

Landkreis Gießen		Gießen, 24. Januar 2024	
Der Kreisausschuss			
Dezernat I Die Landrätin	Name:	Anita Schneider	
	Telefon:	06 41 - 93 90 17 37	
	Fax:	06 41 - 93 90 16 00	
	E-Mail:	anita.schneider@lkgi.de	
	Gebäude: F	Raum:	F112a

Monitoringbericht Wohnraumversorgung 2022

für den sozialen Wohnungsbau im Landkreis Gießen

Anliegend erhalten Sie den Monitoringbericht Wohnraumversorgung 2022 für den sozialen Wohnungsbau im Landkreis Gießen.

Aufbauend auf das Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2021 bildet dieser Bericht die Entwicklung der Wohnraumversorgung ab.

Der Monitoringbericht stellt die Situation auf Basis der demografischen Entwicklung für alle Kommunen (mit Ausnahme der Stadt Gießen) gemeindescharf dar. Mit der Beauftragung der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes aus dem Jahr 2017 wurden auch die Kriterien für ein jährliches Monitoring beauftragt. Das erste Monitoring des Wohnraumversorgungskonzeptes im Landkreis Gießen liegt nur vor.

Diese Datenbasis befähigt die Politik, passgenaue Maßnahmen zu entwickeln.

Mit freundlichen Grüßen



Anita Schneider
Landrätin

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss	
Stabsstelle Kreisentwicklung und Strukturförderung Demografiebeauftragter	Sachbearbeiter: Kai Empacher Telefon: 9390-1733 Fax: N.N. E-Mail: kai.empacher@lkgi.de Zimmer: C 015 Datum: 24.01.2024

Monitoringbericht Wohnraumversorgung 2022

für den sozialen Wohnungsbau im Landkreis Gießen

Einleitung

Die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts wurde 2021 veröffentlicht. Im Kontext dieser Fortschreibung wurde ein Monitoring aufgebaut, damit der Landkreis Gießen zukünftig die Entwicklung hinsichtlich der Wohnraumversorgung eigenständig evaluieren kann. Die Auswahl des Indikatoren-Sets erfolgte nach Vorschlägen von GEWOS Hamburg. Das Wohnungsmarktmonitoring soll sowohl die Ebene der Kommunen im Landkreis Gießen sowie den Landkreis Gießen insgesamt (ohne Stadt Gießen) abbilden. Auf diese Weise können sowohl Vergleiche zwischen den einzelnen Kommunen im Landkreis als auch die Unterschiede zur Situation und Entwicklung im Gesamtkreis (ohne Stadt Gießen) betrachtet werden.

*Tabelle 1 Übersicht Indikatoren des Wohnungsmarktmonitorings des Landkreises Gießen mit Datenquelle;
Quelle: LK Gießen*

Statistik	Datenquelle
Bevölkerungsentwicklung insgesamt	LK GI
Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen	LK GI
Geburten und Sterbefälle	LK GI
Zu- und Fortzüge	LK GI
Pendlerverflechtungen	Statistik Bundesagentur für Arbeit
Bedarfsgemeinschaften	Statistik Bundesagentur für Arbeit
Struktur der Bedarfsgemeinschaften	Statistik Bundesagentur für Arbeit
Fehlbelegungen	LK GI
Bautätigkeit	Statistische Landesamt Hessen
Wohnungsbestand	Statistische Landesamt Hessen
Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	Statistische Landesamt Hessen
Geförderter Wohnraum	LK GI
Miet- & Kaufpreise	Value AG

Demografie

Die Bevölkerungsentwicklung ist die Ausgangsbasis für das Wohnraumversorgungskonzept, dessen Fortschreibung und Monitoring. Anhand des vorausgerechneten Bevölkerungsstandes lassen sich die zukünftigen Bedarfe näher einschätzen.

Insbesondere die voraussichtliche Altersstruktur der Bevölkerung nimmt bei der Wohnraumversorgung eine herausragende Rolle ein, weil mit zunehmender Alterung der Bevölkerung sich die Bedarfe an Wohnraum ändern. Auf diese Bedarfe muss eingegangen und neuer Wohnraum geschaffen werden¹, ansonsten verbleiben Rentner:innen mangels Alternativen in ihrem nicht bedarfsgerechten² Wohnraum bzw.-eigentum.

Bevölkerungsentwicklung – Gegenwart

Tabelle 2 Entwicklung der Kreisbevölkerung und Zu-/Abnahme im Vergleich zum Vorjahr für den Landkreis Gießen ohne Gießen, Angaben in absoluten Zahlen, 2013 – 2021, eigene Darstellung und Berechnungen; Quelle: LK Gießen, ekom21

	Einwohner:innen	Veränderung zum Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr (Prozent)
2013	184.635	-684	-0,4
2014	184.822	187	0,1
2015	186.115	1.293	0,7
2016	187.670	1.555	0,8
2017	188.331	661	0,4
2018	188.913	582	0,3
2019	189.570	657	0,3
2020	190.289	719	0,4
2021	190.408	119	0,1
2022	193.244	2.836	1,5

¹ Siehe hierzu qualitativer Neubaubedarf in der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts für den Landkreis Gießen.

² Ggf. Türrahmen, die nicht breit genug sind für Rollatoren, keine ebenerdigen Duschen, Treppen ohne Lift, leere und unbewohnte Zimmer, weil Kinder ausgezogen sind oder schwerlich erreichbar; bei Mietwohnungen: keine Aufzüge

Tabelle 3 Geburten und Sterbefälle, Zu- und Fortzüge für die Kommunen und den Landkreis Gießen ohne Gießen, Angaben in absoluten Zahlen, 2022, eigene Darstellung und Berechnungen; Quelle: LK Gießen, ekom21

	Geburten	Sterbefälle	nat. Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Wanderungssaldo (gesamt)
LK Gießen, ohne Gießen	1.601	2.157	-556	5.473	1.797	3.676
Allendorf (Lumda)	28	37	-9	119	100	19
Biebertal	108	119	-11	244	122	122
Buseck	111	165	-54	366	117	249
Fernwald	71	92	-21	229	107	122
Grünberg	128	165	-37	418	118	300
Heuchelheim	64	82	-18	281	109	172
Hungen	111	169	-58	470	73	397
Langgöns	119	148	-29	286	117	169
Laubach	64	136	-72	349	59	290
Lich	127	143	-16	442	117	325
Linden	123	118	5	419	149	270
Lollar	89	118	-29	265	116	149
Pohlheim	162	212	-50	381	142	239
Rabenau	51	72	-21	188	55	133
Reiskirchen	88	115	-27	337	93	244
Staufenberg	60	116	-56	304	99	205
Wettenberg	97	150	-53	375	104	271

Seit 2014 wächst die Kreisbevölkerung des Landkreises Gießen ohne Gießen, kontinuierlich an (vgl. Tabelle 2), obwohl der natürliche Saldo fast durchgängig negativ ist. Der Zuzug ist stark genug die natürliche Bevölkerungsentwicklung auszugleichen und darüberhinausgehend ein Bevölkerungswachstum für die Kommunen und den Landkreis Gießen zu generieren (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 4 Altersstrukturen in den Kommunen und im Landkreis Gießen ohne Gießen, Angaben in Prozent, 2022, eigene Darstellung und Berechnungen; Quelle: LK Gießen, ekom21

	Einwoh- ner:innen	unter 18 Jahre (Prozent)	18 < 27 Jahre (Prozent)	27 < 40 Jahre (Prozent)	40 < 65 Jahre (Prozent)	über 65 Jahre (Prozent)
LK Gießen, ohne Gie- ßen	193.244	16,7	9,4	16,4	35,3	22,2
Allendorf (Lumda)	4.161	16,4	7,6	13,7	38,5	23,8
Biebertal	10.561	14,6	8,9	15,8	36,7	23,9
Buseck	13.822	16,7	9,1	16,2	35,5	22,5
Fernwald	7.534	17,1	10,2	18,3	33,7	20,7
Grünberg	14.426	17,1	9,2	15,2	35,4	23,1
Heuchel- heim	8.400	16,3	10,5	18,1	33,2	21,8
Hungen	13.375	16,3	8,4	15,3	36,0	24,0
Langgöns	12.095	15,9	8,8	16,8	36,5	21,9
Laubach	10.338	15,1	8,2	14,9	36,5	25,2
Lich	15.126	17,2	8,8	16,4	36,4	21,2
Linden	14.178	17,7	11,1	19,2	32,8	19,2
Lollar	10.871	17,8	10,5	17,4	33,7	20,6
Pohlheim	19.198	17,7	11,0	16,6	34,4	20,3
Rabenau	5.432	16,5	7,5	15,9	36,5	23,6
Reiskirchen	11.222	17,3	8,9	16,6	34,9	22,2
Staufen- berg	8.961	16,1	9,1	16,3	36,5	22,0
Wettenberg	13.544	15,9	9,1	15,2	35,8	23,9

Mehrheitlich ziehen Personen unter 50 Jahren in den Landkreis. In der Folge wächst nicht nur die Bevölkerung, auch steigt der prozentuale Anteil der Rentner:innen nicht so stark an – obwohl sich deren Anzahl jährlich erhöht. Trotz dieser durchgängigen Entwicklung ist im Jahr 2022 mindestens jede:r fünfte Einwohner:in mindestens 65 Jahre alt, Ausnahmen sind Linden (ca. 19,2 Prozent) und Laubach (ca. 25,2 Prozent, vgl. Tabelle 4).

Bevölkerungsentwicklung – Zukunft

Die Bevölkerungsprognosen des aktualisierten Demografieatlas berechnen nicht nur zukünftige Bevölkerungsstände, sie projizieren ebenfalls die Altersstruktur für die Zukunft. Insbesondere der Bedarf an bezahlbaren und barrierearmen/-freien Wohnraum ergibt sich aus der Alterung der Bevölkerung. Trotz eines Bevölkerungswachstums von ca. 5,62 Prozent bis 2035 (ca. 4,22 Prozent bis 2040) und damit einhergehenden Zuzug junger Menschen, wird voraussichtlich ab dem Jahr 2030 mehr als jede:r vierte Einwohner:in außerhalb Gießens mindestens 65 Jahre alt sein (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1 Prognostizierte Altersstruktur im Landkreis Gießen ohne Gießen bis 2040, Angaben in Prozent, 2022 – 2040, eigene Darstellung und Berechnungen; Quelle: LK Gießen

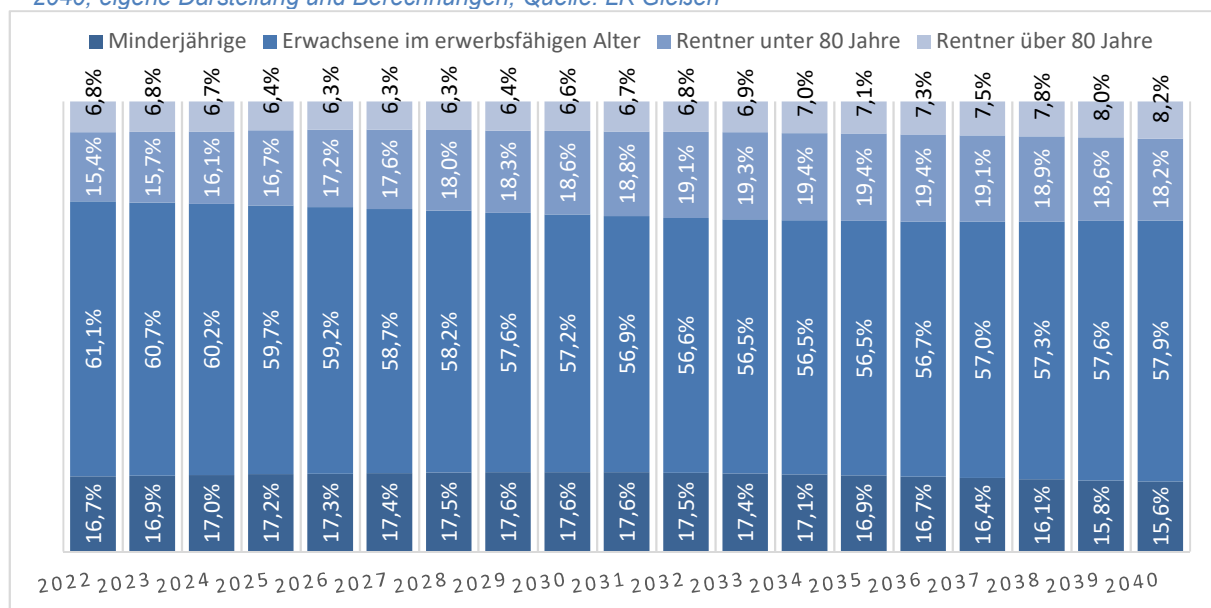


Tabelle 5 Prognostizierte Entwicklung der über 65-Jährigen in den Kommunen und im Landkreis Gießen ohne Gießen, Angaben in Prozent, 2022 – 2040 (Einzelauswahlen), eigene Darstellung und Berechnungen; Quelle: LK Gießen, ekom21

	IST-2022			Prog.: 2025			Prog.: 2030			Prog.: 2035			Prog.: 2040		
	Gesamt	Anzahl Rentner	Prozent	Gesamt	Anzahl Rentner	Prozent	Gesamt	Anzahl Rentner	Prozent	Gesamt	Anzahl Rentner	Prozent	Gesamt	Anzahl Rentner	Prozent
LK Gießen, ohne Gießen	193.244	42.886	22,19	197.261	45.566	23,10	202.172	50.985	25,13	204.095	54.226	26,57	201.398	53.304	26,47
Allendorf (Lumda)	4.161	991	23,82	4.111	1.068	25,97	3.989	1.198	30,02	3.825	1.288	33,67	3.625	1.223	33,73
Biebertal	10.561	2.528	23,94	10.573	2.655	25,11	10.515	2.876	27,89	10.338	3.043	29,44	10.023	2.948	29,41
Buseck	13.822	3.113	22,52	14.338	3.273	22,83	15.289	3.623	23,69	15.411	3.891	25,25	15.230	3.807	25,00
Fernwald	7.534	1.558	20,68	7.942	1.679	21,14	8.537	1.903	22,29	8.736	1.995	22,84	8.787	1.977	22,50
Grünberg	14.426	3.330	23,08	14.550	3.583	24,63	14.687	4.031	27,44	14.734	4.286	29,09	14.701	4.247	28,89
Heuchelheim	8.400	1.835	21,85	8.618	1.879	21,80	8.843	2.124	24,02	8.917	2.260	25,35	8.840	2.271	25,69
Hungen	13.375	3.207	23,98	13.933	3.460	24,83	15.256	3.940	25,82	16.120	4.256	26,40	15.747	4.139	26,28
Langgöns	12.095	2.654	21,94	12.214	2.833	23,20	12.269	3.202	26,10	12.147	3.453	28,42	11.843	3.384	28,57
Laubach	10.338	2.606	25,21	10.447	2.783	26,64	10.447	3.100	29,68	10.263	3.309	32,24	9.893	3.226	32,61
Lich	15.126	3.201	21,16	15.593	3.526	22,61	16.066	4.062	25,28	16.219	4.364	26,91	16.045	4.356	27,15
Linden	14.178	2.728	19,24	14.574	2.897	19,88	14.993	3.174	21,17	15.164	3.365	22,19	15.109	3.368	22,29
Lollar	10.871	2.240	20,61	10.812	2.349	21,73	10.667	2.608	24,45	10.464	2.784	26,60	10.217	2.783	27,24
Pohlheim	19.198	3.904	20,34	19.650	4.160	21,17	20.725	4.644	22,41	20.887	4.883	23,38	20.856	4.715	22,61
Rabenau	5.432	1.283	23,62	5.546	1.348	24,30	5.651	1.509	26,70	5.659	1.552	27,42	5.569	1.511	27,13
Reiskirchen	11.222	2.496	22,24	11.424	2.645	23,15	11.592	2.937	25,33	11.582	3.045	26,29	11.383	2.983	26,20
Staufenberg	8.961	1.969	21,97	9.084	2.103	23,15	9.267	2.399	25,89	9.425	2.587	27,45	9.560	2.527	26,43
Wettenberg	13.544	3.243	23,94	13.851	3.327	24,02	14.129	3.657	25,88	14.205	3.865	27,21	13.970	3.838	27,47

Die prognostizierte Alterung betrifft nicht alle Kommunen im gleichen Maße. Die Bevölkerungen in Fernwald, Linden und Pohlheim werden voraussichtlich weniger stark altern und die 25 Prozent-Schwelle nicht überschreiten – sofern sich die angenommenen Bedingungen für die Prognosen erfüllen.

Hingegen werden Allendorf (Lumda) und Laubach bis zum Jahr 2040 einen Anteil von 30 Prozent oder mehr an 65-Jährigen und Älteren an ihrer Bevölkerung aufweisen. Alle anderen Kommunen werden spätestens 2035 einen Rentner:innen Anteil von mehr als 25 bis unter 30 Prozent haben (vgl. Tabelle 5).

Tabelle 6 Qualitativer Neubaubedarf in den Kommunen bis 2040, eigene Darstellung und übernommene Werte aus der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts des Landkreises Gießen (2021) Seite 52 Tabelle 9

	zusätzlicher qualitativer Neubaubedarf (2040)
Biebertal	10
Fernwald	20
Grünberg	10
Heuchelheim	30
Hungen	60
Langgöns	90
Lich	110
Linden	30
Lollar	60
Pohlheim	40
Reiskirchen	60
Staufenberg	40

Der Bedarf an Wohnraum für diese Altersgruppe wurde in der Fortschreibung des Wohnraumkonzepts (WRVK) für die Kommunen einzeln aufgelistet. Es handelt sich um dezidierten Neubaubedarf, der nicht automatisch beim Bau von Mehrfamilienhäusern (MFH) mitentsteht (vgl. Tabelle 6). Sollte die im WRVK angenommene Bautätigkeit sinken, quantitativer Neubaubedarf in der Fortschreibung, steigt der qualitative Neubaubedarf entsprechend zusätzlich an.

Soziale Lage

Die Wohnraumversorgung der Einwohner:innen tangiert nicht nur die mengenmäßige Verteilung des Wohnraumes im Landkreis, er hat ebenso eine soziale Komponente. In den Kommunen haben die Mietpreise verstärkt nach 2019 angezogen und die Frage der Verfügbarkeit nach bezahlbarem Wohnraum stellt sich nicht erst im Kontext mit steigenden Energiekosten. Und nicht jede:r hat die Möglichkeit sich dieser Preisentwicklung mittels des Erwerbs von Wohneigentum zu entziehen – losgelöst von dem Punkt, dass der Landkreis ohne bezahlbaren Wohnraum für potenzielle neue Einwohner:innen nur noch mittels der Ausweisung von Neubaugebieten attraktiv wäre.

Auf bezahlbaren Wohnraum sind nicht nur die Haushalte im SGB-II-Bezug (Bedarfsgemeinschaften) angewiesen, sondern ebenso 1.111 Haushalte mit Kindern im Landkreis (Stand Dezember 2022), die den Kinderzuschlag³ der Familienkasse erhalten.

Bedarfsgemeinschaften

Insgesamt war die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften (BG) von 2017 bis 2021 rückläufig, weil die Singles und Bedarfsgemeinschaften mit weniger als vier Personen in der Tendenz rückläufig gewesen sind. Bedarfsgemeinschaften mit mehr als vier Personen haben sich jährlich erhöht (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 7 Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Gießen ohne Gießen nach Personenzahl, Angaben in absoluten Zahlen, 2015 – 2022, eigene Darstellung und Berechnungen; Quelle: LK Gießen, Statistik der Bundesagentur für Arbeit

	BGs insgesamt	... davon mit 1 Person	... davon mit 2 – 3 Personen	... davon mit 4 oder mehr Personen
2015	5.011	2.598	1.738	649
2016	5.047	2.707	1.691	647
2017	5.567	3.071	1.705	789
2018	5.434	2.959	1.639	834
2019	5.230	2.851	1.540	840
2020	5.303	2.898	1.533	853
2021	5.041	2.724	1.450	867
2022	5.508	2.811	1.781	916

Dem entsprechend fallen die Armutsgefährdungsquoten mit Kindern entsprechend höher aus als bei Singles oder Haushalten ohne Kinder. Mehr als jeder zehnte Haushalt mit Kindern im Landkreis Gießen ohne Gießen bezieht SGB-II-Leistungen zur Existenzsicherung, ohne Erwerbstätige mit Kinderzuschlag und/oder Wohngeldbezug (vgl. Tabelle 8).

³ Ergänzende Sozialleistung für Erwerbstätige, um Leistungsbezug nach dem SGB-II zu vermeiden. Kann separat oder in Kombination mit Wohngeld beantragt und bewilligt werden.

Tabelle 8 Armutsgefährdungsquoten der Haushalte in Kommunen und im Landkreis Gießen ohne Gießen nach Bedarfsgemeinschaftstypen, Angaben in absoluten Zahlen und Prozent, 2022, Haushalte = Haushalte unter 65 Jahre, * = Anonymisierung Anzahl jedoch bekannt, eigene Darstellung und Berechnungen; Quelle: LK Gießen, Statistik der Bundesagentur für Arbeit, ekom21

	Gesamt			Singles			Alleinerziehende			Partner (ohne Kinder)			Partner (mit Kindern)			Haushalte mit Kindern (Summe)		
	Haus- halte	BG	%	Haus- halte	BG	%	Haus- halte	BGs	%	Haus- halte	BGs	%	Haus- halte	BGs	%	Haus- halte	BGs	%
LK Gie- ßen (ohne Gießen)	76.510	5.508	7,2	41.795	2.811	6,7	3.955	1.134	28,7	15.667	488	3,1	12.665	986	7,8	16.620	2.120	12,8
Allendorf (Lumda)	1.587	77	4,9	855	51	6,0	93	16	17,2	351	*	0,9	272	*	1,4	365	20	5,5
Biebertal	4.174	202	4,8	2.358	126	5,3	224	46	20,6	863	6	0,7	639	22	3,4	863	68	7,9
Buseck	5.374	33	6,3	2.932	150	5,1	313	81	25,9	1.138	32	2,8	896	70	7,8	1.209	151	12,5
Fernwald	3.023	199	6,9	1.666	97	5,8	158	46	29,1	573	16	2,8	515	40	7,8	673	86	12,8
Grünberg	5.686	408	7,2	3.039	203	6,7	310	102	32,9	1.225	29	2,4	931	65	7,0	1.241	167	13,5
Heuchel- heim	3.408	289	8,5	1.966	159	8,1	145	55	37,9	633	19	3,0	547	52	9,5	692	107	15,5
Hungen	5.365	375	7,0	2.833	190	6,7	298	92	30,9	1.136	40	3,5	863	46	5,3	1.161	138	11,9
Lang- göns	4.924	307	6,2	2.715	170	6,3	245	67	27,4	1.091	20	1,8	775	44	5,7	1.020	111	10,9
Laubach	3.964	344	8,7	2.081	164	7,9	214	84	39,3	885	36	4,1	601	56	9,3	815	140	17,1
Lich	6.025	384	6,4	3.276	198	6,0	342	81	23,7	1.258	38	3,0	1.017	64	6,3	1.359	145	10,7
Linden	5.827	529	9,1	3.307	298	9,0	290	83	28,6	1.026	57	5,6	937	81	8,6	1.227	164	13,4
Lollar	4.375	443	10,1	2.406	171	7,1	211	84	39,8	864	51	5,9	725	131	18,1	936	215	23,0
Pohlheim	7.696	646	8,4	4.288	301	7,0	319	100	31,4	1.472	86	5,8	1.352	147	10,9	1.671	247	14,8
Rabenau	2.003	108	5,4	1.004	66	6,6	123	15	12,2	469	*	0,9	350	*	5,4	473	34	7,2
Reiskir- chen	4.361	291	6,7	2.321	159	6,9	230	59	25,7	916	19	2,1	772	51	6,6	1.002	110	11,0
Staufen- berg	3.571	234	6,55	1.909	122	6,39	156	50	32,05	758	13	1,72	598	45	7,53	754	95	12,6
Wetten- berg	5.147	334	6,49	2.839	186	6,55	284	73	25,70	1.009	19	1,88	875	49	5,60	1.159	122	10,5

Tabelle 9 Übersicht zu belegten Plätzen in GU in den Kommunen und im Landkreis Gießen ohne Gießen, Angaben in absoluten Zahlen, Stichtag: 10.11.2023, eigene Darstellung und Berechnungen; Quelle: LK Gießen

	Gesamt in GU	... davon AsylbLG	... davon SGB-II	... davon SGB-XII	Summe Fehlbelegungen
LK Gießen, ohne Gießen	1.150	788	673	89	762
Allendorf (Lumda)	32	4	26	2	28
Biebertal	72	35	37	0	37
Buseck	97	54	38	5	43
Fernwald	60	28	30	2	32
Grünberg	64	41	23	0	23
Heuchelheim	100	55	44	1	45
Hungen	25	6	16	3	19
Langgöns	50	16	34	0	34
Laubach	253	81	154	18	172
Lich	39	15	21	3	24
Linden	139	63	76	0	76
Lollar	87	63	24	0	24
Pohlheim	86	57	26	3	29
Rabenau	85	53	0	32	32
Reiskirchen	80	72	8	0	8
Staufenberg	117	78	39	0	39
Wettenberg	164	67	77	20	97

Daten zu den Gemeinschaftsunterkünften (GU) werden fortlaufend aktualisiert und eine feste Stichtagregelung ist gegenwärtig nicht möglich. GU sind für Asylbewerber:innen gedacht, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) beziehen. Bei einem positiven Bescheid auf den Antrag wechseln anerkannte Geflüchtete, bei Erwerbsfähigkeit, in der Regel in das SGB-II, da während des Asylverfahrens kein Rechtsanspruch auf Sprachförderung bzw. Verpflichtung zum Integrationskurs und Spracherwerb besteht. Sie können die GU verlassen und sich auf dem regulären Wohnungsmarkt Wohnraum suchen. Anerkannte Geflüchtete, die in einer GU trotz positivem Asylbescheid weiterhin wohnen, werden als Fehlbelegung geführt, weil sie ausziehen könnten.

Kreisweit sind knapp die Hälfte der GU-Bewohner:innen Fehlbeleger (vgl. Tabelle 9). Sie könnten die GU verlassen und finden sichtbar keinen bezahlbaren⁴ Wohnraum. Der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum steigt und wird hoch bleiben, sofern keine bezahlbaren (Miet-)Wohnungen entstehen. Weiterhin erlaubt die Kreisverwaltung die Fehlbelegungen, um Wohnungslosigkeit zu vermeiden.

⁴ Angemessenheitsprüfung durch das Jobcenter, hierzu gehört nicht nur die Quadratmeterzahl der Wohnung, sondern auch die Höhe der Miete pro Quadratmeter

Pendlerverflechtungen

Pendlerverflechtungen sind nur für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) verfügbar und definieren sich darüber, dass Wohn- und Arbeitsort nicht identisch ist. Pendlerbewegungen zwischen einzelnen Ortsteilen, aber innerhalb der gleichen Gemeinde, werden somit nicht erfasst. Pendlerverflechtungen bilden somit nur einen Teil der Pendelbewegungen zwischen Wohnsitz und Arbeitsort ab, weil nicht sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen, sowie Pendlerverflechtungen von Beamt:innen und Soldat:innen nicht enthalten sind. Weiterhin können sie keine Auskunft darüber geben wie oft oder ob die Strecke überhaupt zurückgelegt wird (Homeoffice, Co-Working-Spaces)

Tabelle 10 Ein- und Auspendler und Saldi für die Kommunen und Landkreis Gießen ohne Gießen, Angaben in absoluten Zahlen, 2022, eigene Darstellung und Berechnungen; Quelle: LK Gießen, Statistik der Bundesagentur für Arbeit

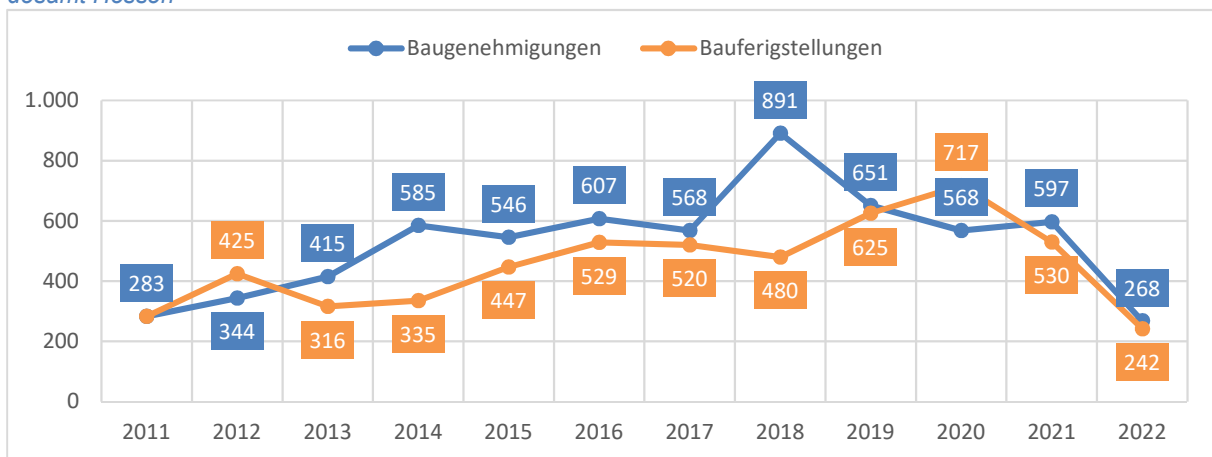
	SvB (Wohnort)	Einpendler (insgesamt)	Auspendler (insgesamt)	... davon RP Gießen	... davon in LK GI	Saldo
LK Gießen, ohne Gießen	71.960	39.340	59.390	43.250	34.030	-20.050
Allendorf (Lumda)	1.577	270	1.430	1.210	920	-1.160
Biebertal	4.007	930	3.520	2.940	2.120	-2.590
Buseck	5.164	2.720	4.390	3.520	2.940	-1.670
Fernwald	2.793	2.310	2.430	1.770	1.500	-120
Grünberg	5.529	2.330	4.220	3.290	2.450	-1.890
Heuchelheim	3.086	3.770	2.590	2.060	1.500	1.180
Hungen	5.163	2.180	3.940	1.840	1.520	-1.760
Langgöns	4.793	3.680	3.880	2.100	1.370	-200
Laubach	3.780	1.560	2.800	1.960	1.620	-1.240
Lich	5.696	3.090	4.450	2.770	2.340	-1.360
Linden	5.173	3.090	4.440	3.100	2.400	-1.350
Lollar	3.889	2.900	3.070	2.510	1.870	-170
Pohlheim	6.887	3.530	5.830	4.180	3.490	-2.300
Rabenau	2.011	340	1.850	1.570	1.170	-1.510
Reiskirchen	4.274	2.670	3.580	2.780	2.380	-910
Staufenberg	3.419	860	3.030	2.500	2.010	-2.170
Wettenberg	4.719	3.110	3.940	3.150	2.430	-830

2022 waren 71.960 Einwohner:innen im Landkreis Gießen ohne Gießen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, bei 59.390 Auspendler:innen sind Wohn- und Arbeitsort nicht identisch. Hieraus ergibt sich eine Pendlerquote von ca. 82,5 Prozent. Gleichwohl sind die zurückgelegten Strecken überschaubar, 43.250 SvB pendeln von ihrem Wohnort zu Gemeinden bzw. in Landkreise, die zum Regierungspräsidium Gießen gehören (ca. 73,1 Prozent). Mehr als die Hälfte aller Auspendler:innen hat kreisangehörige Kommunen zum Ziel (ca. 57,7 Prozent, vgl. Tabelle 10).

Wohnraum

Die Bestandsentwicklung des Wohnraumes im Landkreis hängt maßgeblich von den bewilligten Baugenehmigungen ab, die Baufertigstellungen und somit Bestandserweiterungen erfolgen naturgemäß mit zeitlichem Abstand. Aus der Abbildung 2 geht hervor, dass der zeitliche Abstand zwischen Genehmigung und Fertigstellung des Baus mit ca. zwei Jahren vergleichsweise gering ausfällt. Ferner gab es eine deutliche Spitze bei den Baugenehmigungen (891) im Jahr 2018 und einen Höchststand an Baufertigstellungen (717) im Jahr 2020. 2021 sind Baugenehmigungen und -fertigstellungen leicht zurückgegangen, im Jahr 2022 haben sie sich im Vergleich zum Vorjahr halbiert (vgl. Abbildung 2)

Abbildung 2 Baugenehmigungen und -Fertigstellungen an Wohneinheiten im Landkreis Gießen ohne Gießen, absolute Werte, 2011 – 2022, eigene Darstellung und übernommene Werte; Quelle: LK Gießen, Statistisches Landesamt Hessen



Bautätigkeit

Der Fokus der Berichterstattung liegt auf der Entwicklung der Mehrfamilienhäuser. In MFH entsteht eher bezahlbarer Wohnraum und barrierearmer/-freier Wohnraum für den qualitativen Neubaubedarf, Ein- oder Zweifamilienhäuser (EZFH) werden diesen Bedarfen im erforderlichen Maße – 580 Wohneinheiten bis 2040 für den Landkreis ohne Gießen insgesamt – nicht decken können. Sowohl bei den Baugenehmigungen als auch -fertigstellungen werden Erweiterungen des Bestands an Wohneinheiten mitgezählt (z.B. mehr Etagen, Mischformen aus Gewerbe- und Wohngebiet), es muss sich nicht um einen Neubau eines kompletten Gebäudes handeln.

Die Halbierung der Baugenehmigungen und -fertigstellungen geht auf die MFH zurück, was für die Zielsetzung, den qualitativen Bedarf an Wohnraum und bezahlbaren Wohnraum im Landkreis auszubauen, eine drastische Entwicklung darstellt. Wurden 2021 noch kreisweit 334 MFH-Genehmigungen bewilligt, waren es 2022 noch 48 (ca. -86,05 Prozent). Ähnlich ist die Situation bei den Fertigstellungen. 2021 wurden noch 225 MFH-Wohneinheiten fertiggestellt, waren es 2022 kreisweit noch 35 (ca. -84,44 Prozent). Die Entwicklung der EZFH sind hiervon weniger stark betroffen: ca. 13 Prozent weniger Baugenehmigungen und ca. 32,1 Prozent weniger Fertigstellungen. Jedoch entsteht bei ihnen kaum der gewünschte bezahlbare Wohnraum (vgl. Tabelle 11).

Tabelle 11 Durchschnittliche Baugenehmigungen und -fertigstellungen an EFZH- und MFH-Wohneinheiten pro Jahr in den Kommunen und im Landkreis Gießen ohne Gießen, absolute Werte, 2021 und 2022, eigene Darstellung und Berechnungen; Quelle: LK Gießen, Statistisches Landesamt Hessen

	Baugenehmigungen (Wohneinheiten)				Baufertigstellungen (Wohneinheiten)			
	EZFH		MFH		EZFH		MFH	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
LK Gießen, ohne Gießen	253	220	334	48	305	207	225	35
Allendorf (Lumda)	8	3	0	0	9	6	0	0
Biebertal	9	9	0	5	7	9	9	0
Buseck	8	30	1	2	15	5	47	1
Fernwald	8	2	18	0	19	4	0	0
Grünberg	28	17	6	4	43	24	24	1
Heuchelheim	6	7	54	2	8	5	0	1
Hungen	37	22	4	2	37	35	52	0
Langgöns	13	18	20	3	17	16	0	1
Laubach	11	7	56	0	8	5	0	1
Lich	36	36	36	2	52	24	0	2
Linden	5	8	31	5	22	8	4	2
Lollar	4	3	6	1	15	2	10	1
Pohlheim	30	13	44	9	16	23	65	8
Rabenau	6	9	9	2	6	5	0	2
Reiskirchen	10	15	10	3	5	18	0	4
Staufenberg	15	9	36	2	13	11	4	1
Wettenberg	19	12	13	6	13	7	10	10

Bestand

Die Entwicklung des Wohnbestandes bezieht sich auf die Anzahl der Wohngebäude, nicht Wohneinheiten. Somit ist die Bautätigkeit nur bedingt mit der Entwicklung des Gebäudebestandes deckungsgleich.

Dennoch ist es ersichtlich, dass sich im Zeitraum von 2020 bis 2022 der Bestand an EZFH jährlich um ca. 209 Gebäude pro Jahr erhöht hat. Bei den MFH waren es durchschnittlich 57 MFH-Wohngebäude pro Jahr.

Weiterhin haben nur:

- Lich und Pohlheim mehr als 500 MFH-Wohngebäude,
- Fernwald, Grünberg und Linden mehr als 400 MFH-Wohngebäude,
- Buseck, Heuchelheim, Hungen, Langgöns, Laubach, Lollar und Wettenberg mehr als 300 MFH-Wohngebäude

Die restlichen Kommunen haben weniger als 300 MFH-Gebäude, Rabenau hat 100 und Allendorf (Lumda) hat keine 100 MFH-Gebäude (vgl. Tabelle 12).

Tabelle 12 Durchschnittliche jährliche Zunahmen des Wohnbestandes (Wohngebäude) in den Kommunen und im Landkreis Gießen ohne Gießen, Angaben in absoluten Zahlen, 2020 – 2022, eigene Darstellung und Berechnungen; Quelle: LK Gießen, Statistisches Landesamt Hessen

	EZFH (Wohngebäude)			MFH (Wohngebäude)		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
LK Gießen, ohne Gießen	45.800	46.037	46.218	5.320	5.373	5.434
Allendorf (Lumda)	1.269	1.276	1.282	85	86	86
Biebertal	3.038	3.038	3.047	224	228	229
Buseck	3.165	3.175	3.181	381	387	391
Fernwald	1.626	1.638	1.641	211	213	214
Grünberg	3.567	3.601	3.622	389	395	400
Heuchelheim	1.768	1.775	1.779	325	326	327
Hungen	3.632	3.661	3.694	286	296	300
Langgöns	2.990	3.004	3.021	327	330	331
Laubach	2.890	2.898	2.903	327	330	331
Lich	3.372	3.422	3.449	508	510	511
Linden	2.724	2.736	2.740	437	437	440
Lollar	2.098	2.114	2.111	342	345	350
Pohlheim	3.848	3.861	3.877	560	564	576
Rabenau	1.566	1.572	1.575	98	98	100
Reiskirchen	2.708	2.712	2.730	291	292	296
Staufenberg	2.190	2.201	2.212	251	254	255
Wettenberg	3.349	3.353	3.354	373	380	395

Tabelle 13 Entwicklung Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den Kommunen und Landkreis Gießen ohne Gießen, Angaben in absoluten Zahlen und Prozent, 2015 und 2022, eigene Darstellung und Berechnungen; Quelle: LK Gießen, Statistisches Landesamt Hessen

	2015			2022		
	Wohnungen Gesamt	... mit 1-2 Räume	Anteil mit 1-2 Räumen an Gesamt (Prozent)	Wohnungen Gesamt	... mit 1-2 Räume	Anteil mit 1-2 Räumen an Gesamt (Prozent)
LK Gießen, ohne Gießen	83.830	6.169	7,36	88.307	7.123	8,07
Allendorf (Lumda)	1.926	121	6,28	1.982	129	6,51
Biebertal	4.858	267	5,50	5.037	313	6,21
Buseck	6.064	462	7,62	6.384	517	8,10
Fernwald	3.215	397	12,35	3.468	451	13,00
Grünberg	6.288	366	5,82	6.623	390	5,89
Heuchelheim	3.761	320	8,51	4.113	464	11,28
Hungen	5.866	346	5,90	6.294	468	7,44
Langgöns	5.296	355	6,70	5.480	369	6,73
Laubach	4.598	254	5,52	4.711	276	5,86
Lich	6.348	428	6,74	6.971	619	8,88
Linden	6.069	733	12,08	6.420	798	12,43
Lollar	4.396	256	5,82	4.663	313	6,71
Pohlheim	8.102	768	9,48	8.417	823	9,78
Rabenau	2.398	99	4,13	2.477	100	4,04
Reiskirchen	4.703	267	5,68	4.917	299	6,08
Staufenberg	4.028	277	6,88	4.156	294	7,07
Wettenberg	5.914	453	7,66	6.194	500	8,07

Der Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden hat sich in allen Kommunen und im Landkreis Gießen ohne Gießen deutlich erhöht. Dies trifft ebenfalls auf Wohnungen mit ein oder zwei Räumen, die aufgrund ihrer Größe für den qualitativen Bedarf relevant sind zu – wenngleich deren Anzahl nicht so stark gestiegen ist. Weiterhin machen Wohnungen mit ein oder zwei Räumen nicht einmal zehn Prozent aller Wohnungen im Landkreis Gießen ohne Gießen aus, Ausnahmen sind Fernwald, Heuchelheim (seit 2022) und Linden. Zum Vergleich: die Anzahl an Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen beträgt durchgängig mehr als ca. 56 Prozent (vgl. Tabelle 13)

Miet- und Kaufpreise

Insgesamt sind die Mietpreise an Wohnbestand (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter) in allen Kommunen deutlich gestiegen, gleiches gilt auch für die Kaufpreise für den Bestand an Häusern.

Tabelle 14 Entwicklung der Miet- und Kaufpreise (Euro/m²) an Bestandswohnungen in den Kommunen, Angaben in Euro und Prozent, 2019 – 2022, eigene Darstellung und Berechnungen; Quelle: LK Gießen, Value AG

	Mietpreise Bestand (Euro/m²)				Kaufpreise Häuser-Bestand (Euro/m²)			
	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
Allendorf (Lumda)	6,07	6,33	6,84	7,43	1.138	1.567	1.725	2.029
Biebertal	6,82	7,40	7,62	8,27	1.450	1.806	2.113	2.306
Buseck	7,06	7,58	8,04	8,62	1.823	2.100	2.381	2.409
Fernwald	7,25	7,56	7,76	8,58	2.063	2.028	1.982	2.482
Grünberg	6,00	6,64	6,84	7,51	1.247	1.219	1.667	1.969
Heuchelheim	8,82	8,93	9,33	9,46	2.368	2.548	3.102	2.575
Hungen	6,20	6,41	7,06	8,27	1.333	1.531	1.670	2.216
Langgöns	7,08	7,50	7,73	8,43	1.648	1.882	2.283	2.626
Laubach	6,05	6,11	6,58	7,51	1.250	1.188	1.476	1.913
Lich	7,28	8,00	8,19	9,01	1.641	1.923	2.791	2.684
Linden	7,95	8,40	8,77	9,47	2.500	2.398	2.590	2.813
Lollar	7,56	7,50	8,44	9,38	1.884	2.073	2.457	2.647
Pohlheim	7,88	8,08	8,13	8,72	1.938	1.904	2.223	2.467
Rabenau	5,74	6,09	7,16	7,34	1.076	1.465	1.400	1.703
Reiskirchen	7,14	7,49	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Staufenberg	7,10	7,50	7,50	8,19	1.500	1.950	1.791	2.366
Wettenberg	8,00	8,15	7,79	8,64	1.404	1.878	2.361	2.195

2019 lagen die Nettokaltmieten pro Quadratmeter in allen Kommunen unter 9 Euro, Wettenberg hatte damals mit 8 Euro den höchsten Wert im Landkreis Gießen ohne Gießen.

- 2022 haben Heuchelheim, Lich, Linden, Lollar und Wettenberg eine ermittelte Nettokaltmiete von mehr als 9 Euro pro Quadratmeter
- Biebertal, Buseck, Fernwald, Hungen, Langgöns, Pohlheim und Staufenberg haben eine ermittelte Nettokaltmiete von mehr als 8 Euro pro Quadratmeter

Hinsichtlich der Verteilung von MFH-Wohngebäuden bedeutet dies, dass in Fernwald, Lich, Linden, Lollar und Pohlheim Mieter:innen innerhalb von vier Jahren Preissprünge von teils zwei Euro pro Quadratmeter erlebt haben dürften. Die genannten Kommunen stellen allein 2.091 MFH-Wohngebäude (ca. 38,48 Prozent) aller MFH-Wohngebäude im Landkreis Gießen ohne Gießen. In Allendorf (Lumda) und Rabenau sind die Nettokaltmieten nicht so stark gestiegen, jedoch gibt es in den Kommunen zusammen nur 186 MFH-Gebäude (ca. 3,42 Prozent). Denkbare Alternativen sind Grünberg und Laubach (731 MFH-Gebäude, ca. 13,45 Prozent; für alle vgl. Tabelle 14)

Fazit

- **Zukünftiger** Bedarf: Ab 2030/31 wird der Bedarf an bezahlbaren und barrierearmen/-freien 1 bis 2 Zimmerwohnungen zunehmen (Rentnerhaushalte, voraussichtliche Altersstrukturen); siehe Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept quantitativer und qualitativer Neubaubedarf
- **Gegenwärtiger** Bedarf: mehr Wohnraum für einkommensschwache Familien (Bedarfsgemeinschaften mit Kindern werden nicht weniger)
 - Insbesondere Bedarfsgemeinschaften mit zwei oder mehr Kindern (BGs mit vier oder mehr Personen) haben sich in ihrer Anzahl seit 2017 jährlich erhöht
 - Dementsprechend ist auch auf die Wohnungsgröße zu achten; es sind häufig vier Personen oder mehr, die gegenwärtig länger im SGB-II-Leistungsbezug verbleiben