

Landkreis Gießen

Der Kreisausschuss

Stabsstelle Kreisentwicklung und Strukturförderung

Sozialer Wohnungsbau

Sachbearbeiter: Herr Köhler
Telefon: 9390-9347
Fax: 9390-1677
E-Mail: jens.koehler@lkgi.de
Gebäude: C Zimmer: 013
Datum: 10.09.2021

Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den sozialen Wohnungsbau für den Landkreis Gießen durch das Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH – GEWOS, Hamburg

Ziel der Kreisentwicklung ist es, für den Landkreis Gießen eine umfassende Sozial- und Kreisplanung auf validen Daten zu ermöglichen. Hierzu wurde in einem ersten Schritt 2016 eine Wohnraumversorgungsanalyse in Auftrag gegeben. Der zweite Schritt war ein Demografiebericht, der bereits als Monitoring aufgebaut wurde. Hierdurch sollen auch unterjährige Entwicklungen für den Landkreis sowie die Städte und Gemeinden abgebildet werden können. In einem weiteren Schritt wird noch in diesem Jahr der Armutsbericht des Landkreises dem Kreistag vorgelegt. Dieser wird auch im Rahmen eines Monitoring eine unterjährige Fortschreibung beinhalten.

Nach nun 5 Jahren wurde das Wohnraumversorgungskonzept aktualisiert und ebenfalls als Monitoring aufgebaut, damit eine unterjährige Beobachtung auch im Bereich der Wohnraumversorgung möglich wird. Im Unterschied zur ersten Wohnraumversorgungsanalyse wurde eine nicht nur quantitative sondern auch eine qualitative Betrachtung und eine detailliertere Betrachtung des barrierearmen Wohnens beauftragt.

Die Ergebnisse mit entsprechenden Handlungsempfehlungen liegen nun vor.

Gegenüber der ersten Untersuchung ist festzustellen, dass die positive Bevölkerungsentwicklung nicht mehr in allen Städten und Gemeinden des Landkreises (ohne Stadt Gießen) ankommt. Die Stadt Gießen wurde nicht untersucht, da diese selbst Erhebungen zur Wohnraumversorgung durchführt. Es ist jedoch geplant, eine erneute Abstimmung mit der Stadt Gießen vorzunehmen.

Die positive Bevölkerungsentwicklung wird sich bis 2026 fortsetzen, danach soll es laut Prognose des Demografiemonitorings bis 2040 zu einem Rückgang von prognostizierten 3,1 Prozent kommen. Eine solche Entwicklung geht auch mit einem Rückgang der Haushalte einher.

Gleichzeitig gibt es Kommunen, die mit einem weiteren Bevölkerungswachstum rechnen können. Diese Prognoseentwicklung zugrunde gelegt, ergibt sich für den Landkreis (o. Stadt) ein Bedarf an insgesamt 2.450 Wohnungen. Zuwächse wird es in den Gruppen der Seniorenhaushalte geben, die neuen Bedarf an barrierefreien Wohnungen auslösen. Insgesamt wird es auch für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen schwieriger, preisgünstigen Wohnungen zu bekommen.

Ein besonderes Thema aus den dargestellten Entwicklungen ist die Deckung des Bedarfs aus dem Bestand. Dabei wird es darauf ankommen, den Wohnungsbestand im Rahmen des wirtschaftlich Machbaren zu modernisieren.

Aus dieser Analyse ergeben sich klare Handlungsempfehlungen (siehe Seite 71 ff.).

Ein wichtiger Aspekt dieser Aktualisierung ist die Erstellung eines Monitorings. Hierzu hat GEWOS Kennzahlen und Daten empfohlen.

Es wurden Indikatoren ausgewählt, die sich im Rahmen der Analyse als besonders aussagekräftig erweisen. Die Ergebnisse der aktuellen Auswertung werden in einer Excel-Maske zusammengestellt und dem Auftraggeber – unter Angabe der Indikatorenquelle und mit Anleitung zum Abrufen der Daten – übermittelt, so dass diese Daten jedes Jahr durch die Kreisverwaltung in Eigenregie aktualisiert und fortgeschrieben werden können.

Die Auswahl des Indikatorensets erfolgte nach Vorschlägen von GEWOS Hamburg – gemeinsam mit dem Auftraggeber.

Das Wohnungsmarktmonitoring soll sowohl die Ebene der Kommunen im Landkreis Gießen sowie den Landkreis Gießen insgesamt (ohne Stadt Gießen) abbilden. Auf diese Weise können sowohl Vergleiche zwischen den einzelnen Kommunen im Landkreis als auch die Unterschiede zur Situation und Entwicklung im Gesamtkreis (ohne Stadt Gießen) betrachtet werden.

Für die jeweiligen Indikatoren können zudem Grenzwerte definiert bzw. aus Literaturrecherchen abgeleitet werden, die auf bestimmte Handlungsbedarfe aufmerksam machen. Beispielsweise kann ein Signal ausgelöst werden, wenn ein bestimmter Indikator (z. B. der Seniorenanteil) in einer Kommune einen absoluten Grenzwert überschreitet oder eine besonders dynamische Entwicklung aufzeigt.

Sofern die im Monitoring verwendeten Indikatoren auch Teil der Wohnungsmarktprognose sind (z. B. Altersstruktur, Haushaltsstruktur und Struktur des Wohnungsbestands) kann im Monitoring ein Abgleich der tatsächlichen Werte mit den prognostizierten Werten hinterlegt werden. So werden Abweichungen in der Wohnungsmarktentwicklung frühzeitig erkannt und aus den Prognoseergebnissen abgeleitete Handlungsbedarfe und Zielvorgaben können zeitnah diskutiert und angepasst werden.

Die ausgewählten Indikatoren sind:

Statistik	Datenquelle
1. Bevölkerungsentwicklung insgesamt	LKGI
2. Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen	LKGI
3. Geburten und Sterbefälle	LKGI
4. Zu- und Fortzüge	LKGI
5. Beschäftigte und Pendler	BA
6. Bedarfsgemeinschaften	BA
7. Struktur der Bedarfsgemeinschaften	BA
8. Kaufkraft	GfK
9. Wohnungsbestand	Statistische Ämter
10. Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	Statistische Ämter
11. Bautätigkeit	LKGI
12. Geförderter Wohnraum	LKGI
13. Wohnberechtigungsscheine	LKGI
14. Miet- & Kaufpreise	Value AG

LKGI = Landkreis Gießen

BA = Bundesagentur für Arbeit

GfK = Gesellschaft für Konsumforschung

Es ist geplant, die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes in vier Teilraumveranstaltungen des Landkreises Gießen vorzustellen. Hierzu werden die Kommunalpolitik und interessierte Bürger:innen eingeladen. Die Veranstaltungen sollen, sofern möglich, im Zeitraum Oktober 2021 nach den Herbstferien in Hessen stattfinden.



Anita Schneider
Landrätin