

Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den sozialen Wohnungsbau im Landkreis Gießen

Bericht | Hamburg | 2021



© <https://de.wikipedia.org/wiki/Reiskirchen>, <https://www.wanderkompass.de/Vogelsberg/gruenberg.html>, <https://en.wikipedia.org/wiki/Wettenberg>, [https://de.wikipedia.org/wiki/Al-lertshausen_\(Rabenau\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Al-lertshausen_(Rabenau)), [https://de.wikipedia.org/wiki/Staufenberg_\(Hessen\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Staufenberg_(Hessen)), <https://www.klimaschutz-lkgi.de/lkgi/de/home>

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der DSK-BIG

Telefon	+49(0)40 – 69712-0
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Carolin Wandzik
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19 2107 0020 0034 4085 00 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1. Hintergrund und Vorgehen	5
2. Allgemeine Rahmenbedingungen	7
2.1. Trends auf den Wohnungsmärkten	7
2.2. Wohnungsmarkt in Hessen.....	9
2.3. Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf den Wohnungsmarkt	10
3. Situationsanalyse.....	12
3.1. Lage des Landkreises.....	12
3.2. Beschäftigungsentwicklung	13
3.3. Pendlerverflechtungen.....	14
3.4. Bedarfsgemeinschaften, Transferleistungsempfänger und Kaufkraft	16
3.5. Bevölkerungsentwicklung	18
3.6. Bevölkerungsstruktur	25
3.7. Struktur der Haushalte.....	26
3.8. Wohnungsbestand.....	27
3.9. Wohnnutzung	28
3.10. Wohnungsbautätigkeit	29
3.11. Geförderter Wohnungsbestand	30
3.12. Miet- und Kaufpreise.....	32
4. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2040	34
4.1. Bevölkerungsprognose	35
4.2. Prognose der Haushaltszahl.....	39
4.3. Wohnungsmarktbilanz und quantitativer Neubaubedarf	42
4.4. Haushaltstypen und qualitativer Neubaubedarf	47
5. Soziale Wohnraumversorgung	56
5.1. Preisgünstiges Wohnen.....	56
5.2. Barrierearmes Wohnen.....	62
6. Zusammenfassung	68
7. Handlungsempfehlungen	71
7.1. Regionale Unterschiede	72
7.2. Quantitativer Neubaubedarf.....	73
7.3. Qualitativer (Neubau)Bedarf	75
7.4. Bestandsentwicklung	76
7.5. Preisgünstiges Wohnen.....	79
7.6. Barrierearmes Wohnen.....	81
8. Glossar.....	83
Abbildungsverzeichnis	86

Tabellenverzeichnis	87
----------------------------------	-----------

1. Hintergrund und Vorgehen

Erkenntnisse des in den Jahren 2016/2017 erstellten Wohnraumversorgungskonzept für den sozialen Wohnungsbau im Landkreis Gießen (ohne die Stadt Gießen) waren, dass der Wohnungsmarkt insgesamt relativ ausgeglichen ist, allerdings mit Anspannungstendenzen in zentralen und Entspannungstendenzen in dezentralen Lagen zu rechnen sei und dass bis zum Jahr 2030 weitere Bevölkerungs- und Haushaltsanstiege prognostiziert werden. Mit dieser positiven Entwicklung geht ein Neubaubedarf einher, der sowohl im Segment der Einfamilienhäuser als auch im Segment der Mehrfamilienhäuser gedeckt werden muss.

*Ergebnisse des Konzeptes
2016/2017*

Zusätzlich zur Veränderung der Zahl der Einwohner und Haushalte zeigte sich auch eine Veränderung in den Altersstrukturen. Insbesondere die Senioren sind eine wachsende Nachfragegruppe aber auch die Familien sollten als zentrale Nachfragegruppe in den Blick genommen werden. Durch die Gründung der SWS GmbH (Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen GmbH) im Jahr 2017 und weil sich im preisgünstigen Segment bereits Defizite gezeigt hatten, war ergänzend der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen ein Fokus des Wohnraumversorgungskonzeptes aus dem Jahr 2016/2017.

*Fokus des Konzeptes
2016/2017*

Im Jahr 2017 wurde zur Förderung und Sicherung des Wohnens im Landkreis Gießen die SWS GmbH gegründet und die Gesellschaft konnte ihre Arbeit aufnehmen. Mit Stand 31.05.2021 ließ sich vermelden, dass durch die SWS GmbH bei bisher 152 Wohneinheiten eine Förderung nach der Richtlinie für sozialen Mietwohnungsbau erfolgte oder vorgesehen sei und dass sich weitere 148 Wohneinheiten in Planung befänden.

Gründung der SWS GmbH

Mit der Gründung der SWS GmbH und deren Arbeit in den vergangenen Jahren, hat der Landkreis Gießen bereits viel erreicht. Um die zukünftige Arbeit weiterhin erfolgreich und zielgerichtet auszugestalten und Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt frühzeitig zu erkennen, ist eine regelmäßige und differenzierte Auseinandersetzung mit der Situation und Entwicklung des Wohnungsmarktes im Landkreis unabdingbar. Hierfür sind sowohl eine aktuelle Betrachtung der Wohnungsmarktkennzahlen sowie eine Aktualisierung der Prognose der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktentwicklung notwendig. Die vorliegende Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den sozialen Wohnungsbau im Landkreis Gießen umfasst eine aktuelle Bestandsaufnahme zur Wohnungsmarktsituation und eine Prognose der Entwicklung bis zum Jahr 2040.

*Fortschreibung des Konzeptes
2021*

Im Jahr 2016 hatte die Stadt Gießen ein eigenes Wohnraumentwicklungskonzept erstellen lassen. In dem Gutachten für den Landkreis Gießen 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 vierstufigen Prozess erstellt. Die zentralen Bausteine des Konzeptes sind:

4-stufiger Prozess

- die allgemeinen Rahmenbedingungen
- die Situationsanalyse
- die Bevölkerungsprognose und Prognose der Haushaltszahl
- die Handlungsempfehlungen

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

Datengrundlagen

- Landkreis Gießen
- Statistisches Landesamt Hessen
- Zensus 2011
- Mikrozensus 2018

Darüber hinaus wurden für themenbezogene Analysen folgenden Daten verwendet:

- Angebotsmieten – Value-Datenbank
- Bestandsmieten – Wohnungsunternehmen
- Arbeitsmarkt – Bundesagentur für Arbeit
- 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.

Neben den – auch in der ersten Auflage – beantworteten zentralen Fragen zur Veränderung der Wohnungsnachfrage, Struktur des Wohnungsangebots, zukünftigen Nachfrage der Altersgruppen und Haushaltstypen sowie der Wohnraumversorgung mit preisgünstigen Wohnungen, erfolgt in dieser Fortschreibung ergänzend eine detaillierte Betrachtung des barrierearmen Wohnungsangebots und der Nachfrage danach sowie der qualitativen Nachfrageentwicklung basierend auf den unterschiedlichen Zielgruppen.

Inhalte des Konzeptes

2. Allgemeine Rahmenbedingungen

Die Wohnraumversorgungssituation im Landkreis Gießen ist, neben der soziodemografischen Struktur und Entwicklung in den Gemeinden des Landkreises, auch von den Entwicklungstendenzen auf Landes- und Bundesebene abhängig. Mit der aktuell herrschenden Covid-19-Pandemie, befinden wir uns außerdem in einer nie dagewesenen Situation, deren Folgen für den Wohnungsmarkt bisher nur abgeschätzt werden können.

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

Neue Herausforderungen

Seit den 1970er Jahren ist in der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung ein Trend zur Suburbanisierung zu beobachten gewesen. Auch heute noch ist das Eigenheim am Stadtrand oder in der Umlandgemeinde der bevorzugte Gebäudetyp bei jungen Familien. Dabei möchte man jedoch nach dem Fortzug aus der Großstadt nicht mehr komplett auf Urbanität verzichten. Umlandgemeinden mit lebendigen Quartieren und kompakten Eigenheimen auf kleineren Grundstücken sind unter jungen Stadt-Umland-Wanderern beliebt. Zugleich leben viele frühere Stadt-Umland-Wanderer noch immer in den großen Eigenheimen aus der Familienphase. Umzüge in kleinere Wohnungen innerhalb ihrer angestammten Wohnquartiere scheitern meist an einem adäquaten alternativen Wohnungsangebot. Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und der sich wandelnden Arbeitswelten sowie der Digitalisierung deuten sich Veränderungen bei den Wohnpräferenzen an, die auf einen Attraktivitätsgewinn von Klein- und Mittelstädten hinweisen.

Renaissance der Städte und Umlandwanderung

Die seit Langem diskutierten Auswirkungen des demografischen Wandels werden vielerorts in Form von Bevölkerungsrückgängen und Alterungsprozessen sichtbar. Während die Bevölkerung in den wirtschaftlich prosperierenden Metropolregionen und Kernstädten zunimmt, müssen sich einige Kommunen, zum Teil auch größere Städte im ländlichen Raum, auf zurückgehende oder allenfalls stagnierende Bevölkerungszahlen einstellen. Damit einhergehend ist eine zunehmende Verschiebung der Altersstruktur zu verzeichnen. Die fortschreitende Alterung der geburtenstarken Jahrgänge aus den 1950er und 1960er Jahren wird in vielen Kommunen durch eine altersselektive Abwanderung verstärkt. Anzahl und Anteil von Senioren und Hochbetagten sind deutlich gestiegen und werden auch in Zukunft weiter anwachsen. Diese altersstrukturelle Verschiebung in der Wohnbevölkerung führt zu einer veränderten Nachfragestruktur auf den Wohnungsmärkten. Eine zunehmend wichtige Gruppe, die zentrale und infrastrukturell gut ausgestattete Stadträume sucht, bilden die Senioren (über 65-Jährige).

Demografischer Wandel

Einhergehend mit der demografischen Entwicklung setzt sich auch der Trend zu kleineren Haushaltsformen und damit zu einer Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fort. Ursache ist zum einen die wachsende Anzahl älterer Menschen, die überdurchschnittlich oft in kleineren Haushalten leben. Zum anderen nimmt die Zahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab. Dieser Trend zur Singularisierung wird auch im Landkreis Gießen zu einem erhöhten Nachfragedruck im Segment der kleineren Wohnungen führen.

Trend zur Haushaltsverkleinerung

Mit einer Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht auch ein seit Jahren ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Dieser Zusammenhang wird unter anderem durch die Entscheidung älterer Menschen verstärkt, auch nach der Verkleinerung ihres Haushaltes in großflächigen Wohnungen aus der Familienzeit zu verbleiben.

Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person

Große Herausforderungen ergeben sich auch aus den Klimaschutzzielen der Bundesregierung. Neben den erneuerbaren Energien gilt die Gebäudesanierung als Kernelement der deutschen Klimapolitik. So wurde auch 2021 der CO₂-Preis eingeführt und es wurden neue Förderungen zur energetischen Gebäudesanierungen aufgelegt. 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 Reduzierung des Energieverbrauches sind erheblich. Rund zwei Drittel der 18 Millionen Wohngebäude in der Bundesrepublik Deutschland sind älter als 30 Jahre. Diese Gebäude sind vor der ersten Wärmeschutzverordnung entstanden und weisen somit meist Defizite bezüglich des energetischen Standards auf.

Energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes

Seit den 1980er Jahren geht der Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland sukzessive zurück. Die Tendenz ist weiter rückläufig. Seit 2002 ist in Deutschland ein 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 hat sich die Zahl der Sozialwohnungen bereits deutlich verringert und wird in Zukunft noch weiter zurückgehen. Zusätzlich haben in vielen Städten und Gemeinden im gesamten Bundesgebiet inzwischen auch Haushalte mit mittlerem Einkommen Probleme eine bedarfsgerechte Wohnung zu finden. Auch für diese Zielgruppe muss nun verstärkt bezahlbarer Wohnraum außerhalb der Förderinstrumente der Bundesländer geschaffen werden.

Rückgang der Sozialwohnungsbestände

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

Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum

Aspekte, gepaart mit der Angst eines Verlustes von Kapitalvermögen, treiben viele Anleger in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt. Zusätzlich zu den Effekten des Zinsniveaus hat die Einführung des Baukindergeldes, also der staatlichen Förderung des Wohneigentumserwerbs durch Familienhaushalte, in 2018 zu einer spürbaren Erhöhung der Nachfrage in diesem Segment geführt.

2.2. Wohnungsmarkt in Hessen

Der Wohnungsmarkt in Hessen ist, wie auch in vielen anderen Regionen Deutschlands, sehr angespannt. Preise für Mietwohnungen und Eigentum liegen über dem Bundesdurchschnitt, wobei Hessen sehr heterogen ist und es demnach deutliche regionale Unterschiede gibt.

Sehr heterogener Wohnungsmarkt in Hessen

Eine herausragende Rolle in Hessen kommt der Stadt Frankfurt am Main zu. Sie belegt unter den – für Mieterinnen und Mieter – teuersten Städten Deutschlands Platz zwei und die daraus resultierenden Wohnungsmarkteffekte strahlen weit in die Metropolregion hinein aus. Aber auch abseits von Frankfurt sind die lokalen Wohnungsmärkte teils sehr angespannt, etwa in den Universitätsstädten Darmstadt, Marburg, Gießen oder Wiesbaden, wobei sich die Lage hier, durch ein verändertes Studien- und Wohnverhalten im Zug der Corona-Pandemie, stellenweise etwas entspannte.

Die hohen Mieten in Frankfurt strahlen weit ins Umland aus

Konträr zum stark verdichteten Ballungsraum um Frankfurt handelt es sich bei 80 % der Landesfläche Hessens um ländlichen Raum. Hier lebt die Hälfte der hessischen Bevölkerung in kleinen Städten, Dörfern oder Siedlungen. Entsprechend andere Bedingungen herrschen auch auf dem Wohnungsmarkt. Diese Heterogenität innerhalb des Bundeslandes gilt es, bei der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes zu berücksichtigen, da sie sich auf den Landkreis Gießen auswirkt.

Die Hälfte der hessischen Bevölkerung lebt im ländlichen Raum

Insgesamt wird das Thema der sozialen Wohnraumversorgung in Hessen durch die Allianz für Wohnen geprägt. Im Jahr 2019 hat das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen das 12-Punkte-Programm „Bezahlbaren Wohnraum schaffen – bestehenden sichern“ verabschiedet. Die für die unterschiedlichen Kommunen im Landkreis Gießen (o. Stadt) zentralsten Punkte sind dabei die nachfolgend genannten. Je nach Wohnungsmarktsituation der einzelnen Kommune rücken dabei andere Punkte in den Fokus.

*Soziale Wohnraumversorgung
Allianz für Wohnen*

- Wohnungsbau aktivieren – Förderbedingungen optimieren
- Bezahlbare Wohnungen sichern – Sozialbindungen gewinnen
- Neues Bauland aktivieren – Kommunen unterstützen
- Ländlichen Raum stärken – Wohnraumpotenziale nutzen
- Selbstbestimmt wohnen – Barrierefreiheit fördern
- Innenentwicklung stärken – Potenziale der Städtebauförderung nutzen
- Prüfung regionalplanerischer Rahmensetzungen – Handlungsspielräume erweitern

Für die dezentraleren Kommunen des Landkreises bietet auch die Initiative Land hat Zukunft zur Stärkung der ländlichen Räume in Hessen mit der Dorfentwicklung, dem Sonderprogramm für Eigenheime oder mit dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm ergänzende Programme, die zur Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung eingesetzt werden können.

Initiative Land hat Zukunft

2.3. Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf den Wohnungsmarkt

Die Covid-19-Pandemie wirkt sich aktuell auf nahezu alle Lebensbereiche aus. Sie verändert Arbeits- und Privatleben, Freizeitgestaltung und Mobilitätsverhalten und so liegt die Vermutung nahe, dass auch der Wohnungsmarkt davon nicht unberührt bleibt. Aktuell lassen sich noch keine statistisch abgesicherten Aussagen darüber treffen, wie die Pandemie die Wohnungsmarktsituation längerfristig beeinflussen wird. Es lassen sich jedoch eine Reihe von Entwicklungstendenzen beobachten:

Folgen der Covid-19-Pandemie bislang schwer absehbar

Zu erwarten ist etwa, dass die Bedeutung der räumlichen Nähe zwischen Wohn- und Arbeitsort weiter abnehmen wird, da die Pandemie gezeigt hat, dass mobiles Arbeiten eine valide Option ist. Aber auch daraus, dass viele Städter sich zu Zeiten der Pandemie ihrer beengten Lebensverhältnisse stärker bewusst wurden, ging der Wunsch nach größeren Wohnungen mit Balkon oder Garten hervor. Hinzu kommt, dass die Mieten und Kaufpreise im ländlichen Raum meist noch moderat sind. Diese Trends werden vermutlich dazu führen, dass das Wohnen in ländlichen Gemeinden an Attraktivität gewinnt.

Attraktivitätsgewinn ländlicher Räume durch Homeoffice und Wunsch nach eigenem Balkon bzw. Garten

Bei Gesprächen mit verschiedenen Wohnungsmarkttakteuren aus dem Landkreis wurden diesbezüglich unterschiedliche Beobachtungen geschildert: Insgesamt scheint sich die Pandemie bisher nur geringfügig auf die Wohnungsmarktsituation ausgewirkt zu haben. Mögliche Folgen werden vermutlich erst längerfristig sichtbar werden. Wohnungen mit Balkon bzw. Garten sind zwar sehr nachgefragt, diese Entwicklung bzw. eine Tendenz zur Abwanderung in den suburbanen Raum besteht aber nicht erst seit Ausbruch der Pandemie. Wo sich ein nennenswerter Rückgang der Wohnungsnachfrage zeigte, war bei den Studierenden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich hierbei um eine temporäre Erscheinung handelt, die sich wieder umkehren wird, sobald Präsenzveranstaltungen an den Universitäten wieder die Regel sind.

Pandemiebedingter temporärer Rückgang der Wohnungsnachfrage durch Studierende

Abgesehen von den persönlichen Wohnwünschen und -präferenzen steht jedoch fest, dass es durch die Pandemie für viele Haushalte zu finanziellen Einbußen kam oder noch kommen wird, sei es etwa durch Kurzarbeit, Verlust des Arbeitsplatzes oder Bedrohung der Existenz als Selbstständige. Das Thema Bezahlbarkeit des Wohnens wird also zukünftig noch stärker an Bedeutung gewinnen, auch im Landkreis Gießen. In welchem Maße diese Entwicklung eintreten werden, ist bislang noch schwer absehbar. Auch wie der Finanzmarkt, und damit die Zinspolitik, sich in Folge der Pandemie verhalten werden, bleibt abzuwarten, wirkt sich diese doch in besonderem Maße auf den Wohnungsmarkt aus.

Erhöhter Bedarf an bezahlbaren Wohnungen

Aus dem Hessischen Regionaldatenreport lassen sich bereits erste Erkenntnisse zur wirtschaftlichen Entwicklung in Folge von Corona ziehen. So sind der Anteil der Betriebe in Kurzarbeit, der Personen in Kurzarbeit sowie der Bestand an Arbeitslosen im Betrachtungszeitraum zwischen Dezember 2020 und Januar 2021 im Landkreis Gießen deutlich angestiegen, unabhängig von grundlegenden saisonalen Effekten. Auch weist der Landkreis Gießen im Vergleich zum Landesdurchschnitt in einigen Bereichen überdurchschnittlich hohe Werte auf, so bspw. beim Anteil der Betriebe in Kurzarbeit. Diesbezüglich nahm Gießen im Januar 2021 den ersten Platz ein.

*Wirtschaftliche Schwächung
durch Corona im LK Gießen*

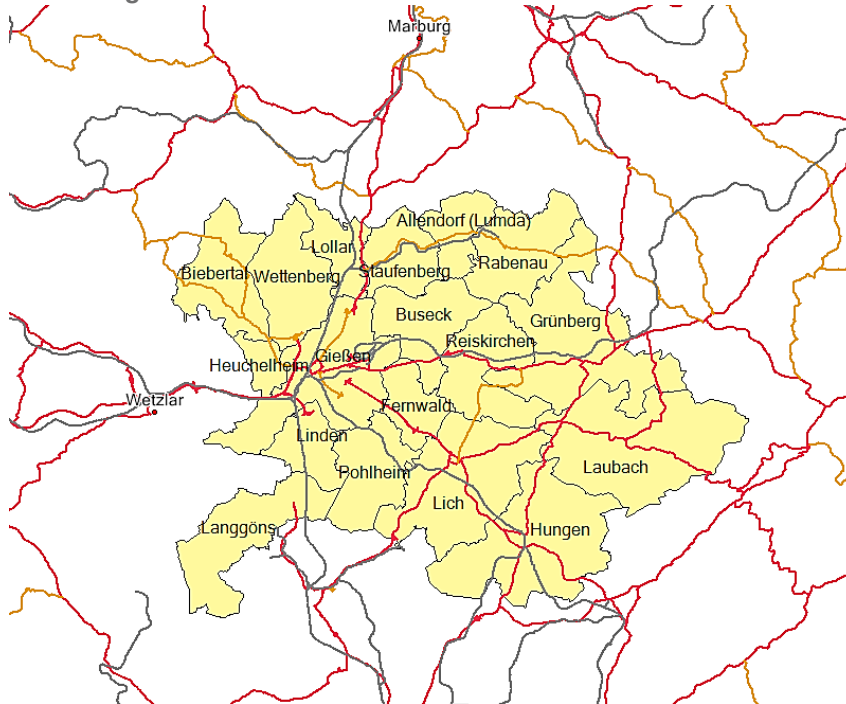
3. Situationsanalyse

Im folgenden Kapitel wird zunächst der Landkreis Gießen verortet und seine Anbindung ans Umland dargelegt. Anschließend wird die soziodemografische Struktur und Entwicklung der Bevölkerung in den einzelnen Gemeinden beleuchtet und schließlich werden Wohnungsbestand und Bautätigkeit in den Fokus genommen.

3.1. Lage des Landkreises

Der Landkreis Gießen, mit seinen rund 268.900 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 (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 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 BAB 3, 5, 7 und 45.

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. Weitere Schienenverbindungen sind geplant: Die Lumdatal- und Horloffthalbahn sollen durch den Nord- bzw. Südosten des Landkreises unter anderem bis nach Gießen und Frankfurt führen.

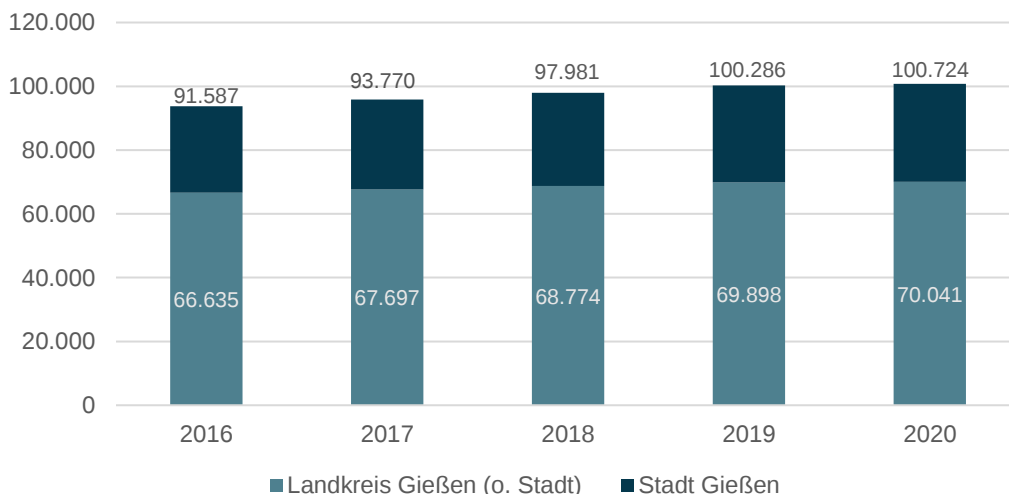
Anbindung an den Schienenverkehr

3.2. Beschäftigungsentwicklung

Wie bereits im Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2017 festgestellt, stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis Gießen über die vergangenen Jahre hinweg kontinuierlich an, so auch im Zeitraum zwischen 2016 und 2020, wie in Abbildung 2 dargestellt.

Anstieg der Beschäftigtenzahlen

Abbildung 2: Beschäftigte am Wohnort



Quelle: eigene Darstellung, Bundesagentur für Arbeit

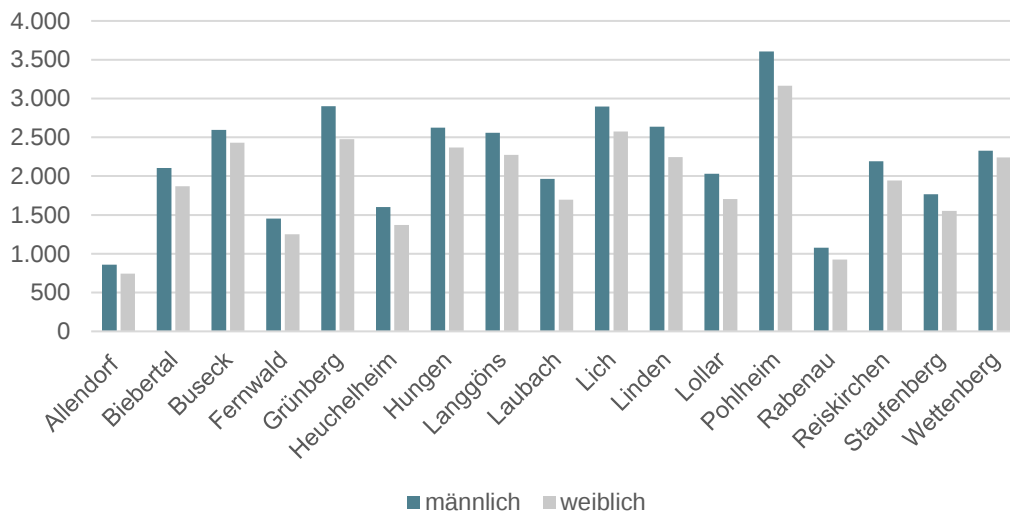
Von rund 66.640 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2016 stieg die Zahl auf rund 70.040 im Jahr 2020. Dies entspricht einem Anstieg um ca. 5 %. In der Stadt Gießen stieg die Zahl im gleichen Zeitraum mit 13 % noch stärker an. Deutschlandweit nahm die Zahl der Beschäftigten im Betrachtungszeitraum um rund 6 % zu, ebenso wie im Bundesland Hessen. Der Wert für den Kreis Gießen (o. Stadt) liegt damit leicht unter dem Durchschnitt.

Leicht unterdurchschnittlicher Anstieg der Beschäftigung

Im Folgenden sind die Beschäftigten der einzelnen Gemeinden des Landkreises Gießen differenziert nach Geschlechtern abgebildet (vgl.

Abbildung 3). Daraus geht hervor, dass durchschnittlich rund 53 % der Beschäftigten im Landkreis (o. Stadt Gießen) männlich sind und rund 47 % weiblich, das entspricht etwa dem bundesweiten Verhältnis. Dieses Geschlechterverhältnis findet sich, lediglich mit kleinen Abweichungen, auch in den Gemeinden des Landkreises wieder.

Abbildung 3: Beschäftigte differenziert nach Geschlecht (2020)



Quelle: eigene Darstellung, Bundesagentur für Arbeit

3.3. Pendlerverflechtungen

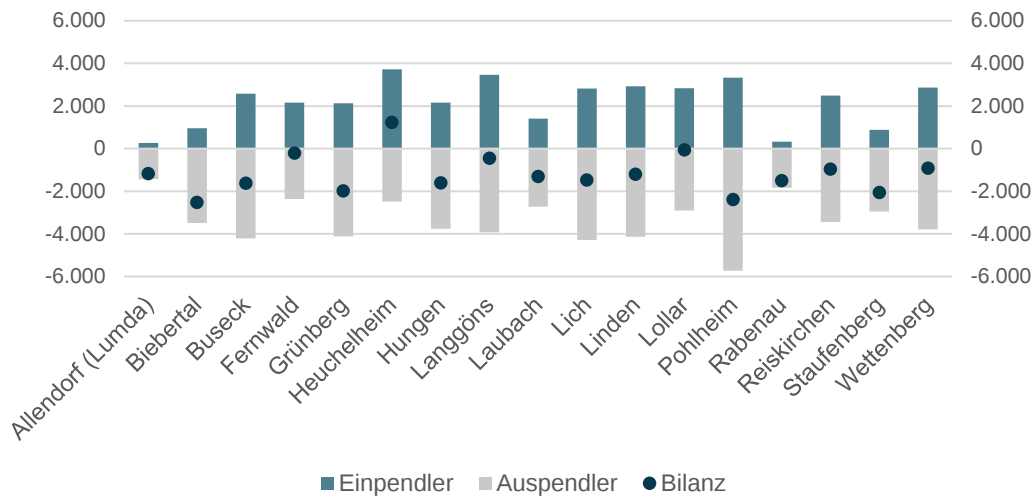
2019 lebten im Landkreis Gießen insgesamt rund 100.290 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, 30.390 davon in der Kreisstadt. Von den rund 69.900 Beschäftigten im Landkreis Gießen (o. Stadt) war jedoch für etwa 82 % der Wohnort nicht der Arbeitsort. Die Gemeinden des Landkreises weisen demnach einen hohen Auspendleranteil auf. Der niedrigste Auspendleranteil entfällt mit rund 74 % auf die Gemeinde Laubach, am höchsten ist der Auspendleranteil in Rabenau mit 92 %. Zum Vergleich: Deutschlandweit lag der Pendleranteil im Jahr 2018 bei rund 60 % (BBSR 2020).

*Hoher Auspendleranteil im
Landkreis Gießen*

Die nachfolgende Abbildung 4 stellt die Pendlerbilanzen für alle Gemeinden des Landkreises Gießen (o. Stadt) dar. Daraus geht hervor, dass, bis auf Heuchelheim, alle Gemeinden einen negativen Pendlersaldo aufweisen. Ein deutlicher Überschuss an Auspendlern zeigt sich insbesondere in Allendorf und Rabenau. Hier übersteigt die Zahl der Auspendler die der Einpendler um mehr als das Fünffache.

*Zumeist negativer Pendler-
saldo auf Gemeindeebene*

Abbildung 4: Pendlerbilanzen der Gemeinden (o. Stadt) 2019

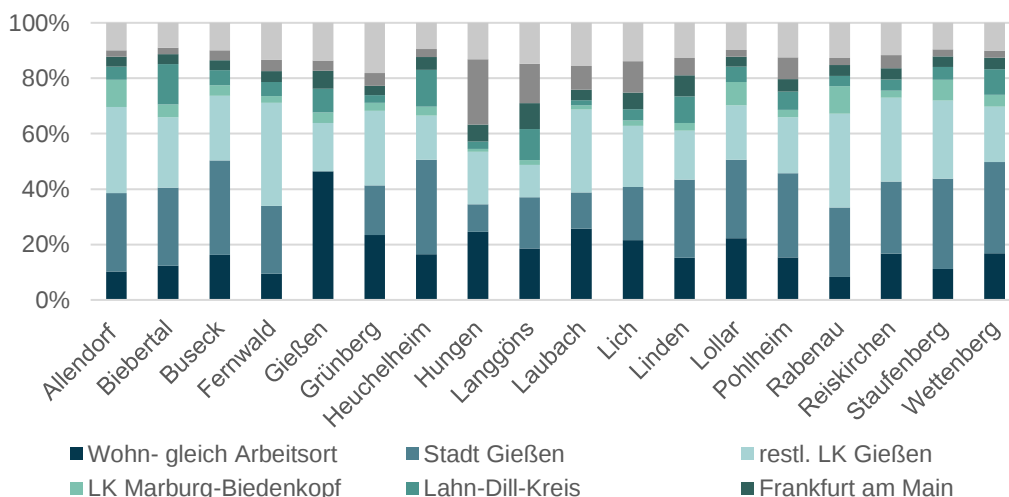


Quelle: eigene Darstellung, Bundesagentur für Arbeit

In der nachfolgenden Abbildung 5 sind die Auspendler differenziert nach Zielorten dargestellt. Knapp ein Fünftel (19 %) aller Beschäftigten arbeitet an ihrem Wohnort, 23 % der Beschäftigten pendeln zum Arbeiten in die Stadt Gießen. Je nach Lage der einzelnen Gemeinden sind die Pendlerbeziehungen unterschiedlich stark ausgeprägt. So pendeln etwa aus Gemeinden wie Hungen oder Langgöns, die im Süden des Landkreises liegen, anteilmäßig mehr Menschen in den Wetteraukreis. Personen aus nördlich gelegenen Gemeinden wie Allendorf oder Rabenau pendeln verstärkt in den Landkreis Marburg-Biedenkopf.

Differenzierte Pendlerverflechtung nach Zielorten

Abbildung 5: Auspendler differenziert nach Zielorten (2019)



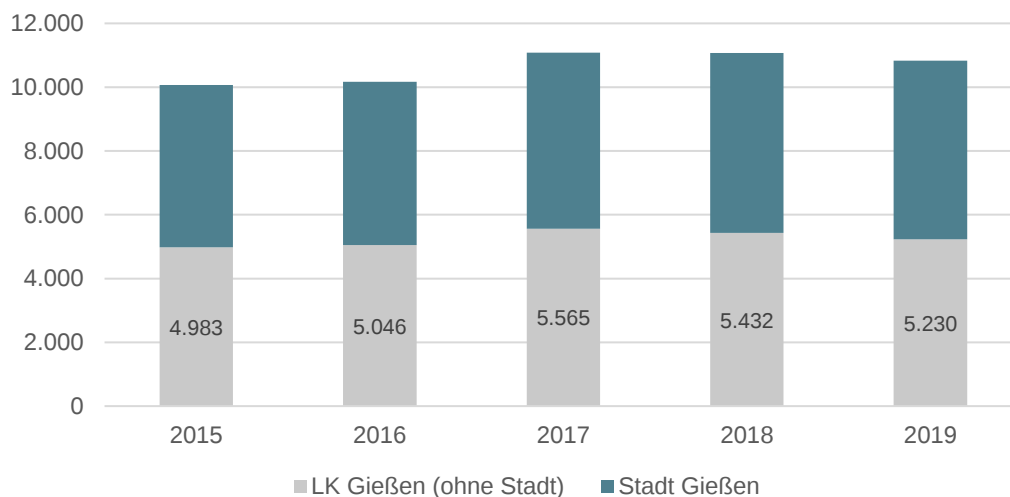
Quelle: eigene Darstellung, Bundesagentur für Arbeit

3.4. Bedarfsgemeinschaften, Transferleistungsempfänger und Kaufkraft

Im Jahr 2019 gab es laut SGB II im Landkreis Gießen rund 10.830 Bedarfsgemeinschaften. Davon lebten rund 5.600 (52 %) in der Stadt Gießen und 5.230 (48 %) in den übrigen Gemeinden. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften hat sich in den vergangenen Jahren insgesamt erhöht, hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich insbesondere bei den Jahren 2015 und 2016 um die Jahre mit einem verstärkten Zuzug von Schutzsuchenden aus dem Ausland handelte. Im Jahr 2015 gab es im Landkreis Gießen (o. Stadt) noch rund 4.980 Bedarfsgemeinschaften, im Jahr 2019 lag der Wert bei 5.230 und damit rund 5 % höher (vgl. Abbildung 6). Einen zwischenzeitlichen Höchstwert erreichte die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im Jahr 2017 mit rund 5.560 Haushalten. Allerdings ist für die Jahre 2020 und 2021, und vermutlich auch die darauffolgenden Jahre, ein coronabedingter Anstieg zu erwarten, der die Zahlen der Vorjahre übersteigen wird. Im Vergleich dazu lag die Zahl der Haushalte im 3. und 4. Kapitel¹ des SGB XII im Landkreis Gießen (o. Stadt) im Jahr 2019 bei 1.580. Ihre Zahl hat sich im Jahr 2020 auf rund 1.820 erhöht (+15 %).

Anstieg der Bedarfsgemeinschaften wird sich fortsetzen

Abbildung 6: Bedarfsgemeinschaften in Gießen (SGB II)



Quelle: eigene Darstellung, Bundesagentur für Arbeit

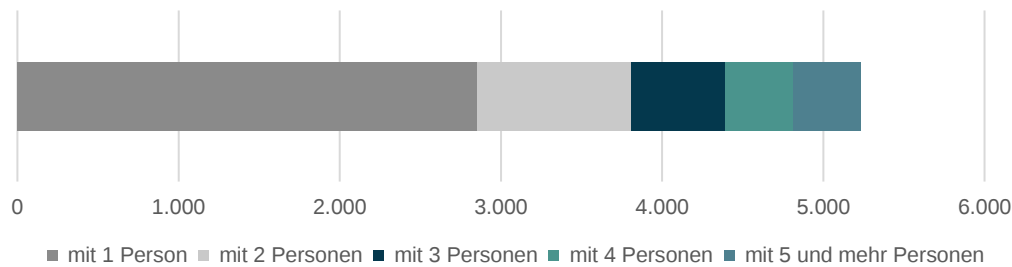
Mit rund 2.850 Haushalten im Landkreis Gießen (o. Stadt) im Jahr 2019 handelt es sich bei einem Großteil (rund 55 %) der Bedarfsgemeinschaften um Einpersonenhaushalte (vgl. Abbildung 7). In der Stadt Gießen liegt dieser Wert mit rund 60 % noch darüber. Zweipersonenhaushalte machen 18 % aller Bedarfsgemeinschaften aus, gefolgt von Dreipersonenhaushalten mit 11 %. Haushalte mit vier bzw. fünf Personen sind mit je rund 8 % aller Bedarfsgemeinschaften nahezu gleichermaßen vertreten.

Einpersonenhaushalte stellen den Großteil der Bedarfsgemeinschaften

¹ 3. Kapitel des SGB XII – Hilfe zum Lebensunterhalt

4. Kapitel des SGB XII – Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung

Abbildung 7: Bedarfsgemeinschaften (SGB II) nach Struktur der Haushalte (2019)

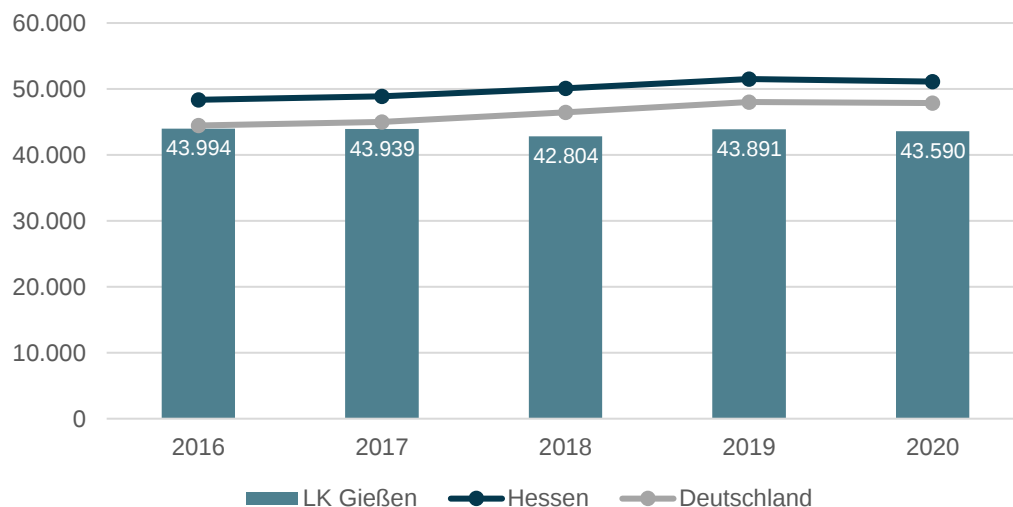


Quelle: eigene Darstellung, Bundesagentur für Arbeit

Die Kaufkraft für den Landkreis Gießen lag im Jahr 2020 bei 43.590 Euro pro Haushalt (vgl. Abbildung 8). Damit liegt der Wert rund 10 % unter dem Bundesdurchschnitt und 17 % unter der durchschnittlichen Kaufkraft des Bundeslandes Hessen. Bei den einzelnen Gemeinden weist lediglich Wettenberg ein Kaufkraftniveau über dem Landesdurchschnitt auf, in Fernwald, Langgöns, Lich und Linden ist die Kaufkraft höher als im Bundesdurchschnitt. Insgesamt hat sich die Kaufkraft im Landkreis Gießen gegenüber dem Vergleichsjahr 2016 leicht negativ entwickelt (rund -1 %).

Kaufkraft pro Haushalt über dem Bundesdurchschnitt, aber rückläufig

Abbildung 8: Kaufkraft pro Haushalt in Euro

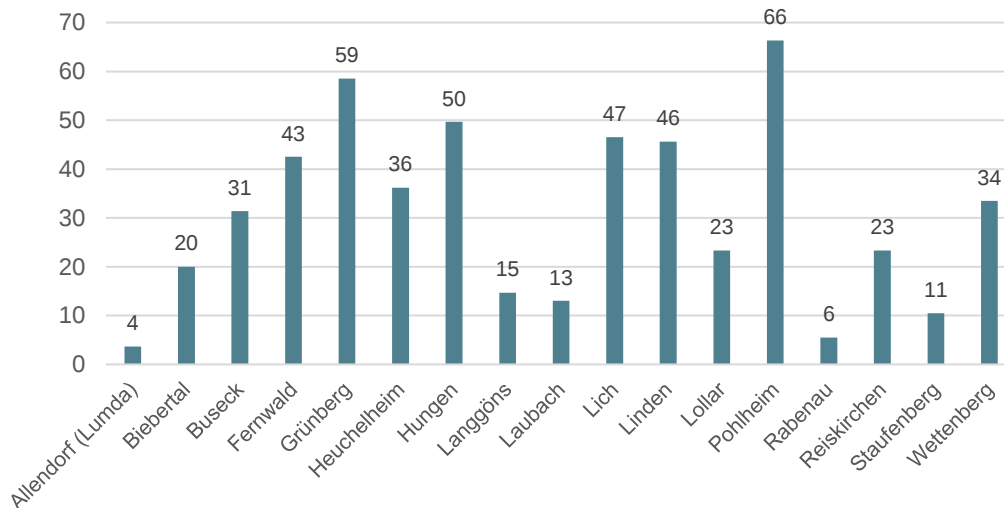


Quelle: eigene Darstellung, GfK

In nachfolgender Abbildung 9 sind die Anzahlen der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein für die einzelnen Kommunen des Landkreises dargestellt. Da es von Jahr zu Jahr teils zu starken Schwankungen kommt, ist hier der Durchschnittswert der Jahre 2015 bis 2019 abgebildet. Mit durchschnittlich 66 Haushalten mit Wohnberechtigungsscheinen weist Pohlheim den höchsten Wert auf, gefolgt von Grünberg mit 59 und Hungen mit 50 Haushalten. Anteilsmäßig, bezogen auf die Einwohnerzahl, entfallen die meisten Wohnberechtigungsscheine auf Fernwald (0,6 % aller Einwohner bzw. 43 Haushalte). Zum Vergleich: in der Stadt Gießen

erhielten zwischen 2015 und 2019 durchschnittlich 886 Haushalte Wohnberechtigungsscheine, was einem Anteil von rund 1 % aller Einwohner entspricht.

Abbildung 9: Anzahl Haushalte mit Wohnberechtigungsschein im Durchschnitt der Jahre 2015-2019



Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen

3.5. Bevölkerungsentwicklung

Im Zeitraum von 2016 bis 2020 verzeichnete der gesamte Landkreis Gießen einen Bevölkerungsanstieg um 2,0 % auf insgesamt rund 279.300 Einwohner. Die Bevölkerungszahl stieg über die vergangenen Jahre hinweg kontinuierlich an. Auch die Stadt Gießen verzeichnet eine positive Bevölkerungsentwicklung, die mit 4,0 % etwas dynamischer war, als die des Landkreises. Auf den Landkreis Gießen (o. Stadt) entfällt entsprechend ein Wachstum um rund 1,0 %.

Bevölkerungsanstieg in Stadt und Kreis

Die Mehrheit der Gemeinden konnte innerhalb dieses Zeitraums eine positive Entwicklung verzeichnen, negativ war sie dagegen in Allendorf, Biebertal, Grünberg, Laubach, Rabenau und Reiskirchen.

Bevölkerungsentwicklung auch in vielen Gemeinden positiv

Wie die folgende Tabelle 1 zeigt, wechselt sich in vielen Kommunen Bevölkerungswachstum und -rückgang ab. Eine durchgängig positive Entwicklung zeigten lediglich die Kommunen Heuchelheim, Hungen, Lich, Linden, Staufenberg und Wettenberg.

Keine kontinuierliche Bevölkerungsentwicklung

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Gießen

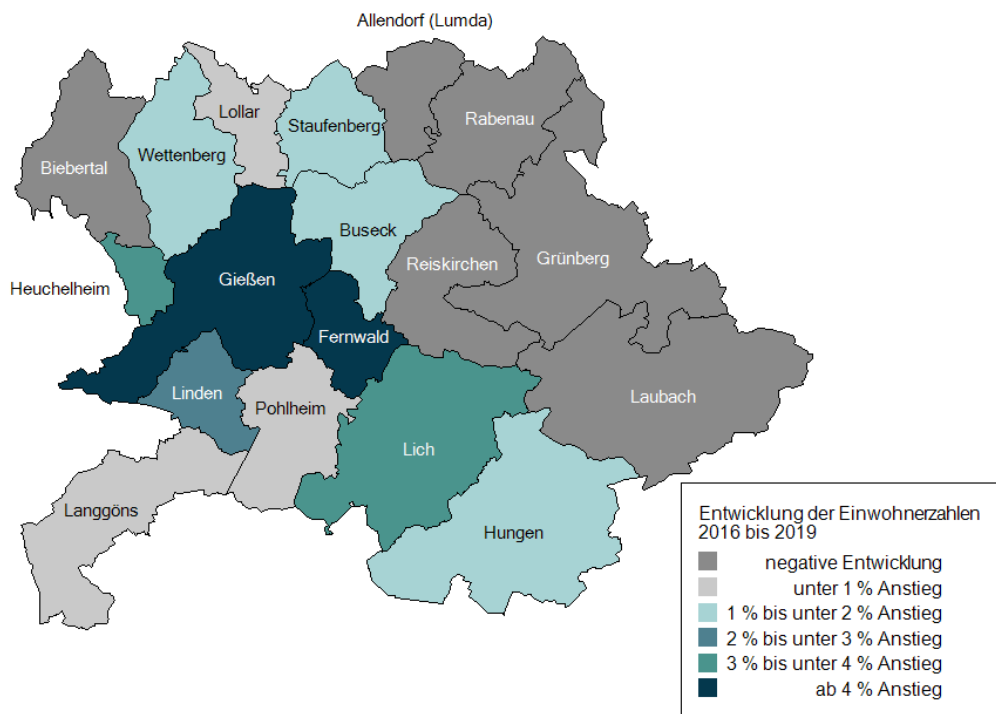
	Einwohner	Veränderung				2019
	2016	2017 zu 2016	2018 zu 2017	2019 zu 2018	Veränderung 2019 zu 2016	
Allendorf (Lumda)	4.261	-1,3%	-0,2%	-0,5%	-2,0%	4.176
Biebertal	10.614	0,0%	-0,3%	-0,3%	-0,6%	10.548
Buseck	13.266	-0,2%	1,4%	-0,3%	1,0%	13.393
Fernwald	7.070	0,6%	-0,2%	3,7%	4,0%	7.356
Grünberg	14.162	0,2%	-1,0%	0,3%	-0,5%	14.094
Heuchelheim	7.920	1,0%	1,2%	1,0%	3,2%	8.176
Hungen	12.695	0,7%	0,2%	0,5%	1,4%	12.878
Langgöns	11.897	0,4%	-0,1%	0,3%	0,6%	11.964
Laubach	10.242	-0,8%	0,0%	0,1%	-0,7%	10.166
Lich	14.197	1,3%	1,2%	0,9%	3,4%	14.680
Linden	13.341	1,5%	0,6%	0,8%	2,8%	13.721
Lollar	10.639	0,9%	0,9%	-0,9%	0,9%	10.731
Pohlheim	19.303	0,6%	-0,3%	0,0%	0,3%	19.354
Rabenau	5.394	-1,2%	-0,8%	0,3%	-1,6%	5.307
Reiskirchen	10.954	-0,7%	0,4%	-0,1%	-0,4%	10.911
Staufenberg	8.702	0,3%	1,0%	0,5%	1,8%	8.858
Wettenberg	13.013	0,7%	0,8%	0,4%	1,9%	13.257
LK Gießen	273.922	0,7%	0,5%	0,7%	2,0%	279.269
LK Gießen, ohne Gieß	187.670	0,4%	0,3%	0,3%	1,0%	189.570

Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen

Wie die Abbildung 10 zeigt, handelt es sich bei den Kommunen mit dem größten und kontinuierlichen Wachstum überwiegend um Kommunen im direkten Gießener Umland. Einen im Vergleich überdurchschnittlichen Bevölkerungszuwachs seit 2016 zeigten – neben der Stadt Gießen – die Städte und Gemeinden Fernwald, Heuchelheim, Lich und Linden. Mit Ausnahme von Lich grenzen all diese Kommunen unmittelbar an das Gießener Stadtgebiet.

Wachstum vor allem im Gießener Umland

Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden (2016-2019)



Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen

Wie aus der Karte ersichtlich, verläuft das Bevölkerungswachstum innerhalb des Landkreises Gießen nicht einheitlich. Grund dafür sind unter anderem die unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersstruktur, die Attraktivität der Teilräume als Wohnstandort, die Nähe zu Arbeitsplätzen sowie das Wohnungsangebot. Zu den Faktoren, die die Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflussen können, zählen etwa die Neubautätigkeit oder der schrittweise stattfindende Generationenwechsel, der vor allem in den Ortsteilen eine Rolle spielt, die durch alte Einfamilienhausgebiete geprägt sind.

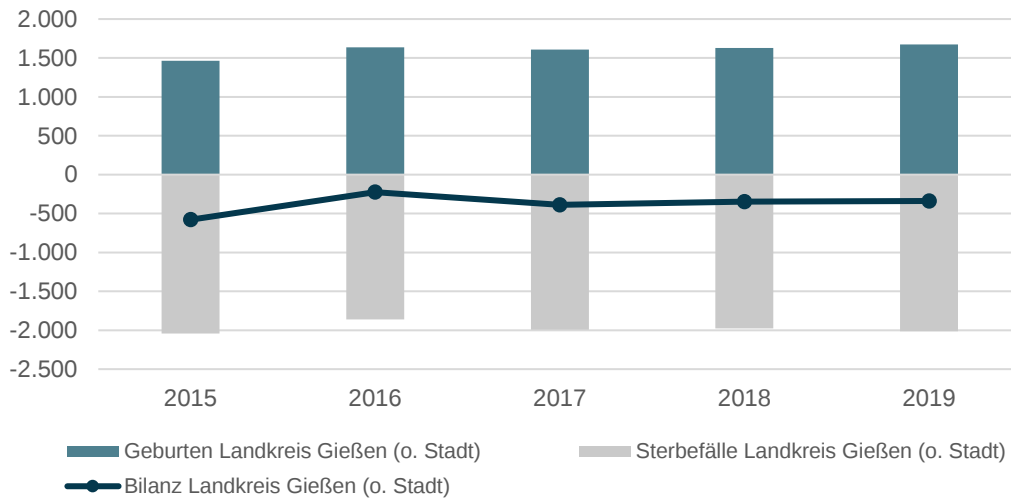
Einflussfaktoren der Bevölkerungsentwicklung

3.5.1. 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 und seitdem verhältnismäßig niedrig geblieben. 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. Entsprechend des bundesweiten Trends ist der natürliche Bevölkerungssaldo im Landkreis Gießen (o. Stadt) für den Zeitraum zwischen 2015 und 2019 durchweg negativ (vgl. Abbildung 11). Der geringste negative Saldo zeigte sich im Jahr 2016 mit rund 225 mehr Sterbefällen als Geburten. Am negativsten war die Bilanz im Jahr 2015 mit rund 580 weniger Geburten als Sterbefällen.

Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung entspricht bundesweitem Trend

Abbildung 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Gießen (o. Stadt)

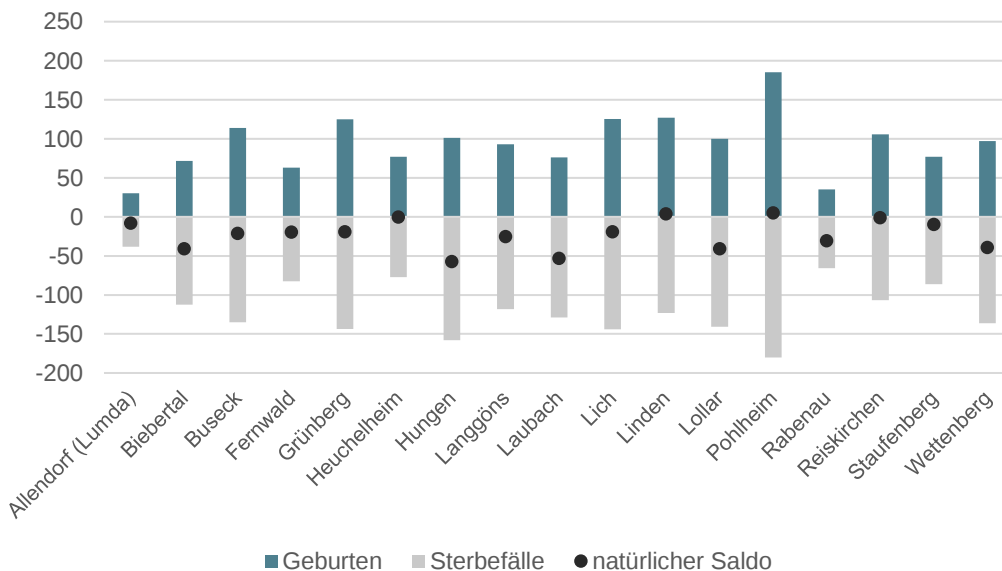


Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen

Bei detaillierter Betrachtung zeigt sich im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2019 auch für nahezu alle Gemeinden eine negative natürliche Bevölkerungsbilanz (vgl. Abbildung 12). Lediglich in Linden und Pohlheim ist der natürliche Saldo mit einem Plus von 4 bzw. 5 Personen leicht positiv, in Heuchelheim ist er ausgeglichen. Der negativste natürliche Saldo dieser Jahre entfällt auf Laubach mit 53 mehr Sterbefällen als Geburten.

*Natürlicher Saldo gemeinde-
übergreifend zumeist negativ*

Abbildung 12: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden (2015-2019)



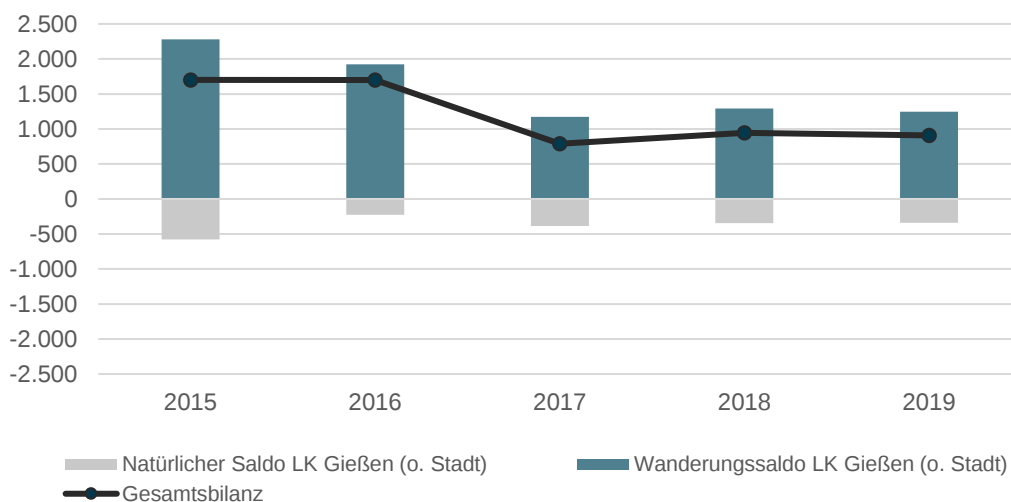
Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen

3.5.2. Wanderungen

Bei Betrachtung der Wanderungsbewegungen für den Landkreis Gießen (o. Stadt) zeigt sich ein deutlicher Überschuss der Zuzüge gegenüber den Fortzügen. Der positive Wanderungssaldo kann den negativen natürlichen Saldo ausgleichen und ist somit ursächlich für den Bevölkerungsanstieg (vgl. Abbildung 13). Im Zeitraum zwischen 2015 und 2019 ging der Saldo zwar stark zurück (-45 % gegenüber 2015), lag im Jahr 2019 jedoch immer noch bei einem Positivsaldo von rund 910 Personen. Die hohen Wanderungsgewinne, insbesondere der Jahre 2015 und 2016, sind in erster Linie auf die Zuwanderung von Geflüchteten in diesem Zeitraum zurückzuführen.

Positiver Wanderungssaldo sorgt für Bevölkerungsanstieg

Abbildung 13: Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo kombiniert

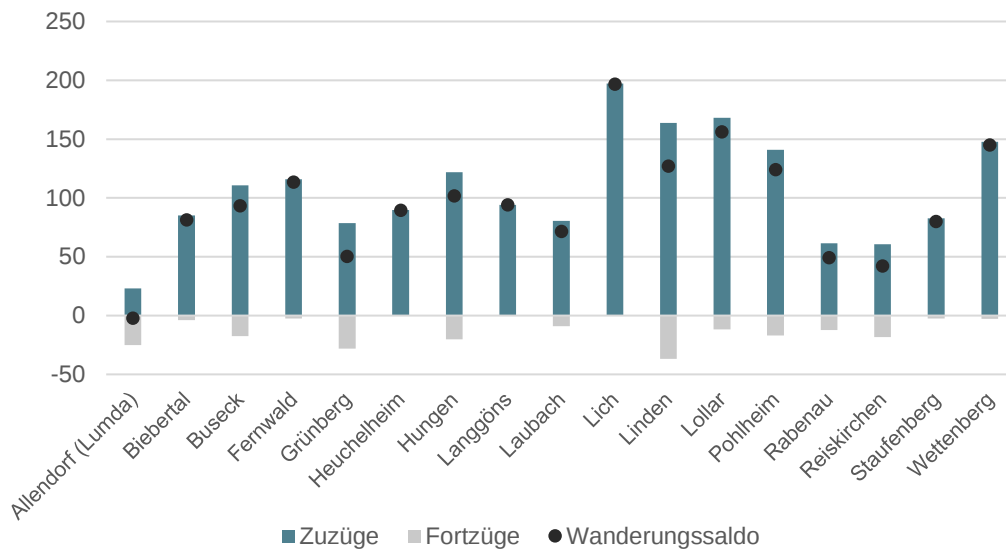


Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen

Auch auf kommunaler Ebene zeigen sich die Wanderungsgewinne deutlich, allerdings unterschiedlich stark ausgeprägt (vgl. Abbildung 14). Im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2019 weist die Gemeinde Lich mit einem Plus von rund 200 Personen den am stärksten positiven Wanderungssaldo auf. Die einzige Gemeinde mit einem negativen Wanderungssaldo ist Allendorf. Dort übersteigen die Fortzüge die Zuzüge in diesem Zeitraum leicht.

Wanderungen auf kommunaler Ebene meist positiv

Abbildung 14: Wanderungssaldo der Städte und Gemeinden (Mittel 2015-2019)



Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen

Die Wanderungsbewegungen, differenziert nach Ziel- und Herkunftsorten, sind in Abbildung 15 als Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2019 dargestellt. Maßgeblich für den Wanderungsüberschuss sind die Wanderungsbeziehungen mit dem übrigen Bundesland Hessen. Diese waren für einen Großteil der Kommunen positiv, lediglich die Gemeinde Biebertal wies einen negativen Saldo auf. Darüber hinaus konnten die Kommunen auch von Zuwanderung aus dem Ausland profitieren. Hier erzielten alle Gemeinden Wanderungsgewinne.

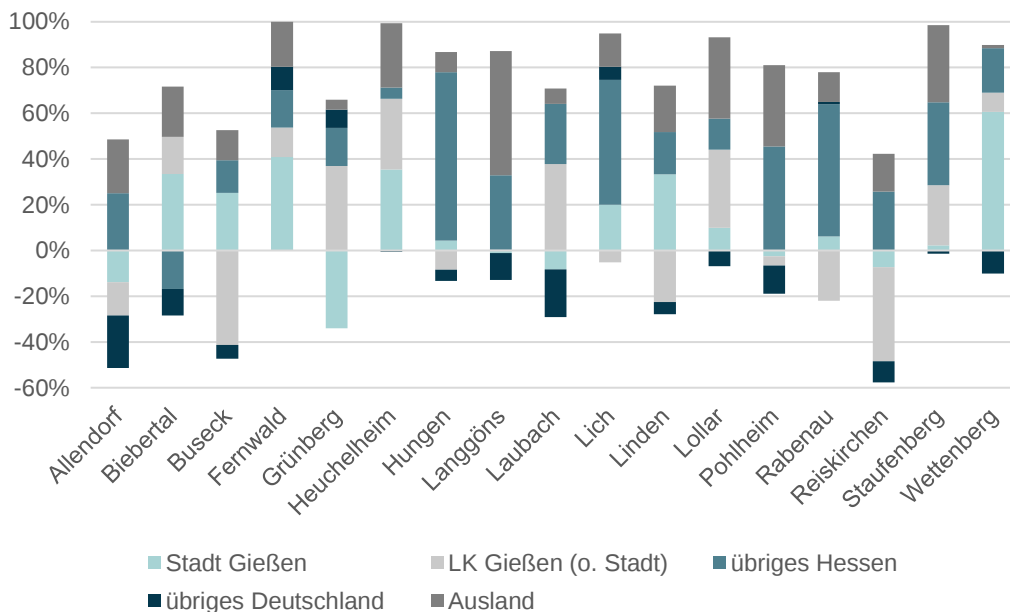
Deutliche Wanderungsgewinne mit dem Bundesland Hessen und dem Ausland

Eine negative Bilanz zeigt sich in fast allen Kommunen mit dem restlichen Deutschland. Lediglich Fernwald, Grünberg, Lich und Rabenau weisen hier positive Salden auf.

Mit dem übrigen Landkreis Gießen (o. Stadt) ist die Wanderungsbilanz insgesamt ausgeglichen. Die Gemeinden mit positiven und negativen Wanderungsbilanzen halten sich in etwa die Waage. Auch mit der Stadt Gießen ist die Wanderungsbilanz insgesamt positiv. Bis auf Allendorf, Grünberg, Langgöns, Pohlheim und Reiskirchen weisen alle Gemeinde Wanderungsgewinne auf.

Ausgeglichene Bilanz mit dem übrigen LK Gießen (o. Stadt)

Abbildung 15: Wanderungen nach Ziel- und Herkunftsorten (Mittel 2016-2019)



Quelle: eigene Darstellung, Hessisches Statistisches Landesamt

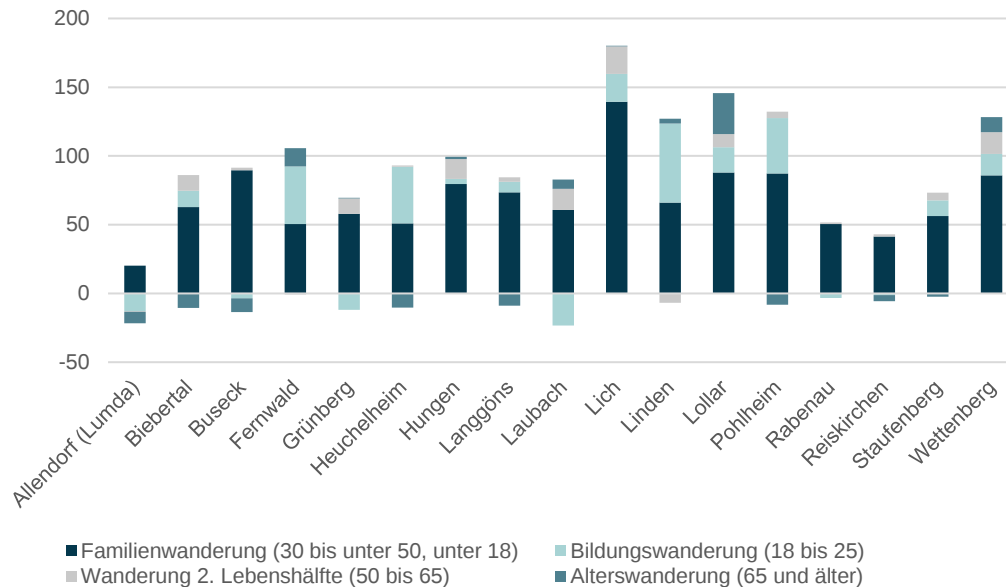
Wanderungen stehen häufig in Verbindung mit bestimmten Lebensphasen, weshalb es sinnvoll ist, die Salden, wie in nachfolgender Abbildung 16 differenziert nach Altersgruppen zu betrachten. Im Landkreis Gießen (o. Stadt) werden die Wanderungen im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2019 von den Familienwanderungen (30- bis unter 50-Jährige sowie unter 18-Jährige) dominiert, gefolgt von den Bildungswanderungen (18- bis 25-Jährige). In diesen Gruppen ziehen insgesamt deutlich mehr Personen in die Gemeinden des Landkreises Gießen, als von dort fort. Auch der Saldo der Wanderungen im Zuge der zweiten Lebenshälfte ist im Mittel leicht positiv. Der Wanderungssaldo im Bereich der Alterswanderungen (ab 65 Jahren) weist eine ausgeglichene Bilanz auf.

Familien und junge Erwachsene sind mobilste Bevölkerungsgruppen

Abweichungen lassen sich für die einzelnen Gemeinden erkennen. So weisen die Gemeinden Allendorf, Buseck, Grünberg, Laubach, Rabenau und Reiskirchen etwa einen negativen Saldo bei den Bildungswanderungen auf, obwohl diese insgesamt von Zuzügen geprägt werden. Dies ist vor allem auf ihre Lage im nordöstlichen Teil des Landkreises zurückzuführen, die für Studierende oder Auszubildende, die auf eine gute Anbindung an die Stadt Gießen oder Frankfurt angewiesen sind, weniger attraktiv ist.

Ausnahmen in einigen Gemeinden

Abbildung 16: Wanderungssaldo der Gemeinden nach Alter (Mittel 2015-2019)



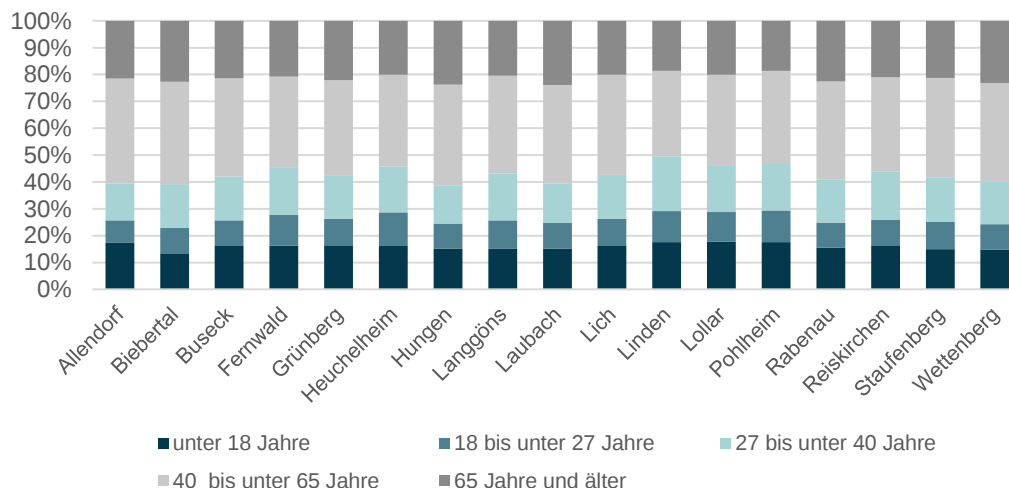
Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen

3.6. Bevölkerungsstruktur

Die folgende Abbildung 17 stellt die Altersstruktur der Bevölkerung in den einzelnen Gemeinden des Landkreises für das Jahr 2020 dar.

Altersstruktur im Jahr 2020

Abbildung 17: Altersstruktur in den Gemeinden des Landkreises (2020)



Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen

Am stärksten vertreten ist in allen Gemeinden die Altersgruppe der 40 bis unter 65-Jährigen, die im Durchschnitt des Landkreises (o. Stadt) rund 36 % der Gesamtbevölkerung ausmacht. Diese Altersgruppe wird in den nächsten Jahren nach und nach ins Rentenalter eintreten, was sich maßgeblich auf den Wohnungsmarkt

Anteile und Wohnpräferenzen der Altersgruppen

– und die Anforderung an diesen – auswirken wird. Den nächstgrößten Anteil stellen die ab 65-Jährigen, mit rund einem Fünftel an der Gesamtbevölkerung. Die 27- bis unter 40-Jährigen machen im Landkreis durchschnittlich einen Anteil von rund 17 % aus. Bei ihnen handelt es sich häufig um Familien mit Kindern oder Kinderwunsch. Diese Altersgruppe wird auch gerne als „Eigentumsbildner“ betitelt und beschreibt damit die angestrebte Wohnform. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen liegt im Landkreis Gießen (o. Stadt) bei rund 16 %. Den kleinsten Anteil an der Bevölkerung haben mit 10 % die 18- bis unter 27-Jährigen. Diese Altersgruppe befindet sich klassischerweise in der Ausbildung bzw. Berufseinstieg und verlässt für diese oftmals ihren vorherigen Wohnort, insbesondere wenn es sich bei diesen um ländlichere Gebiete handelt. Allerdings strahlt der angespannte Wohnungsmarkt der Universitätsstadt Gießen auf das Umland aus, sodass sich diese Altersgruppe inzwischen auch verstärkt in den Umlandgemeinden ansiedelt.

3.7. Struktur der Haushalte

Die maßgebliche Größe für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt sind die Haushalte. Die im Folgenden dargestellten Haushaltszahlen wurden von GEWOS generiert. Basis sind die Ergebnisse des Zensus 2011 sowie die Bevölkerungszahlen für das Jahr 2019 der Bevölkerungsprognose des Landkreises Gießen. Im Landkreis Gießen (o. Stadt) lebten im Jahr 2019 rund 82.490 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 Anstieg der Haushaltszahlen.

*Haushalte maßgeblich für
Wohnungsnachfrage*

Im Jahr 2019 waren mit rund 29.060 die meisten Haushalte im Landkreis Gießen (o. Stadt) Zweipersonenhaushalte. Sie hatten einen Anteil von 35 %. Mit einem Anteil von 32 % waren rund 26.650 der Haushalte Einpersonenhaushalte. Das bedeutet in lediglich einem Drittel der Haushalte lebten mindestens drei Personen.

Zumeist Ein- und Zweipersonenhaushalte

Gegenüber dem Konzept aus 2016/2017 hat sich die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte damit um 3,2 % erhöht. Mit Ausnahme der Haushalte mit mindestens vier Personen, zeigten alle Haushaltsgrößen eine positive Entwicklung. Die Struktur der Haushalte hat sich dabei nicht grundsätzlich verändert.

*Haushaltszahl +3 %
Struktur der Haushalte wie
2016/2017*

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 auch in Zukunft erhöhen wird. In Linden ist der Einpersonenhaushalt bereits heute die häufigste Haushaltsform und bildet einen Anteil von 40 % an den ansässigen Haushalten. Aber auch in Heuchelheim oder Wettenberg und Fernwald werden mit 35 % bzw. 34 % überdurchschnittlich hohe Anteile erreicht. Im Gegensatz dazu ist der Anteil der Haushalte mit mindestens drei Personen in Lollar (38 %) und Rabenau (37 %) am höchsten.

*Dominierende Haushaltsgröße
ist auf kommunaler Ebene differenzierter*

3.8. Wohnungsbestand

Im Landkreis Gießen (o. Stadt) umfasste der Wohnungsbestand im Jahr 2019 insgesamt 86.220 Wohnungen. Davon entfielen rund 68 % (knapp 58.410 Wohneinheiten) auf Ein- und Zweifamilienhäuser und 32 % (rund 27.810 Wohnungen) auf Mehrfamilienhäuser und Nichtwohngebäude.

Großteil der Wohnungen in EZFH

Der Großteil des Wohnungsbestands im Landkreis Gießen (o. Stadt) stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren (vgl. Abbildung 18). So wurden zwischen 1949 und 1978 rund 42 % aller Wohnungen errichtet. Zwischen den einzelnen Kommunen im Landkreis Gießen variiert dieser Anteil. Mit je rund 46 % ist der Anteil in Bieberthal und Buseck am höchsten, am geringsten ist er in Lich mit rund 37 %. In der Stadt Gießen ist der Anteil der Bestände aus dem gleichen Zeitraum mit 57 % noch deutlich höher.

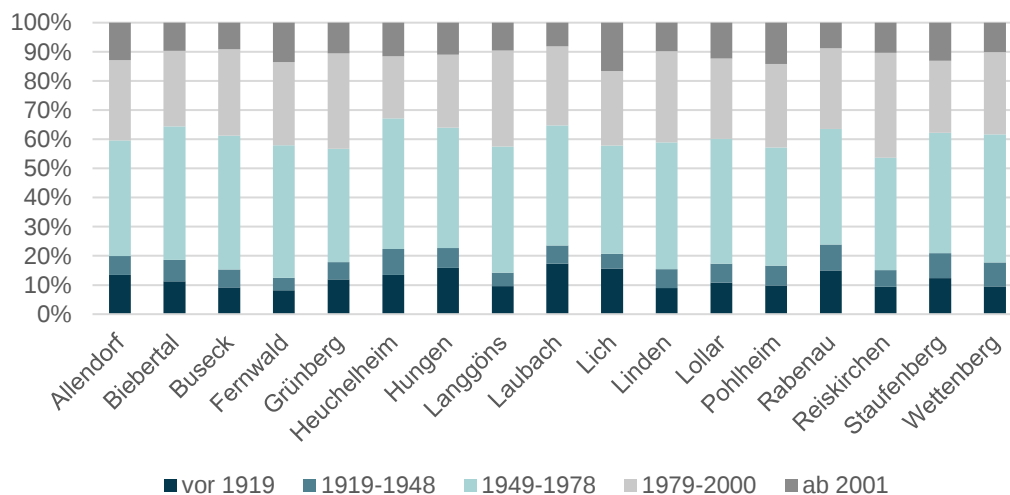
Wohnungsbestand ist zu großen Teilen älter als 50 Jahre

In der Baualtersklasse der neuen Wohnungen, die ab 2001 errichtet wurden, sind, im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand, die meisten Wohnungen in der Gemeinde Lich entstanden (17 %), gefolgt von Pohlheim (14 %). Der geringste Anteil entfällt auf Laubach mit rund 8 %.

Lich und Pohlheim mit höchstem Neubauanteil

Überdurchschnittlich hoch ist der Bestand an Wohnungen, die vor 1948 errichtet worden sind, in Laubach, Rabenau, Heuchelheim und Hungen. Hier wurde fast ein Viertel aller Wohnungen vor 1948 errichtet und weist vermutlich hohe Sanierungsbedarfe auf.

Abbildung 18: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen (2019)



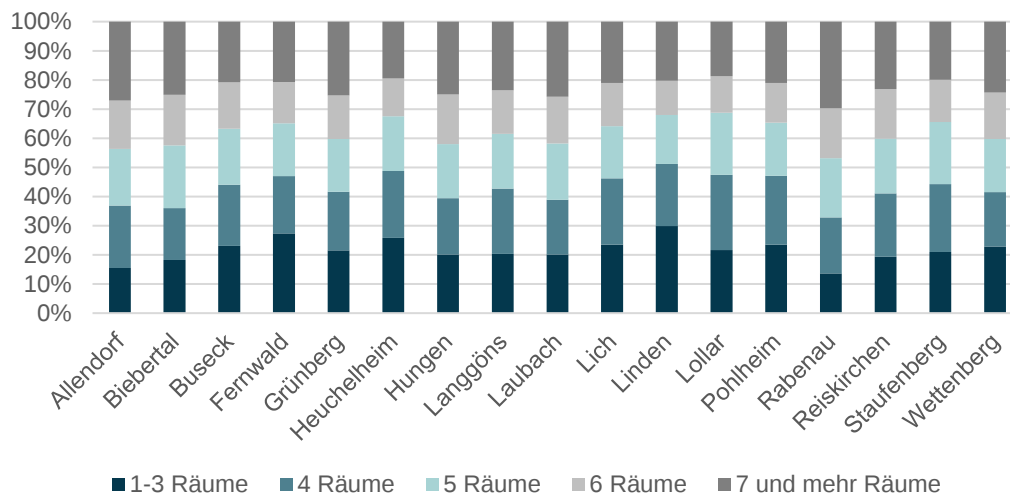
Quelle: eigene Darstellung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Bei Betrachtung des Wohnungsbestandes im Landkreis Gießen (o. Stadt) wird ersichtlich, dass es sich hier, wie für ländliche Gemeinden typisch, vor allem um große Wohnungen bzw. Häuser handelt (vgl. Abbildung 19). 23 % aller Wohnungen verfügen mindestens über sieben Räume. Demgegenüber stehen 22 % kleine

Durchschnittliche Wohnungsgröße steigt mit abnehmender Zentralität der Gemeinde

Wohnungen mit ein bis drei Zimmern. Zum Vergleich: in der Stadt Gießen ist nahezu die Hälfte aller Wohnungen (48 %) dem Segment der kleinen Wohnungen mit maximal drei Zimmern zuzuordnen. Entsprechend ist der Anteil an kleinen Wohnungen auch in den Gemeinden, die direkt an Gießen angrenzen am höchsten, wie in Linden (30 %), Fernwald (27 %) oder Heuchelheim (26 %). Die anteilmäßig meisten großen Wohnungen (sieben Räume und mehr) gibt es dagegen in dezentralen Lagen wie der Gemeinde Rabenau, wo diese 30 % des Gesamtbestandes ausmachen, gefolgt von Allendorf (27 %) und Laubach (26 %).

Abbildung 19: Wohnungsbestand nach Zahl der Räume (2019)



Quelle: eigene Darstellung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

3.9. Wohnnutzung

Insgesamt ist der Anteil der Wohnungen ab fünf Räumen im Landkreis Gießen mit 54 % sehr hoch, insbesondere, wenn man diese mit der Struktur der Haushalte vergleicht. Wie bereits im Kapitel 3.7 beschrieben wurde, leben im Landkreis Gießen (o. Stadt) vor allem Ein- und Zweipersonenhaushalte. Auf Basis des Zensus 2011 wurde bereits im Konzept 2016/2017 gezeigt, dass kleine Haushalte häufig auch die für Familien attraktiven größeren Objekte bewohnen. Häufig handelt es sich dabei 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.

Kleine Haushalte in großen Wohnungen

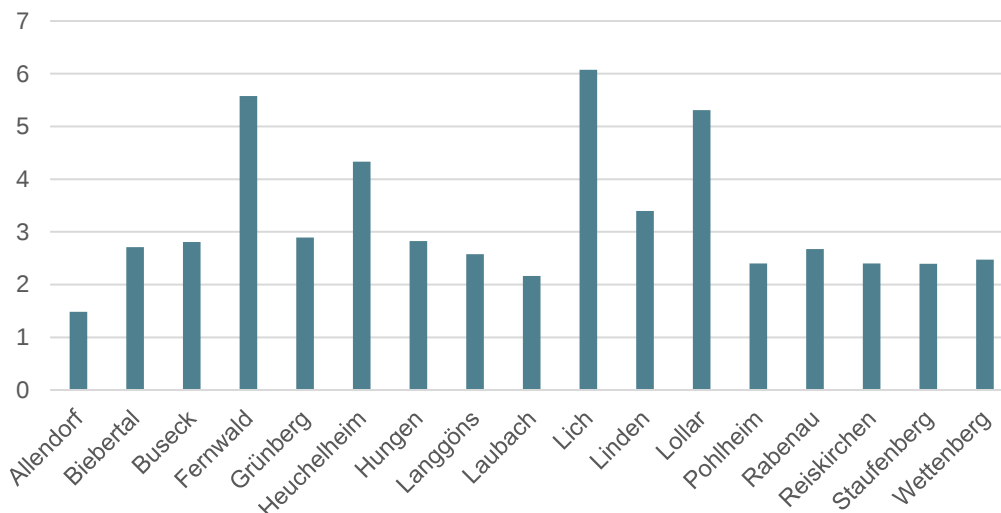
3.10. Wohnungsbautätigkeit

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 2015 bis 2019 zeigt sich, dass im Vergleich zur Bautätigkeit in der Stadt Gießen im Landkreis Gießen (o. Stadt) unterdurchschnittlich viele Wohnungen errichtet wurden. Während im Landkreis (o. Stadt) rund drei Wohnungen pro 1.000 Einwohner fertiggestellt wurden, waren es im gleichen Zeitraum in der Stadt Gießen rund fünf Wohnungen.

Mehr Baufertigstellungen in der Stadt als im Landkreis Gießen

Im Vergleich der einzelnen Gemeinden gab es die höchsten Fertigstellungszahlen pro 1.000 Einwohner in Lich (6,1 Wohnungen), Fernwald (5,6 Wohnungen) und Lollar (5,3 Wohnungen). Die niedrigsten Baufertigstellungen (pro 1.000 Einwohner) entfallen auf Allendorf mit 1,5 Wohnungen (vgl. Abbildung 20). Gegenüber dem Konzept aus 2016/2017 zeigt sich damit eine deutlich erhöhte Bautätigkeit.

Abbildung 20: Fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 EW (2015-2019)

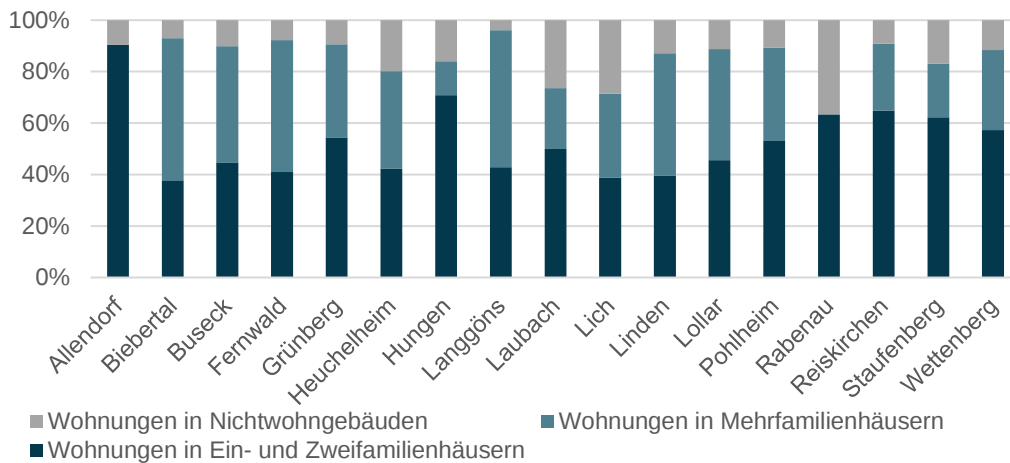


Quelle: eigene Darstellung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Bei den Baufertigstellungen im Landkreis Gießen (o. Stadt) handelt es sich überwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser (vgl. Abbildung 21). In Allendorf und Rabenau wurden im Zeitraum zwischen 2015 und 2019 gar keine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Den höchsten Anteil an fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weisen Biebertal, Langgöns und Fernwald auf. Hier kommt der Geschosswohnungsbau für mehr als die Hälfte aller Wohnungen auf. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund einer zunehmenden Singularisierung sowie als Voraussetzung für einen erfolgreichen Generationenwechsel positiv zu bewerten.

Zumeist Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern

Abbildung 21: Baufertigstellungen in den Gemeinden des Landkreises (2015-2019)



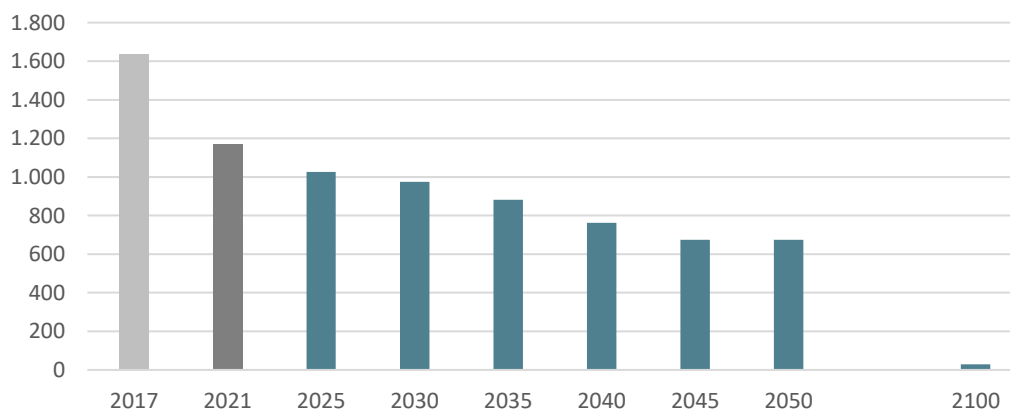
Quelle: eigene Darstellung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

3.11. Geförderter Wohnungsbestand

Während es im Jahr 2017 noch rund 1.630 geförderte Wohnungen im Landkreis Gießen (o. Stadt) gab, hat sich diese Zahl bis 2021 auf rund 1.170 und damit um 28 % reduziert. Allerdings sollte sich ihre Zahl bis 2020 laut dem Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2017 bis 2020 auf rund 1.080 verringern. Das bedeutet, dass der Rückgang in geringem Umfang kompensiert werden konnte. Durch die SWS GmbH wurden bisher rund 150 Wohnungen gefördert. Wie der nachfolgenden Abbildung 22 zu entnehmen ist, wird sich die Anzahl der geförderten Wohnungen in Zukunft weiter verringern. Im Jahr 2040 wird es – ohne die Schaffung neuer geförderter Wohnungen – noch rund 760 Wohnungen geben, die der Wohnraumförderung unterliegen. Diesen deutlichen Rückgang an geförderten Wohnungen zu kompensieren war in den vergangenen Jahren nicht möglich und wird auch in Zukunft eine große Herausforderung sein.

Kontinuierlicher Rückgang der geförderten Wohnungen

Abbildung 22: Anzahl der geförderten Wohnungen und der Bindungsausläufe im LK Gießen



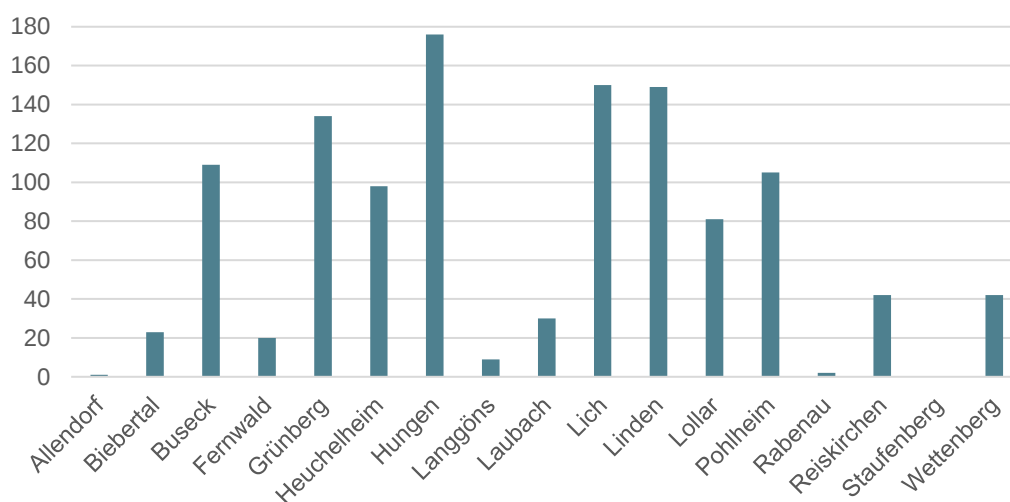
Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen

In folgender Grafik ist die Anzahl der geförderten Wohnungen in den einzelnen Gemeinden des Landkreises Gießen für das Jahr 2021 dargestellt. Insgesamt beträgt der geförderte Wohnungsbestand im Landkreis (o. Stadt) aktuell rund 1.170 Wohnungen, darunter befinden sich die meisten in Hungen (176), gefolgt von Lich (150) und Linden (149). Keine geförderten Wohnungsbestände gab es zum Erhebungszeitpunkt in Staufenberg, in Allendorf war es nur eine Wohnung und in Rabenau gab es zwei.

2021: Insgesamt rund 1.170
geförderte Wohnungen im LK
(o. Stadt)

Bezogen auf die Einwohnerzahl dominiert ebenfalls Hungen. Dort kommen rund 14 geförderte Wohnungen auf 1.000 Einwohner. Darauf folgt Heuchelheim mit 12 und Linden mit 11 geförderten Wohnungen pro 1.000 Einwohner.

Abbildung 23: Anzahl geförderter Wohnungen im LK Gießen (2021)



Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen

Die Zahl der geförderten Wohnungen ist, wie im Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2017 prognostiziert, während der letzten Jahren stark zurückgegangen und liegt nun etwa auf dem vorhergesagten Niveau von rund 1.100 Wohnungen. Um den weiteren Rückgang der geförderten Bestände zu verlangsamen und den zukünftigen Bindungsausläufen entgegenzuwirken, muss weiterhin ein starker Fokus der Wohnungsmarktpolitik auf das bezahlbare Segment gelegt werden. Der Landkreis Gießen ist mit der Gründung der SWS GmbH zur Schaffung und Erhaltung von geförderten Wohnungen bereits einen wichtigen Schritt gegangen. So konnten durch die SWS GmbH bereits 154 Wohneinheiten nach der Richtlinie der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden und 93 weitere befinden sich in Planung (Stand Juli 2020).

Rückläufige Zahl geförderter
Wohnungen entsprechend der
Vorhersage im WRVK 2017

3.12. Miet- und Kaufpreise

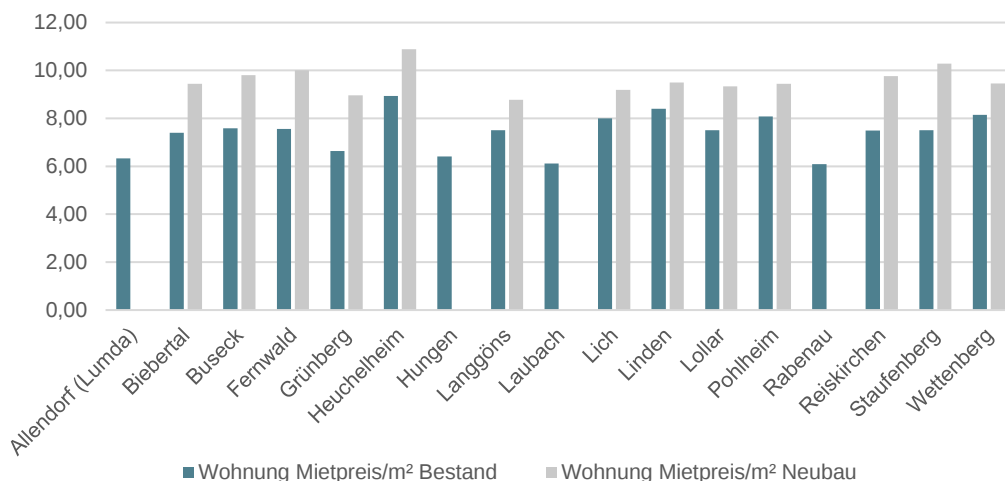
Ein wichtiger Indikator für die Bewertung der Situation auf dem Wohnungsmarkt ist das Mietpreisniveau. Um eine Orientierung über das derzeitige Mietpreisniveau im Landkreis Gießen (o. Stadt) zu erhalten, hat GEWOS die Angebotsdaten der Value-Datenbank analysiert, die auf der Erfassung von Wohnungsangeboten im Internet aus mehr als 100 Quellen, darunter die großen Immobilienportale Immoscout24 und Immowelt, Ebay- Kleinanzeigen sowie Zeitungsannoncen, basieren.

Analyse des Mietpreisniveaus

Das Mietpreisniveau im Landkreis Gießen (o. Stadt) lag im Jahr 2020 bei durchschnittlich 7,39 €/m² für Bestandswohnungen und bei 9,60 €/m² für Neubauwohnungen². Allerdings variieren die Mieten zwischen den einzelnen Gemeinden deutlich, wie in Abbildung 24 dargestellt. Demnach entfielen die höchsten Mieten, sowohl im Bestand als auch im Neubau, auf die Gemeinde Heuchelheim (8,93 €/m² und 10,89 €/m²), die niedrigsten Mieten wurden in Rabenau veranschlagt (6,09 €/m² für Bestandswohnungen).

Gemeindebasierte Schwankungen der Mietpreise

Abbildung 24: Mietpreisniveau für Wohnungen in den Gemeinden des Landkreises (2020)

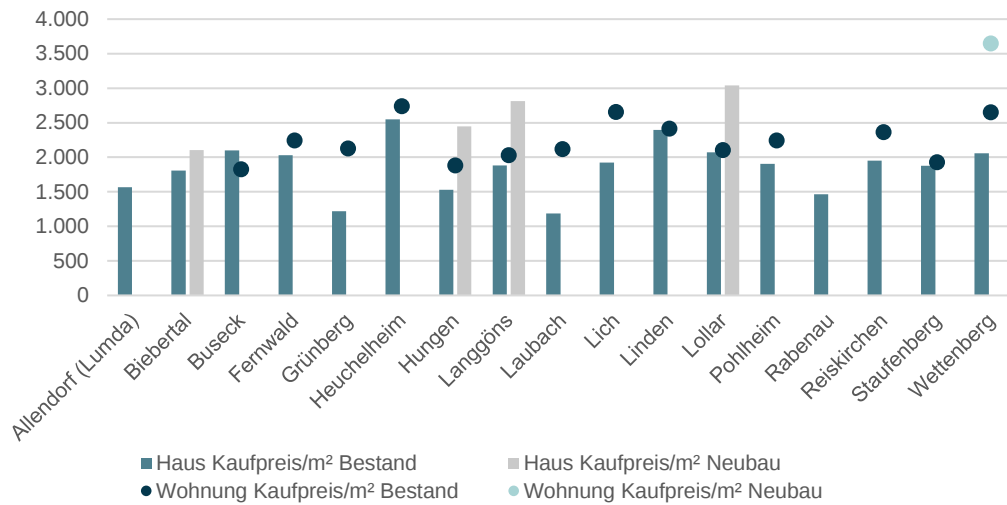


Quelle: eigene Darstellung, Value AG Kaufpreise für Wohnungen über Preisen für Bestandshäuser

Bei Betrachtung der Kaufpreise zeigt sich, dass für Wohnungen im Durchschnitt höhere Kaufpreise angesetzt werden als für Häuser (vgl. Abbildung 25). Der Quadratmeterpreis für Bestandswohnungen liegt im Landkreis (o. Stadt) durchschnittlich bei 2.237,3 €/m², für Häuser beträgt er 1.853,88 €/m². Noch darüber liegt allerdings der Kaufpreis für neue Häuser mit 2.601,98 €/m².

² Es handelt sich um Neubauobjekte mit einem Baujahr von maximal drei Jahren vor dem Vermarktungsjahr.

Abbildung 25: Kaufpreisniveau in den Gemeinden des Landkreises



Quelle: eigene Darstellung, Value AG

Sowohl im Mietsegment als auch bei den zum Verkauf stehenden Wohnungen und Häusern sind deutliche regionale Unterschiede erkennbar. In den Gemeinden in unmittelbarer Nähe der Stadt Gießen ist der Wohnungsmarkt angespannter, was auch an der Mietpreisstruktur erkennbar ist, in den dezentralen Lagen, vor allem im Osten des Landkreises, sind die Miet- und Kaufpreise dagegen tendenziell niedriger.

Deutliche regionale Unterschiede auf dem Wohnungsmarkt

4. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2040

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 2040 erstellt. Die Nachfrageseite wird in der Wohnungsmarktprognose auf Grundlage einer Bevölkerungsprognose und einer darauf basierenden Prognose der Haushaltszahl abgebildet. In einem weiteren Schritt wird der Nachfrage das Angebot gegenübergestellt und in einer Bilanzierung der Neubaubedarf abgeleitet.

Prognose bis 2040

Für die Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung wurde auf die kleinräumige Prognose des Landkreises Gießen zurückgegriffen. Diese wurde im Jahr 2017 in verschiedenen Szenarien erstellt und mit den Kommunen abgestimmt. *„Die Prognoseszenarien wurden im Dialog mit den Kommunen plausibilisiert. Berücksichtigt wurden hierzu u.a. geplante Ausweisungen an Baugebieten (mit Wohneinheiten). Die Perspektiven und Einschätzungen der Gemeinden/kreisangehörigen Kommunen wurden bei der Auswahl des jeweiligen Prognoseszenarios gleichberechtigt mit aufgenommen. Somit stellen die prognostizierten Werte nicht ausschließlich eine mathematische Einschätzung dar, sondern auch das gesehene Potenzial in/aus den Gemeinden. Somit erklären sich manche Abweichungen, da manche Gemeinden für sich niedrigeres bzw. höheres Bevölkerungswachstum angenommen haben.“* (Landkreis Gießen)

Bevölkerungsprognose des
Landkreises

Die Vorausschätzung der Jahre 2017 bis 2020 trifft die bisherige tatsächliche Entwicklung in den meisten Fällen gut. Allerdings wurden für drei Kommunen bereits stärkere Abweichungen festgestellt. Daher wurden für die Kommunen Lollar, Pohlheim und Rabenau andere Prognoseszenarien verwendet als im 2018 veröffentlichten Demografieatlas. Grund hierfür ist die starke Abweichung der Jahre 2017 bis 2020 für die genannten Prognosen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die im Demografieatlas dargestellten Bevölkerungszahlen für das Jahr 2030 eintreten werden, gleichwohl erscheint es gegenwärtig eher unwahrscheinlich, so dass für das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept alternative Szenarien für diese drei Kommunen herangezogen wurden.

Abweichendes Szenario für
Lollar, Pohlheim und Rabenau

Für die Prognose der Haushaltszahlen wurde – für den Vergleich mit den Wohnungsbeständen – das Jahr 2019 als Basisjahr (Startzeitpunkt) gewählt.

Basisjahr 2019

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 wurde zusätzlich zu den Einwohnerinnen bzw. Einwohnern mit Hauptwohnsitz laut der Prognose des Landkreises auch die relevante Zweitwohnsitzbevölkerung einbezogen. Heimbewohnerinnen und Heimbewohner, von denen keine direkte Nachfrage ausgeht, wurden herausgerechnet.

wohnungsmarktrelevante
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

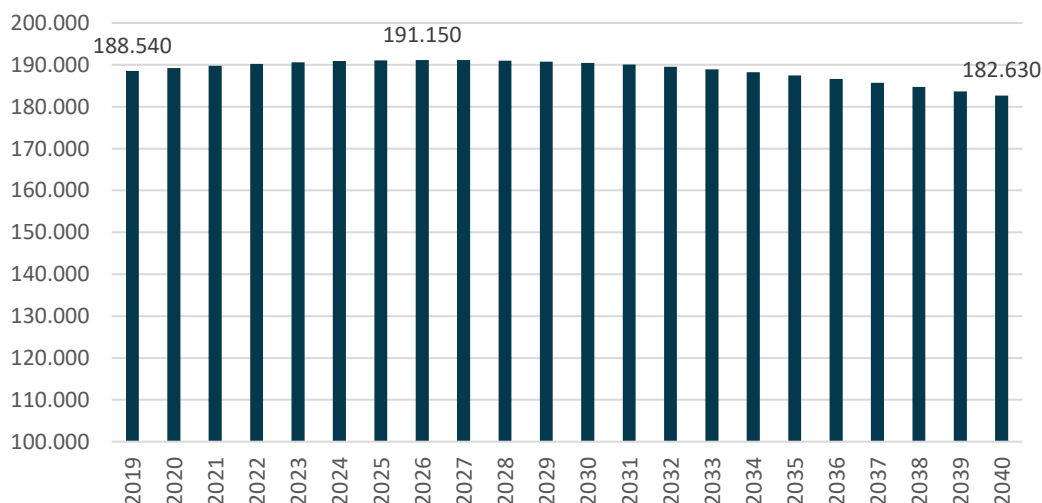
Auf der Grundlage der genannten Annahmen hat GEWOS die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis zum Jahr 2040 vorausberechnet. Für den Landkreis Gießen (o. Stadt) geht GEWOS bis 2040 von Einwohnerverlusten in Höhe von -3,1 % aus. Dies entspricht einem Rückgang um ca. 5.910 auf dann rund 182.630 Einwohner.

Bevölkerungsrückgang um 3,1 % im Landkreis (o. Stadt)

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass sich die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung im Landkreis Gießen (o. Stadt) bis zum Jahr 2026 um 1,4 % auf dann rund 191.150 Einwohner erhöhen wird. Erst ab 2027 kommt es zu einem Rückgang der Bevölkerungszahl (vgl. Abbildung 26).

Bis 2026 Anstieg um 1,4 %

Abbildung 26: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung 2019 bis 2040



Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen, GEWOS

Gegenüber dem Konzept aus dem Jahr 2016/2017 zeigt sich damit ein deutlicher Unterschied bzw. ein Erkenntnisgewinn aus dem längeren Prognosezeitraum. Während 2017 von weiter steigenden Bevölkerungszahlen bis 2030 ausgegangen wurde, zeigen die meisten Kommunen im Landkreis Gießen einen Bevölkerungsrückgang bis 2040 (vgl. Tabelle 2). Zurückzuführen ist dies insbesondere auf den demografischen Wandel, der zu einer Alterung der Bevölkerung und damit zu höheren Sterbefällen bei niedrigeren Geburtenzahlen führt. Der sich erhöhende negative Saldo kann vielerorts zunehmend nicht mehr durch den positiven Wanderungssaldo ausgeglichen werden. Zusätzlich führen in verschiedenen Kommunen auch die fehlenden Flächen für die Schaffung von Wohnraum zu sich verringern den Wanderungsgewinnen oder gar zu Wanderungsverlusten.

Unterschied zu Konzept aus
2016/17

Tabelle 2: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis 2040

Kommune	Bevölkerung	Bevölkerung	Veränderung	
	2019	2040	absolut	prozentual
<i>Allendorf (Lumba)</i>	4.190	3.600	-590	-14,2%
<i>Biebertal</i>	10.750	9.870	-870	-8,1%
<i>Buseck</i>	13.310	12.570	-740	-5,6%
<i>Fernwald</i>	7.060	7.410	350	5,0%
<i>Grünberg</i>	14.050	13.040	-1.020	-7,2%
<i>Heuchelheim</i>	8.090	8.320	240	2,9%
<i>Hungen</i>	12.830	11.870	-960	-7,5%
<i>Langgöns</i>	11.940	11.610	-330	-2,7%
<i>Laubach</i>	10.220	9.390	-820	-8,1%
<i>Lich</i>	14.420	14.260	-160	-1,1%
<i>Linden</i>	13.610	14.000	390	2,9%
<i>Lollar</i>	10.470	10.460	-10	-0,1%
<i>Pohlheim</i>	19.560	19.730	170	0,8%
<i>Rabenau</i>	5.320	4.860	-460	-8,6%
<i>Reiskirchen</i>	11.030	10.650	-380	-3,4%
<i>Staufenberg</i>	8.690	9.010	320	3,7%
<i>Wettenberg</i>	13.020	11.980	-1.030	-7,9%
Landkreis Gießen (o. Stadt)	188.540	182.630	-5.910	-3,1%

Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen, GEWOS

Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten, daher kann es zu Abweichungen in den Ergebnissen kommen.

Wie die Tabelle 2 zeigt, unterscheidet sich die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Landkreises. Den größten prozentualen Bevölkerungszuwachs verzeichnet Fernwald mit +5,0 %. Bevölkerungsanstiege werden aber ebenfalls für Staufenberg (+3,7 %), Heuchelheim und Linden (je +2,9 %) sowie Pohlheim (+0,8 %) erwartet. Für die übrigen Städte und Gemeinden wurden Bevölkerungsrückgänge prognostiziert. Die höchsten Verluste werden dabei voraussichtlich Allendorf (-14,2 %), Rabenau (-8,6 %), Bieberthal und Laubach (-8,1 %) sowie Wettenberg

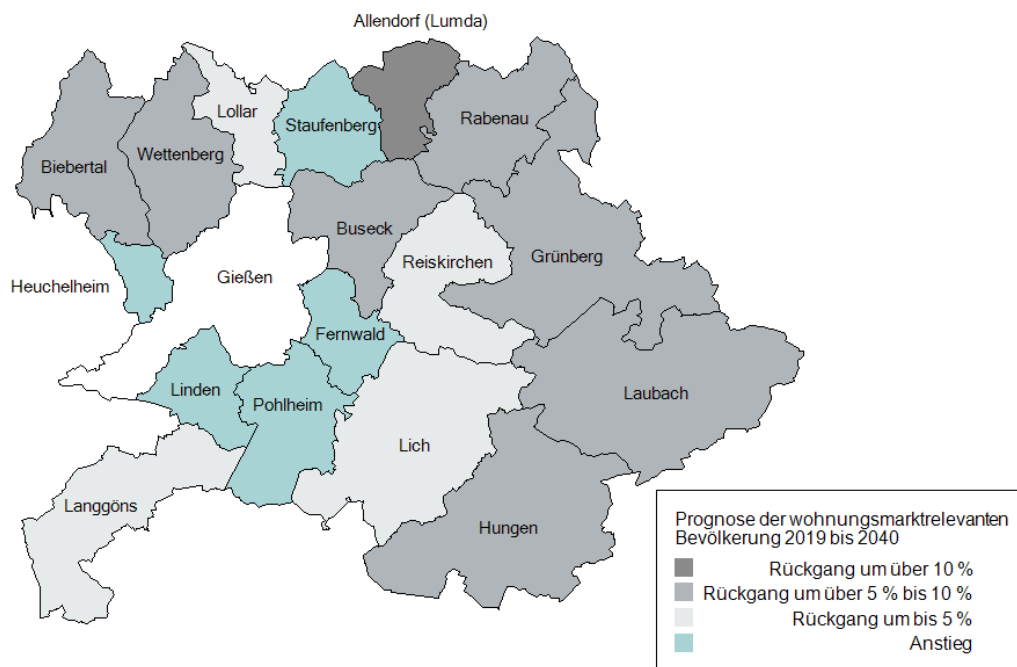
Bevölkerungsanstiege in fünf
Kommunen

(-7,9 %) zeigen. In diesen Kommunen wird sich einerseits der natürliche Saldo weiter verringern, so dass etwaige Wanderungsgewinnen diesen nicht mehr kompensieren können und andererseits können sich die Zuzüge aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten zum Teil deutlich reduzieren.

Die regionale Verteilung der Bevölkerungsanstiege bzw. -rückgänge zeigt, dass eine sich erhöhende Bevölkerungszahl nur für Kommunen im direkten Gießener Umland prognostiziert wird (vgl. Abbildung 27: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung für die Kommunen 2019 bis 2040). Die größten Bevölkerungsverluste hingegen zeigen sich im nordwestlichen und östlichen Landkreis sowie insbesondere in Allendorf im Norden.

Bevölkerungsanstiege im Gießener Umland

Abbildung 27: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung für die Kommunen 2019 bis 2040



Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen, GEWOS

Neben der Bevölkerungszahl wird sich auch die Altersstruktur bis zum Jahr 2040 verändern (vgl. Tabelle 3). Im Landkreis Gießen (o. Stadt) waren im Jahr 2019 20 % der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung mindestens 65 Jahre alt. Im Jahr 2040 erhöht sich dieser Anteil auf 26 %. In absoluten Zahlen ausgedrückt wird die Altersgruppe der über 65-Jährigen von rund 38.640 auf 47.330 Personen zunehmen (+22,5 %). In allen anderen Altersgruppen verzeichnet der Landkreis Gießen bis zum Jahr 2040 zum Teil deutliche Bevölkerungsrückgänge. Den im Verhältnis deutlichsten Rückgang wird die Altersgruppe der 25- bis unter 40-Jährigen verzeichnen (-13,2 %).

Alterungsprozesse

Tabelle 3: Veränderung der Altersstruktur der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung 2019 bis 2040

Altersgruppe	Bevölkerung 2019	Bevölkerung 2040	Veränderung	
			absolut	prozentual
unter 18 Jahre	30.220	27.900	-2.320	-7,7%
18 bis unter 25 Jahre	15.120	13.890	-1.230	-8,1%
25 bis unter 40 Jahre	36.080	31.320	-4.770	-13,2%
40 bis unter 50 Jahre	23.580	21.410	-2.170	-9,2%
50 bis unter 65 Jahre	44.910	40.780	-4.130	-9,2%
65 bis unter 75 Jahre	19.720	24.170	4.450	22,6%
75 Jahre und älter	18.910	23.160	4.250	22,5%

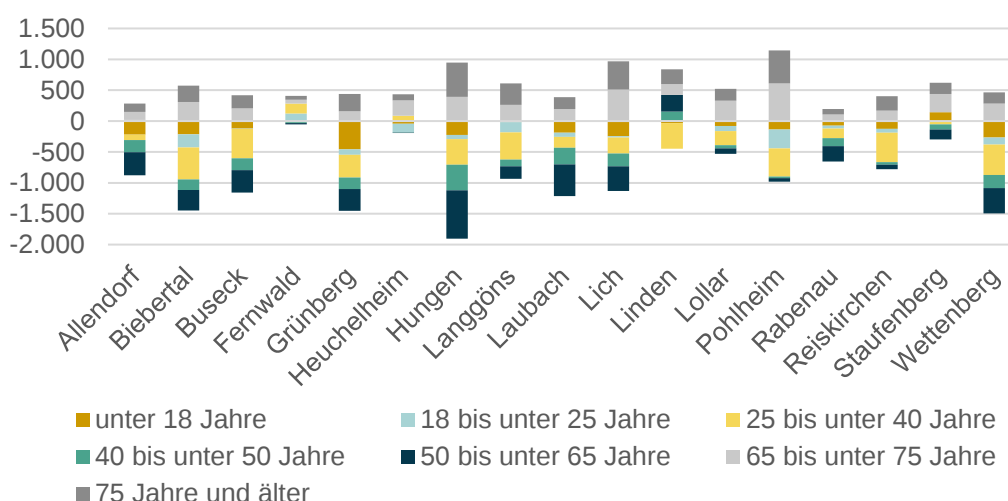
Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen, GEWOS

Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten, daher kann es zu Abweichungen in den Ergebnissen kommen.

Anhand der nachfolgenden Abbildung 28 wird deutlich, dass alle Gemeinden von den Prozessen der demografischen Alterung betroffen sein werden: Die Zahl der Einwohner ab 65 Jahren wird sich in allen Kommunen erhöhen, wohingegen sich die Zahl der Einwohner anderer Altersgruppen in den meisten Kommunen verringern wird. Bei den Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren zeigt sich lediglich in Staufenberg eine positive Entwicklung. Die Zahl der Einwohner in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen wird sich in Allendorf, Fernwald und Linden erhöhen und die der 25- bis unter 40-Jährigen in Fernwald ebenfalls. In den Altersgruppen der 40- bis 50-Jährigen und 50- bis 60-Jährigen zeigt sich lediglich in Linden ein Anstieg der Bevölkerungszahl. Diese Verschiebung der Altersgruppen wird in einer veränderten Wohnungsnachfrage resultieren, auf die es frühzeitig zu reagieren gilt.

*Alterungsprozesse in allen
Kommunen des Landkreises*

Abbildung 28: Veränderung der Altersstruktur der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in den Kommunen 2019 bis 2040



Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen, GEWOS

4.2. Prognose der Haushaltszahl

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 Entwicklung der Haushaltszahl dargestellt. Analog zur Bevölkerungsprognose erfolgt auch die Prognose der Haushalte auf Ebene der einzelnen Städte und Gemeinden.

Haushalte als relevante Kenngröße der Wohnraumnachfrage

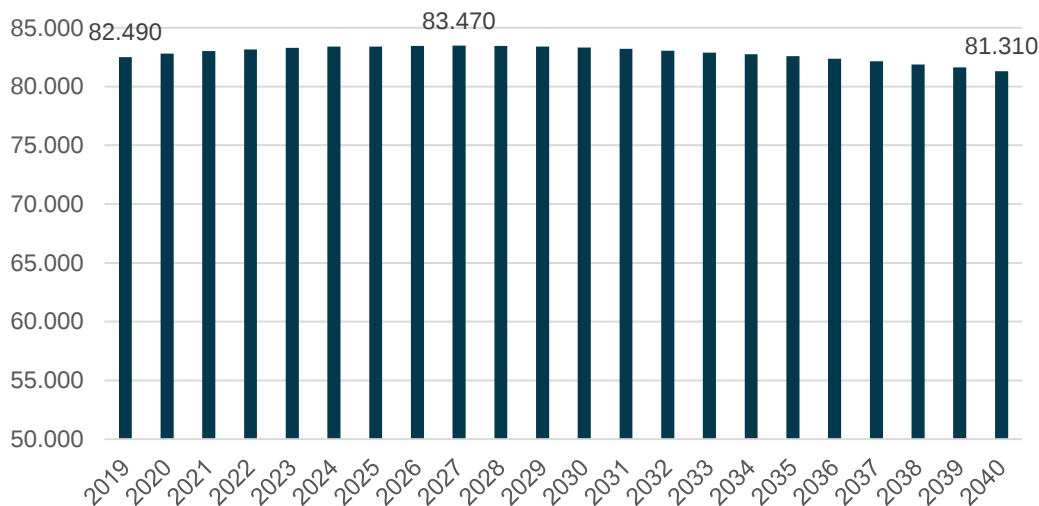
Für den Landkreis Gießen (o. Stadt) geht GEWOS bis 2040 von einem Haushaltsrückgang in Höhe von -1,4 % aus. Dies entspricht einem Verlust um rund 1.180 Haushalte auf dann rund 81.310 Haushalte. Damit fällt die Entwicklung der Haushaltszahl positiver aus als die Bevölkerungsentwicklung. Hintergrund ist die fortschreitende Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Rückgang der Haushaltszahl um 1,4 %

Bis zum Jahr 2027 wird sich die Zahl der Haushalte im Landkreis Gießen (o. Stadt) auf dann 83.470 Haushalte erhöhen. Erst ab dem Jahr 2028 ist mit einer rückläufigen Haushaltszahl zu rechnen (vgl. Abbildung 29).

Rückgang erst ab 2028

Abbildung 29: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte 2019 bis 2040



Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen, GEWOS

Analog zur Bevölkerungsprognose zeigt sich damit auch in der Prognose der Haushaltszahlen ein zum Konzept aus 2016/2017 verändertes Bild. Wurde 2017 noch von einem kontinuierlichen Anstieg der Haushaltszahl in allen Kommunen bis zum Jahr 2030 ausgegangen, so zeigt sich auf Basis der vorliegenden Berechnung bis zum Jahr 2040 in den meisten Kommunen ein Rückgang der Haushaltszahl (vgl. Tabelle 4).

Unterschied zur Prognose der Haushaltszahl 2016/17

Tabelle 4: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis 2040

Kommune	Haushalte		Veränderung	
	2019	2040	absolut	prozentual
<i>Allendorf (Lumba)</i>	1.840	1.620	-230	-12,3%
<i>Biebertal</i>	4.820	4.600	-230	-4,7%
<i>Buseck</i>	6.000	5.680	-330	-5,5%
<i>Fernwald</i>	3.260	3.420	160	4,9%
<i>Grünberg</i>	6.070	5.820	-250	-4,1%
<i>Heuchelheim</i>	3.750	3.980	230	6,0%
<i>Hungen</i>	5.660	5.300	-350	-6,2%
<i>Langgöns</i>	5.170	5.110	-60	-1,1%
<i>Laubach</i>	4.390	4.080	-310	-7,0%
<i>Lich</i>	6.480	6.550	60	1,0%
<i>Linden</i>	6.140	6.420	280	4,5%
<i>Lollar</i>	4.420	4.490	60	1,4%
<i>Pohlheim</i>	7.840	8.160	320	4,1%
<i>Rabenau</i>	2.300	2.100	-200	-8,6%
<i>Reiskirchen</i>	4.590	4.520	-70	-1,5%
<i>Staufenberg</i>	3.920	4.010	90	2,4%
<i>Wettenberg</i>	5.840	5.460	-380	-6,5%
Landkreis Gießen (o. Stadt)	82.490	81.310	-1.180	-1,4%

Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen, GEWOS

Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten, daher kann es zu Abweichungen in den Ergebnissen kommen.

Auf Basis der vorliegenden Bevölkerungsprognose des Landkreises Gießen wird sich die Haushaltszahl in sieben der 17 Kommunen erhöhen. Entsprechend der Prognose der Haushaltszahlen zeigen sich in Heuchelheim (+6,0 %), Fernwald (+4,9 %), Linden (+4,5 %) und Pohlheim (+4,1 %) die kräftigsten Anstiege. Wobei dieser in Heuchelheim – auch in Relation zur Bevölkerungsprognose – überdurchschnittlich ausfällt. Zurückzuführen ist dies auf die besonders starken Alterungsprozesse, die zu einer verstärkten Singularisierung der Haushalte führen.

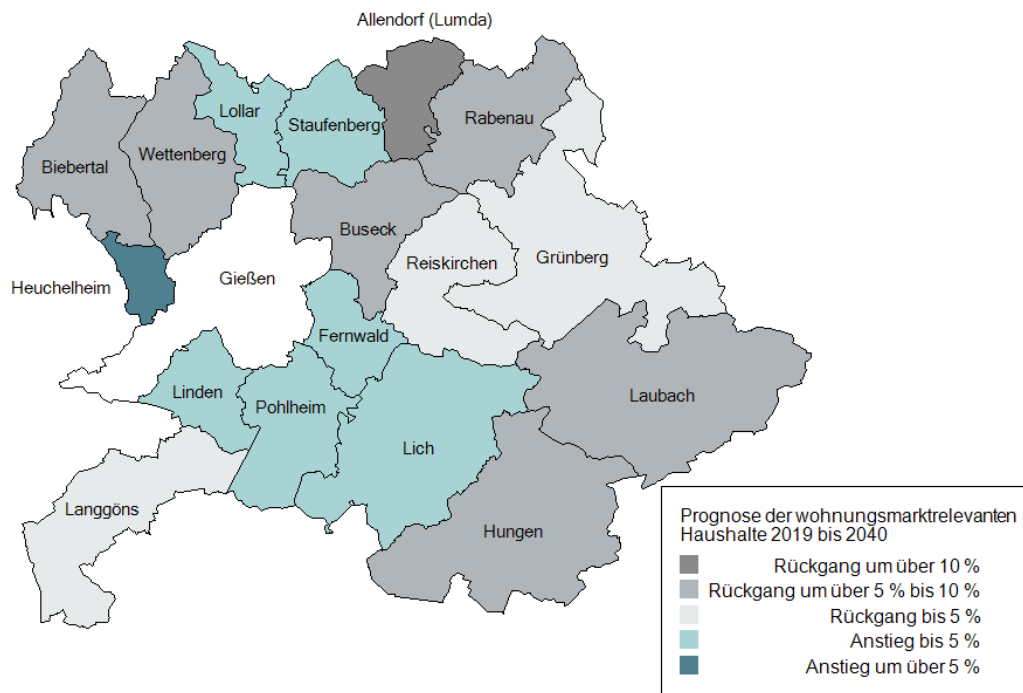
Anstieg der Haushaltszahl in sieben Gemeinden

Die deutlichsten Rückgänge der Haushaltszahlen werden für Allendorf (-12,3 %) und Rabenau (-8,6 %), gefolgt von Laubach (-7,0 %) und Wettenberg (-6,5 %) erwartet. Dies sind ebenfalls die Kommunen mit den stärksten Rückgängen der Bevölkerungszahlen. Einzig in Biebertal fällt der Rückgang der Haushaltszahl (-4,7 %) im Vergleich zum Bevölkerungsverlust deutlich geringer aus, da sich hier die Zahl der Zweipersonenhaushalte erhöhen wird. Ausschlaggebend für die divergierenden Entwicklungen bei den Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sind die unterschiedlichen Strukturen der Haushalte. In Kommunen mit einem hohen Anteil an Familien beispielsweise fällt der Rückgang der Bevölkerungszahl in der Regel stärker aus als der der Haushaltszahl, da die Haushalte trotz Auszug der Kinder

Rückläufige Haushaltszahlen zumeist in Kommunen mit stärksten Bevölkerungsrückgängen

bestehen bleiben. Ziehen alleinlebende Personen (Singlehaushalte) fort oder sterben diese, so verringert sich jedoch auch die Zahl der Haushalte in gleichem Umfang.

Abbildung 30: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte für die Kommunen 2019 bis 2040



Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen, GEWOS

Bis zum Jahr 2040 wird sich die Struktur der Haushalte im Landkreis Gießen (o. Stadt) deutlich verschieben. Die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte erhöht sich weiter, während sich die Zahl der Haushalte mit mindestens drei Personen verringert (vgl. Tabelle 5).

Verschiebung der Struktur der Haushalte zugunsten kleiner Haushalte

Tabelle 5: Veränderung der Struktur der wohnungsmarktrelevanten Haushalte 2019 bis 2040

Haushaltsgröße	Bevölkerung	Bevölkerung	Veränderung	
	2019	2040	absolut	prozentual
Einpersonenhaushalt	26.650	27.300	650	2,5%
Zweipersonenhaushalt	29.060	29.900	840	2,9%
Dreipersonenhaushalt	13.120	11.900	-1.220	-9,3%
Haushalt mit mindestens vier Personen	13.660	12.200	-1.460	-10,7%

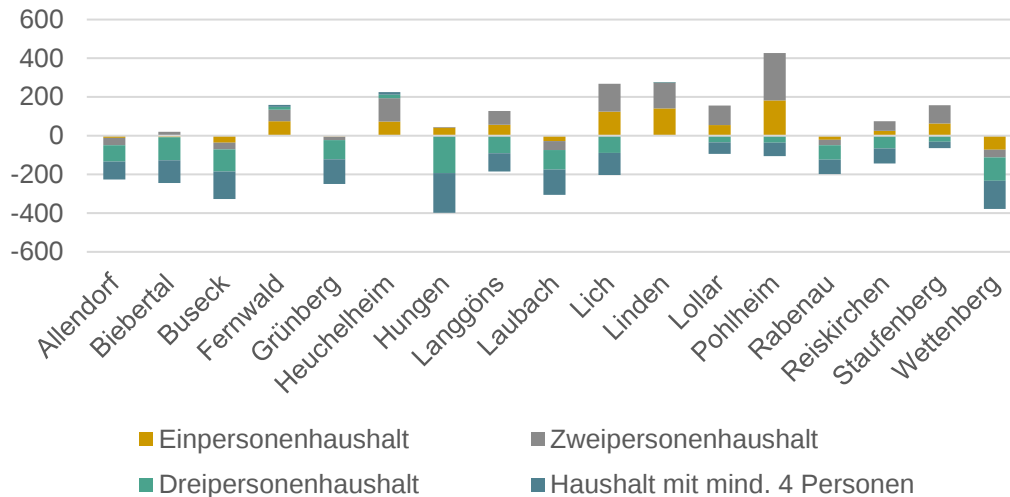
Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen, GEWOS

Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten, daher kann es zu Abweichungen in den Ergebnissen kommen.

Die detaillierte Betrachtung zeigt, dass es einzelne Kommunen gibt, die ebenfalls Zuwächse der Haushaltszahlen mit drei oder mehr Personen zeigen und dass es Kommunen gibt, in denen die Zahl der kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalte zurückgeht. Fernwald und Heuchelheim zeigen einen Anstieg in allen Haushaltsgrößen während Allendorf, Buseck, Grünberg, Laubach, Rabenau und Wettenberg einen Rückgang bei allen Haushaltsgrößen verzeichnen (vgl. Abbildung 31).

Deutliche Unterschiede in den Kommunen

Abbildung 31: Veränderung der Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in den Kommunen 2019 bis 2040



Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen, GEWOS

4.3. Wohnungsmarktbilanz und quantitativer Neubaubedarf

Der Neubaubedarf gliedert sich in den quantitativen und qualitativen Neubaubedarf. In diesem Kapitel wird auf Basis einer Wohnungsmarktbilanz zunächst der quantitative Neubaubedarf ermittelt. Der Grundgedanke zur Bestimmung des quantitativen Neubaubedarfs folgt dabei der Logik, dass jeder Haushalt eine Wohnung benötigt. Auf den qualitativen Neubaubedarf, der sich auf die spezifischen Bedarfe der verschiedenen Haushaltstypen bezieht, wird im nachfolgenden Kapitel (4.4 Haushaltstypen und qualitativer Neubaubedarf) eingegangen.

Quantitativer Neubaubedarf

Um die Wohnungsmarktbilanz der quantitativen Bedarfe für das Jahr 2040 erstellen zu können, muss der dargestellten Prognose der Haushaltszahl 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 2040

Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich drei Arten des quantitativen 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 2019.
- ▶ Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Anstieg der Haushalte gemäß Prognose der Haushaltszahl.
- ▶ 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 und Modernisierungen 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 zu renovieren. Ferner stehen Wohnungen, die vermierterseitig modernisiert werden, in der Umbauphase zumeist temporär nicht zur Verfügung.

Fluktuationsreserve in Höhe von 2 %

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 konstant 0,2 % angenommen. 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 und Wohnungsabgang

Im Ausgangsjahr der Prognose – im Jahr 2019 – war der Wohnungsmarkt im Landkreis Gießen (o. Stadt) insgesamt ausgeglichen bis entspannt. Es konnte insgesamt ein Angebotsüberhang von rund 1.380 Wohnungen festgestellt werden. In keiner der Kommunen gab es einen Nachfrageüberhang. Lediglich in Fernwald und Linden entsprach die Nachfrage dem Angebot. In den übrigen Kommunen gab es rein quantitativ mehr Wohnungen als nachfragende Haushalte.

Angebotsüberhang von 1.380 Wohnungen

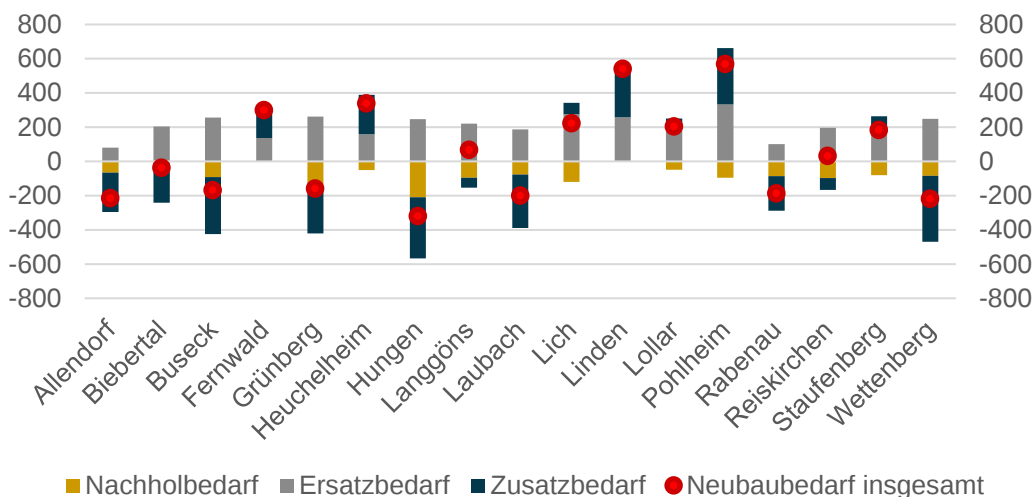
Durch die Anwendung der Abgangsquote wird sich bis zum Jahr 2040 im Landkreis Gießen (o. Stadt) ein Wohnungsabgang von etwa 3.520 Wohneinheiten ergeben. Dementsprechend müssten 3.520 Wohnungen bis 2040 errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten. Der Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum zieht in der Regel keinen 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.

3.520 Wohnungen als Abgänge

Neben dem Ersatzbedarf ist für die Planung zu berücksichtigen, dass ein zusätzlicher Bedarf durch die künftige Entwicklung der Haushaltszahl entsteht. Durch den Anstieg der Haushaltszahl inkl. der Fluktuationsreserve im Basisjahr ergibt sich im Landkreis Gießen (o. Stadt) ein Zusatzbedarf. Allerdings stehen Kommunen mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum Kommunen mit einer rückläufigen Haushaltszahl gegenüber. In den nachfolgenden Erläuterungen wird jede Kommune für sich betrachtet und nicht davon ausgegangen, dass die sich beispielsweise in Lich erhöhende Nachfrage in Biebertal ausgeglichen werden kann. Unter dieser Prämisse wird es in den Kommunen mit steigender Haushaltszahl insgesamt zu einem Zusatzbedarf von rund 2.450 Wohnungen bis zum Jahr 2040 kommen.

Zusatzbedarf der Kommunen mit steigender Haushaltszahl: 2.450 Wohnungen

Abbildung 32: Quantitative Neubaubedarfe in den Kommunen bis zum Jahr 2040



Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen, GEWOS

In den Kapiteln 4.1 und 4.2 wurde erläutert, dass sich die Bevölkerungs- bzw. Haushaltszahl noch bis zum Jahr 2026 bzw. 2027 erhöhen und erst im Anschluss verringern. Da sich die Summe der quantitativen Neubaubedarfe nur aus den Kommunen mit Neubaubedarf ableitet und keine Bilanzierungen mit Kommunen ohne Neubaubedarf erfolgen, wird sich der quantitative Neubaubedarf bis 2040 kontinuierlich erhöhen.

Kontinuierliche Erhöhung des Neubaubedarfs

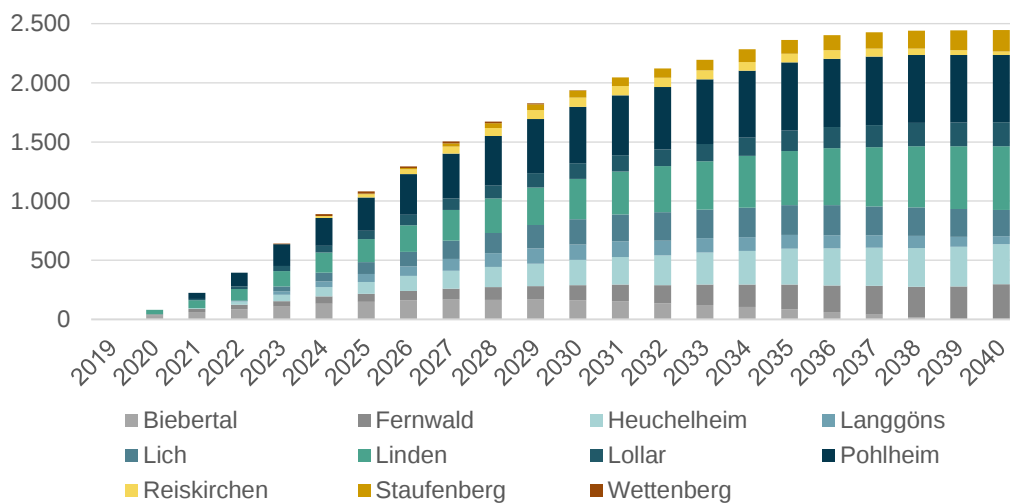
Mit Allendorf, Buseck, Grünberg, Hungen, Laubach und Rabenau gibt es im Landkreis Gießen (o. Stadt) sechs Kommunen, die zwischen 2019 und 2040 keinen quantitativen Neubaubedarf aufweisen. Das bedeutet, dass einerseits der in 2019 vorherrschende Angebotsübergang die Wohnungsabgänge kompensieren kann und andererseits, dass der Rückgang der Haushaltszahl stärker ausfällt als der Wohnungsabgang.

Kommunen ohne quantitativen Neubaubedarf

Von den übrigen elf Kommunen weisen alle zwischen 2025 und 2029 einen quantitativen Neubaubedarf auf (vgl. Abbildung 33). In Wettenberg gibt es ab 2030 und in Biebertal ab 2038 keine quantitativen Neubaubedarfe mehr und bis 2025 reichen vielerorts zumindest in den ersten Jahren die Angebotsüberhänge noch zur Kompensation der steigenden Haushaltszahlen aus (Heuchelheim, Langgöns, Lich, Reiskirchen, Staufenberg und Wettenberg).

Neubaubedarfe unterschiedlich ausgeprägt

Abbildung 33: Entwicklung der quantitative Neubaubedarfe in den Kommunen von 2019 bis zum Jahr 2040



Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen, GEWOS

Aufgrund der verschiedenen Neubaubedarfe zu unterschiedlichen Zeitpunkten, wird der Neubaubedarf im Folgenden in vier Zeiträume unterteilt. Der höchste quantitative Bedarf entsteht kurzfristig bis 2025 mit 1.080 Wohneinheiten, da in diesem Zeitraum auch innerhalb des Landkreises Gießen (o. Stadt) noch ein Anstieg der Haushaltszahl zu beobachten sein wird. In den nachfolgenden Zeiträumen wird sich der Neubaubedarf reduzieren. Zwischen 2035 und 2040 müssen auf Basis der Prognose insgesamt noch rund 300 Wohneinheiten geschaffen werden.

Neubaubedarfe in vier Zeiträumen

Der höchste quantitative Neubaubedarf wird bis 2025 in Pohlheim mit rund 280 Wohneinheiten erreicht. In Linden müssen auf Basis der vorliegenden Prognose bis zum Jahr 2025 insgesamt rund 190 zusätzliche Wohnungen entstehen und Biebertal hat kurzfristig bis 2025 mit rund 150 Wohneinheiten einen ebenfalls hohen quantitativen Neubaubedarf.

Höchster Bedarf bis 2025 in Pohlheim

In Heuchelheim und Lich ist der quantitative Neubaubedarf von 2025 bis 2030 mit jeweils rund 110 neuen Wohnungen am höchsten. Zwischen 2030 und 2035 müssen mit Fernwald, Heuchelheim, Lich, Linden, Lollar, Pohlheim und Staufenberg noch in sieben Kommunen des Landkreises Gießen (o. Stadt) zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Im letzten betrachteten Zeitraum (2035-2040) ist dies in noch fünf Kommunen der Fall (Fernwald, Heuchelheim, Linden, Lollar und Staufenberg).

2035 bis 2040 Bedarfe in nur fünf Kommunen

Tabelle 6: Quantitative Neubaubedarfe in den Kommunen 2025, 2030, 2035 und 2040

Die Kommunen mit erforderlichem quantitativen Neubaubedarfen sind schwarz eingefärbt, die mit negativen oder keinen quantitativen Neubaubedarfen sind in grau dargestellt.

Kommune	Quantitativer Neubaubedarf bis 2025	Quantitativer Neubaubedarf 2025 bis 2030	Quantitativer Neubaubedarf 2030 bis 2035	Quantitativer Neubaubedarf 2035 bis 2040
<i>Allendorf (Lumba)</i>	-100	-50	-30	-40
<i>Biebertal</i>	150	10	-70	-130
<i>Buseck</i>	-40	-30	-30	-70
<i>Fernwald</i>	70	60	80	90
<i>Grünberg</i>	-130	0	0	-30
<i>Heuchelheim</i>	100	110	90	40
<i>Hungen</i>	-100	0	-110	-120
<i>Langgöns</i>	70	60	-20	-50
<i>Laubach</i>	-30	-10	-50	-110
<i>Lich</i>	100	110	40	-30
<i>Linden</i>	190	150	120	80
<i>Lollar</i>	70	60	40	30
<i>Pohlheim</i>	280	200	100	-10
<i>Rabenau</i>	-110	-30	-30	-20
<i>Reiskirchen</i>	30	50	0	-40
<i>Staufenberg</i>	10	60	50	70
<i>Wettenberg</i>	20	-10	-90	-130
Landkreis Gießen (o. Stadt)				
Summe positiver Neubaubedarfe	1.080	870	520	300

Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen, GEWOS

Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten, daher kann es zu Abweichungen in den Ergebnissen kommen.

4.4. Haushaltstypen und qualitativer Neubaubedarf

Bei der Ermittlung des quantitativen Wohnungsneubaubedarfs wird im Wesentlichen die Zahl der Wohnung der Zahl der Haushalte gegenübergestellt. Ausschlaggebend für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung ist aber nicht nur die absolute Zahl der Wohnungsnachfragenden, sondern Wohnungen werden auch dann neu gebaut, wenn sich die qualitativen Wohnbedarfe der Haushalte verändern und das vorherrschende Angebot im Bestand diese Wohnpräferenzen nicht bedienen kann.

Qualitativer Neubaubedarf

Die qualitative Nachfrage nach Wohnungen orientiert sich an haushaltsspezifischen Bedarfen: Ein junger Erwachsener, der in die erste eigene Wohnung zieht, stellt andere (qualitative) Ansprüche an eine Wohnung als ein Haushalt, der durch Kinder seine Familie erweitert oder ein Haushalt, dessen Familie sich durch Auszug der Kinder, Trennung oder Tod der Partnerin bzw. des Partners wieder verkleinert. Die Variablen Alter und Größe des Haushaltes beeinflussen dabei insbesondere die Ansprüche an die Wohnungsgröße.

Bedarfe unterschiedlicher Haushaltstypen

Das bedeutet, durch eine zukünftige Veränderung der Struktur der Haushalte (Haushaltsgröße, Alter des Haushalts) ergeben sich qualitative Wohnbedarfe. Dieser qualitative Neubaubedarf ergibt sich dabei nicht nur in wachsenden Kommunen, sondern auch in Kommunen mit rückläufigen Haushaltszahlen. Denn trotz einer sinkenden Anzahl von Haushalten kommt es durch demografische Entwicklungen zu einer Veränderung in der Struktur der Haushalte.

Qualitative Neubaubedarfe auch in Kommunen ohne quantitativen Bedarf

Die Veränderung Struktur der Haushalte in den Kommunen ist ein wesentlicher Aspekt, um die Entwicklung der qualitativen Neubaunachfrage einschätzen zu können. In einem ersten Schritt erfolgt daher eine Typisierung der Nachfragenden anhand der Haushaltsgröße und des Alters des Haushaltsvorstandes.

Typisierung der Haushalte

Tabelle 7: Haushaltstypen nach Haushaltsgröße und Alter des Haushaltsvorstandes

Größe des Haushalts	Alter des Haushaltsvorstandes				
	18 bis 24	25 bis 44	45 bis 64	65 bis 79	80+
1-PHH	Starterhaushalte	Single- und Paarhaushalte mittleren Alters	Ältere Single- und Paar- haushalte	Senioren- haushalte	Hochbetagte Haushalte
2-PHH					
3-PHH	Junge Mehrpersonen- haushalte	Familienhaushalte, Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilien			
4+-PHH					

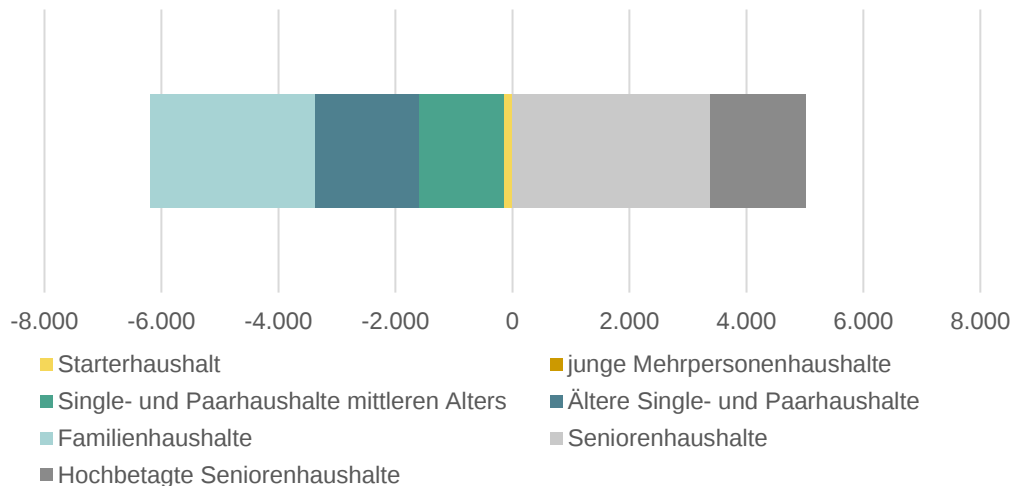
Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen, GEWOS

Die Methodik der Haushaltsgenerierung durch Haushaltsvorstandsquoten lässt innerhalb der Gruppe der Haushalte mit drei und mehr Mitgliedern keine Unterscheidung zwischen Familienhaushalten mit Kindern und Mehrpersonenhaushalten, deren Mitglieder in keiner familiären Beziehung im Sinne der Kernfamilie zueinanderstehen, zu. Bei Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilien kann es sich bspw. um eine studentische Wohngemeinschaft handeln oder um das Zusammenleben von Geschwistern. Ebenso ist keine Unterscheidung zwischen Paarhaushalten und Alleinerziehenden mit Kindern möglich.

In einem zweiten Schritt erfolgt die detaillierte Betrachtung der Entwicklung der unterschiedlichen Haushaltstypen in den Kommunen. Aus den Prognosen der Haushaltszahlen lassen sich die zukünftigen Veränderungen der einzelnen Haushaltstypen bis 2040 ableiten. Wie aus der nachfolgenden Abbildung 34 ersichtlich wird, sind für den Landkreis Gießen (o. Stadt) gemäß den Prognoseergebnissen Zunahmen nur bei den Seniorenhaushalten und hochbetagten Haushalten zu erwarten, die Zahl der übrigen Haushaltstypen geht im Prognosezeitraum zurück.

Entwicklung der Haushaltstypen bis 2040

Abbildung 34: Entwicklung der Haushaltstypen bis 2040



Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen, GEWOS

Als Starterhaushalte werden Ein- und Zweipersonenhaushalte mit einem Haushaltsvorstand zwischen 18 und 24 Jahren bezeichnet. Ihr Anteil liegt im Landkreis Gießen (o. Stadt) im Jahr 2019 bei 2 %. Ihre Zahl wird sich bis 2040 um rund 140 Haushalte reduzieren.

Starterhaushalte

Der Haushaltsvorstand der jungen Mehrpersonenhaushalte ist ebenfalls zwischen 18 und 24 Jahren alt. Es handelt sich allerdings um größere Haushalte mit mindestens drei Personen. Im Jahr 2019 gab es im Landkreis Gießen (o. Stadt) rund 140 junge Mehrpersonenhaushalte. Ihr Anteil an allen Haushalten beträgt damit 0,2 %. Im Jahr 2040 wird es laut Prognose rund 130 junge Mehrpersonenhaushalte im Landkreis Gießen (o. Stadt) geben.

Junge Mehrpersonenhaushalte

Im Jahr 2019 gab es im Landkreis Gießen (o. Stadt) rund 12.140 Single- und Paarhaushalte mittleren Alters (d.h. der Haushaltsvorstand ist zwischen 25 und 44 Jahren alt). Bis zum Jahr 2040 wird sich ihre Zahl auf 10.690 reduzieren (-1.440 Haushalte). Ihr Anteil an allen Haushalten wird sich damit von 15 % auf 13 % verringern.

Single- und Paarhaushalte mittleren Alters

Fast ein Viertel der Haushalte im Landkreis Gießen (o. Stadt) waren ältere Single- und Paarhaushalte (d.h. ihr Haushaltsvorstand ist zwischen 45 und 64 Jahren alt). Ihre Zahl wird sich zwischen 2019 und 2040 von rund 19.900 auf rund 18.120 reduzieren.

Ältere Single- und Paarhaushalte

Die größte Zahl der Haushalte im Landkreis Gießen (o. Stadt) sind Familienhaushalte und Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie. In 2019 waren das 31 % aller Haushalte. Bis zum Jahr 2040 wird sich ihre Zahl um rund 2.820 auf rund 23.140 verringern. Auch in 2040 werden sie mit 28 % den höchsten Anteil an allen Haushaltstypen stellen.

Familienhaushalte

Im Landkreis Gießen (o. Stadt) gab es im Jahr 2019 rund 14.970 Seniorenhaushalte (d.h. der Haushaltsvorstand ist zwischen 65 und 79 Jahren alt). Ihr Anteil betrug damit 18 %. Bis zum Jahr 2040 wird sich Ihre Zahl um rund 3.380 erhöhen. Mit 23 % aller Haushaltstypen werden die Seniorenhaushalte in 2040 – nach den Familienhaushalten – die zweitgrößte Gruppe stellen.

Seniorenhaushalte

Die Zahl der hochbetagten Seniorenhaushalte mit einem Haushaltsvorstand ab 80 Jahren wird sich bis 2040 ebenfalls deutlich erhöhen (+1.640). In 2040 wird es rund 9.050 hochbetagte Seniorenhaushalte geben. Ihr Anteil an allen Haushaltstypen wird dann 11 % betragen.

Hochbetagte Seniorenhaushalte

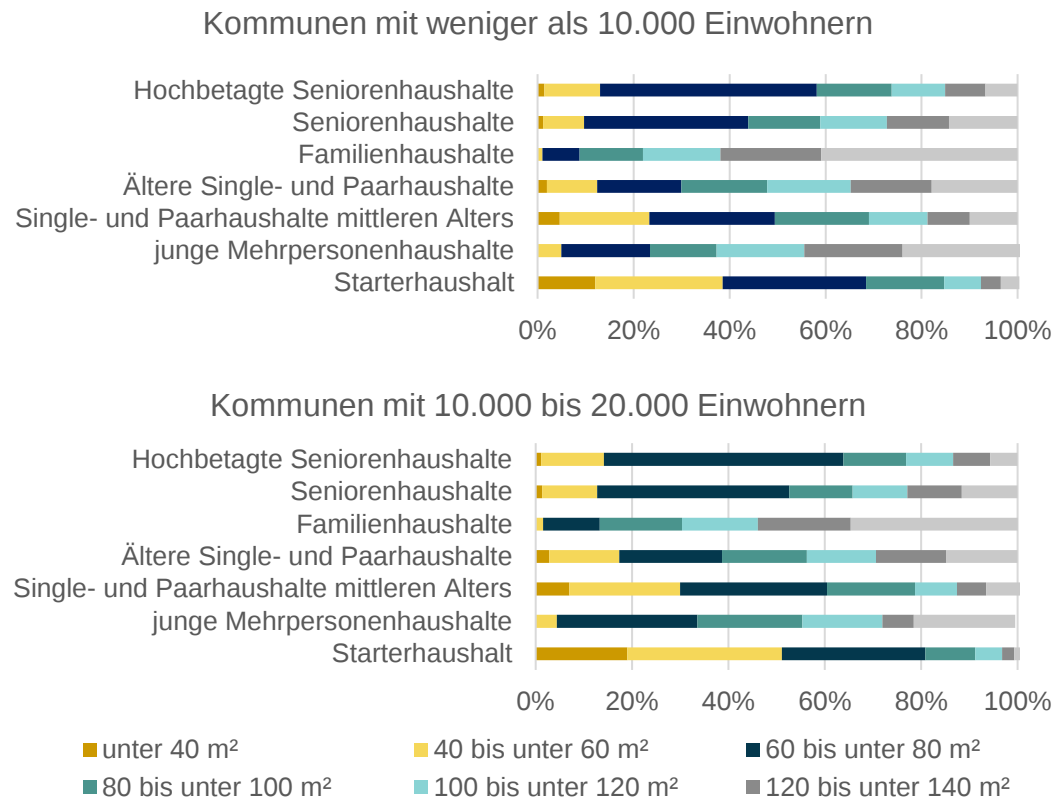
Die unterschiedlichen Wohnflächenbedarfe der dargestellten Haushaltstypen verdeutlicht die nachfolgende Abbildung 35. Diese basiert auf der Wohnsituation der Haushalte laut Mikrozensus 2018. Die Verteilung auf die Wohnflächen ist für Kommunen mit weniger als 10.000 Einwohnern (Allendorf, Fernwald, Heuchelheim, Rabenau und Staufenberg) und für Kommunen mit 10.000 bis 20.000 Einwohnern (Biebertal, Buseck, Grünberg, Hungen, Langgöns, Laubach, Lich, Linden, Lollar, Pohlheim, Reiskirchen und Wettenberg) dargestellt.

Wohnflächenbedarfe der Haushaltstypen

Bei der Grafik ist zu beachten, dass es sich um die Wohnsituation der Haushalte handelt. Wir gehen dabei davon aus, dass die Mehrheit der Haushalte entsprechend ihrer Wohnbedarfe lebt und leiten auf Basis dieser Daten die Wohnbedarfe ab. Einzig bei den (hochbetagten) Seniorenhaushalten werden stärkere Anpassungen vorgenommen. Diese leben oftmals in größeren Wohnungen ab 100 m², in denen sie schon lange leben und auch nach Verkleinerung des Haushalts (Auszug der Kinder) verbleiben. Allerdings ist der Wohnflächenbedarf dieser Ein- und Zweipersonenhaushalte eigentlich geringer. Aus diesem Grund wurde der Wohnflächenbedarf der Haushalte mit Senioren und hochbetagten Senioren zugunsten der Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 60 und 80 m² und zulasten der größeren Wohnungen verändert. Dieses ist auch vor dem Hintergrund eines angestrebten Generationenwechsels in den Kommunen sinnvoll, der wiederum zu einem reduzierten Flächenverbrauch und geringeren Erschließungskosten beitragen würde.

Anpassungen bei den Seniorenhaushalten

Abbildung 35: Wohnflächenbedarfe der unterschiedlichen Haushaltstypen



Quelle: eigene Darstellung, Mikrozensus 2018, GEWOS

Die kleinsten Wohnungen bis 60 m² werden insbesondere von Starterhaushalten und Single- und Paarhaushalten mittleren Alters bewohnt. Die Zahl dieser Haushaltstypen wird sich bis 2040 lediglich in Fernwald erhöhen. Es leben jedoch auch 10 % bis 15 % der älteren Single- und Paarhaushalte sowie Senioren- und hochbetagte Seniorenhaushalte in kleinen Wohnungen bis 60 m².

Starterhaushalte in kleinen Wohnungen

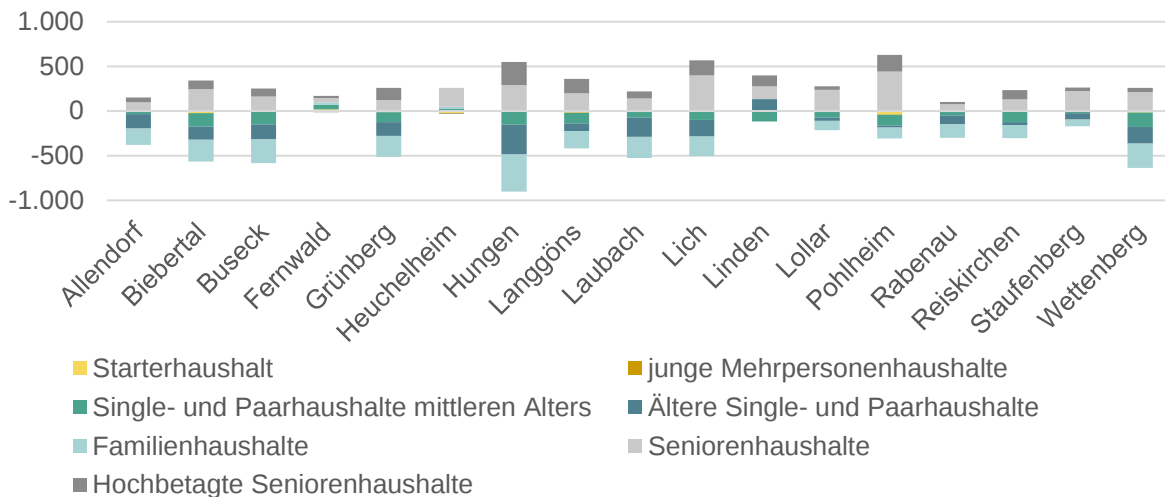
Große Wohnungen oder Häuser werden insbesondere von Familienhaushalten und jungen Mehrpersonenhaushalten bewohnt. Die Zahl der Familienhaushalte wird sich in den meisten Kommunen verringern, lediglich in Fernwald und Heuchelheim wird eine Zunahme dieses Haushaltstyps erwartet. Allerdings leben auch oftmals ältere Single- und Paarhaushalte, deren Zahl sich nur in Linden erhöhen wird, sowie Senioren- und hochbetagte Seniorenhaushalte in größeren Wohnungen. In der Regel handelt es sich hierbei um Objekte, die zur Zeit eines anderen Haushaltstyps (Familie) bezogen wurden. Nach der Haushaltsverkleinerung erfolgt dann oftmals ein Verbleib in der großen Wohnung. Ein Zuzug von Seniorenhaushalten in große Wohnungen und Eigenheime ist eher nicht zu erwarten.

Familien in großen Wohnungen

Wie die nachfolgende Abbildung 36 verdeutlicht, wird sich die Zahl der Senioren- und hochbetagten Seniorenhaushalte in allen Kommunen deutlich erhöhen. Damit steigt insbesondere auch der Bedarf an Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 60 m² und 80 m². Die Zahlen der übrigen Haushaltstypen werden sich mit wenigen Ausnahmen in den einzelnen Kommunen verringern.

Deutlich mehr Seniorenhaushalte

Abbildung 36: Entwicklung der Haushaltstypen in den Kommunen bis 2040



Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen, GEWOS

Die konkreten Zahlen der Veränderungen der einzelnen Haushaltstypen bis 2040 sind der nachfolgenden Tabelle 8 zu entnehmen. Wie bereits erwähnt wurde, sind Anstiege der Haushaltszahlen vor allem bei den Seniorenhaushalten und Haushalten mit hochbetagten Senioren zu verzeichnen. Die stärksten Anstiege weisen dabei Pohlheim (+630), Lich (+570) und Hungen (+550) auf. Während sich die Senioren- und hochbetagten Seniorenhaushalte in Lich und Pohlheim um jeweils rund ein Drittel erhöhen, fällt der prozentuale Anstieg in Hungen bei den Seniorenhaushalten mit +27 % etwas geringer und bei den hochbetagten Seniorenhaushalten mit +45 % deutlich höher aus. Diese Alterungsprozesse sind stark abhängig von den Fertigstellungszeiträumen der älteren Eigenheimgebiete und verlaufen dementsprechend lokal sehr unterschiedlich bzw. zeitversetzt ab.

Stärkste Anstiege der Seniorenhaushalte in Pohlheim, Lich und Hungen

Den höchsten Anteil an allen Haushaltstypen bilden im Landkreis Gießen (o. Stadt) sowohl im Jahr 2019 als auch im Jahr 2040 die Familienhaushalte. Ihre Zahl wird sich mit Ausnahme von Fernwald und Heuchelheim in alle Kommunen reduzieren. Der deutlichste absolute Rückgang wird für Hungen mit -420 bzw. -23 % zu erwarten sein. In Allendorf wird sich die Zahl der Familienhaushalte um -29 % und damit prozentual am deutlichsten verringern.

Stärkste Rückgänge bei den Familien in Hungen bzw. Allendorf

Tabelle 8: Entwicklung der Haushaltstypen in den Kommunen bis 2040

Kommune	Starterhaushalt	Junge Mehrperso- nenhaushalte	Single- und Paar- haushalte mittleren Alters	Ältere Single- und Paarhaushalte	Familienhaushalte, Mehrpersonen- haushalte ohne Kernfamilie	Seniorenhaushalte	Hochbetagte Seni- orenhaushalte
<i>Allendorf (Lumba)</i>	0	0	-40	-160	-180	100	50
<i>Biebertal</i>	-20	0	-150	-150	-240	240	100
<i>Buseck</i>	0	0	-150	-170	-260	160	90
<i>Fernwald</i>	20	0	50	-10	20	50	30
<i>Grünberg</i>	-10	0	-110	-150	-230	120	140
<i>Heuchelheim</i>	-20	0	20	0	30	210	0
<i>Hungen</i>	-10	0	-140	-330	-420	290	260
<i>Langgöns</i>	-20	0	-120	-90	-190	200	160
<i>Laubach</i>	-10	0	-70	-210	-240	140	80
<i>Lich</i>	0	0	-100	-180	-220	400	170
<i>Linden</i>	0	0	-120	130	0	140	120
<i>Lollar</i>	-10	0	-60	-40	-100	240	40
<i>Pohlheim</i>	-40	0	-120	-20	-120	440	190
<i>Rabenau</i>	0	0	-40	-100	-150	80	30
<i>Reiskirchen</i>	-10	0	-120	-30	-150	130	110
<i>Staufenberg</i>	0	0	-20	-70	-70	220	40
<i>Wettenberg</i>	-20	0	-160	-180	-270	210	50
Landkreis Gießen (o. Stadt)	-140	-10	-1.440	-1.780	-2.820	3.380	1.640

Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen, GEWOS

Auf Basis der Verschiebungen in der Struktur der Haushalte und der unterschiedlichen Wohnbedarfe der verschiedenen Haushaltstypen wurde der qualitative Bedarf für die einzelnen Kommunen im Landkreis Gießen (o. Stadt) ermittelt. Dieser ist in der nachfolgenden Tabelle 9 zusammen mit dem quantitativem Neubaubedarf – getrennt nach Nachholbedarf, Zusatzbedarf und Ersatzbedarf – dargestellt.

Quantitativer und qualitativer
Neubaubedarf

Der zusätzliche qualitative Neubaubedarf umfasst die Neubaubedarfe, die auf Basis der Verschiebungen der Haushaltsstrukturen und der veränderten Wohnpräferenzen auch ohne quantitativen Neubaubedarf oder zusätzlich zu diesem anfallen. Zu beachten ist, dass in Kommunen mit quantitativem Neubaubedarf davon ausgegangen wird, dass der quantitative Bedarf nachfragegerecht entsteht und eine Verrechnung mit dem qualitativen Neubaubedarf stattfindet. Bei deutlichen Verschiebungen in der Haushaltsstruktur kann sich allerdings zum quantitativen Bedarf zusätzlicher qualitativer Bedarf ergeben. Außerdem wird qualitativer Neubau

Zusätzlicher qualitativer Neu-
baubedarf

aufgrund der unterschiedlichen Bedarfe der verschiedenen Haushaltstypen insbesondere in Kommunen mit einer negativen Entwicklung der Haushaltszahlen zu errichten sein.

Tabelle 9: Quantitative und qualitative Neubaubedarfe in den Kommunen bis 2040

Die Kommunen mit erforderlichen quantitativen und/oder qualitativen Neubaubedarfen sind schwarz eingefärbt, die mit negativen oder keinen quantitativen und/oder qualitativen Neubaubedarfen sind in grau dargestellt.

Kommune	Nachholbedarf bis 2040	Zusatzbedarf bis 2040	Ersatzbedarf bis 2040	Summe quantitativer Neubaubedarf 2040	zusätzlicher qualitativer Neubaubedarf 2040
<i>Allendorf (Lumba)</i>	-70	0	0	0	0
<i>Biebertal</i>	-10	0	0	0	10
<i>Buseck</i>	-90	0	0	0	0
<i>Fernwald</i>	0	160	140	300	20
<i>Grünberg</i>	-170	0	10	0	10
<i>Heuchelheim</i>	-50	230	160	340	30
<i>Hungen</i>	-210	0	0	0	60
<i>Langgöns</i>	-100	0	160	70	90
<i>Laubach</i>	-80	0	0	0	0
<i>Lich</i>	-120	70	280	220	110
<i>Linden</i>	0	280	260	540	30
<i>Lollar</i>	-50	60	190	200	60
<i>Pohlheim</i>	-90	330	330	570	40
<i>Rabenau</i>	-90	0	0	0	0
<i>Reiskirchen</i>	-100	0	130	30	60
<i>Staufenberg</i>	-80	100	170	180	40
<i>Wettenberg</i>	-80	0	0	0	0
Landkreis Gießen (o. Stadt)	-590	1.230	1.820	2.450	580

Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen, Mikrozensus 2018, GEWOS

Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten, daher kann es zu Abweichungen in den Ergebnissen kommen.

Wie bereits im Kapitel 4.3 Wohnungsmarktbilanz und quantitativer Neubaubedarf verdeutlicht wurde gibt es mit Fernwald, Heuchelheim, Langgöns, Lich, Linden, Lollar, Pohlheim, Reiskirchen und Staufenberg neun Kommunen mit quantitativem Neubaubedarf. In allen neun Kommunen wird der quantitative Neubaubedarf um zusätzlichen qualitativen Neubaubedarf ergänzt. (vgl. Tabelle 9).

Neun Kommunen mit qualitativem Neubaubedarf

Wie die Tabelle 9 der quantitativen und qualitativen Neubaubedarfe zeigt, gibt es ergänzend zu den Kommunen mit quantitativem Neubaubedarf mit Biebertal, Grünberg und Hungen drei Gemeinden ohne quantitativen Neubaubedarf, die aufgrund von Veränderungen in der Haushaltsstruktur und der entsprechenden Wohnpräferenzen jedoch qualitativen Neubaubedarf aufweisen.

Weitere drei Kommunen mit nur zusätzlichem qualitativen Bedarf

Trotz der Veränderungen der Haushaltsstrukturen und der qualitativen Bedarfe wird es in fünf Kommunen im Jahr 2040 weder quantitative noch qualitative Neubaubedarfe geben. In Allendorf, Buseck, Laubach, Rabenau und Wettenberg fallen die Rückgänge der Haushaltszahlen so deutlich aus, dass neu entstehende qualitative Bedarfe im leerwerdenden Bestand gedeckt werden können und es keinen zusätzlichen qualitativen Neubaubedarf gibt.

Fünf Kommunen ohne Neubaubedarf

Die Kombination der sich verändernden Haushaltsstrukturen mit den Wohnflächenbedarfen der unterschiedlichen Haushaltstypen differenziert die Neubaubedarfe in einzelne Wohnungsgrößen. Auf dieser Basis können der errechnete Zusatzbedarf und der zusätzliche qualitative Neubaubedarf nach Wohnungsgrößen differenziert dargestellt werden.

Zusatzbedarf und zusätzlicher qualitativer Bedarf der Wohnungsgrößen

Der Ersatzbedarf kann nicht in Wohnflächenbedarfen ausgedrückt werden, da nicht pauschal angenommen werden kann welche Wohnungen abgerissen bzw. zusammengelegt werden. Der Ersatzneubau sollte sich jedoch auch an den durch den Anstieg der Haushaltszahl oder die Haushaltsstrukturverschiebungen ermittelten Wohnflächenbedarfen orientieren. Zudem kann sich durch Ersatzneubau auch der Zusatzbedarf verringern, da dieser oftmals in höherer Dichte erfolgen kann: Auf der Fläche eines alten Einfamilienhauses kann beispielsweise ein Gebäude mit vier Wohnungen entstehen.

Wohnungsgrößen des Ersatzneubaus abhängig von Struktur der Wohnungsabgänge

Die nachfolgende Tabelle 10 zeigt die unterschiedlichen Wohnungsgrößen, die bis zum Jahr 2040 durch Zusatzbedarf und zusätzlichen qualitativen Bedarf zu errichten sind. Da im Landkreis Gießen (o. Stadt) einerseits viele Familien leben und andererseits die Zahl der Seniorenhaushalte und hochbetagten Seniorenhaushalte deutlich ansteigen wird, während sich Zahl und Anteil der anderen Haushaltstypen verringern gibt es keinen Bedarf an kleinen Wohnungen bis 59 m².

Kein Bedarf an kleinen Wohnungen bis 59 m²

Mittelgroße Wohnungen zwischen 60 m² und 79 m² sollten in elf Kommunen – und damit in fast allen Kommunen mit Neubaubedarf – errichtet werden. Im gesamten Landkreis Gießen (o. Stadt) sollten bis 2040 rund 700 Wohnungen zwischen 60 m² und 79 m² entstehen.

Hoher Bedarf an Wohnungen zwischen 60 und 79 m²

Wohnungen zwischen 80 m² und 99 m² werden in vier Kommunen und größere Wohnungen zwischen 100 m² und 119 m² in drei Kommunen benötigt. Der Bedarf der Wohnungen in dieser Größenordnung ist damit gering. Insgesamt sollten 160 Wohnungen oder kleinere Häuser in diesen Größenordnungen entstehen.

Geringer Bedarf an Wohnungen zwischen 80 und 119 m²...

Wohnungen zwischen 120 und 139 m² sollten ebenfalls in geringem Umfang, in fünf Kommunen entstehen. Bis zum Jahr 2040 sollten insgesamt rund 120 Wohnungen bzw. Häuser in dieser Größenordnung geschaffen werden.

...sowie zwischen 120 und 139 m²

Aufgrund der zentralen Nachfragegruppe Familien und da Seniorenhaushalte oftmals in ihrem, bereits zu Familienzeiten bezogenen, Haus verbleiben, ist der Bedarf an größeren Wohnungen und Häusern ab 140 m² am größten. In zehn der siebzehn Kommunen des Landkreises Gießen (o. Stadt) sollten bis 2040 insgesamt rund 830 Wohnungen und Häuser ab 140 m² entstehen.

Größter Bedarf an großen Wohnungen und Häusern ab 140 m²

Tabelle 10: Wohnflächenbedarfe (Zusatzbedarf und zusätzlicher qualitativer Bedarf) in den Kommunen bis 2040

Kommune	bis 40 m ²	40-59 m ²	60-79 m ²	80-99 m ²	100-119 m ²	120-139 m ²	ab 140 m ²
<i>Allendorf (Lumba)</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Biebertal</i>	0	0	10	0	0	0	0
<i>Buseck</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Fernwald</i>	0	0	30	20	10	20	100
<i>Grünberg</i>	0	0	0	0	0	0	10
<i>Heuchelheim</i>	0	0	50	30	20	40	120
<i>Hungen</i>	0	0	60	0	0	0	0
<i>Langgöns</i>	0	0	50	0	0	0	40
<i>Laubach</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Lich</i>	0	0	120	0	0	0	60
<i>Linden</i>	0	0	90	40	10	30	150
<i>Lollar</i>	0	0	50	0	0	0	80
<i>Pohlheim</i>	0	0	170	30	0	20	160
<i>Rabenau</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Reiskirchen</i>	0	0	20	0	0	0	40
<i>Staufenberg</i>	0	0	50	0	0	10	80
<i>Wettenberg</i>	0	0	0	0	0	0	0
Landkreis Gießen (o. Stadt)	0	0	700	120	40	120	830

Quelle: eigene Darstellung, Mikrozensus 2018, GEWOS

Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten, daher kann es zu Abweichungen in den Ergebnissen kommen.

5. Soziale Wohnraumversorgung

Das Kapitel der sozialen Wohnraumversorgung konzentriert sich auf zwei zentrale Zielgruppen. Im ersten Teil werden die Nachfrage nach und das Angebot an preisgünstigen Wohnungen beleuchtet und im zweiten Teil wird das Augenmerk auf die Versorgung der mobilitätseingeschränkten Haushalte gelegt.

5.1. Preisgünstiges Wohnen

Im Kapitel 3.4 wurde bereits beschrieben, dass sich die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in den vergangenen Jahren erhöhte und im Kapitel 3.11 wurde das Abschmelzen der geförderten Wohnungsbestände thematisiert. Bereits diese beiden Punkte weisen darauf hin, dass die preissensiblen Nachfrager weiterhin als eine wichtige Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt betrachtet werden müssen. Wobei nicht nur Bedarfsgemeinschaften und Transferleistungsbezieher preisgünstige Wohnungen benötigen. Zu den preissensiblen Nachfragern zählen ebenfalls Haushalte mit einem geringen Einkommen oder Studenten. Da sowohl Beschäftigte mit geringen Einkommen oder Senioren mit niedrigen Renten als auch Transferleistungsbezieher auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind, gibt es keine detaillierten Statistiken zu den Nachfragern von preisgünstigem Wohnraum.

Preissensible Nachfrager als wichtige Zielgruppe

Die im Folgenden dargestellten Zahlen und Analysen sollen somit eine Einschätzung des Bedarfs und die (zukünftigen) Probleme der Wohnraumversorgung von preissensiblen Nachfragern aufzeigen. Eine präzise Quantifizierung ihrer Anzahl ist jedoch 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: Zum einen sind die jeweiligen Gesetzeslagen schwer einzuschätzen und zum anderen sind die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt oder des Wirtschaftswachstums schwer zu prognostizieren.

Konkrete Quantifizierung preissensibler Haushalte problematisch

In den nachstehenden Modellrechnungen sollen nicht nur Transferleistungsempfänger, sondern auch weitere Haushalte mit kleineren finanziellen Spielräumen als Nachfrager für preisgünstige Wohnungen berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wurden die Grenzen zum Erhalt von Wohngeld und ergänzend die Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Hessen zur Definition der Nachfrager herangezogen.

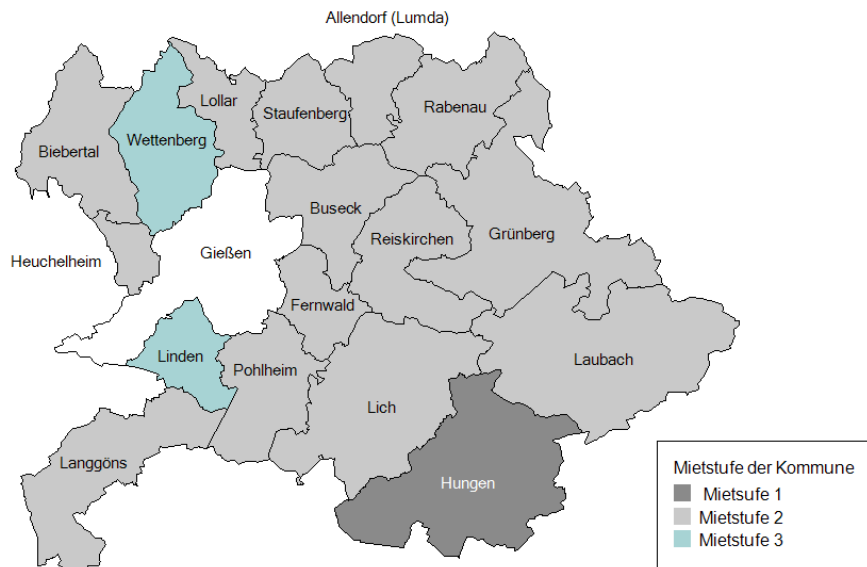
Modellrechnung auf Basis des Wohngelds und der sozialen Wohnraumversorgung

Beim Wohngeld werden die Landkreise und Kommunen in Deutschland sieben unterschiedlichen Mietstufen mit entsprechend abweichenden Einkommens- und Mietobergrenzen zugeordnet. Im Landkreis Gießen gehört der Großteil der Kommunen der Mietstufe 2 an. Lediglich Hungen gehört zur Mietstufe 1 und in Linden und Wettenberg fallen die zulässigen Mieten höher aus (Mietstufe 3). Im Vergleich

Wohngeldempfänger als Nachfrager von preisgünstigen Wohnungen

zum Konzept aus dem Jahr 2017 wurden Langgöns, Reiskirchen um eine Mietstufe erhöht und Hungen auf Mietstufe 1 zurückgestuft. Parallel dazu wurden auch die Einkommens- und Mietobergrenzen in den einzelnen Mietstufen angepasst. Wie sich die Mietstufen im Landkreis Gießen verteilen, kann der nachfolgenden Grafik entnommen werden.

Abbildung 37: Aktuelle Mietstufen der Kommunen im Landkreis Gießen (o. Stadt)



Quelle: eigene Darstellung, wohngeld.org, GEWOS

Auf Basis der Mietstufen wird bestimmt, welche Haushalte Anspruch auf Wohngeld hätten und welche Wohnungen unterhalb der Mietobergrenze liegen. Die seit dem 01.07.2020 gültigen Grenzen sind in der nachfolgenden Tabelle 11 dargestellt.

Einkommens- und Mietobergrenzen laut Wohngeld

Tabelle 11: Einkommens und Mietobergrenzen laut Wohngeld im Jahr 2021

Haushaltsgrößen	Wohngeld Mietstufe 1		Wohngeld Mietstufe 2		Wohngeld Mietstufe 3		Wohnungsgrößen
	Einkommensgrenzen	Mietobergrenze	Einkommensgrenzen	Mietobergrenze	Einkommensgrenzen	Mietobergrenze	
1 PHH	11.532 €	352 €	11.988 €	395 €	12.420 €	440 €	bis 50 m²
2 PHH	15.768 €	428 €	16.404 €	480 €	17.004 €	535 €	bis 60 m²
3 PHH	19.260 €	509 €	19.980 €	571 €	20.652 €	636 €	bis 75 m²
4+ PHH*	27.426 €	636 €	28.230 €	714 €	28.962 €	795 €	über 75 m²

Quelle: eigene Darstellung, wohngeld.org

*Mittelwert für Haushalte mit vier und fünf Personen

Im Landkreis Gießen (o. Stadt) wurden im Jahr 2020 rund 810 Anträge auf Wohngeld gestellt, von denen rund 630 bewilligt wurden. Die Zahl der Anträge verringerte sich dabei seit 2015 geringfügig um -4 %, während sich die Zahl der Bewilligungen um etwa ein Drittel erhöhte. Von den in 2020 bewilligten Anträgen handelt es sich bei rund 300 (47 %) um Singlehaushalte. Eine Modellrechnung auf Basis der Strukturen und Einkommen der Haushalte laut Mikrozensus in Hessen zeigt allerdings, dass sich rechnerisch im Landkreis Gießen (o. Stadt) rund 6.170 Haushalte unterhalb der jeweiligen Einkommensgrenze befinden. Berücksichtigt man ergänzend die Zahl der jährlichen Umzüge, gibt es pro Jahr etwa 520 Haushalte unterhalb der Einkommensgrenzen laut Wohngeld, die eine (preisgünstige) Wohnung suchen.

6.170 Haushalte unterhalb der Einkommensgrenzen für Wohngeld

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. Tabelle 11). Für das Angebot wurden die Wohnungen verschiedener Wohnungsunternehmen³ im Landkreis Gießen sowie die Angebotsmieten der Value AG⁴ herangezogen. Im Ergebnis zeigt sich, dass es im Landkreis Gießen (o. Stadt) rund 9.180 preisgünstige Wohnungen laut der Mietobergrenzen vom Wohngeld gibt und davon jährlich etwa 780 frei werden. Im Abgleich mit den Nachfragern nach preisgünstigen Wohnungen überwiegt das Wohnungsangebot. Allerdings gibt es bei den kleinen Wohnungen ein deutliches Defizit (vgl. Tabelle 12 und Tabelle 13).

Zu wenig kleine preisgünstige Wohnungen

Tabelle 12: Bilanz des Bedarfs und des Bestandes an preisgünstigen Wohnungen laut Wohngeld 2021

Haushaltsgrößen	Wohnungsgrößen	Bedarf Wohngeld	Bestand Wohngeld	Bilanz
1 PHH	bis 50 m ²	3.800	1.260	-2.540
2 PHH	bis 60 m ²	1.090	1.780	690
3 PHH	bis 75 m ²	440	1.490	1.050
4+ PHH*	über 75 m ²	840	4.650	3.810
Gesamt		6.170	9.180	3.010

Quelle: eigene Darstellung, wohngeld.org, GEWOS

*Mittelwert für Haushalte mit vier und fünf Personen

Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten, daher kann es zu Abweichungen in den Ergebnissen kommen.

³ Baugenossenschaft 1894 Gießen eG; Bau- und Siedlungsgenossenschaft Grünberg-Laubach eG; Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG Langgöns; GEWOBAU Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH; GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen; Licher Baugenossenschaft eG; Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

⁴ Die Datenbank der Value AG umfasst hunderttausende Datensätze mit Preisen, Mieten, Objekt- und Lageangaben von Immobilienangeboten in ganz Deutschland, die ständig aktualisiert werden. Sie bietet den Vorteil, Daten aus mehr als 100 Quellen zu generieren, darunter die großen Online-Immobilienportale, Kleinanzeigenportale, Verlage und regionale Tageszeitungen.

Zusätzlich zur Bilanz des Bedarfs und Bestands erfolgt die Ermittlung der tatsächlichen Nachfrage und des freiwerdenden Angebots. Das bedeutet, es wurde überprüft, wie viele der Mieter innerhalb der Einkommensgrenzen pro Jahr tatsächlich eine neue Wohnung suchen und wie viele der Wohnungen jährlich frei werden. Andere Haushalte innerhalb der Einkommensgrenze ziehen nicht um und treten nicht als Nachfrager am Markt auf, da sie eine höhere Miete und damit höhere Wohnkostenbelastungen in Kauf nehmen. Für die Ermittlung der Nachfrage wurde eine haushaltsgrößenspezifische Fluktuationsquote zugrunde gelegt. Diese wurde auf Basis der Daten der Wohnungsunternehmen abgeleitet und ist bei kleineren Haushalten erfahrungsgemäß höher als bei größeren Haushalten.

Umrechnung in jährliche Nachfrage und jährliches Angebot

Tabelle 13: Bilanz der Nachfrager nach und dem Angebot an preisgünstigen Wohnungen innerhalb eines Jahres laut Wohngeld 2021

Haushaltsgrößen	Wohnungsgrößen	Fluktuationsquote (Umzüge)	Nachfrage Wohngeld	Angebot Wohngeld	Bilanz
1 PHH	bis 50 m ²	9 %	370	100	-270
2 PHH	bis 60 m ²	9 %	100	160	60
3 PHH	bis 75 m ²	8 %	0	130	130
4+ PHH*	über 75 m ²	8 %	50	390	340
Gesamt			520	780	260

Quelle: eigene Darstellung, wohngeld.org, GEWOS

*Mittelwert für Haushalte mit vier und fünf Personen

Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten, daher kann es zu Abweichungen in den Ergebnissen kommen.

In allen Kommunen des Landkreises Gießen (o. Stadt) werden laut der Modellrechnung kleine preisgünstige Wohnungen benötigt. In den übrigen Größenklassen gibt es in den meisten Kommunen kein Defizit. Lediglich in Hungen und Pohlheim übersteigt der Bedarf den Bestand an preisgünstigen Wohnungen für Zweipersonenhaushalte bzw. Wohnungen bis 60 m².

Hungen und Pohlheim auch mit Defiziten bei Wohnungen für Zweipersonenhaushalte

Im Gegensatz zu den kleinen Wohnungen wäre bei optimaler Verteilung der einzelnen Haushaltsgrößen in den meisten Kommunen ein ausreichender Bestand an preisgünstigen Wohnungen für Zweipersonenhaushalte vorhanden. Allerdings ist hier zu beachten, dass auch andere Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt für diese Zielgruppe als Konkurrenten auftreten und preisgünstigen Wohnraum belegen. Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 50 bis 60 m² sind deshalb, trotz der derzeitigen leicht positiven Bilanzierung, für preissensible Haushalte häufig nicht verfügbar, sodass ein Bedarf an Wohnraum in diesem Segment anzunehmen ist.

Bedarf an kleinen Wohnungen

Bei den preisgünstigen Wohnungen für Drei-, Vier- und Mehrpersonenhaushalte ergibt sich ein stärkerer Angebotsüberhang. Zu beachten ist, dass in diesem Segment aber ebenfalls kleinere Haushalte mit einem höheren Einkommen als Konkurrenten auftreten und der Bedarf an großen preisgünstigen Wohnungen damit trotzdem gegeben sein könnte.

Konkurrenzsituationen bei großen Wohnungen

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 300 und es gibt ebenfalls einen Nachfrageüberhang nach preisgünstigen Wohnungen bis 60 m² sowie bis 75 m² (vgl. Tabelle 14). Die negativen Bilanzen der Wohnungen bis 60 m² gibt es dabei in allen Kommunen des Landkreises Gießen (o. Stadt). Ein Defizit an Wohnungen bis 75 m² hingegen gibt es nur in Fernwald, Heuchelheim, Pohlheim und Staufenberg. In Pohlheim ist zusätzlich die Bilanz bei den Wohnungen ab 75 m² negativ, gleiches gilt für Lollar.

Erhöhung der Defizite bei Anwendung der höheren Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung

Tabelle 14: Bilanz der Nachfrager nach und dem Angebot an preisgünstigen Wohnungen innerhalb eines Jahres laut sozialer Wohnraumförderung 2021

Haushaltsgrößen	Wohnungsgrößen	Einkommensgrenzen	Nachfrage	Angebot	Bilanz
1 PHH	bis 50 m ²	16.351 €	680	100	-580
2 PHH	bis 60 m ²	24.807 €	400	160	-240
3 PHH	bis 75 m ²	31.096 €	160	130	-30
4+ PHH*	über 75 m ²	40.530 €	270	390	120
Gesamt			1.510	780	-730

Quelle: eigene Darstellung, wohngeld.org, GEWOS

*Mittelwert für Haushalte mit vier und fünf Personen

Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten, daher kann es zu Abweichungen in den Ergebnissen kommen.

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 4.4) und andererseits ist weiterhin von einem sich kontinuierlich erhöhenden Anteil der Grundsicherungsempfänger ab 65 Jahren auszugehen.

Zukünftige Bedarfe

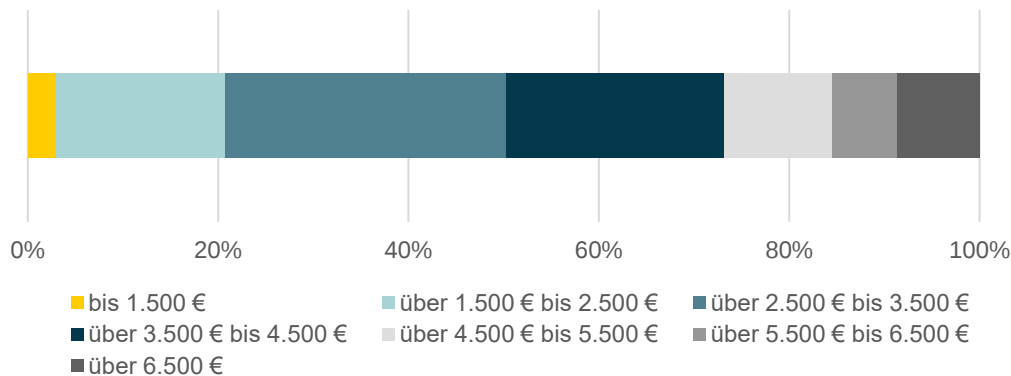
In der Modellrechnung sind als Nachfrager zusätzlich zu den Bedarfsgemeinschaften sowie Wohngeldempfängerhaushalten auch Haushalte mit geringem Einkommen vertreten, die keine Transferleistungen beziehen. Im Armutsbericht des Landkreises werden sowohl die Transferleistungsempfänger als auch die (in Zukunft) von Armut bedrohten Haushalte erfasst. Die Situation und Entwicklung dieser Menschen mit Armutsrisiko ist ebenfalls für die aktuelle und zukünftige Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen von großer Bedeutung. Aus diesem Grund werden im Folgenden einige prägnante Zahlen für den Landkreis Gießen (o. Stadt) aufgeführt.

- Ende 2020 gab es 1.510 **Langzeitarbeitslose** (280 davon seit mind. 5 Jahren), 58 % sind Männer
- Zwischen Juli 2019 und Juli 2020 wurden von insgesamt 15.370 begonnenen **Beschäftigungsverhältnissen 5.930 befristete** unterschrieben (39 %)
- In **Arbeitnehmerüberlassung** befanden sich am 30.06.2020 rund **1.020** Menschen (30 % davon waren zwischen 25 und 34 Jahren alt und 72 % Männer)
- Von rund 70.040 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten waren **21.800** (31 %) in Teilzeit beschäftigt, der Anteil der **Teilzeitbeschäftigten** nimmt mit dem Alter zu und betrifft zu 80 % Frauen
- Im Durchschnitt des Jahres 2019 waren **170** Menschen in **Kurzarbeit**
- Trotz Beschäftigung **leistungsberechtigt** waren Ende 2020 rund **1.380 (in abhängiger Erwerbsarbeit)** und **10.550 (geringfügig entlohnt)**, die geringfügige Beschäftigung betrifft vor allem Menschen ab 55 Jahren (43 %)
- Die Zahl der **Leistungsberechtigten ab 55 Jahren** lag im September 2020 bei **1.250** und die der **erwerbsfähigen Leistungsberechtigten** bei **1.210**

Das durchschnittliche Entgelt (Median) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im gesamten Landkreis Gießen liegt Anfang 2021 bei rund 3.490 Euro. Bis zur Altersgruppe der 35- bis 45-Jährigen steigen die Entgelte dabei auf durchschnittlich rund 3.780 Euro an. Das im Kreisvergleich durchschnittlich höchste Entgelt beziehen Menschen, die in Biebertal (3.720 €) und Buseck (3.710 €) wohnen. Die geringsten Entgelte erhalten die Einwohnerinnen und Einwohner von Hungen und Laubach (je rund 3.340 €). Die Schere geht dabei deutlich auseinander: Einerseits beträgt das Entgelt bei 21 % der Menschen, die im Landkreis Gießen (o. Stadt) leben, nur bis zu 2.500 € und andererseits beziehen 27 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ein Entgelt, das mindestens 4.500 € beträgt (vgl. Abbildung 38).

Durchschnittliches Entgelt im
Landkreis: 3.490 €

Abbildung 38: Struktur der Entgelte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort im Landkreis Gießen (o. Stadt) Anfang 2021



Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen von der Bundesagentur für Arbeit

5.2. Barrierearmes Wohnen

Barrierefreie oder -arme Wohnungen werden nicht ausschließlich von Menschen, die auf den Rollstuhl angewiesen sind oder bereits eine Gehhilfe benötigen, nachgefragt. Vielmehr rückt dieses Thema auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des selbstbestimmten Lebens zunehmend in den Vordergrund. So steigt auch mit der erhöhten Lebenszeit und der zunehmenden Zahl an Senioren der Bedarf an barrierearmen Wohnungen. Insgesamt wird die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen durch Haushalte, in denen mindestens eine Person Mobilitätseinschränkungen unterliegt, bestimmt.

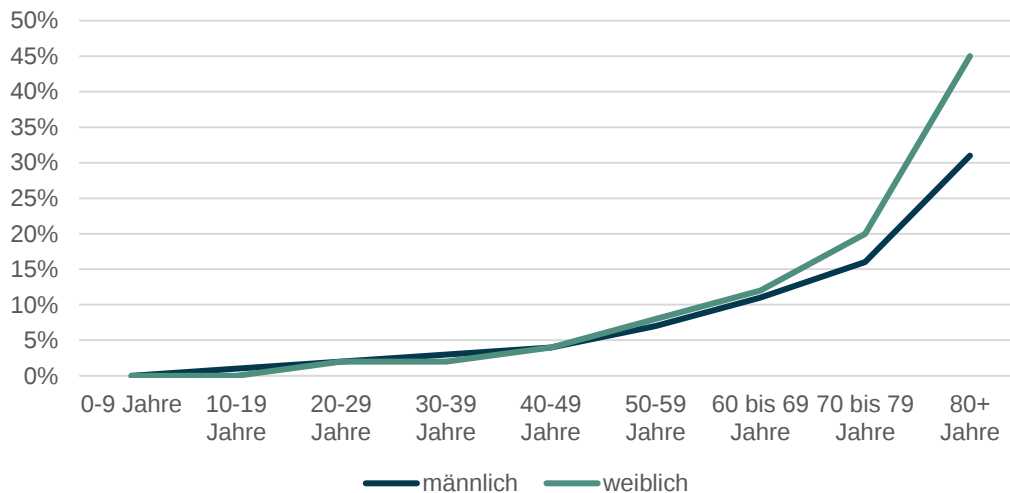
Mobilitätseingeschränkte Haushalte als Nachfragegruppe

Da es keine umfassenden Statistiken zu den Nachfragern nach barrierearmen Wohnungen gibt, wird die Größe der Nachfrager im Folgenden auf Basis einer Modellrechnung erfasst. Hinweise darauf, wie hoch der Anteil der Personen ist, die durch gesundheitliche Einschränkungen in der Mobilität beeinträchtigt sind, gibt dabei die Studie „Mobilität in Deutschland 2017“.⁵ Hierbei handelt es sich um eine bundesweite Befragung von Haushalten im Auftrag des damaligen Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI). Dabei steigt die Prävalenzrate nach dem 50. Lebensjahr mit zunehmendem Alter deutlich an (vgl. Abbildung 39). Gesundheitliche Einschränkungen setzen sich dabei aus Gehbehinderungen, Sehbehinderungen und weiteren Einschränkungen zusammen.

Ableitung der Nachfrage

⁵ Nobis, C. & Kuhnimhof, T. (2018): Mobilität in Deutschland – MiD Ergebnisbericht. Studie von infas, DLR, IVT und infas 360 im Auftrag des Bundesministers für Verkehr und digitale Infrastruktur (FE-Nr. 70.904/15). Bonn, Berlin. Online unter: https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/G/mid-ergebnisbericht.pdf?__blob=publicationFile (30.06.2021).

Abbildung 39: Anteil der Personen mit Mobilitätseinschränkungen nach Alter und Geschlecht



Quelle: eigene Darstellung, Studie Mobilität in Deutschland

Diese Anteile, die in der Studie nach Altersgruppen und Geschlecht ausgewiesen sind, werden auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung, differenziert nach Altersgruppen und Geschlecht, übertragen. Der Anteil der mobilitätseingeschränkten Personen an der Gesamtbevölkerung wird im Prognosezeitraum konstant gehalten. Für die Ableitung der nachfragerrelevanten Haushalte werden bei den Erwachsenen die altersspezifischen Haushaltsgrößen zugrunde gelegt. Bei den Kindern und Jugendlichen wird angenommen, dass eine mobilitätseingeschränkte Person in einem Haushalt lebt.

Umrechnung in Haushalte

Zur Ableitung von Handlungsbedarfen und der Quantifizierung möglicher Versorgungslücken im Bereich des barrierearmen Wohnens, soll den ermittelten Bedarfen der Bestand an für die Zielgruppe geeigneten Wohnungen gegenübergestellt werden. Die Begriffe "barrierearm", "schwellenarm", "barrierereduziert" etc. sind gesetzlich nicht definiert und demnach auch nicht an bestimmte Ausstattungsmerkmale einer Wohnung gekoppelt. Daher wird vereinfachend angenommen, dass der zu ermittelnde Bedarf an barrierearmem Wohnraum durch weitgehend barrierefreie Wohnungen gedeckt werden kann. Als Datengrundlage hierfür können die Ergebnisse des Mikrozensus 2018 für Hessen zur subjektiven Einschätzung von Aspekten der Barrierereduktion herangezogen werden.

Definition barrierereduzierte Wohnungen

Die Anteile der umfassend barrierereduzierten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand bewegen sich im Landkreis Gießen (o. Stadt) zwischen 2,5 % in Laubach und 3,4 % in Fernwald. Zurückzuführen ist dies auf die unterschiedliche Baualtersstruktur im Wohnungsbestand. So sind lediglich 0,5 % aller Wohnungen, die bis 1948 errichtet wurden, umfassend barrierereduziert gemäß Erfassung im Mikrozensus. Bei Wohnungen, die 2011 oder später errichtet wurden, macht der Anteil der umfassend barrierereduzierten Wohnungen hingegen bereits 17,5 % aus. Das bedeutet, dass der Anteil barrierearmer Wohnungen in den Kommunen

Deutliche Unterschiede in den Baualtersklassen

mit stärkerer Bautätigkeit in den vergangenen Jahren höher ausfällt, als in Kommunen mit geringen Neubauanteilen.

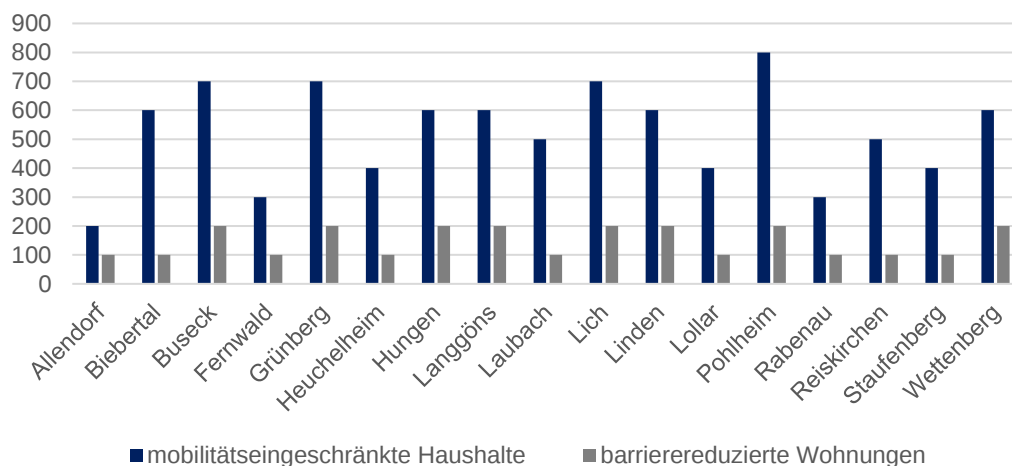
Laut der hessischen Bauordnung musste bei Errichtung von Mehrfamilienhäusern zwischen 2010 und 2018 eine Etage barrierefrei sein und seit Juli 2018 müssen 20 % der zu errichtenden Wohnungen barrierefrei sein. Zwischen 2010 und Juli 2018 wurden im Landkreis Gießen (o. Stadt) rund 1.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen von denen etwa 200 bis 300 barrierefrei sein mussten. Seit Juli 2018 wurden bis Ende 2019 insgesamt rund 250 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet, von denen entsprechend der Bauordnung 50 barrierefrei gestaltet sein müssen. Insgesamt wurden im Landkreis Gießen (o. Stadt) zwischen 2010 und 2019 somit rund 250 bis 350 barrierefreie Wohnungen errichtet.

Hessische Bauordnung schreibt seit 2010 barrierefreie Wohnungen im Neubau vor

Auf Basis der Ableitungen ergibt sich im Landkreis Gießen (o. Stadt) eine Nachfrage von Haushalten mit mobilitätseingeschränkten Personen in Höhe von rund 8.900 (11 % der wohnungsmarktrelevanten Haushalte). Diesem Bedarf steht laut Berechnung auf Basis des Mikrozensus ein Bestand an rund 2.500 barrierereduzierten Wohnungen gegenüber (3 % des Wohnungsbestandes). Die Versorgungslücke in Höhe von 6.400 verteilt sich über alle Kommunen im Landkreis Gießen (o. Stadt). In allen Städten und Gemeinden ist der Bedarf an barrierearmen Wohnungen höher als der Bestand (vgl. Abbildung 41). Zu beachten ist weiterhin, dass barrierearme Wohnungen auch von Haushalten ohne Mobilitätseinschränkungen und damit von Haushalten, die diesen Standard nicht zwingend benötigen, bewohnt werden. Diese „falsch belegten“ Wohnungen verringern das tatsächlich zur Verfügung stehende Angebot für Nachfragende mit Mobilitätseinschränkungen.

Defizite an barrierearmen Wohnungen in allen Kommunen

Abbildung 40: Bedarf und Bestand an barrierearmen Wohnungen in den Kommunen im Jahr 2019



Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen, Studie Mobilität in Deutschland, Mikrozensus 2018, GEWOS

In der nachfolgenden Tabelle ist die rechnerisch ermittelte Versorgungslücke im Jahr 2019 für die einzelnen Kommunen im Landkreis Gießen (o. Stadt) dargestellt. Das größte Defizit weist dabei Pohlheim mit rund 600, gefolgt von Buseck und Hungen mit jeweils rund 500, fehlenden barrierearmen Wohnungen auf. In Allendorf (100), Rabenau (200) und Fernwald (200) ist das Defizit absolut am geringsten, allerdings fehlen auch hier jeweils über 100 barrierearme Wohnungen.

Größte Versorgungslücken in
Pohlheim, Buseck und Hungen

Tabelle 15: Bedarf und Bestand an barrierearmen Wohnungen in den Kommunen im Jahr 2019

Kommune	Mobilitätseingeschränkte Haushalte	Barrierereduzierte Wohnungen	Versorgungslücke
<i>Allendorf (Lumba)</i>	200	100	100
<i>Biebertal</i>	600	100	500
<i>Buseck</i>	700	200	500
<i>Fernwald</i>	300	100	200
<i>Grünberg</i>	700	200	500
<i>Heuchelheim</i>	400	100	300
<i>Hungen</i>	600	200	400
<i>Langgöns</i>	600	200	400
<i>Laubach</i>	500	100	400
<i>Lich</i>	700	200	500
<i>Linden</i>	600	200	400
<i>Lollar</i>	400	100	300
<i>Pohlheim</i>	800	200	600
<i>Rabenau</i>	300	100	200
<i>Reiskirchen</i>	500	100	400
<i>Staufenberg</i>	400	100	300
<i>Wettenberg</i>	600	200	400
Landkreis Gießen (o. Stadt)	8.900	2.500	6.400

Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen, Studie Mobilität in Deutschland, Mikrozensus 2018, GEWOS

Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten, daher kann es zu Abweichungen in den Ergebnissen kommen.

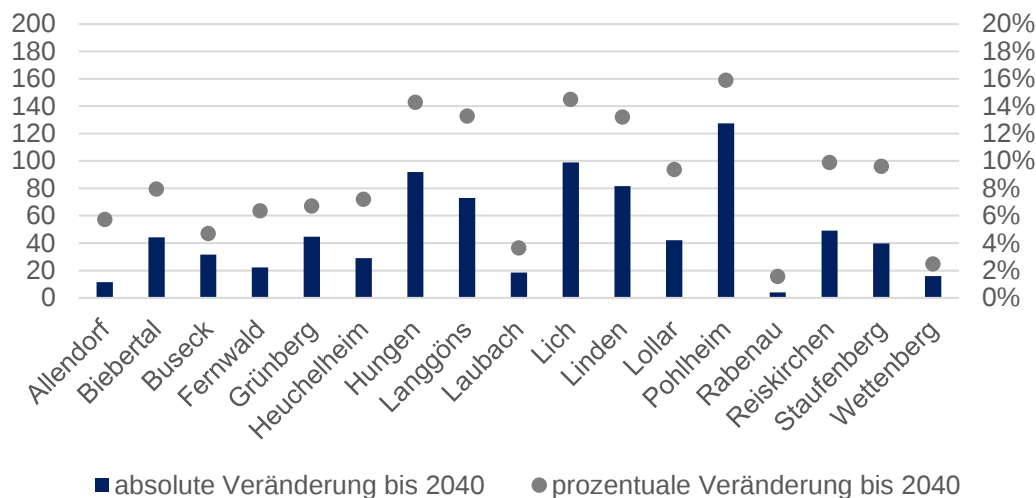
Es lässt sich festhalten, dass in allen Kommunen der ermittelte Bedarf den Bestand an barrierearmen Wohnungen übersteigt. Somit besteht bereits im Ausgangsjahr eine große Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage. Die Versorgungslücke wird nicht allein durch Neubauten gedeckt werden können. Vielmehr muss auch der Wohnungsbestand umfassend angepasst werden. Insbesondere ältere Menschen möchten auch bei einsetzender Bewegungseinschränkung und zunehmender Pflegebedürftigkeit in ihrer bisherigen Wohnung bleiben.

Zusätzlich zum Neubau Anpassung von Wohnungsbeständen

Zusätzlich zum bereits in 2019 bestehenden Defizit wird sich die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen durch den demografischen Wandel und die Alterungsprozesse in den Kommunen weiter erhöhen. Die Zahl der mobilitätseingeschränkten Einwohner und Haushalte wird sich bis 2040 im Landkreis Gießen um 9 % erhöhen. Im Landkreis Gießen (o. Stadt) wird die Zahl der Haushalte, in denen mindestens eine Person mit Mobilitätseinschränkungen lebt, bis 2040 um rund 800 ansteigen. Wie die folgende Abbildung Abbildung 41 zeigt, wird sich der Bedarf in allen Kommunen erhöhen.

Sich verstärkende Nachfrage bis 2040

Abbildung 41: Veränderung des Bedarfs an barrierearmen Wohnungen in den Kommunen bis zum Jahr 2040



Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen, Studie Mobilität in Deutschland, GEWOS

Wie hoch die tatsächliche Nachfrage, also die Zahl der Wohnungssuchenden, die auf eine barrierearme Wohnung angewiesen sind, ist, lässt sich schwer abschätzen. Expertengespräche im Landkreis Gießen (o. Stadt) haben jedoch gezeigt, dass es einen großen Bedarf und eine Vielzahl an fehlenden barrierearmen Wohnungen gibt. Die Nachfrage wird sowohl durch Single- und Paarhaushalte als auch durch Familien generiert. Allerdings wurden bisher keine konkreten Zahlen erfasst.

Tatsächliche Nachfrage schwer einzugrenzen

Das tatsächliche Angebot an zu mietenden barrierearmen Wohnungen hingegen lässt sich über die Inserate in Zeitungsannoncen oder im Internet quantifizieren. Auf Basis der Value-Datenbank konnte für die Jahre 2019 und 2020 ein Angebot an barrierefreien Mietwohnungen in Höhe von 180 ermittelt werden. Das entspricht rund 4 % der angebotenen Mietwohnungen.

180 zu vermietende barrierefreie Wohnungen in 2019 und 2020

Ein zweiter wichtiger Aspekt bei der Nachfrage nach und dem Angebot an barrierearmen Wohnungen ist, dass diese auch bezahlbar sein sollten. Bei einer Behinderung und auch im Rentenalter kommt oftmals zu den Mobilitätseinschränkungen, die zum Bedarf einer barrierearmen Wohnung führen, eine begrenzte Zahlungsfähigkeit hinzu, die zum Bedarf einer preisgünstigen Wohnung führt.

Bezahlbarkeit berücksichtigen

Insgesamt ist die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen im Landkreis Gießen (o. Stadt) in zwei Gruppen zu unterscheiden. Im ersten Fall ist Eigentum vorhanden, das barrierearm umzugestalten ist und im zweiten Fall werden barrierearme Wohnungen, und dabei insbesondere auch preisgünstige Mietwohnungen, gesucht. Für die zweite Gruppe gilt es, Wohnraum zu schaffen und für die Gruppe der Eigentümer müssen die bereits vorhandenen Fördermöglichkeiten, etwa über die KfW oder die Soziale Wohnraumförderung des Landes Hessen, kommuniziert werden. Zu beachten sind hierbei zusätzlich die eventuell vorhandenen Denkmalschutzauflagen, die einen Umbau verhindern oder sehr kostspielig machen können.

*Bestandsanpassungen und
Neubau*

6. Zusammenfassung

Aufbauend auf den Analyseergebnissen wird im Folgenden eine zusammenfassende Bewertung des Wohnungsmarktes vorgenommen. Darauffolgend werden Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Gießen (o. Stadt) 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, viele 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 2019 ist der Wohnungsmarkt im Landkreis Gießen (o. Stadt) insgesamt eher entspannt. Es gibt allerdings Anspannungstendenzen in zentraleren und Entspannungstendenzen in dezentraleren Lagen. Aus diesem Grund sollten die Kommunen voneinander getrennt oder in sinnvollen Clustern betrachtet werden.

Heterogener Wohnungsmarkt

In dem Zeitraum von 2016 bis 2019 verzeichnete der Landkreis Gießen (o. Stadt) einen Bevölkerungsanstieg von 1,0 % auf ungefähr 189.570 Einwohner. Entgegen des Konzeptes aus 2017 konnten davon deutlich weniger Kommunen profitieren. Die Zuwächse zeigen sich insbesondere in den zentraleren Städten und Gemeinden, die direkt an die Stadt Gießen angrenzen. Entsprechend dem bundesweiten Trend wird diese Entwicklung durch einen positiven Wanderungssaldo, bei negativem natürlichem Saldo, getragen.

Positive Bevölkerungsentwicklung im Gießener Umland

Die positive Bevölkerungsentwicklung im Landkreis insgesamt wird sich bis zum Jahr 2026 fortsetzen, daran anschließend wird es laut Prognose des Landkreises zu einem Rückgang der Bevölkerungszahl kommen. Bis zum Jahr 2040 wird für den Landkreis Gießen (o. Stadt) insgesamt ein Rückgang der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Höhe von 5.910 bzw. 3,1 % prognostiziert. Im Jahr 2040 wird es rund 182.630 wohnungsmarktrelevante Einwohner im Landkreis Gießen (o. Stadt) geben.

Rückläufige Bevölkerungszahlen

Diese Entwicklung geht mit einem Rückgang der Haushalte einher. Es ist mit einer sich verringernden Nachfrage von rund 1.180 Haushalten (-1,4 %) bis 2040 zu rechnen. In lediglich sieben Kommunen wird sich die Bevölkerungs- und Haushaltszahl bis 2040 weiter erhöhen: Fernwald, Heuchelheim, Lich, Linden, Lollar, Pohlheim und Staufenberg.

Sich verringernde Wohnraumnachfrage

Für den Landkreis Gießen (o. Stadt) wurde bis zum Jahr 2040 ein Ersatzbedarf von 3.520 Wohneinheiten und aufgrund der demographischen Entwicklung ein Zusatzbedarf in einzelnen Kommunen in Höhe von 2.450 Wohneinheiten errechnet. Abzüglich des Angebotsüberhangs von 1.380 Wohneinheiten resultiert für den Landkreis Gießen (o. Stadt) bis zum Jahr 2040 insgesamt ein Neubaubedarf von insgesamt 2.450 Wohnungen.

*Qualitativer Neubaubedarf
2.450 Wohneinheiten*

Gemäß der Prognose der Haushaltszahlen sind bis 2040 Rückgänge junger Mehrpersonenhaushalte, mittelter und älterer Single- und Paarhaushalte sowie von Familienhaushalten zu erwarten. Zuwächse wird es allein in den Gruppen der Seniorenhaushalte und der hochbetagten Seniorenhaushalte geben. Zusätzlich wurden die, sich an den haushaltsspezifischen Bedarfen orientierenden, qualitativen Neubaubedarfe ermittelt. Der zusätzliche qualitative Neubaubedarf erstreckt sich auf zwölf der siebzehn Kommunen. Insgesamt sind zusätzlich 580 Wohneinheiten aufgrund der sich verändernden Strukturen der Haushalte zu schaffen. Insbesondere in Kommunen, in denen es keine quantitativen Neubaubedarfe gibt, sollten diese auf bereits bestehenden Siedlungsflächen geschaffen werden.

Verschiebung in der Haushaltsstruktur und qualitativer Neubaubedarf

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft steigt auch die Nachfrage nach barriere reduzierten Wohnungen. Aus der Berechnung ergibt sich bereits jetzt eine Versorgungslücke in Höhe von 6.400 barriere reduzierten Wohnungen im Landkreis Gießen (o. Stadt), wobei in keiner Kommune der Bedarf gedeckt werden kann. Hinzu kommen Fehlbelegungen der Wohnungen. Bis 2040 wird sich die Zahl der mobilitätseingeschränkten Haushalte um 9 % erhöhen. Insgesamt ist aktuell und in Zukunft die Schaffung von barrierearmen Wohnungsangeboten damit ein wichtiger Faktor.

Schaffung von barrierearmen Wohnraum

Insgesamt wird es vor allem für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen schwieriger, sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Aus diesem Grund sollte im Wohnungsneubau maßgeblich das Segment von preisgünstigen kleinen Wohnungen berücksichtigt werden. Es ist sinnvoll, auch über den Ersatzneubau hinausgehend zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Dieser sollte sich in erster Linie auf kleine Wohnungen beziehen, es ist aber oftmals auch für größere Haushalte mit geringen Einkommen schwierig eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

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 und reduziert den Flächenverbrauch, andererseits können durch den Ersatzneubau neue Qualitäten in bestehenden Siedlungsgebieten geschaffen werden, die zu einer weiteren Ausdifferenzierung und Attraktivitätserhöhung des gesamtstädtischen

Bestandsanpassungen

Wohnungsangebots beitragen. Andererseits ist die Erhaltung – insbesondere von prägnanten Gebäude – oftmals ein wichtiges Anliegen und für attraktive Ortschaften von Bedeutung.

7. Handlungsempfehlungen

In diesem Kapitel werden die konkrete Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Gießen (o. Stadt) aufgezeigt. Dabei werden die Empfehlungen nach fünf zentralen Handlungsfeldern gegliedert:

Fünf Handlungsfelder

- Quantitativer Neubaubedarf
- Qualitativer (Neubau)Bedarf
- Bestandsentwicklung
- Preisgünstiges Wohnen
- Barrierearmes Wohnen

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

Die vergangenen, von der Covid-19-Pandemie gezeichneten, Monate haben gezeigt, wie schnell unvorhergesehen Ereignisse ganze Länder zum Stillstand bringen und die globale Wirtschaft vor nie dagewesene Herausforderungen stellen können. Auch die Wohnungsmärkte blieben davon natürlich nicht verschont. Um mit derartigen Herausforderungen umzugehen, müssen Politik und Verwaltung schnell reagieren und ihre Strategien anpassen können. Dazu ist es erforderlich, stets einen Überblick über den aktuellen Stand und die bisherige Entwicklung der Wohnungsmärkte zu behalten. Daher sollten die wesentlichen Daten und Fakten zum Wohnungsmarkt in dem Wohnungsmarktmonitoring jährlich fortgeschrieben werden.

Stetige Wohnungsmarktbeobachtung

Bei der kommunalen Aufgabe, die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, stellt die Wohnungswirtschaft den wichtigsten Partner dar. Deshalb ist ein kontinuierlicher Dialog zwischen Politik, Verwaltung sowie Wohnungs- und Immobilienwirtschaft elementar, um gegenseitiges Vertrauen zu stärken, Sichtweisen auszutauschen und konsensfähige Strategien entwickeln zu können. Wir empfehlen regelmäßige Treffen, mindestens jährlich, sowie zusätzlich bei Bedarf.

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.

Gemeinsame Strategie für die Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung

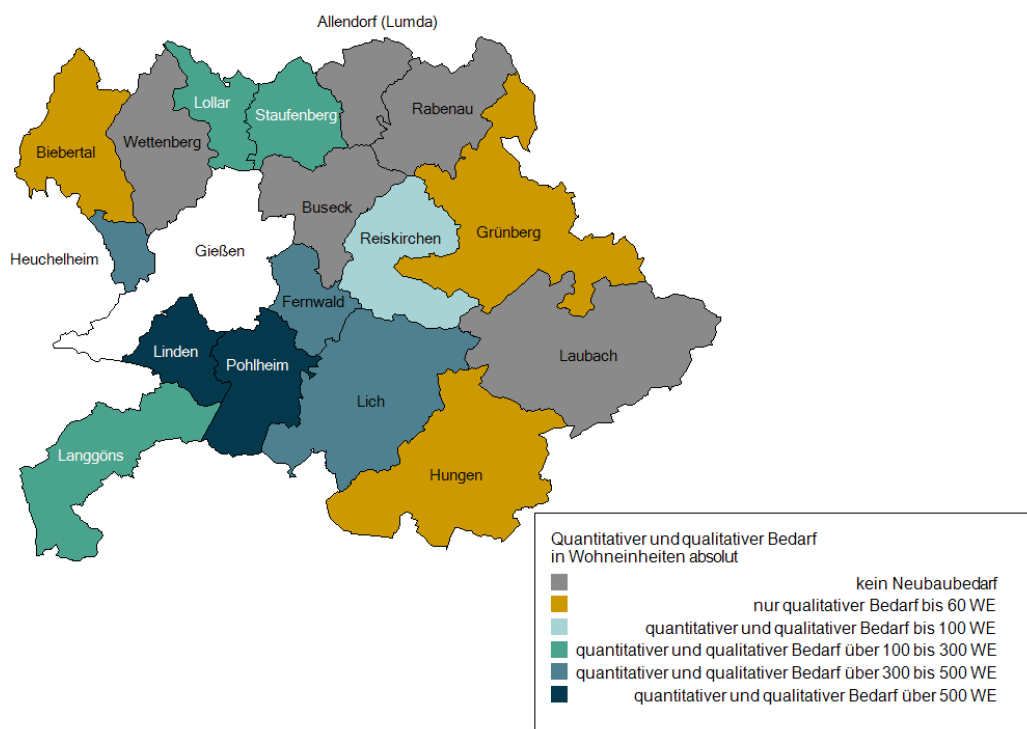
7.1. Regionale Unterschiede

Wie in den vorangegangenen Analysen dargestellt, besteht im Landkreis Gießen (o. Stadt) ein zum Teil deutlicher Neubaubedarf. Einerseits müssen abgehende Wohnungen ersetzt und andererseits muss der zusätzlichen Nachfrage Rechnung getragen werden. Bis zum Jahr 2040 müssen laut Prognose aufgrund des Anstiegs der Haushaltszahl in einzelnen Kommunen insgesamt rund 2.450 neue Wohneinheiten errichtet werden. Hinzu kommen 580 Wohnungen, um auch die qualitativen Bedarfe zu decken. Die Neubaubedarfe sind allerdings nicht homogen verteilt. Sie konzentrieren sich in erster Linie auf die an Gießen angrenzenden Gemeinden. Mit Allendorf, Buseck, Laubach, Rabenau und Wettenberg gibt es außerdem sechs Kommunen, die bis 2040 keinen Neubaubedarf aufweisen. Hier gilt es deshalb bestehende oder zukünftige Leerstände zu verringern.

Heterogener Wohnungsmarkt

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Schwerpunkte in der Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Gießen (o. Stadt).

Abbildung 42: Quantitative und qualitative Bedarfe in den Kommunen bis 2040



Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Gießen, GEWOS

Kommunen **ohne Neubaubedarf** sind grau dargestellt. In **Allendorf, Buseck, Rabenau** und **Wettenberg** gibt es weder quantitative noch qualitative Neubaubedarfe. In gold eingefärbt sind **Biebertal, Grünberg** und **Hungen** und damit die Kommunen, in denen es **lediglich qualitative Bedarfe** gibt. Das heißt rein rechnerisch gäbe es ausreichend Wohnungen, es bedarf jedoch anderer Qualitäten (Wohnungsgrößen) als bisher. In diesen acht Kommunen muss das Hauptaugenmerk auf die Bestandsentwicklung gelegt werden. Die zentralen Zielgruppen der preissensiblen Nachfrager und Nachfrager nach barrierearmen Wohnungen müssen ergänzend in den Fokus genommen werden.

Kein Neubaubedarf und lediglich qualitative Bedarfe: Bestandsentwicklung und Konzentration auf Zielgruppen

Die übrigen neun Kommunen sind in Blau- und Grüntönen eingefärbt, sie weisen **quantitative und qualitative Neubaubedarfe** in unterschiedlichen Höhen auf. In **Reiskirchen** (hellblau) fallen die Neubaubedarfe am geringsten aus. In dem grün eingefärbten Kommunen (**Langgöns, Lollar und Staufenberg**) müssen bis 2040 aufgrund der Wohnungsabgänge und veränderten qualitativen Bedarfe sowie in Lollar und Staufenberg aufgrund der Anstiege der Haushaltszahlen 100 bis 300 Wohneinheiten geschaffen werden. Einen höheren Bedarf haben die blaugrau eingefärbten Kommunen **Fernwald, Heuchelheim** und **Lich**. Hier sollten bis 2040 zwischen 300 und 500 Wohnungen entstehen. Am höchsten sind die quantitativen sowie zusätzlichen qualitativen Neubaubedarfe in **Linden** und **Pohlheim** (dunkelblau). Zusätzlich zu den jeweils über 500 Wohnungen, die sich quantitativ ergeben und den qualitativen Bedarfen entsprechend geschaffen werden sollten, sind rund 30 bzw. 40 Wohnungen aufgrund der veränderten Strukturen der Haushalte zu realisieren. In den Kommunen mit quantitativen und qualitativen Bedarfen, ist zusätzlich zur Bestandsentwicklung Neubau für verschiedenste Zielgruppen zu realisieren, die soziale Wohnraumversorgung von Nachfragern nach preisgünstigen und barrierearmen Wohnungen sollte dabei nicht außer Acht gelassen werden.

Quantitative und qualitative Bedarfe: Ergänzend Wohnungsneubau

7.2. Quantitativer Neubaubedarf

Der quantitative Neubaubedarf konzentriert sich vor allem in den an Gießen angrenzenden Gemeinden, allen voran in Pohlheim und Linden, gefolgt von Heuchelheim und Fernwald sowie Lich, Lollar, Staufenberg, Langgöns und Reiskirchen. In diesen Gemeinden muss Wohnraum für alle Zielgruppen geschaffen werden. Hier sollte jedoch nach Möglichkeit der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung befolgt werden und die Themen Bestandsanpassung und Modernisierung sollten ebenfalls in diesen Kommunen Berücksichtigung finden.

Quantitative Neubaubedarfe vor allem im Gießener Umland

Die größte Zielgruppe im Landkreis Gießen (o. Stadt) sind die Familien und die Zielgruppe deren Nachfrage sich weiter erhöhen wird sind die (hochbetagten) Seniorenhaushalte. Dennoch müssen adäquate Wohnangebote für alle Zielgruppen zur Verfügung stehen. Für freifinanzierte Neubauwohnungen im Mehrfamilienhaus kommen grundsätzlich eher mittlere und gutverdienende Haushalte in Betracht. Zu den Nachfragern gehören insbesondere ältere Single- und Paarhaushalte und Seniorenhaushalte. Eher geringe Bedeutung in diesem Segment haben die Familien.

Bedarf Geschosswohnungen...

Derzeit befindet sich das Gros an Mehrfamilienhäusern in zentralen Lagen. Auch in Zukunft sollte der Geschosswohnungsbau auf die Ortskerne fokussiert bleiben.

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern hingegen ist primär durch Familien bzw. Haushalte in der Familiengründungsphase geprägt. Auch wenn Familien häufig in Mehrfamilienhäusern leben, sind diese meist nicht deren bevorzugte Wohnform. Das Ein- und Zweifamilienhaus stellt 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.

... und Einfamilienhäusern

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

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 in wachsenden Kommunen zusätzlich erforderlich, dass größere Neubauflächen ergänzend erschlossen 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

7.3. Qualitativer (Neubau)Bedarf

Qualitativer Wohnungsbedarf entsteht dann, wenn der quantitative Bedarf nicht zur Befriedigung der Wohnpräferenzen ausreicht. Im Landkreis Gießen ist dies in den Kommunen Fernwald, Heuchelheim, Langgöns, Lich, Linden, Lollar, Pohlheim, Reiskirchen und Staufenberg der Fall. Außerdem tritt er dort auf, wo rein quantitativ keine zusätzlichen Wohnungen benötigt werden, die freien Wohnungen aber nicht zur Nachfrage passen – wie in Bierbatal, Grünberg und Hungen. In diesen Kommunen muss der Fokus der Wohnungspolitik deshalb besonders auf die Zielgruppen und ihre spezifischen Bedürfnisse und Präferenzen gelegt werden.

*Zusätzliche qualitative Bedarfe
in den meisten Kommunen*

Zielgruppen die, sowohl aktuell (2019) also auch im Prognosejahr 2040, im Hinblick auf die qualitative Nachfrage die wichtigste Rolle spielen sind zum einen die Seniorenhaushalte und zum anderen die Familien. Um die Nachfrage der Seniorenhaushalte zu bedienen, sollten vor allem Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis unter 80 m² vorgehalten werden. Diese sollten nach Möglichkeit barrierearm und, in Teilen, preisgünstig sein. Wird attraktiver Wohnraum für diese Zielgruppe geschaffen, kann dies automatisch zu einem Generationenwechsel beitragen, denn wenn Seniorenhaushalte umziehen, werden größere Wohnungen oder Häuser frei und stehen somit Familien zur Verfügung. In diesem Zusammenhang sind Beratungs- und Unterstützungsangebote notwendig, die älteren Menschen beim Umzug in altersgerechte Wohnungen unterstützen. Entsprechende Angebote reichen von der Wohnungsvermittlung über den Verkauf des Hauses bzw. der Wohnung bis hin zur Organisation des Umzugs.

*Mittelgroße Wohnungen für
Senioren und ...*

Die bevorzugte Wohnform von Familien ist üblicherweise das Eigenheim, trotzdem sollten auch Alternativen, wie große Mietwohnungen oder Häuser zur Miete, geschaffen werden.

*... große Wohnungen und
Häuser für Familien*

Je höher der Anteil des zusätzlichen qualitativen Neubaubedarfs in einer Kommune, desto mehr muss die Option von Ersatzneubauten oder Bestandsanpassungen (vgl. nachfolgendes Kapitel 7.4) ins Auge gefasst werden. Geschieht dies nicht, kann es vermehrt zu Leerständen und Wertverlusten in den älteren Bestandsquartieren kommen, insbesondere in den weniger nachgefragten Ortslagen.

*Ersatzneubau und Be-
standsanpassungen prüfen*

Sofern umfassende Modernisierungen oder Veränderungen 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 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 in Teilen Neubaustandards herstellen. Von Vorteil des Ersatzneubaus ist, dass sich im Neubau Qualitäten erreichen lassen, die im Bestand kaum zu verwirklichen sind. So sind im Neubau

*Ersatzneubau in besserer
Qualität und höherer Dichte*

von vornherein nachfragegerechte Wohnungsgrößen, Raumzuschnitte, Ausstattungsmerkmale und energetisch hohe Qualitäten sowie Barrierefreiheit realisierbar.

7.4. Bestandsentwicklung

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

*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 eine zentrale Herausforderung, 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 Eigentümer 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 Wohnungsmarktakeure 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

*Beratungen zur
Entscheidungsfindung*

hinzuweisen. Neben den Förderungen durch die WI Bank⁶ gibt es auch Umbaumaßnahmen, die die Bundesregierung mit verschiedenen KfW⁷-Förderprogrammen unterstützt.

Eine weitere zentrale Herausforderung bei der energetischen Sanierung von Siedlungsgebieten ist, dass eine energetische Anpassung des Gebäudebestands nicht wärmietenneutral erfolgen kann. Energetische Maßnahmen, wie Modernisierung der Heizungsanlagen, Dämmung von Außenwänden etc., zählen zu den auf die Miete umlegbaren Modernisierungsmaßnahmen. Seit Anfang 2019 dürfen Vermieterinnen und Vermieter je nach Umfang und Art der Modernisierung die Miete um bis zu 8 % erhöhen. Um die Sozialverträglichkeit der energetischen Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten, bedarf es einer Förderung.

Förderung von energetischen Sanierungen

Die WI Bank bietet wie die KfW 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 Fördervoraussetzungen erläutert werden. In diesem Zusammenhang sind die Leistungen der KfW-Programme, die Landesförderung Hessen 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.

Förderprogramme und andere Angebote transparent darstellen

Hinzu kommt die im Jahr 2019 beschlossene Förderung des Landkreises Gießen für neuen und bezahlbaren Wohnraum in denkmalgeschützten oder aus anderen Gründen erhaltenswerten Gebäuden. Auf Basis der Richtlinie zur Revitalisierung der Ortskerne, die Teil der Initiativen des Landkreises zur Schaffung von neuem Wohnraum über die SWS GmbH, ist können bis zu 30 % der förderfähigen Investitionskosten, maximal jedoch mit 75.000 Euro, zur Bestandsentwicklung bezuschusst werden.

Richtlinie zur Revitalisierung der Ortskerne

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. Von Oktober 2020 bis Dezember 2023 bietet das Programm „Leben wie gewohnt“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) die Förderung von baulich-investiven Modellprojekten. Das Programm richtet sich an Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Baugemeinschaften und ähnliche Organisationen. Detaillierte Informationen sowie Praxisbeispiele und Anregungen oder Ideen für altersgerechtes Wohnen und gesellschaftliche Teilhabe findet man unter dem Serviceportal „Zuhause im Alter“.

Modellprojekte unterstützen

⁶ Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WI Bank)

⁷ Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Die Modernisierung von älteren Eigenheimen erfolgt oftmals bei Eigentümerwechsel. Daher spielt der Generationenwechsel – zusätzlich zur Befriedigung der qualitativen Bedarfe – auch für die Bestandsentwicklung eine zentrale Rolle. 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. 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.

*„Jung kauft Alt“
Eigentum im Bestand fördern*

Um den Generationenwechsel in den älteren Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen zu unterstützen, müssen zunächst geeignete altersgerechte Wohnalternativen für die bisherigen älteren Eigenheimbesitzer geschaffen werden (vgl. Kapitel 7.6 Barrierearmes Wohnen). 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*

Der Landkreis Gießen begegnete der Herausforderung der hohen Zahl an Altbauten im Jahr 2016 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

7.5. Preisgünstiges Wohnen

Die Entwicklung der Rahmenbedingungen im Landkreis Gießen, etwa hinsichtlich Bevölkerungszahl, Zahl der Transferleistungsempfänger, Mieten und Bindungsausläufe, deutet darauf hin, dass die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum für Bezieher geringer Einkommen zunehmend schwieriger wird. Auch die Coronapandemie und ihre wirtschaftlichen Folgen nehmen hier Einfluss. Die Schaffung preisgünstigen Wohnraums ist deshalb ein zentrales Ziel der Wohnungspolitik im Landkreis, dem sowohl durch Neubau als auch durch Bestandsentwicklungen nachgekommen werden muss. Bedarfe bestehen hier insbesondere im Segment der kleinen Wohnungen. Aber auch größere preisgünstige Wohnungen sind zu realisieren, da es bei diesen oftmals zu Konkurrenz zwischen Haushalten mit geringem und Haushalten mit höherem Einkommen kommt.

Schaffung preisgünstiger Wohnungen

Im Landkreis Gießen sind die Grundvoraussetzungen - mit der Unterstützung der SWS GmbH und zahlreichen weiteren Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften - für die Bedarfsdeckung im preisgünstigen Segment gegeben. Darüber hinaus könnte die Initiierung eines Bündnisses für Wohnen ein Ansatz sein. Ziel wäre u. a. die Vereinbarung einer Zahl oder Quote an bezahlbaren Wohnungen bei größeren Neubauvorhaben.

Idee: 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 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 im Rahmen der Städtebauförderung dar.

Einflussmöglichkeiten der Kommune

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

Mittelbare Belegung

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.

Ankauf von Belegungsrechten

Um die bereits ausgelaufenen Bindungen und den zukünftig weiter erwarteten Rückgang an preisgünstigen (geförderten) Wohnungen zu kompensieren, ist der Neubau preisgünstiger Wohnungen notwendig. Dieser 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 Siedlungsgebiete mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und einer guten Verkehrsanbindung am besten.

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 kleinen und barrierearmen Wohnungen

Insgesamt sollte aufgrund der demografischen Entwicklung im Landkreis ein besonderes Augenmerk 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 Geschosswohnungen 20 % barrierefrei entstehen. Damit vergrößert sich im Rahmen der allgemeinen Neubautätigkeit automatisch die Zahl der für Senioren und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen geeigneten Wohnungen. Allerdings steht dieser Wohnraum nicht exklusiv den bedürftigen Haushalten zur Verfügung. Es sollten geeignete Grundstücke identifiziert werden, die sich auch vom Wohnumfeld her besonders für diese Zielgruppe eignen.

Geförderte seniorengerechte Wohnungen schaffen

7.6. Barrierearmes Wohnen

Von besonderer Bedeutung für das Wohnen im Alter wie auch für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen ist die Verfügbarkeit von barrierearmen Wohnraum. Auch hier muss durch Neubau und Bestandsentwicklung ein entsprechendes Angebot im Landkreis Gießen geschaffen werden.

Schaffung von barrierearmen Wohnungsangeboten

Die Versorgungslücke in diesem Segment ist erheblich. Über alle Kommunen hinweg übersteigt die Nachfrage das Angebot. Insgesamt besteht ein Defizit von 6.400 Wohnungen. Da mehr als die Hälfte der Bedarfe durch Seniorenhaushalte ab 70 Jahren entsteht, sind vor allem kleine und mittelgroße barrierearme Wohnungen zu schaffen.

Neubau barrierearmer Wohnungen

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

Zukünftig wird es nicht nur darum gehen, Nachnutzer für ältere Ein- und Zweifamilienhäuser zu gewinnen und den Generationenwechsel voranzutreiben, sondern auch darum Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die Bestände an veränderte Anforderungen (Barrierearmut) angepasst werden können (vgl. Kapitel 7.4). Die Abbildung 39 im Kapitel 5.2 Barrierearmes Wohnen zeigt, dass die Mobilitätseinschränkungen mit dem Alter und insbesondere ab 70 Jahren deutlich zunehmen. Das Gros der über 70-Jährigen kann jedoch weiterhin selbständig in ihren Wohnungen und Eigenheimen leben. Dafür sind gegebenenfalls Anpassungen des Wohnungsbestandes und mobile Betreuungsangebote erforderlich.

Altersgerechter Umbau

8. 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 ist 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.

Fluktuationsquote

Die Fluktuationsquote beschreibt den Anteil der Umzüge innerhalb der Wohnungsgrößen bzw. der Haushaltsgrößen. Sie wurde auf Basis der vorliegenden Daten der Wohnungsunternehmen im Landkreis Gießen gebildet und ist erfahrungsgemäß bei kleinen Haushalten höher als bei größeren Haushalten.

Generationenwechsel

Ältere Menschen verbleiben nach dem Auszug ihrer Kinder häufig noch Jahrzehnte in derselben Wohnung, in der sie mit ihren Kindern gelebt hatten. Dadurch stehen Wohnungen mit großen Wohnflächen jungen Familien oder Mehrpersonenhaushalten häufig nicht zur Verfügung, während kleinere und barrierearme Wohneinheiten bedarfsgerechter für ältere Menschen wären. Wenn dieser Wechsel erfolgt, wird von einem Generationenwechsel auf dem Wohnungsmarkt gesprochen.

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.

Haushaltstyp

Haushaltsspezifische Bedarfe bestimmen die Nachfrage nach Wohnraum. Um diese zu erfassen und einzuordnen werden Haushaltstypen gebildet. Anhand der Größe des Haushalts und des Alters des Haushaltsvorstands lassen sich Haushalte typisieren.

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 besteht, 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.

Prävalenzrate

Die Prävalenzrate beschreibt die Häufigkeit des Vorkommens eines Symptoms in einem bestimmten Zeitraum in einer bestimmten Population. In dem vorliegenden Gutachten beschreibt sie die Häufigkeit von Mobilitätseinschränkungen in den einzelnen Altersjahren der Bevölkerung.

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).

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

Hierbei geht es um den Wohnungsbestand ohne Wohnungen in Wohnheimen und Ferienwohnungen (eigene Berechnung auf Basis des Zensus und Statistischen Landesamtes Hessen).

Zusatzbedarf

Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Anstieg der Haushalte gemäß Prognose der Haushaltszahl.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Landkreis Gießen	12
Abbildung 2: Beschäftigte am Wohnort	13
Abbildung 3: Beschäftigte differenziert nach Geschlecht (2020)	14
Abbildung 4: Pendlerbilanzen der Gemeinden (o. Stadt) 2019	15
Abbildung 5: Auspendler differenziert nach Zielorten (2019)	15
Abbildung 6: Bedarfsgemeinschaften in Gießen (SGB II)	16
Abbildung 7: Bedarfsgemeinschaften (SGB II) nach Struktur der Haushalte (2019)	17
Abbildung 8: Kaufkraft pro Haushalt in Euro	17
Abbildung 9: Anzahl Haushalte mit Wohnberechtigungsschein im Durchschnitt der Jahre 2015-2019	18
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden (2016-2019)	20
Abbildung 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Gießen (o. Stadt)	21
Abbildung 12: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden (2015-2019)	21
Abbildung 13: Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo kombiniert	22
Abbildung 14: Wanderungssaldo der Städte und Gemeinden (Mittel 2015-2019)	23
Abbildung 15: Wanderungen nach Ziel- und Herkunftsorten (Mittel 2016-2019)	24
Abbildung 16: Wanderungssaldo der Gemeinden nach Alter (Mittel 2015-2019)	25
Abbildung 17: Altersstruktur in den Gemeinden des Landkreises (2020)	25
Abbildung 18: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen (2019)	27
Abbildung 19: Wohnungsbestand nach Zahl der Räume (2019)	28
Abbildung 20: Fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 EW (2015-2019)	29
Abbildung 21: Baufertigstellungen in den Gemeinden des Landkreises (2015-2019)	30
Abbildung 22: Anzahl der geförderten Wohnungen und der Bindungsausläufe im LK Gießen	30
Abbildung 23: Anzahl geförderter Wohnungen im LK Gießen (2021)	31
Abbildung 24: Mietpreisniveau für Wohnungen in den Gemeinden des Landkreises (2020)	32
Abbildung 25: Kaufpreisniveau in den Gemeinden des Landkreises	33
Abbildung 26: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung 2019 bis 2040	35
Abbildung 27: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung für die Kommunen 2019 bis 2040	37
Abbildung 28: Veränderung der Altersstruktur der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in den Kommunen 2019 bis 2040	38
Abbildung 29: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte 2019 bis 2040	39
Abbildung 30: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte für die Kommunen 2019 bis 2040	41
Abbildung 31: Veränderung der Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in den Kommunen 2019 bis 2040	42
Abbildung 32: Quantitative Neubaubedarfe in den Kommunen bis zum Jahr 2040	44
Abbildung 33: Entwicklung der quantitative Neubaubedarfe in den Kommunen von 2019 bis zum Jahr 2040	45
Abbildung 34: Entwicklung der Haushaltstypen bis 2040	48
Abbildung 35: Wohnflächenbedarfe der unterschiedlichen Haushaltstypen	50
Abbildung 36: Entwicklung der Haushaltstypen in den Kommunen bis 2040	51
Abbildung 37: Aktuelle Mietstufen der Kommunen im Landkreis Gießen (o. Stadt)	57
Abbildung 38: Struktur der Entgelte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort im Landkreis Gießen (o. Stadt) Anfang 2021	62
Abbildung 39: Anteil der Personen mit Mobilitätseinschränkungen nach Alter und Geschlecht	63
Abbildung 40: Bedarf und Bestand an barrierearmen Wohnungen in den Kommunen im Jahr 2019	64

Abbildung 41: Veränderung des Bedarfs an barrierearmen Wohnungen in den Kommunen bis zum Jahr 2040	66
Abbildung 42: Quantitative und qualitative Bedarfe in den Kommunen bis 2040	72

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Gießen	19
Tabelle 2: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis 2040	36
Tabelle 3: Veränderung der Altersstruktur der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung 2019 bis 2040	38
Tabelle 4: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis 2040	40
Tabelle 5: Veränderung der Struktur der wohnungsmarktrelevanten Haushalte 2019 bis 2040	41
Tabelle 6: Quantitative Neubaubedarfe in den Kommunen 2025, 2030, 2035 und 2040	46
Tabelle 7: Haushaltstypen nach Haushaltsgröße und Alter des Haushaltsvorstandes	47
Tabelle 8: Entwicklung der Haushaltstypen in den Kommunen bis 2040	52
Tabelle 9: Quantitative und qualitative Neubaubedarfe in den Kommunen bis 2040	53
Tabelle 10: Wohnflächenbedarfe (Zusatzbedarf und zusätzlicher qualitativer Bedarf) in den Kommunen bis 2040	55
Tabelle 11: Einkommens und Mietobergrenzen laut Wohngeld im Jahr 2021	57
Tabelle 12: Bilanz des Bedarfs und des Bestandes an preisgünstigen Wohnungen laut Wohngeld 2021	58
Tabelle 13: Bilanz der Nachfrager nach und dem Angebot an preisgünstigen Wohnungen innerhalb eines Jahres laut Wohngeld 2021	59
Tabelle 14: Bilanz der Nachfrager nach und dem Angebot an preisgünstigen Wohnungen innerhalb eines Jahres laut sozialer Wohnraumförderung 2021	60
Tabelle 15: Bedarf und Bestand an barrierearmen Wohnungen in den Kommunen im Jahr 2019 ..	65

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Ein Unternehmen der DSK-BIG

Büro Berlin

Axel-Springer-Straße 54 A
10117 Berlin

Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.gewos.de