840
davon Ersatzbedarf	150

Neubaubedarf LK Gießen (o. Stadt)	5.950
Anteil der Kommune	14%



Lollar

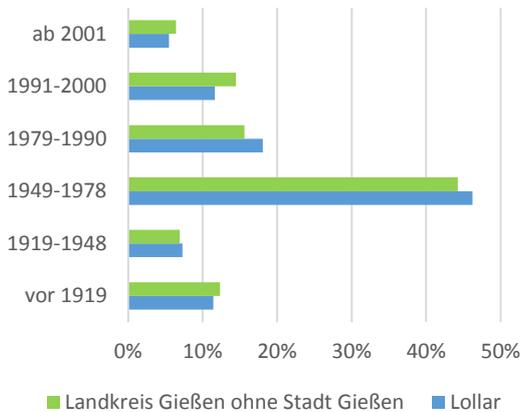
Lage



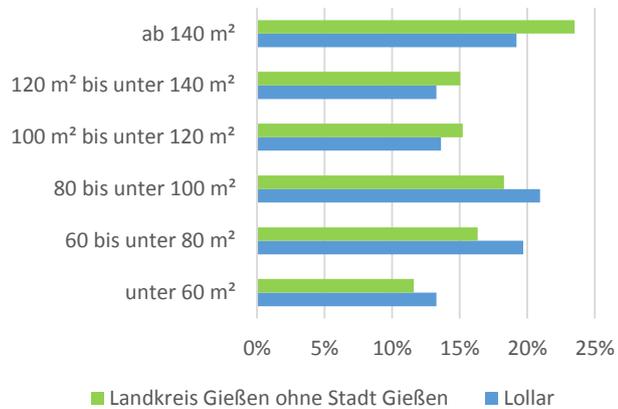
Rahmendaten 2015

	Lollar	Landkreis o. Stadt Gießen
Einwohner	9.960	182.350
Haushalte	4.230	79.950
Haushaltsgröße	2,4	2,3
Anteil unter 18-Jähriger	17%	16%
Anteil über 65-Jähriger	19%	20%
Baufertigstellungen/1.000 EW	2,7	2,0
Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an Baufertigstellungen	75%	72%

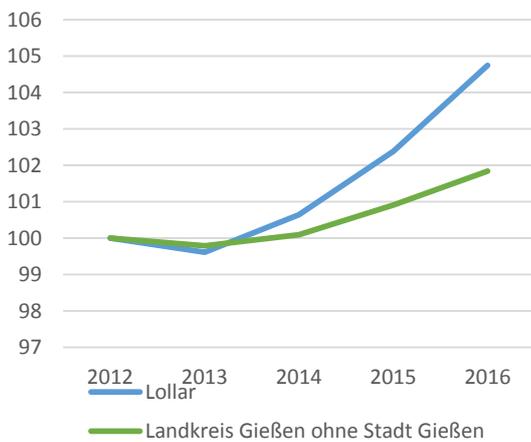
Wohnungsbestand (Baualter)



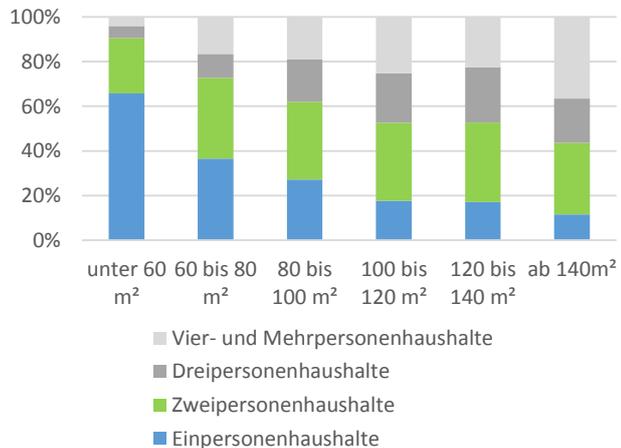
Wohnungsbestand (Wohnungsgröße)



Bevölkerungsentwicklung (Index: 2012=100)



Wohnnutzung

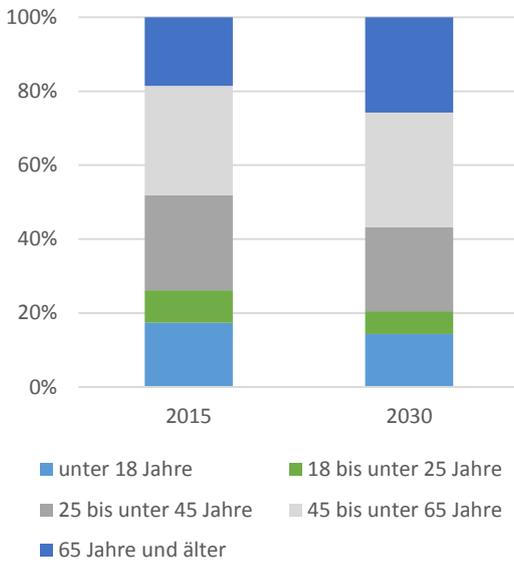


Lollar

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

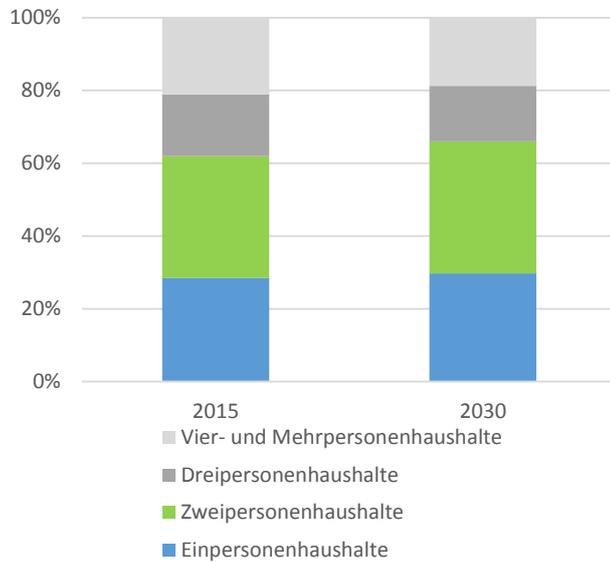
-1,1%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

5,2%

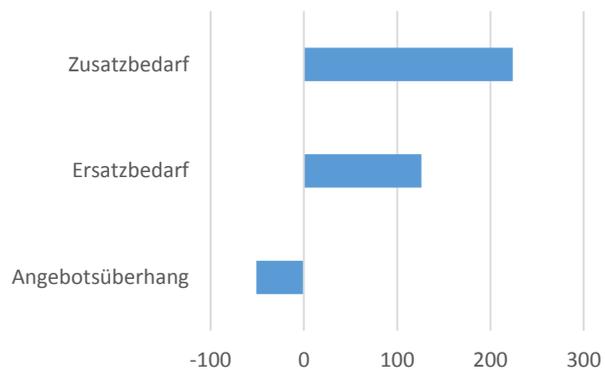


Nachfragegruppen

	2015	2030	2015	2030	Veränderung
Haushalte mit Kindern	34%	27%	1.450	1.180	-270
Singlehaushalte bis 65 Jahre	17%	15%	710	660	-50
Singelhaushalte ab 65 Jahre	12%	15%	500	670	170

Neubaubedarf 2030

Nachfrage gesamt	4.540
Angebot gesamt	4.250
Differenz	-290
Neubaubedarf insgesamt	290
davon Ersatzbedarf	130
Neubaubedarf LK Gießen (o. Stadt)	5.950
Anteil der Kommune	5%



Pohlheim

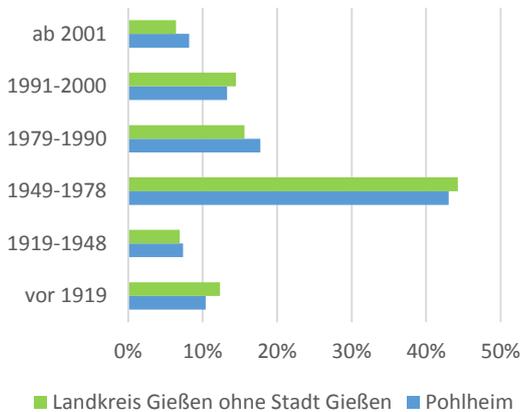
Lage



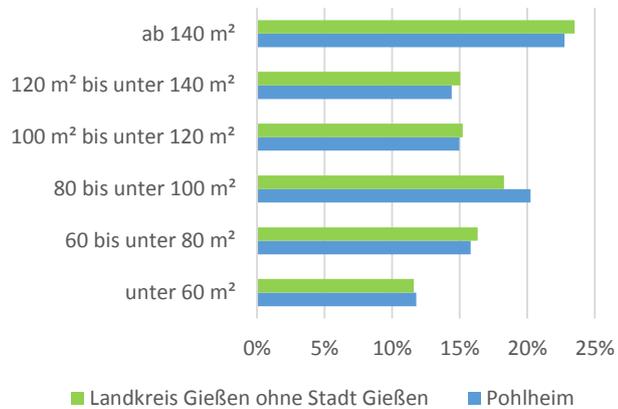
Rahmendaten 2015

	Pohlheim	Landkreis o. Stadt Gießen
Einwohner	18.620	182.350
Haushalte	7.590	79.950
Haushaltsgröße	2,5	2,3
Anteil unter 18-Jähriger	18%	16%
Anteil über 65-Jähriger	18%	20%
Baufertigstellungen/1.000 EW	1,9	2,0
Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an Baufertigstellungen	74%	72%

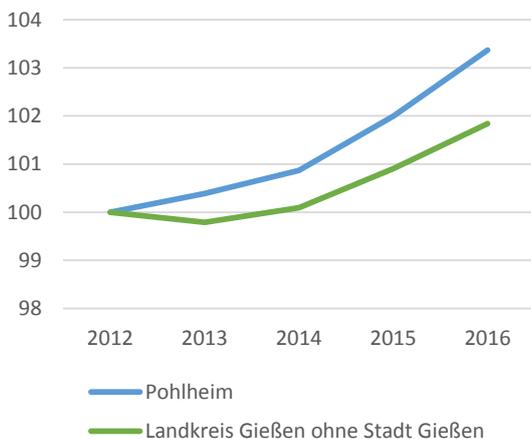
Wohnungsbestand (Baualter)



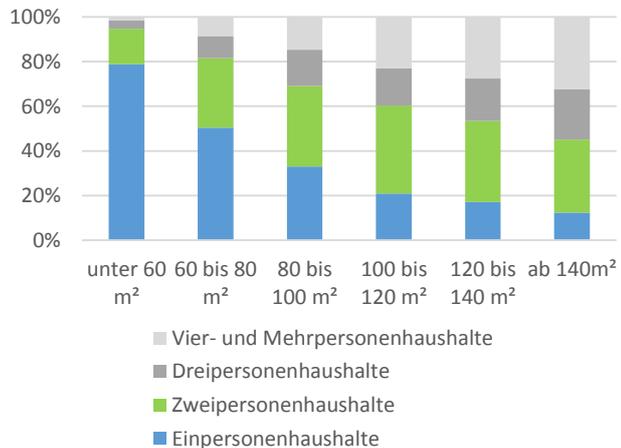
Wohnungsbestand (Wohnungsgröße)



Bevölkerungsentwicklung (Index: 2012=100)



Wohnnutzung

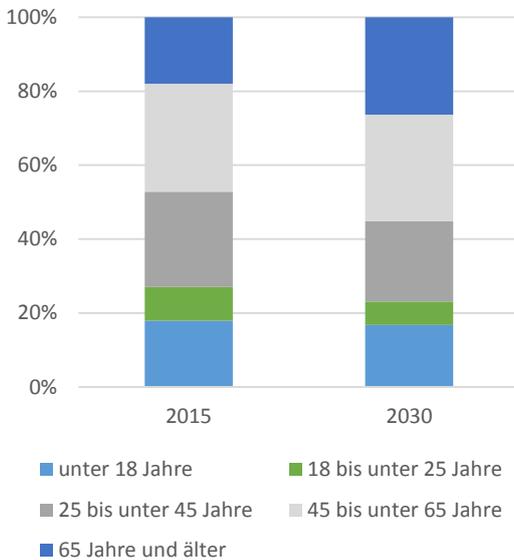


Pohlheim

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

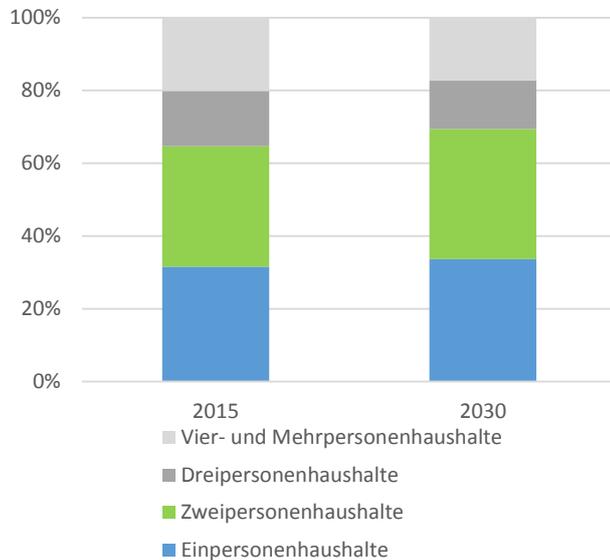
3,6%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

8,6%

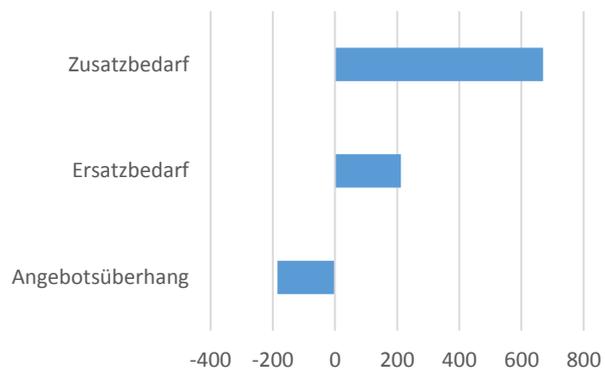


Nachfragegruppen

	2015	2030	2015	2030	Veränderung
Haushalte mit Kindern	35%	31%	2.620	2.550	-70
Singlehaushalte bis 65 Jahre	19%	16%	1.410	1.290	-120
Singelhaushalte ab 65 Jahre	13%	18%	990	1.490	500

Neubaubedarf 2030

Nachfrage gesamt	8.410
Angebot gesamt	7.710
Differenz	-700
Neubaubedarf insgesamt	700
davon Ersatzbedarf	210
Neubaubedarf LK Gießen (o. Stadt)	5.950
Anteil der Kommune	12%



Rabenau

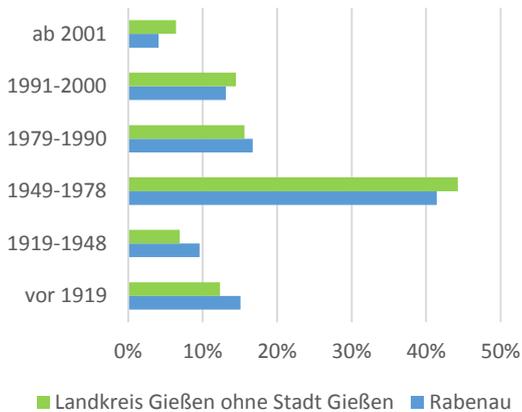
Lage



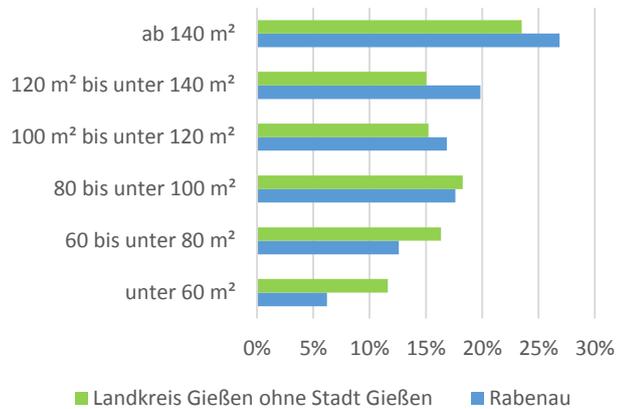
Rahmendaten 2015

	Rabenau	Landkreis o. Stadt Gießen
Einwohner	5.090	182.350
Haushalte	2.220	79.950
Haushaltsgröße	2,3	2,3
Anteil unter 18-Jähriger	14%	16%
Anteil über 65-Jähriger	23%	20%
Baufertigstellungen/1.000 EW	1,2	2,0
Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an Baufertigstellungen	78%	72%

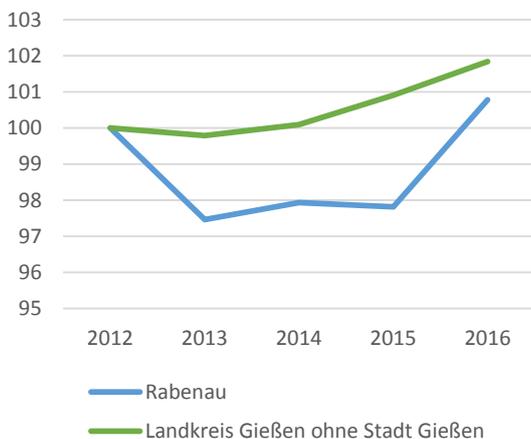
Wohnungsbestand (Baualter)



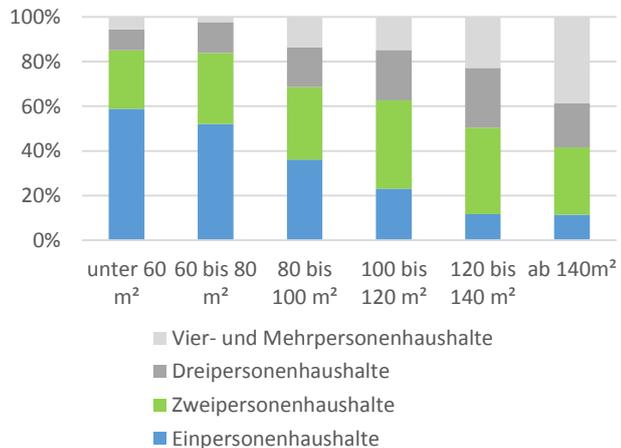
Wohnungsbestand (Wohnungsgröße)



Bevölkerungsentwicklung (Index: 2012=100)



Wohnnutzung

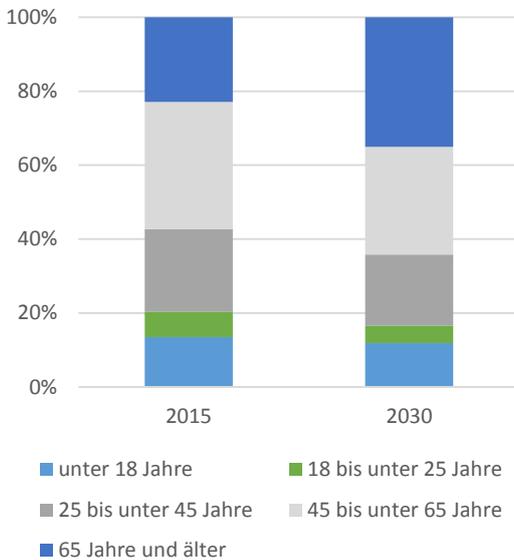


Rabenau

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

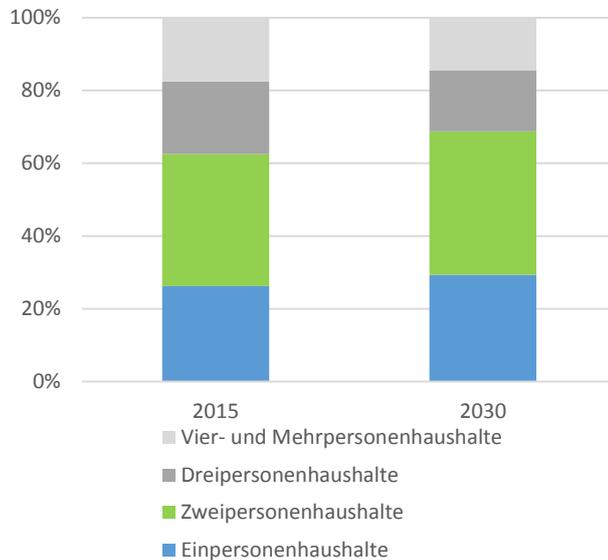
-2,0%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

1,5%

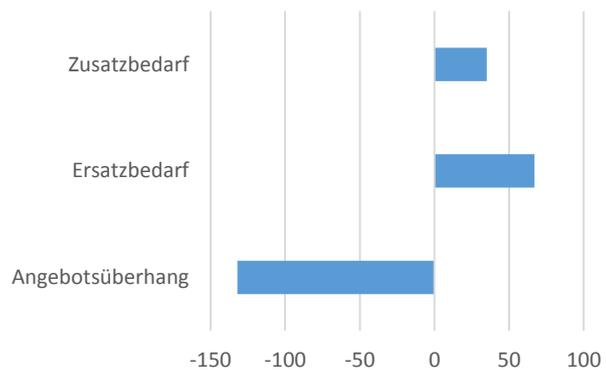


Nachfragegruppen

	2015	2030	2015	2030	Veränderung
Haushalte mit Kindern	24%	21%	540	460	-80
Singlehaushalte bis 65 Jahre	14%	11%	310	250	-60
Singelhaushalte ab 65 Jahre	12%	18%	280	410	130

Neubaubedarf 2030

Nachfrage gesamt	2.300
Angebot gesamt	2.330
Differenz	30
Neubaubedarf insgesamt	-30
davon Ersatzbedarf	70
Neubaubedarf LK Gießen (o. Stadt)	5.950
Anteil der Kommune	0%



Reiskirchen

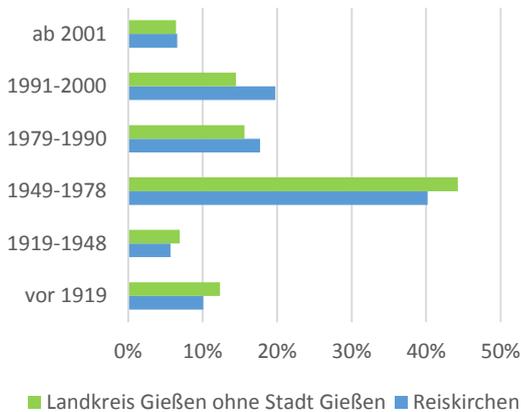
Lage



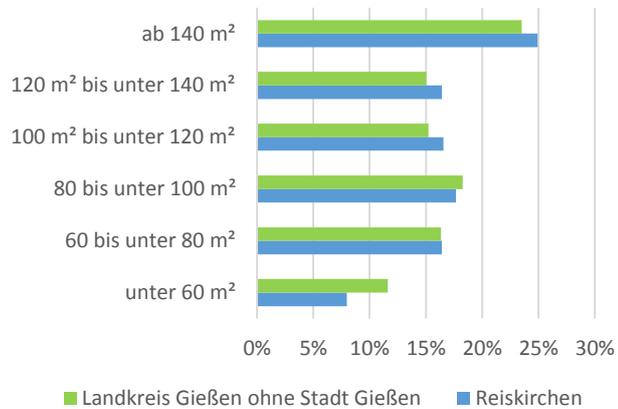
Rahmendaten 2015

	Reiskirchen	Landkreis o. Stadt Gießen
Einwohner	10.510	182.350
Haushalte	4.510	79.950
Haushaltsgröße	2,3	2,3
Anteil unter 18-Jähriger	16%	16%
Anteil über 65-Jähriger	20%	20%
Baufertigstellungen/1.000 EW	2,2	2,0
Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an Baufertigstellungen	88%	72%

Wohnungsbestand (Baualter)



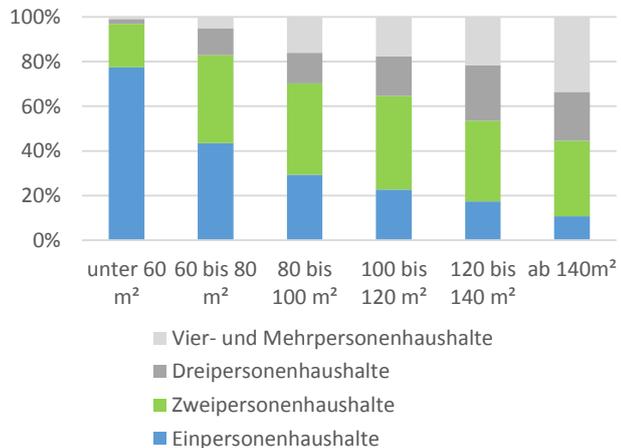
Wohnungsbestand (Wohnungsgröße)



Bevölkerungsentwicklung (Index: 2012=100)



Wohnnutzung

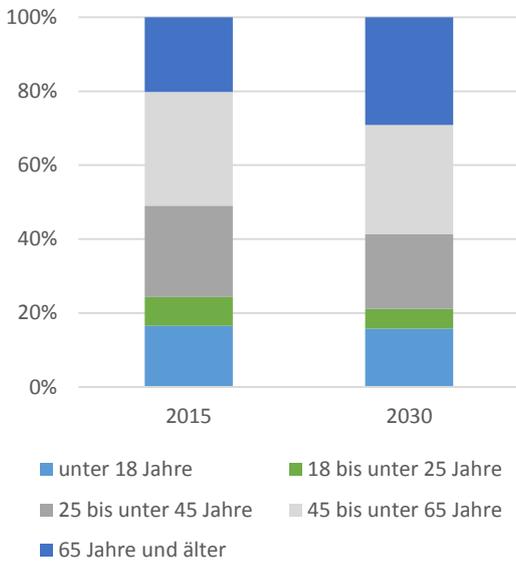


Reiskirchen

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

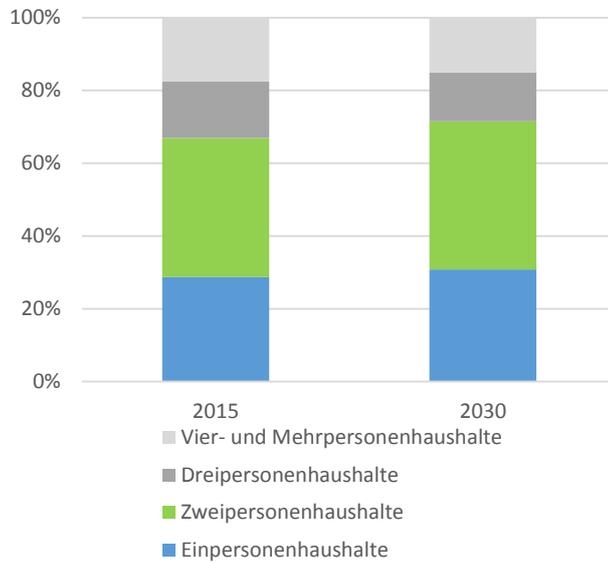
2,9%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

7,6%

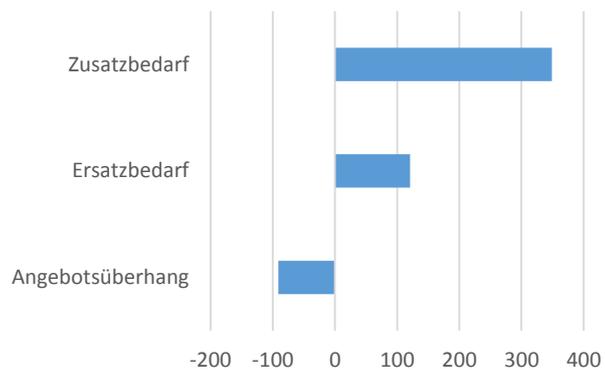


Nachfragegruppen

	2015	2030	2015	2030	Veränderung
Haushalte mit Kindern	30%	28%	1.360	1.340	-20
Singlehaushalte bis 65 Jahre	16%	13%	730	650	-80
Singelhaushalte ab 65 Jahre	13%	17%	570	850	280

Neubaubedarf 2030

Nachfrage gesamt	4.950
Angebot gesamt	4.570
Differenz	-380
Neubaubedarf insgesamt	380
davon Ersatzbedarf	120
Neubaubedarf LK Gießen (o. Stadt)	5.950
Anteil der Kommune	6%



Staufenberg

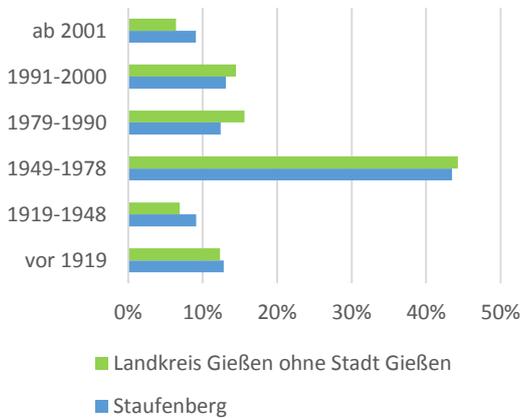
Lage



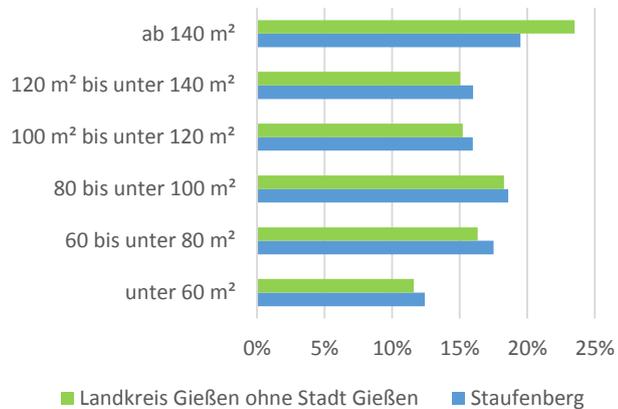
Rahmendaten 2015

	Staufenberg	Landkreis o. Stadt Gießen
Einwohner	8.340	182.350
Haushalte	3.840	79.950
Haushaltsgröße	2,2	2,3
Anteil unter 18-Jähriger	15%	16%
Anteil über 65-Jähriger	20%	20%
Baufertigstellungen/1.000 EW	3,2	2,0
Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an Baufertigstellungen	69%	72%

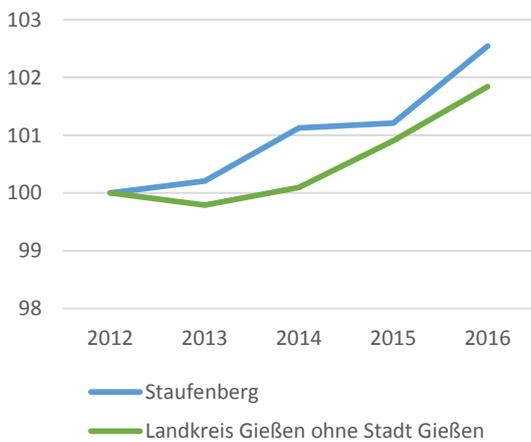
Wohnungsbestand (Baualter)



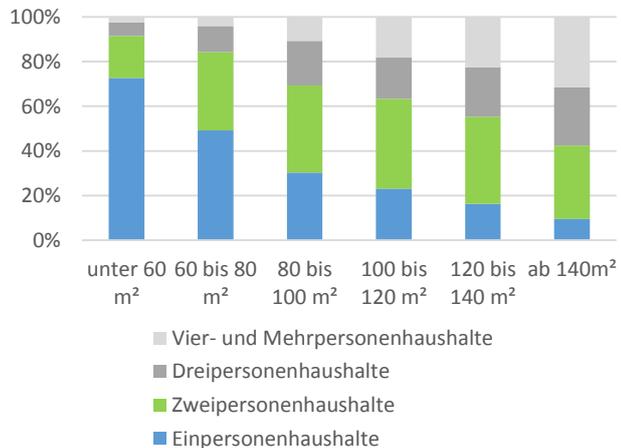
Wohnungsbestand (Wohnungsgröße)



Bevölkerungsentwicklung (Index: 2012=100)



Wohnnutzung

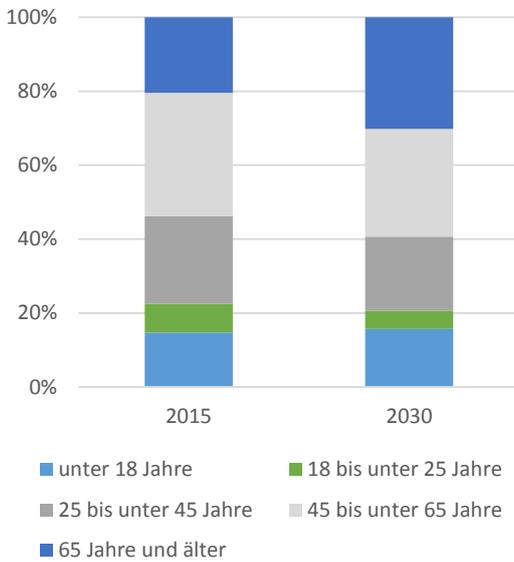


Staufenberg

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

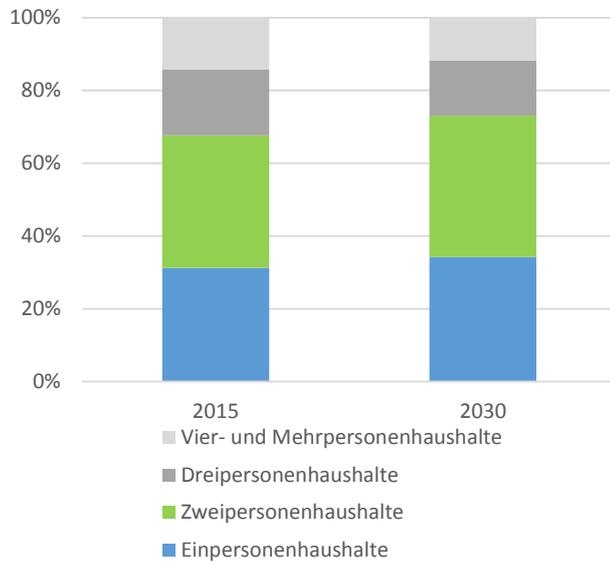
6,0%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

9,1%

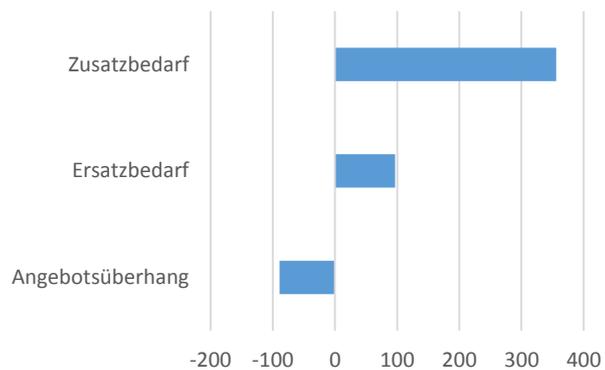


Nachfragegruppen

	2015	2030	2015	2030	Veränderung
Haushalte mit Kindern	25%	26%	970	1.090	120
Singlehaushalte bis 65 Jahre	18%	14%	670	600	-70
Singelhaushalte ab 65 Jahre	14%	20%	520	840	320

Neubaubedarf 2030

Nachfrage gesamt	4.270
Angebot gesamt	3.910
Differenz	-360
Neubaubedarf insgesamt	360
davon Ersatzbedarf	100
Neubaubedarf LK Gießen (o. Stadt)	5.950
Anteil der Kommune	6%



Wettenberg

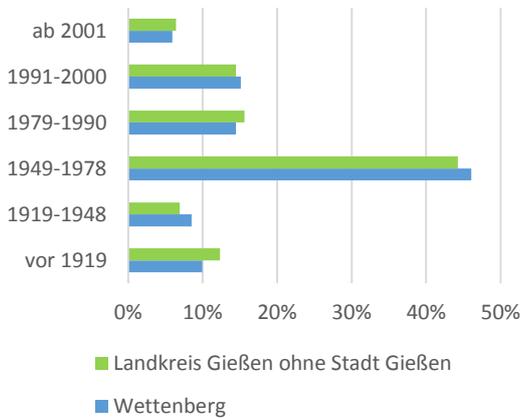
Lage



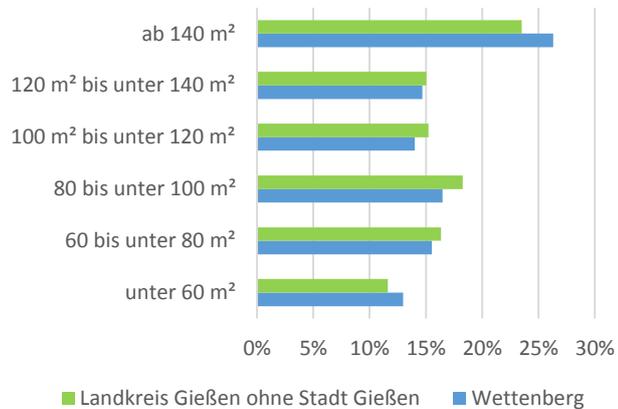
Rahmendaten 2015

	Wettenberg	Landkreis o. Stadt Gießen
Einwohner	12.640	182.350
Haushalte	5.640	79.950
Haushaltsgröße	2,2	2,3
Anteil unter 18-Jähriger	15%	16%
Anteil über 65-Jähriger	22%	20%
Baufertigstellungen/1.000 EW	1,8	2,0
Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an Baufertigstellungen	76%	72%

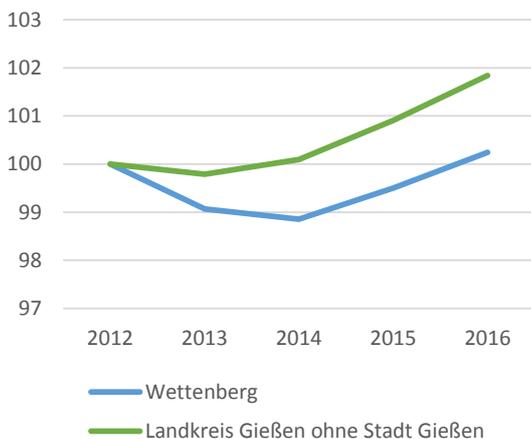
Wohnungsbestand (Baualter)



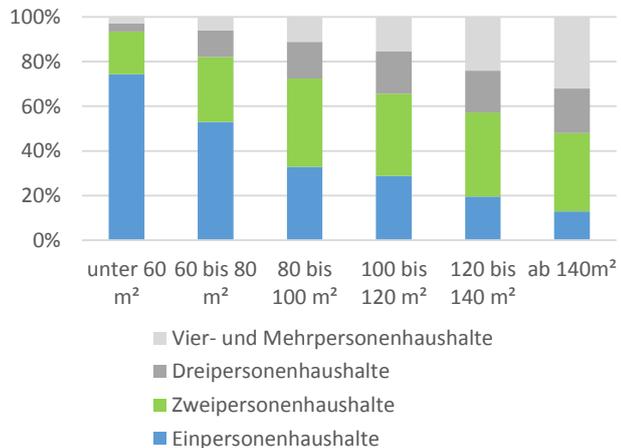
Wohnungsbestand (Wohnungsgröße)



Bevölkerungsentwicklung (Index: 2012=100)



Wohnnutzung

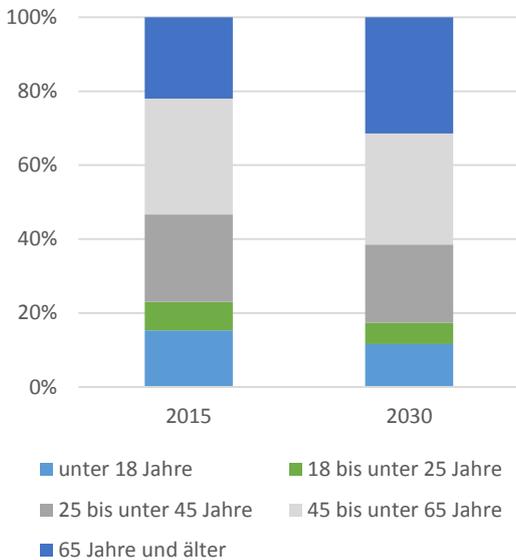


Wettenberg

Bevölkerungsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

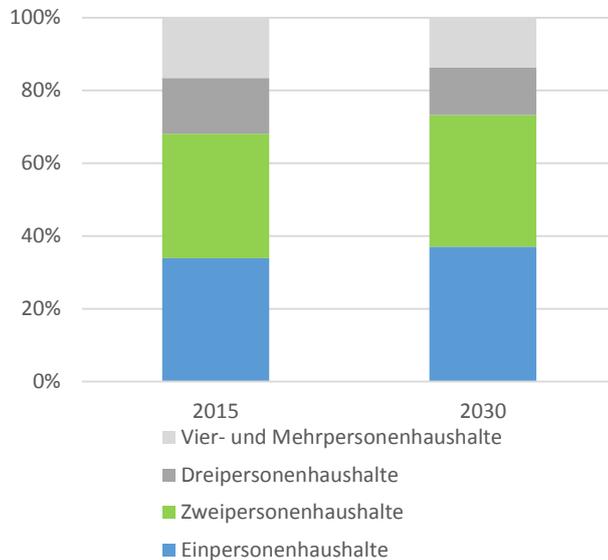
-1,6%



Haushaltsprognose und -struktur

Veränderung bis 2030

6,1%

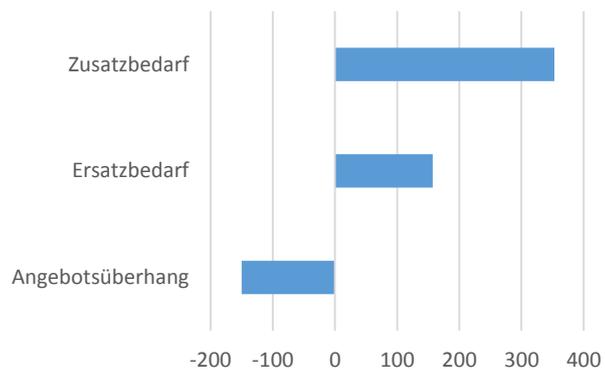


Nachfragegruppen

	2015	2030	2015	2030	Veränderung
Haushalte mit Kindern	27%	19%	1.520	1.130	-390
Singlehaushalte bis 65 Jahre	18%	15%	1.020	920	-100
Singelhaushalte ab 65 Jahre	16%	22%	890	1.290	400

Neubaubedarf 2030

Nachfrage gesamt	6.100
Angebot gesamt	5.750
Differenz	-350
Neubaubedarf insgesamt	350
davon Ersatzbedarf	160
Neubaubedarf LK Gießen (o. Stadt)	5.950
Anteil der Kommune	6%



GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg

Büro Berlin

Friedbergstraße 39
14057 Berlin

www.gewos.de