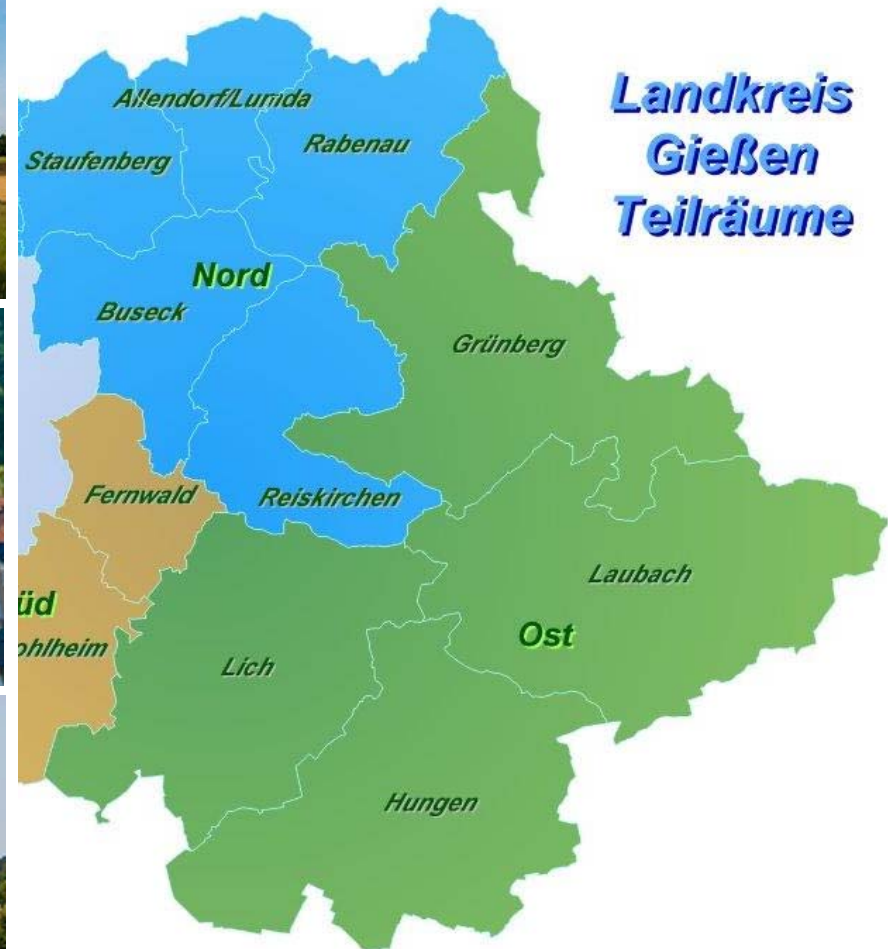


# Wohnraumversorgungskonzept für den sozialen Wohnungsbau für den Landkreis Gießen – Teilraum Ost

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



Bildnachweise: [www.hungen.de](http://www.hungen.de), [www.ffc-laubach.de](http://www.ffc-laubach.de), Landkreis Gießen

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



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



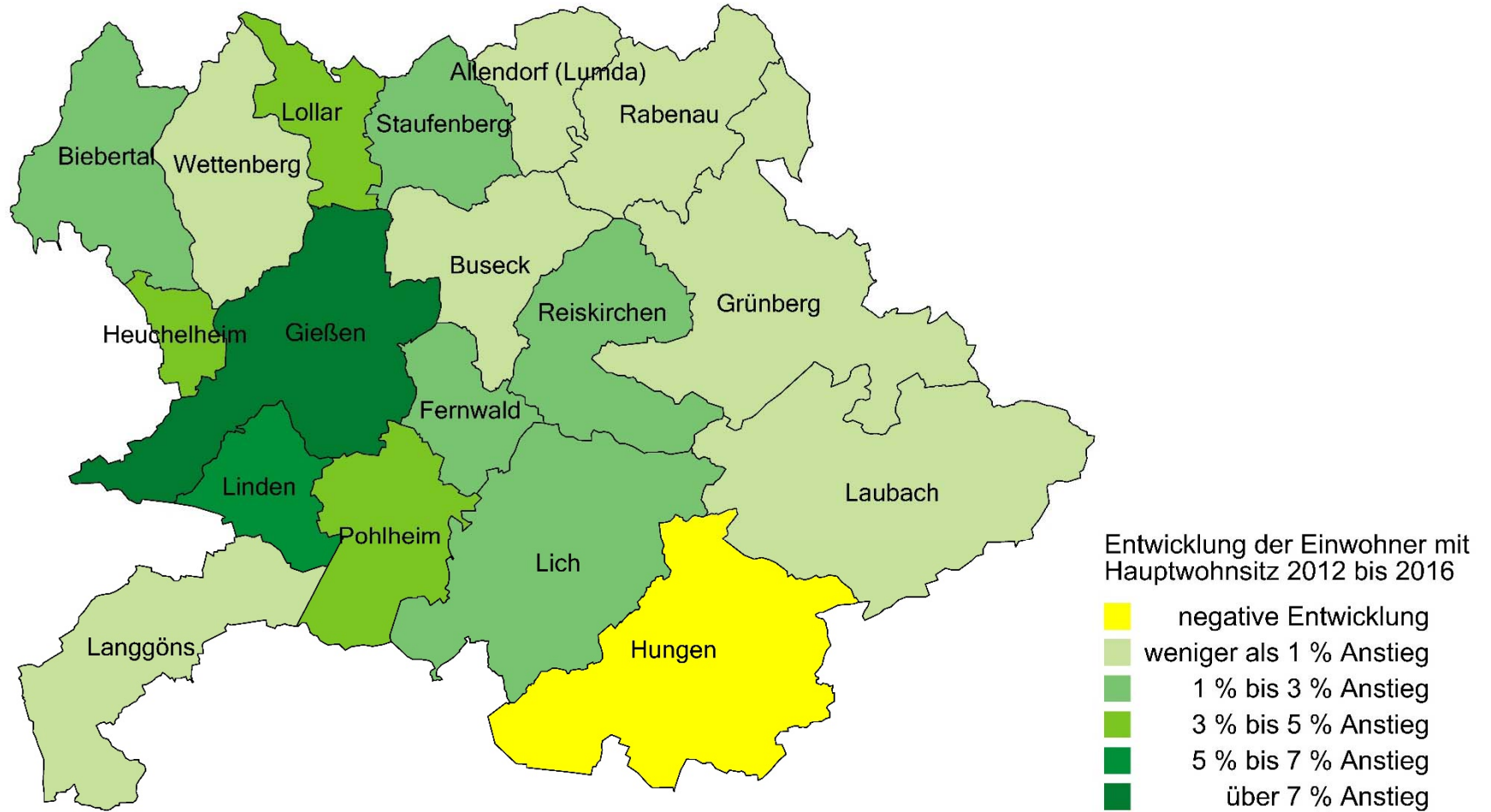
Bildnachweis: [www.lkgi.de](http://www.lkgi.de)

# Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen

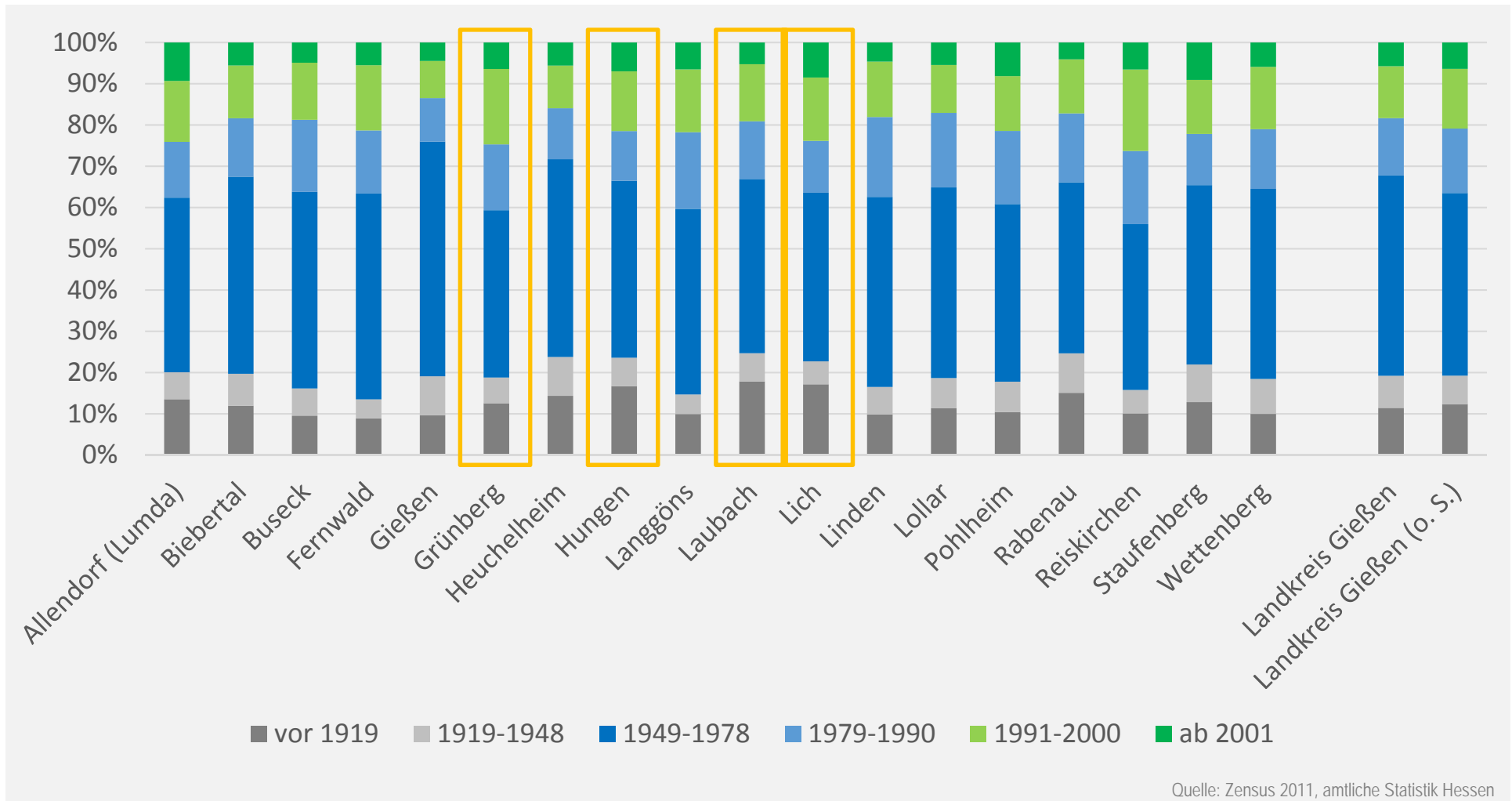
| Einwohner mit Hauptwohnsitz (Ekom21)      |                |                       |              |              |              |              |                |
|---|----------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
|   | Einwohner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

Quelle: Landkreis Gießen Ekom 21

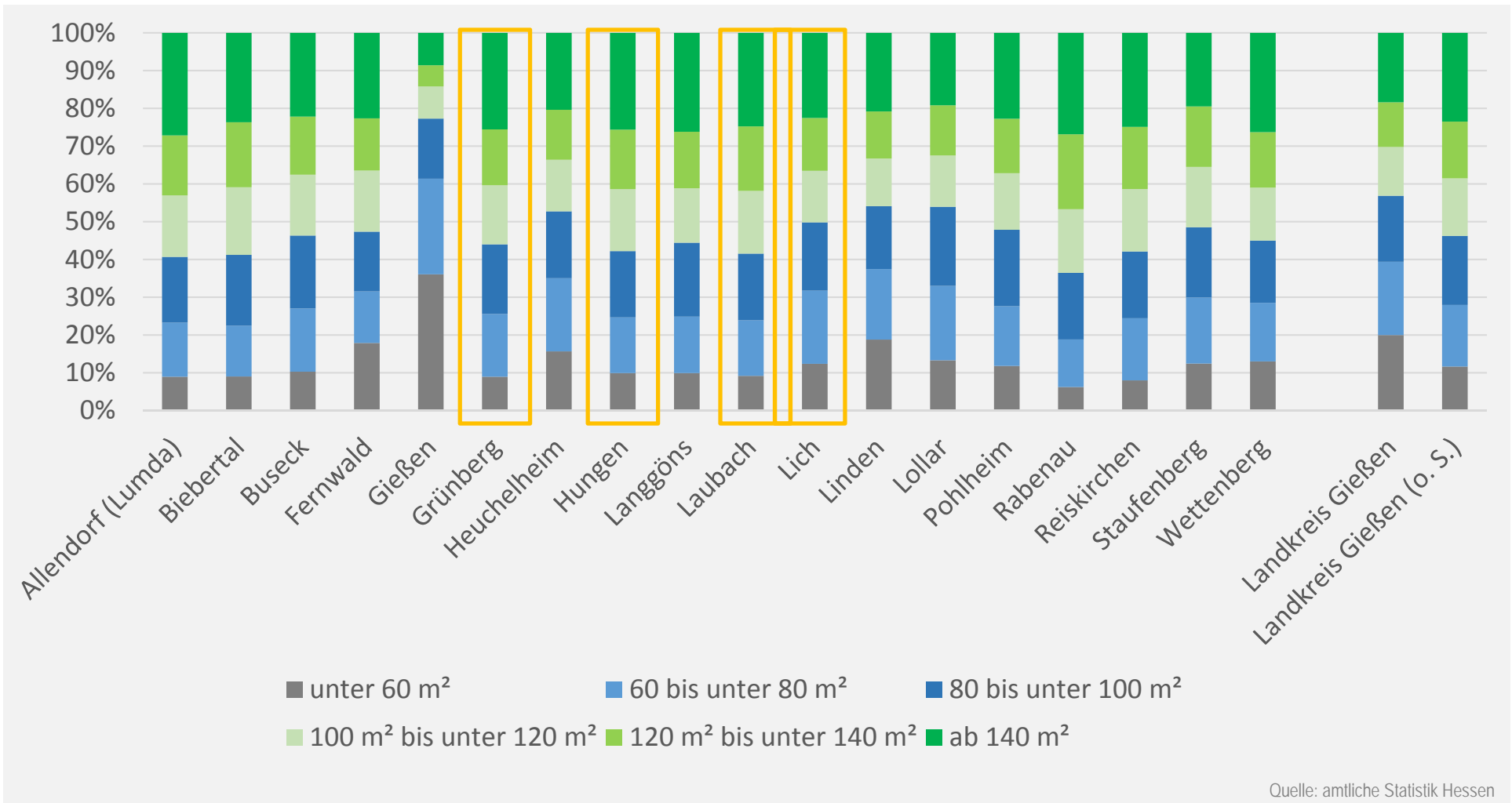
# Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen



# Wohnungsbestand im Landkreis Gießen - Baualter

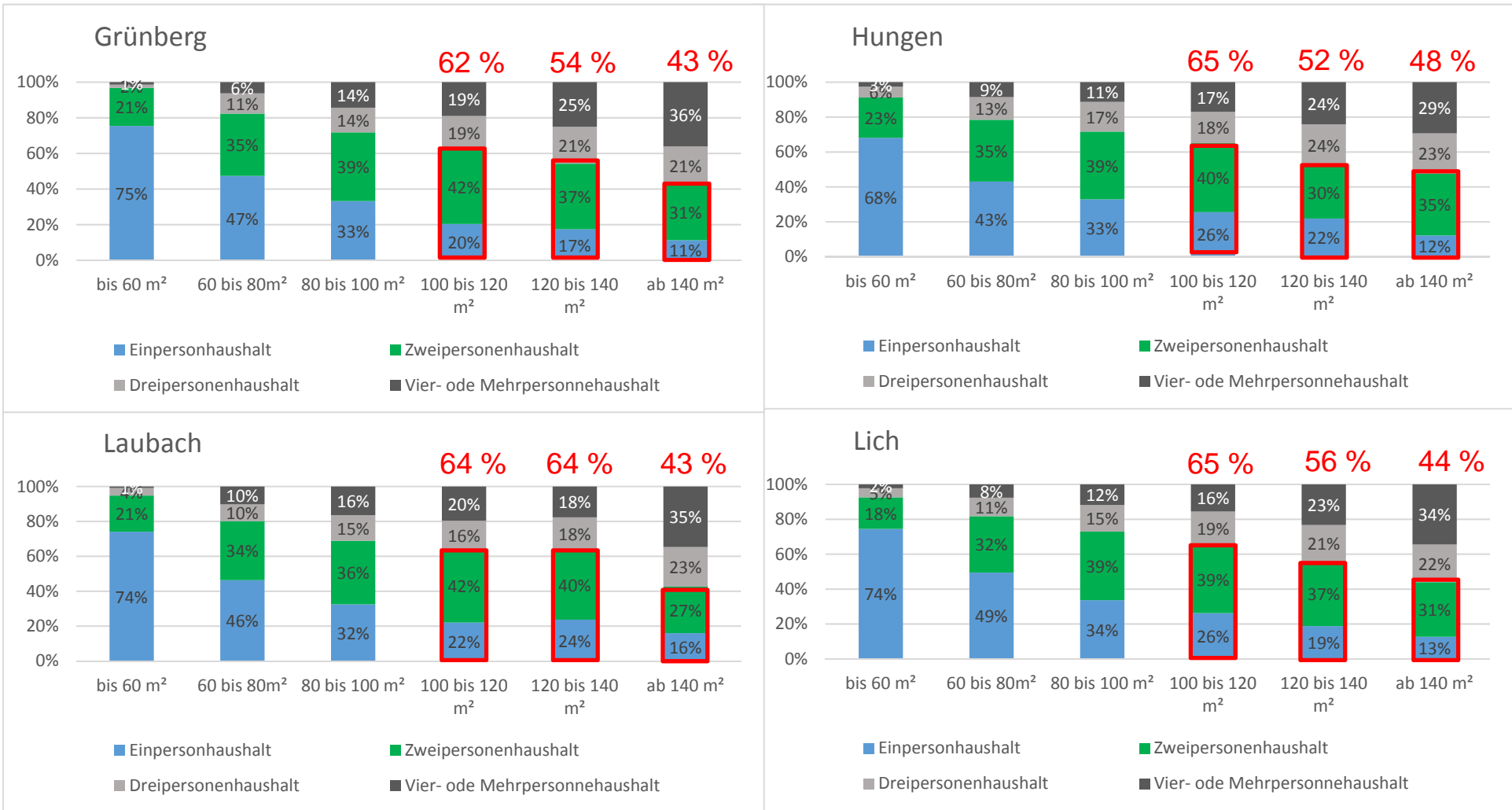


# Wohnungsbestand im Landkreis Gießen - Wohnungsgrößen

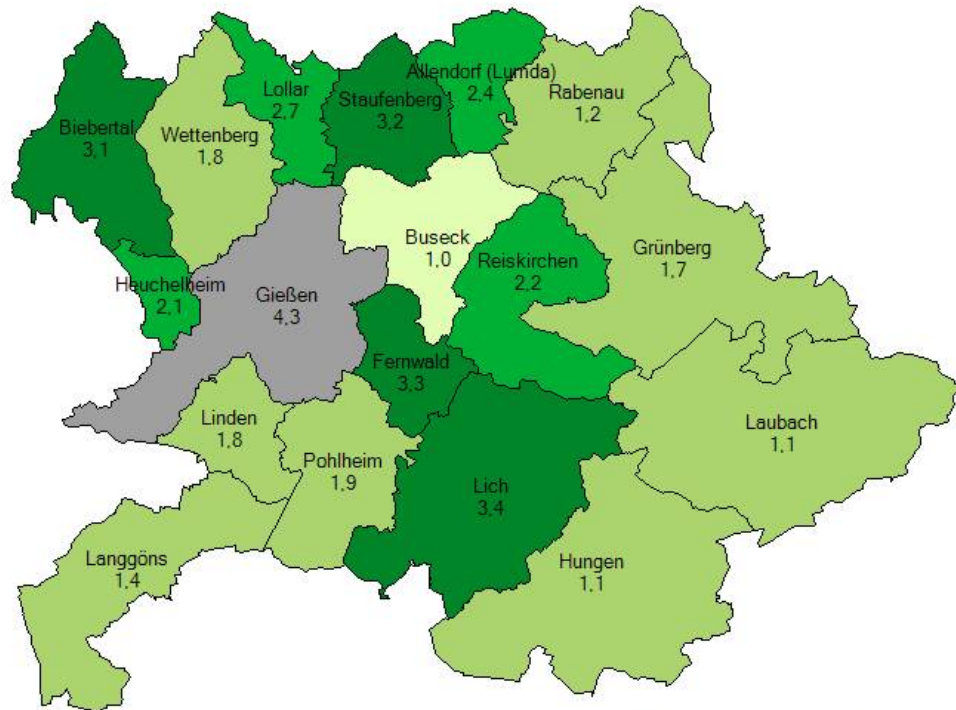




# Wohnungsnutzung im Landkreis Gießen

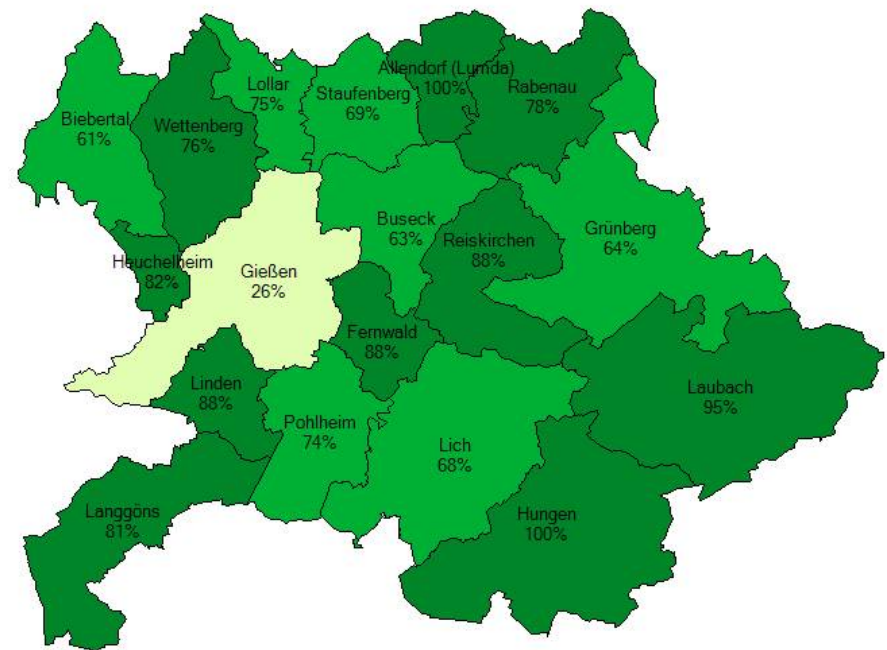


Quelle: Zensus 2011



Fertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden pro 1000 Einwohner im Durchschnitt von 2013 bis 2015

- bis zu 1
- 1 bis 2
- 2 bis 3
- 3 bis 4
- über 4

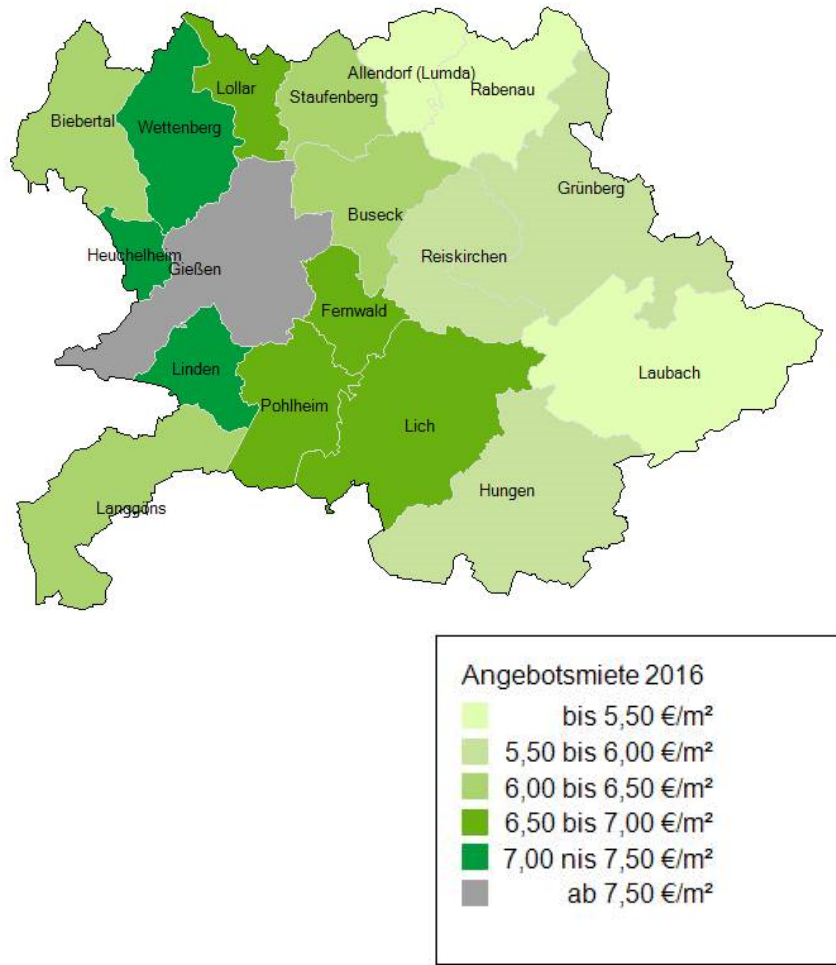


Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bei Baufertigstellungen im Durchschnitt von 2013 bis 2015

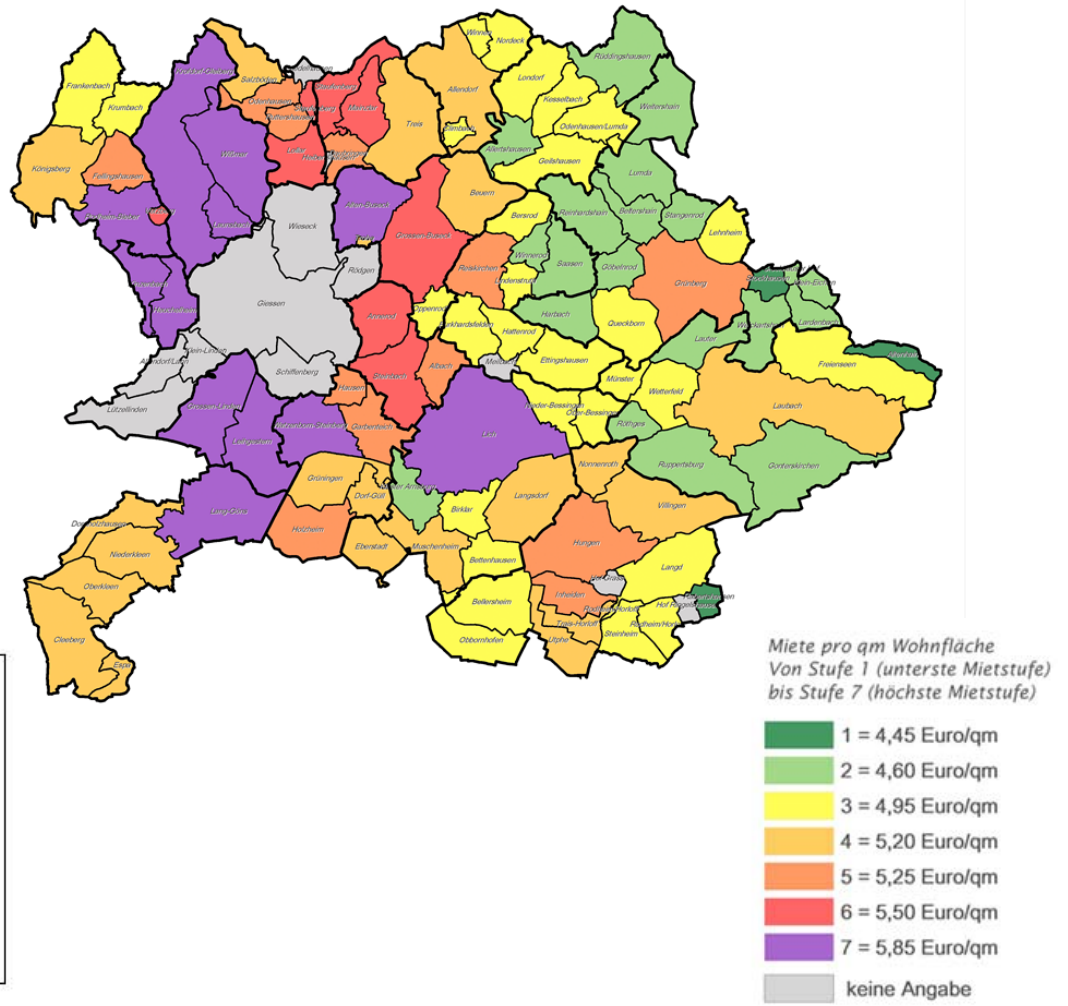
- bis 30 %
- 30 % bis 50 %
- 50 % bis 75 %
- über 75 %

Bildnachweis: eigene Darstellung, amtliche Statistik Hessen

# Mieten pro m<sup>2</sup>

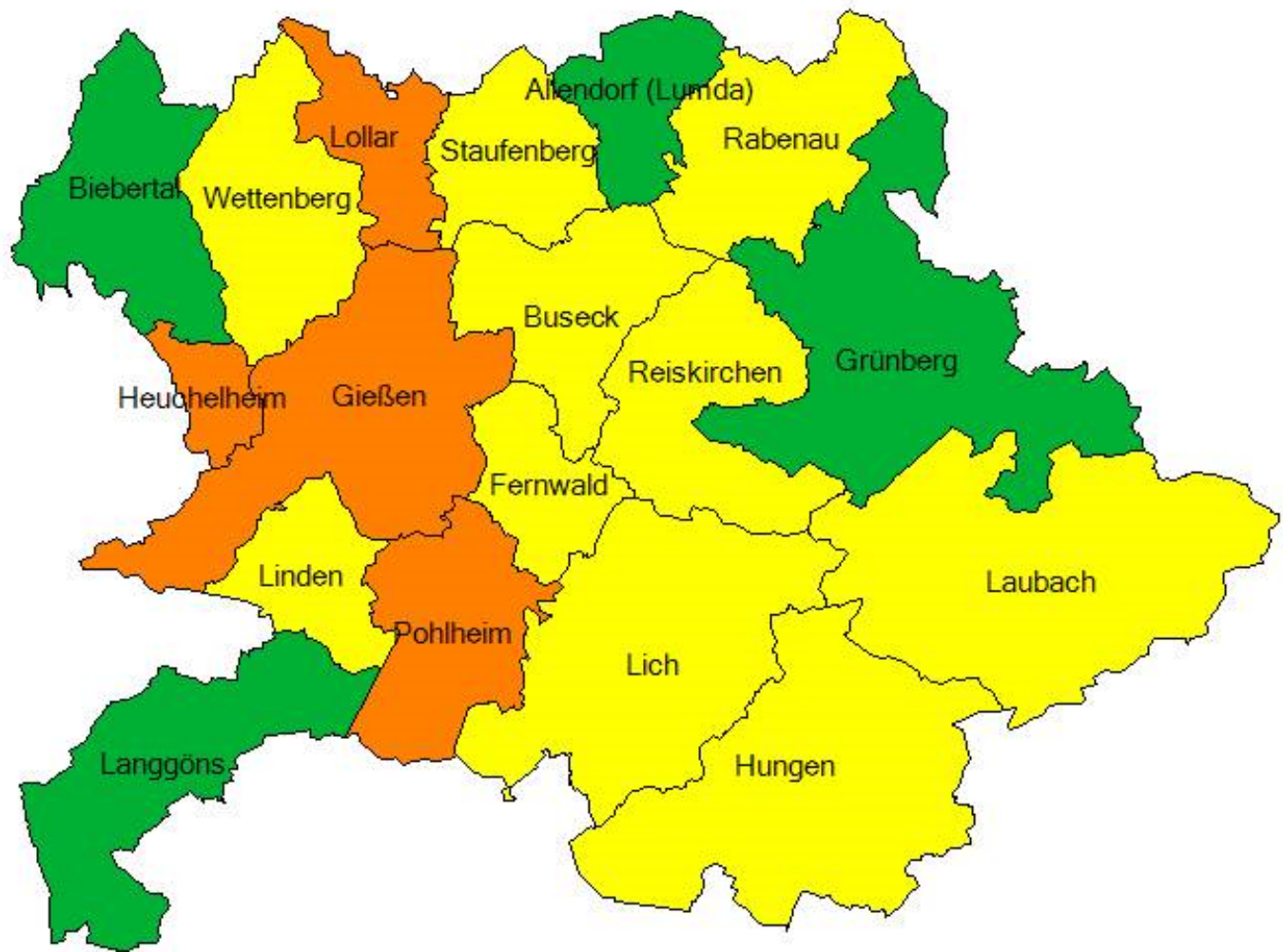


Bildnachweis: eigene Darstellung, Immobilienscout24



Bildnachweis: Landkreis Gießen, Amt für Bodenmanagement

# Gegenüberstellung Kaufkraft und Miete



Abgleich Kaufkraft und Angebotsmiete

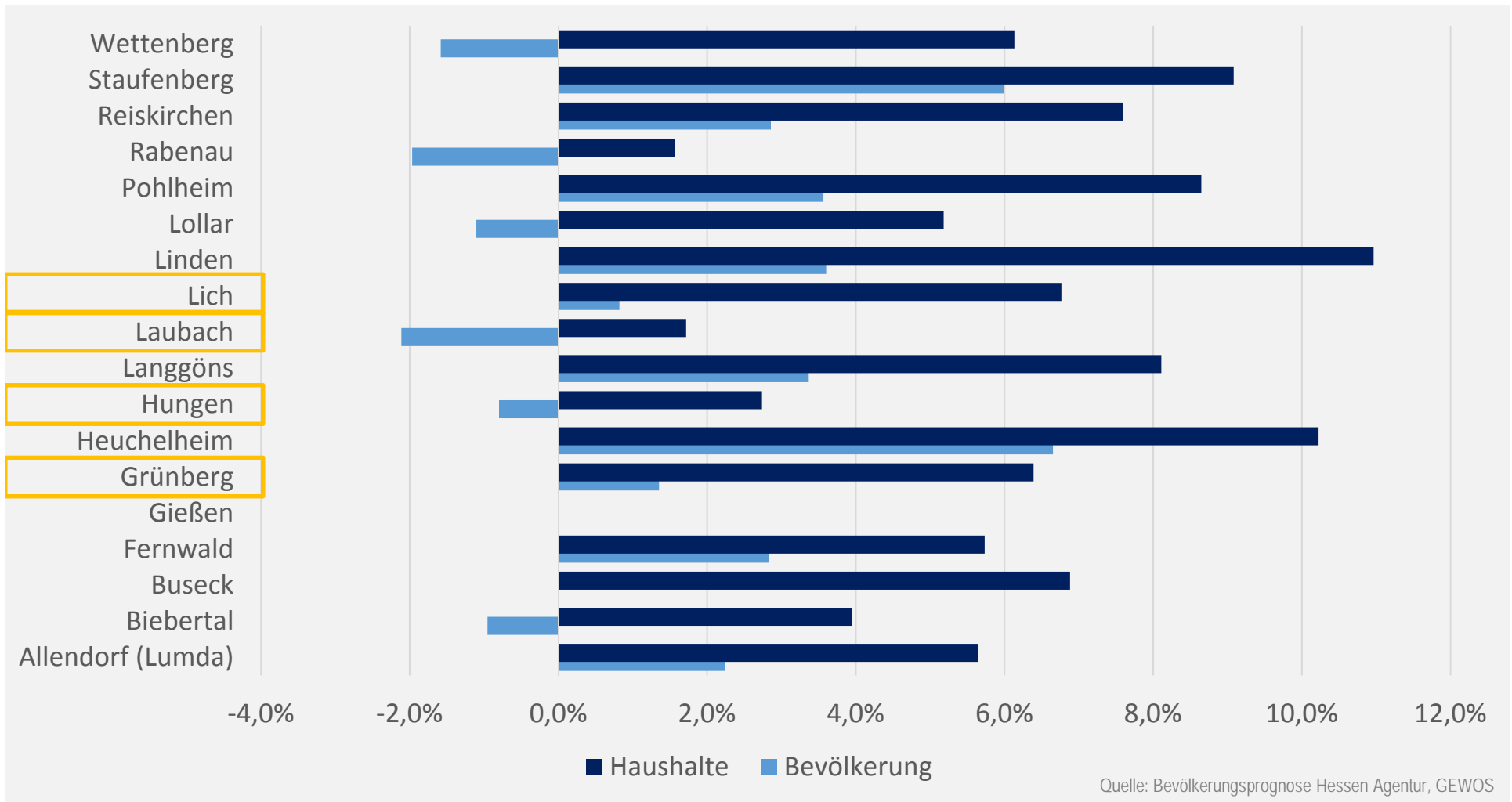
- gering Wohnkostenbelastung
- mittlere Wohnkostenbelastung
- höhere Wohnkostenbelastung

Quelle: eigene Darstellung, GfK und Immobilienscout24

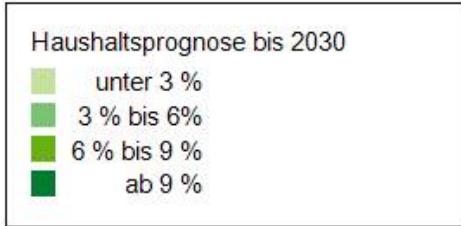
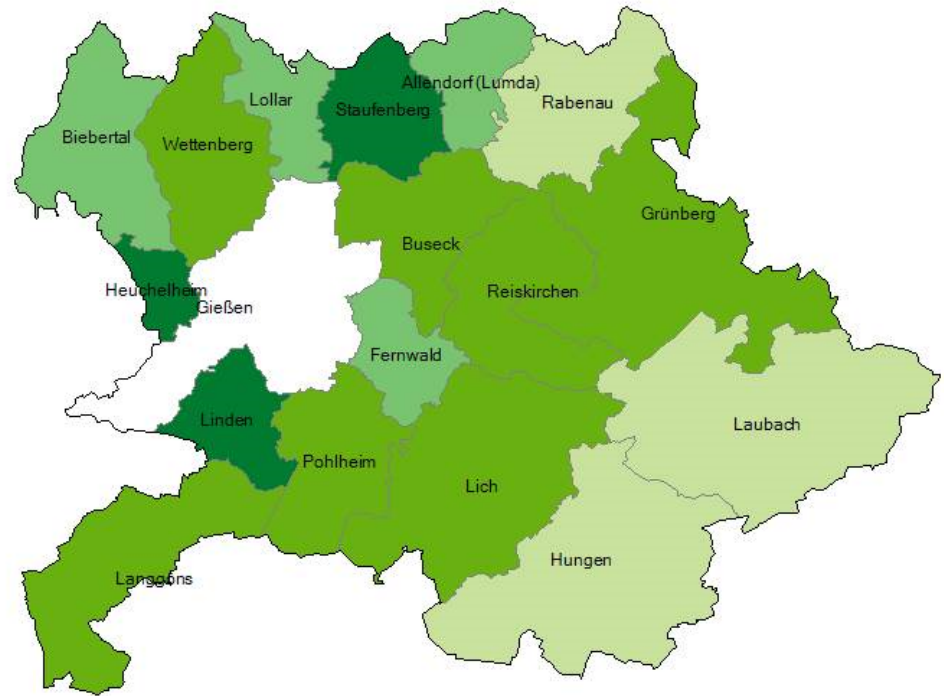
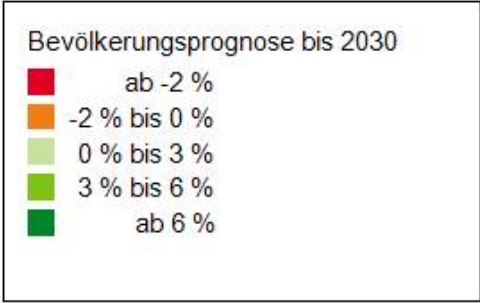
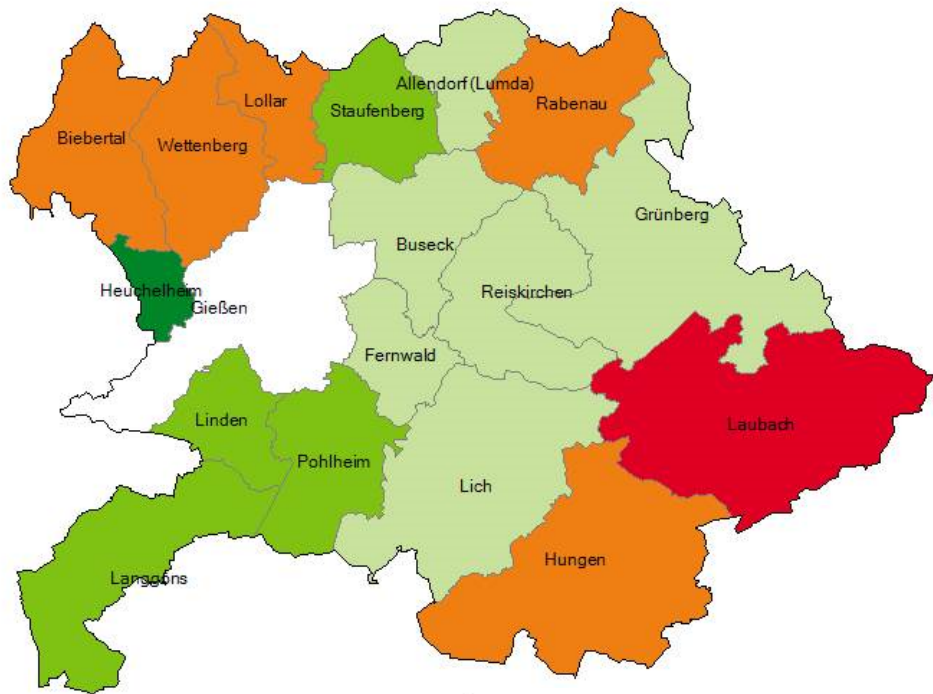


Bildnachweis: [www.lkgi.de](http://www.lkgi.de)

# Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2030

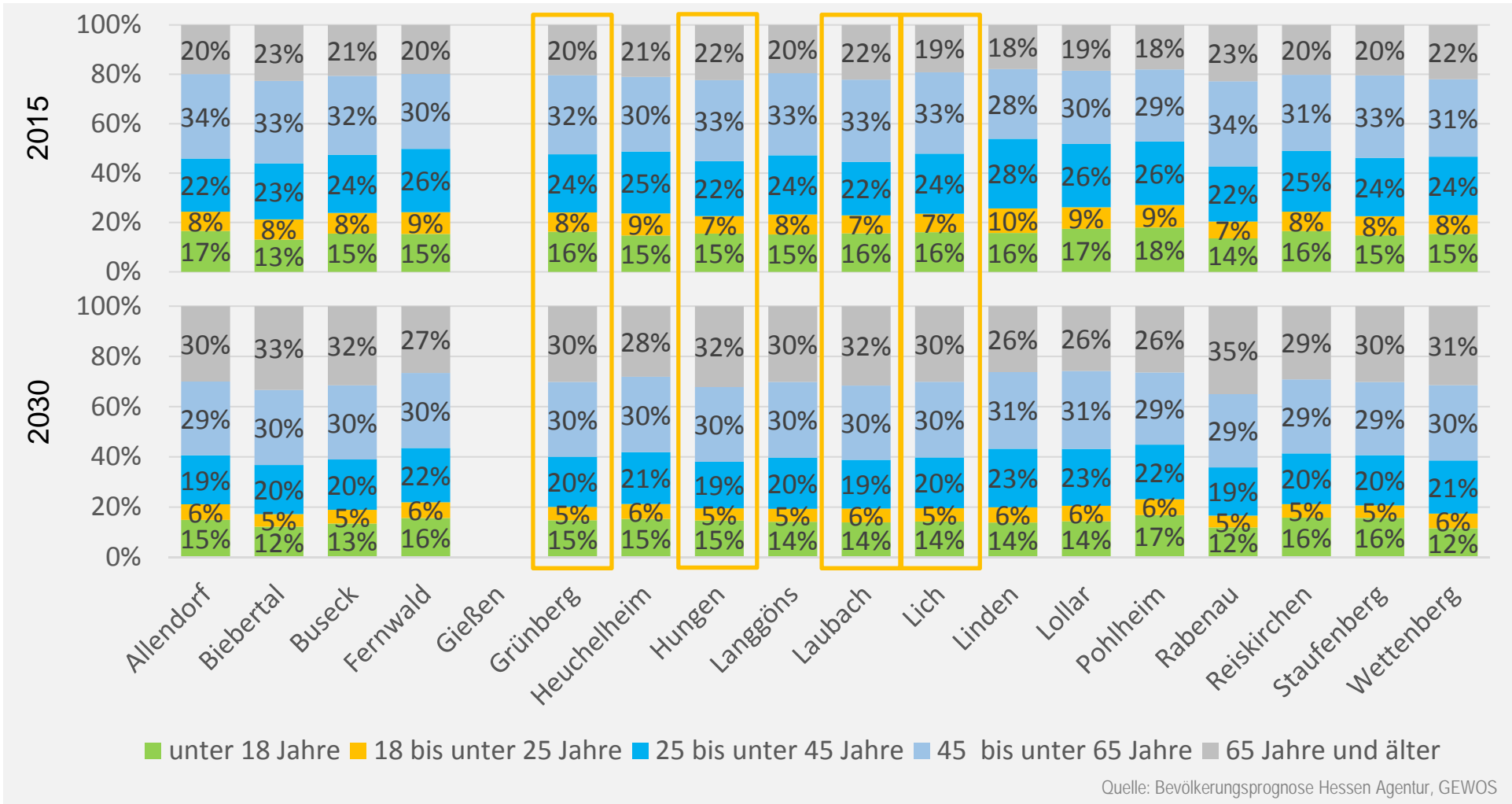


# Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2030



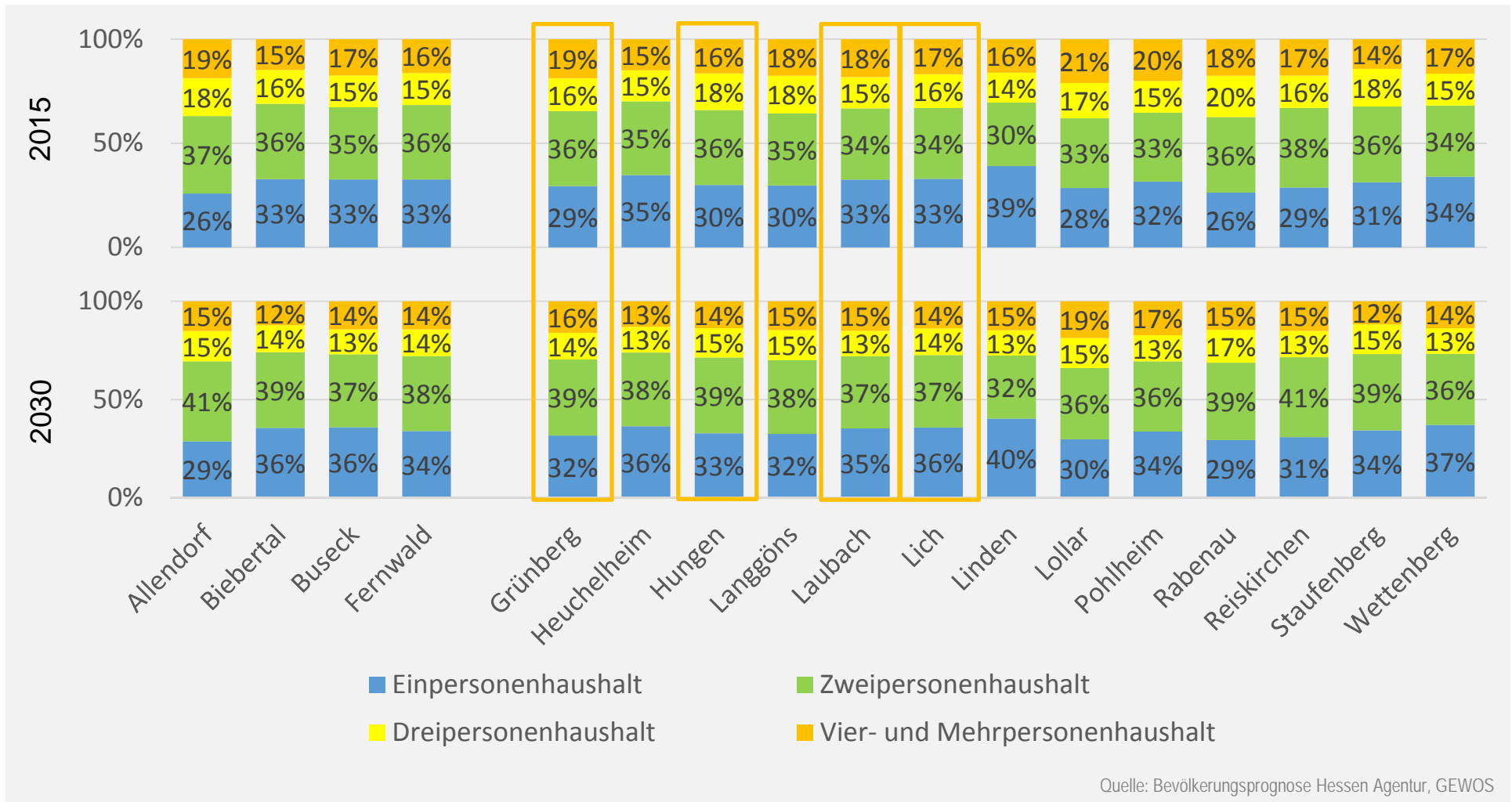
Quelle: Bevölkerungsprognose Hessen Agentur, GEWOS

# Altersstruktur 2015 und 2030



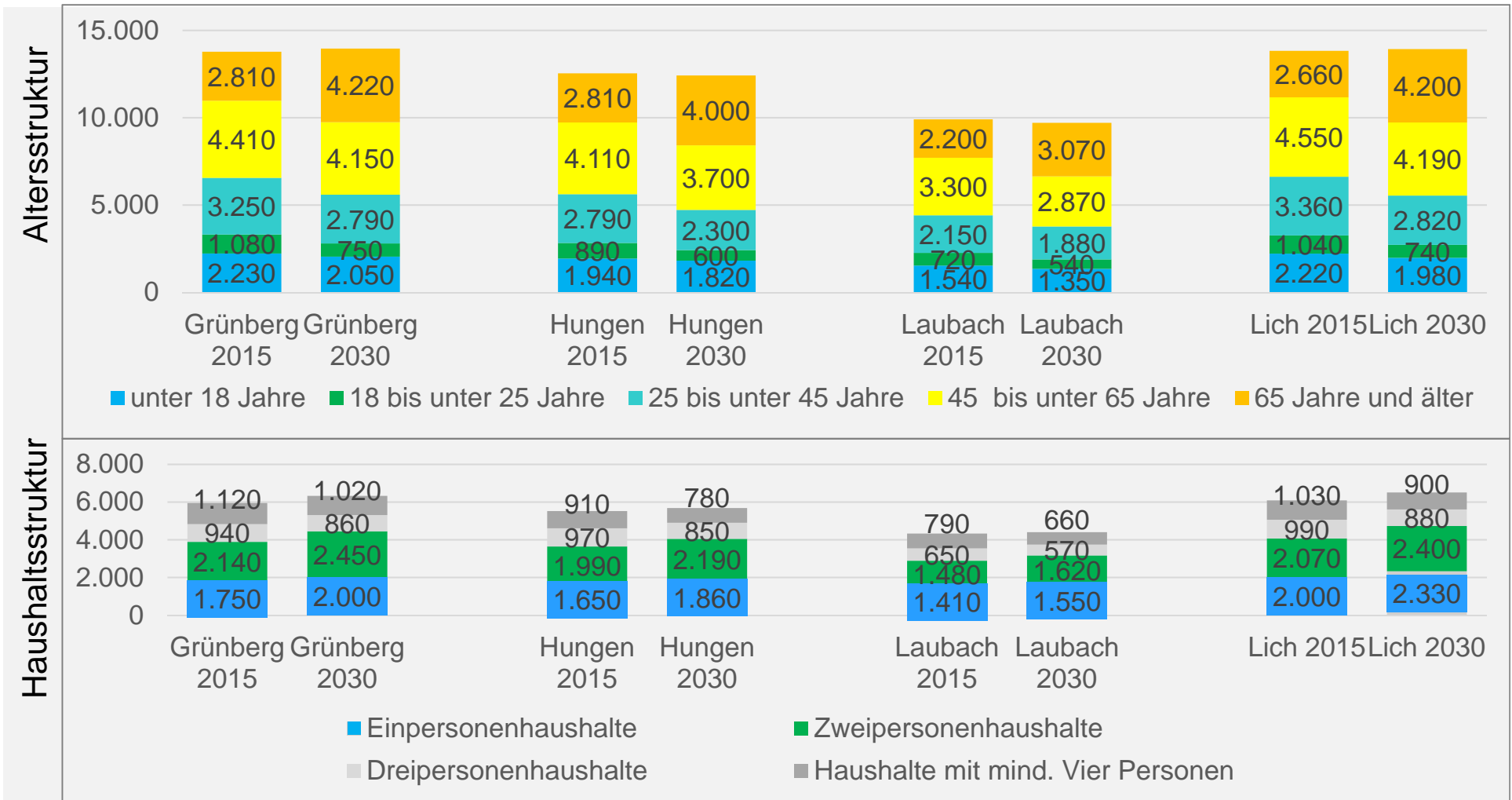


# Haushaltsstruktur 2015 und 2030

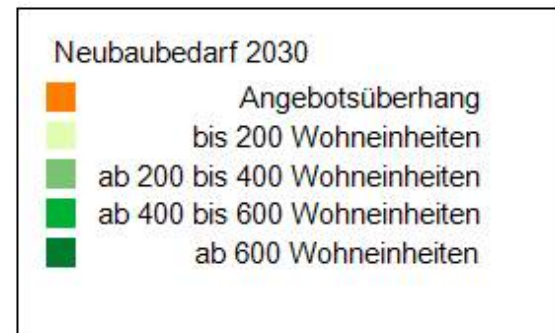
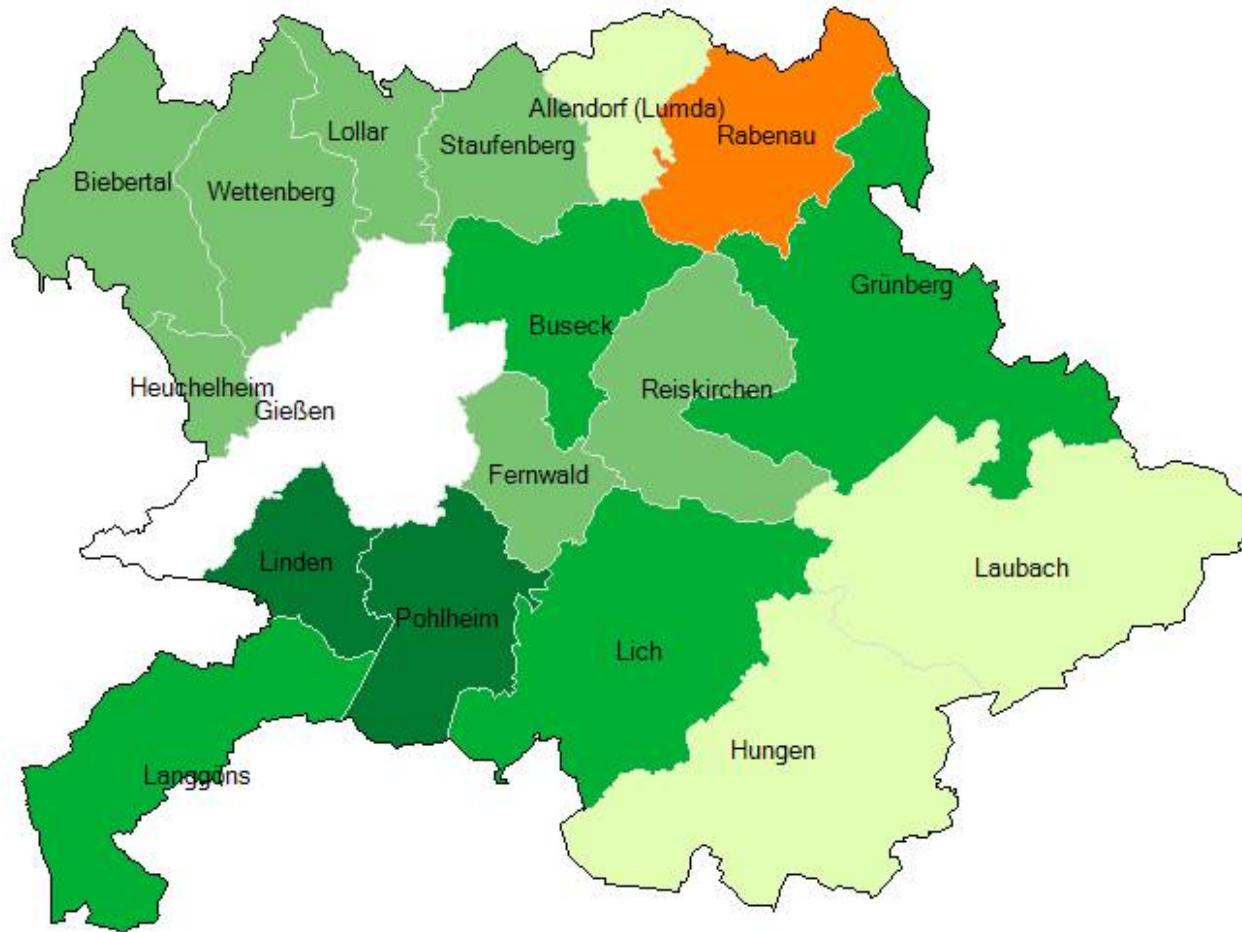


Quelle: Bevölkerungsprognose Hessen Agentur, GEWOS

# Alters- und Haushaltsstrukturen 2015 und 2030

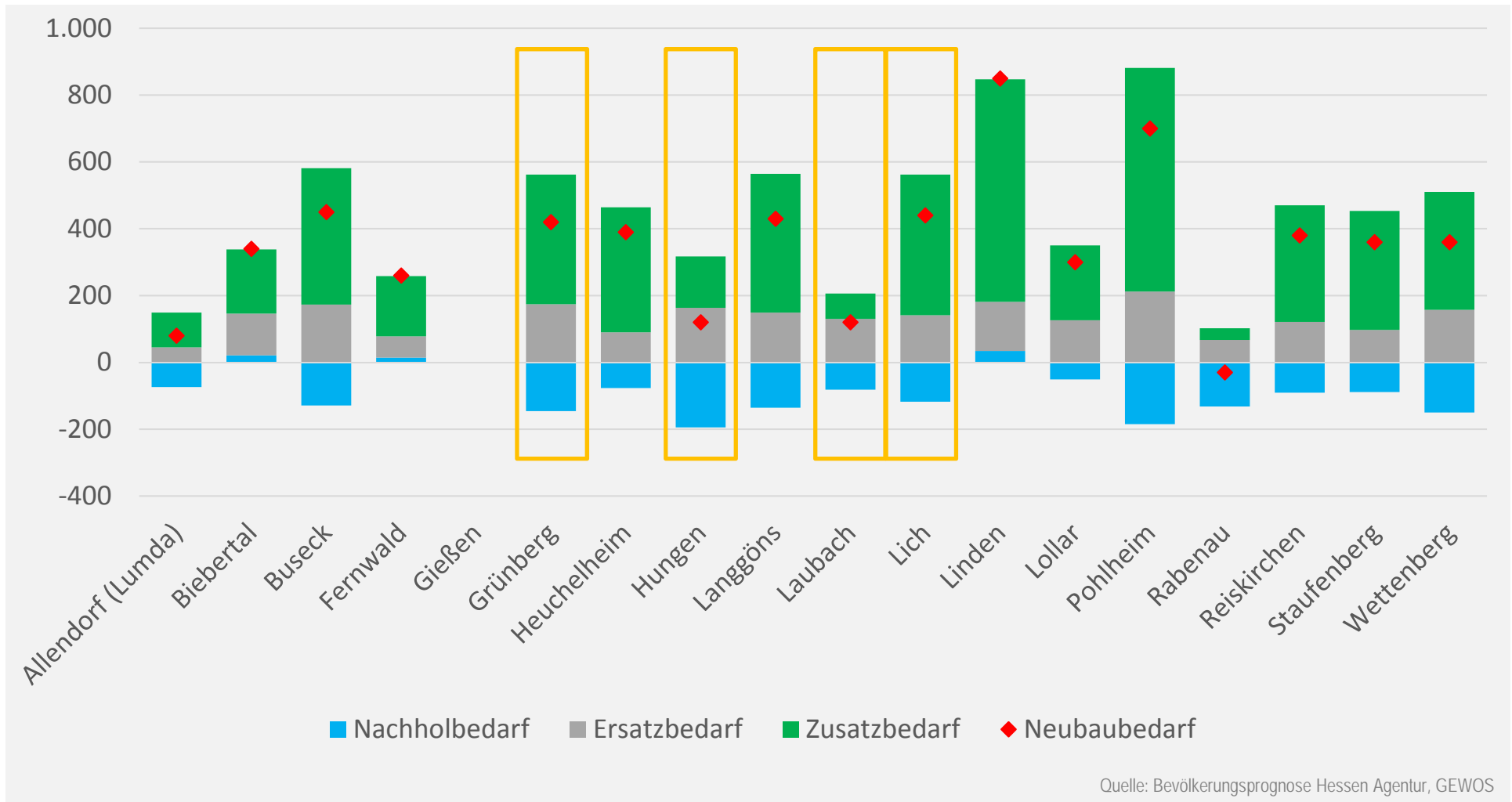


# Neubaubedarf 2030



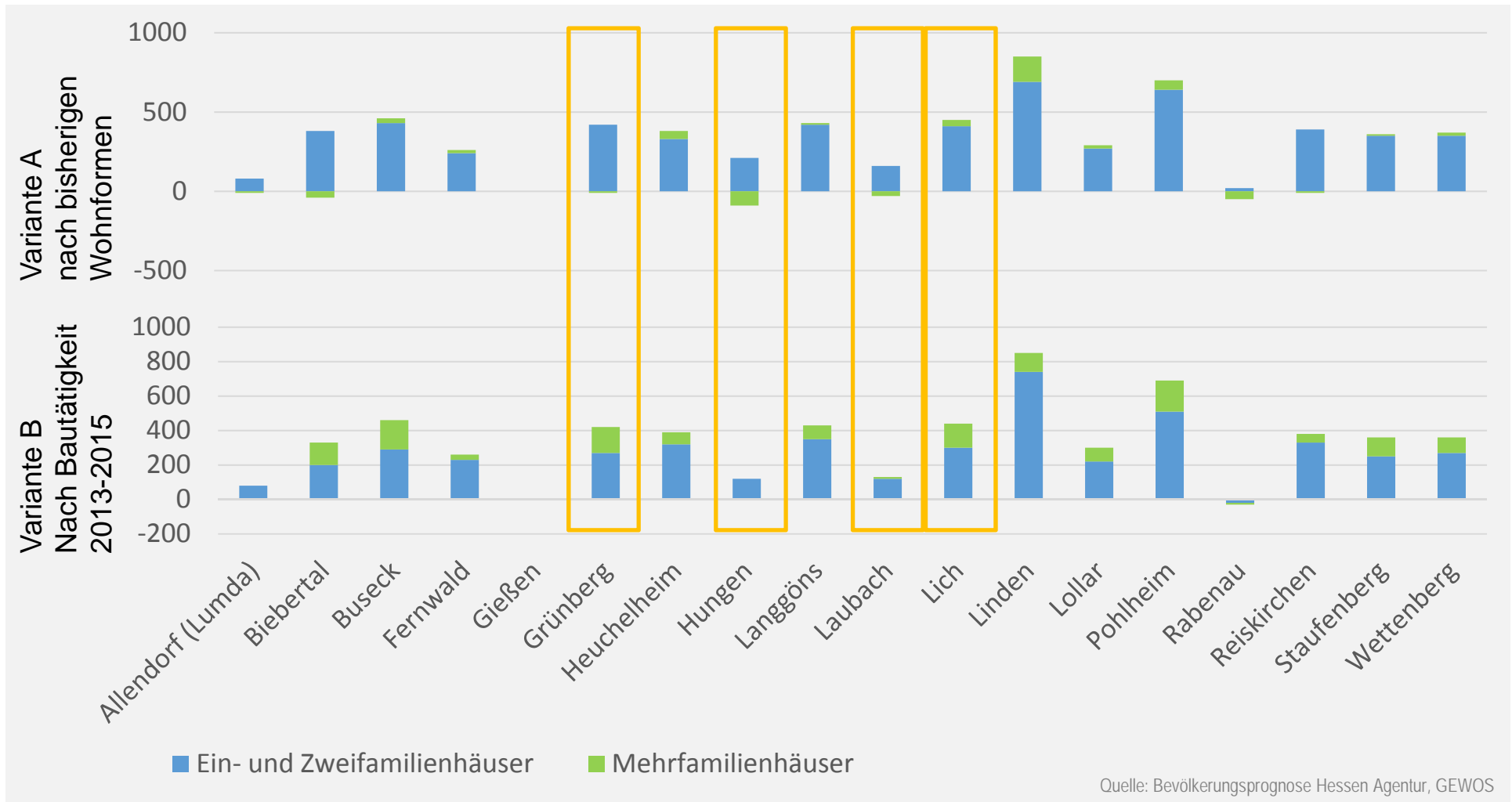
Quelle: Bevölkerungsprognose Hessen Agentur, GEWOS

# Neubaubedarf 2030



Quelle: Bevölkerungsprognose Hessen Agentur, GEWOS

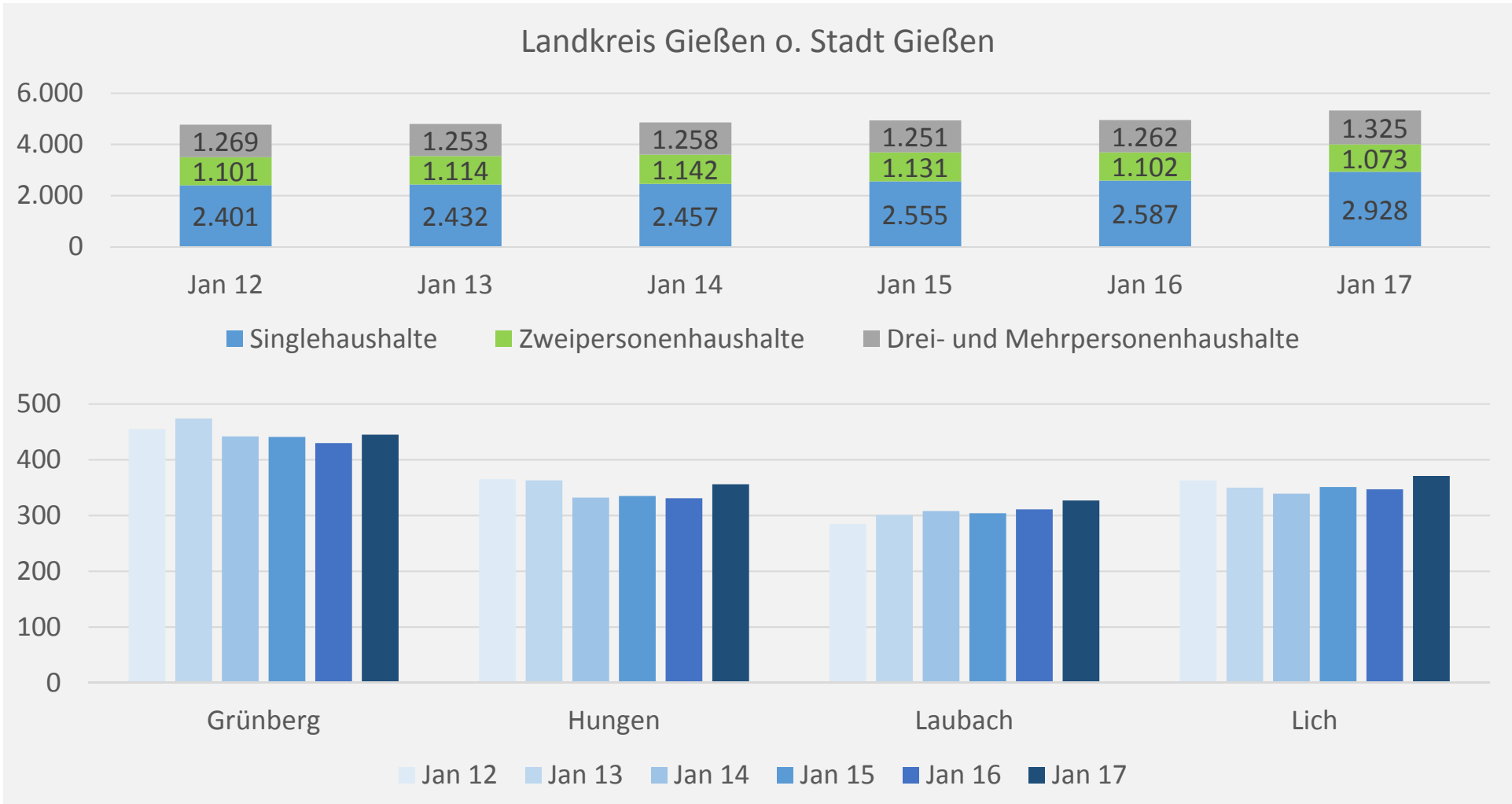
# Neubaubedarf nach Segmenten 2030



# Analyse zum preisgünstigen Wohnen im Landkreis Gießen



Bildnachweis: [www.lkgi.de](http://www.lkgi.de)



Bildnachweis: Jobcenter Gießen

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

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

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

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

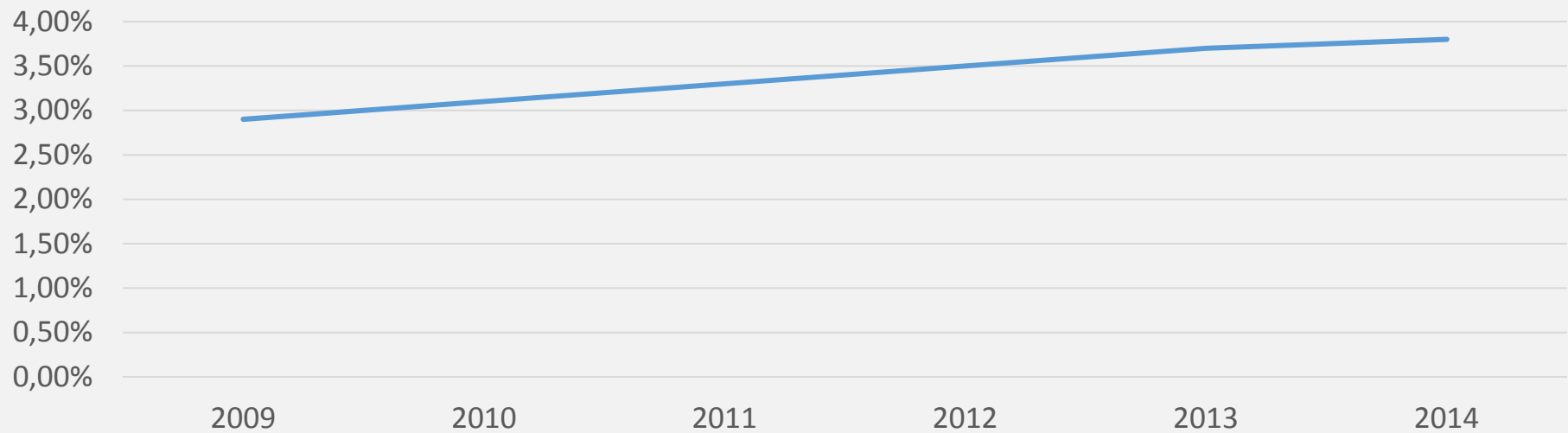
Im Landkreis Gießen besteht ein erheblicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Das Problem ist, dass der Neubau sich nicht am Bedarf orientiert, sondern an der Rendite.

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



- Mietpreisanstiege
- Bindungsausläufe
- Singularisierung
- Höhere Zahl an Bedarfsgemeinschaften
  - Bspw. Grundsicherung im Alter

### Grundsicherungsquote im Alter ab 65 – Landkreis Gießen

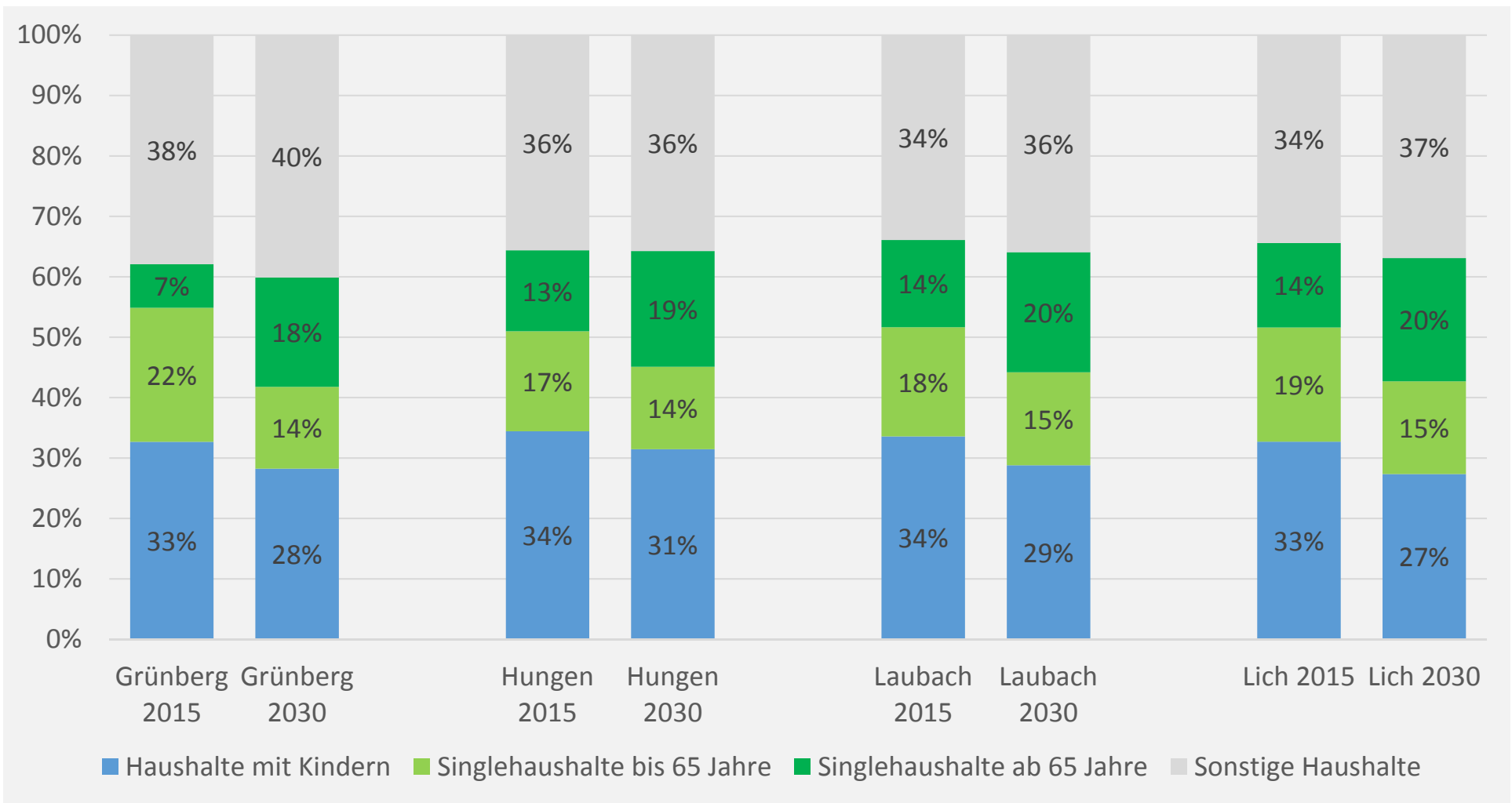


Quelle: Statistisches Bundesamt



Bildnachweis: [www.lkgi.de](http://www.lkgi.de)

# Zielgruppen Übersicht



Für den „Durchschnittsmieter“ (mittleres Alter, mittleres Einkommen, Auspendler) sind Ein- bis Zweizimmer-Wohnungen zu Miete attraktiv

Die wichtigsten Nachfrager nach Mietwohnungen sind Singles

Die Senioren wollen sich in der Regel verkleinern. Das Problem ist jedoch, dass viel zu wenig barrierearmer Wohnraum im Landkreis vorhanden ist.

Noch schlechter ist die Versorgungssituation mit barrierearmen oder barrierefreien Wohnungen

Die Versorgung mit barrierefreien Wohnungen ist mehr als schlecht

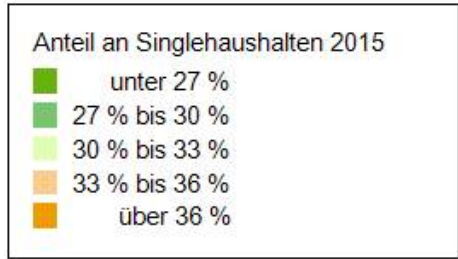
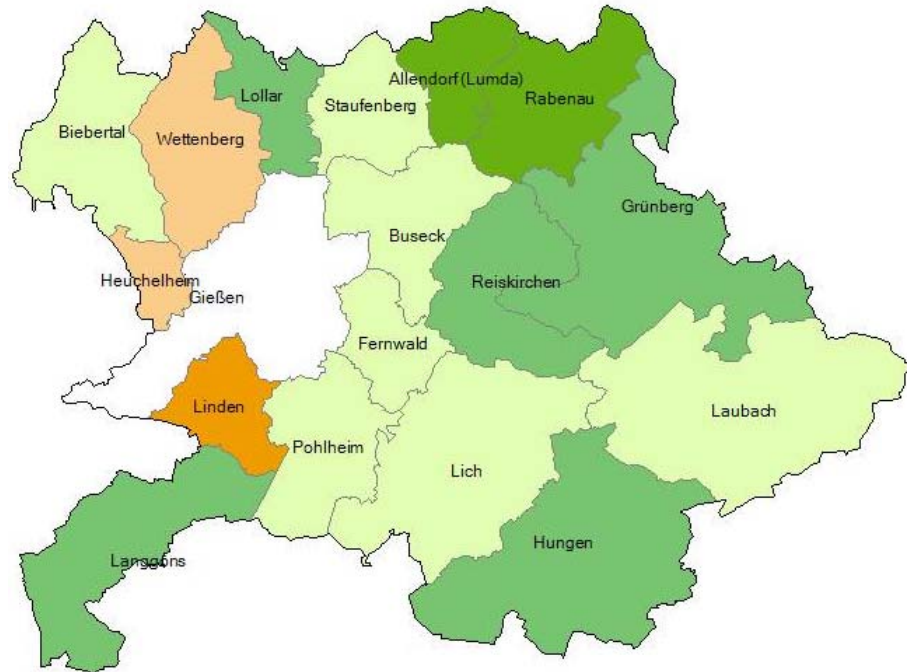
Im Landkreis Gießen gibt es einen hohen Bedarf an barrierefreien Wohnungen

Interessanter werden jedoch alternative Wohnformen wie betreutes Wohnen

Für die klassische Familie ist das Eigenheimmodell eher interessant als Mietwohnungen

Junge Familien sind vor allem am Eigentum interessiert

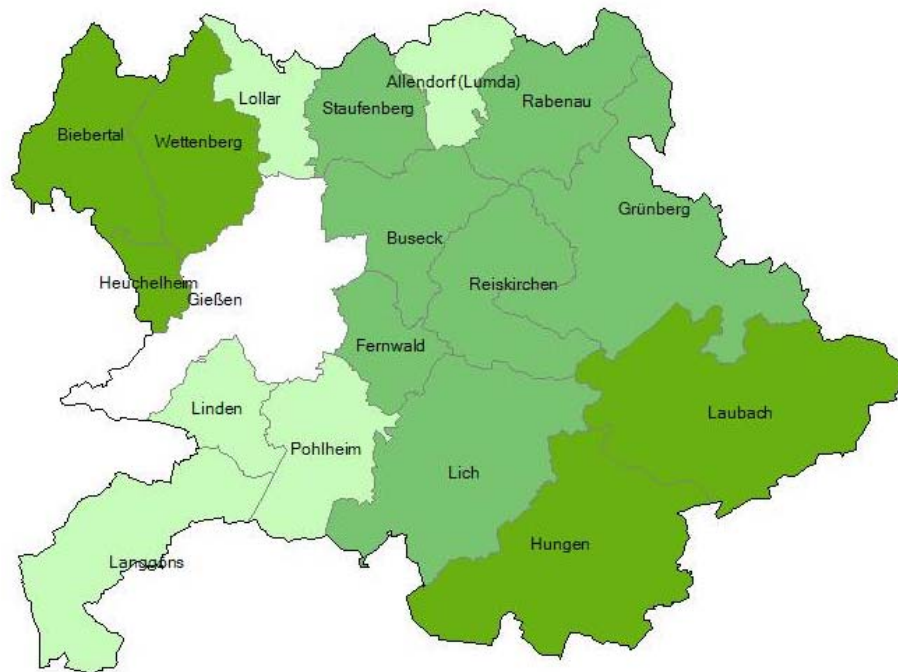
# Nachfrage von Singlehaushalten – Veränderung der Haushaltsstruktur



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

Bildnachweis: eigene Darstellung

# Nachfrage von Seniorenhaushalten – Veränderung der Haushaltsstruktur



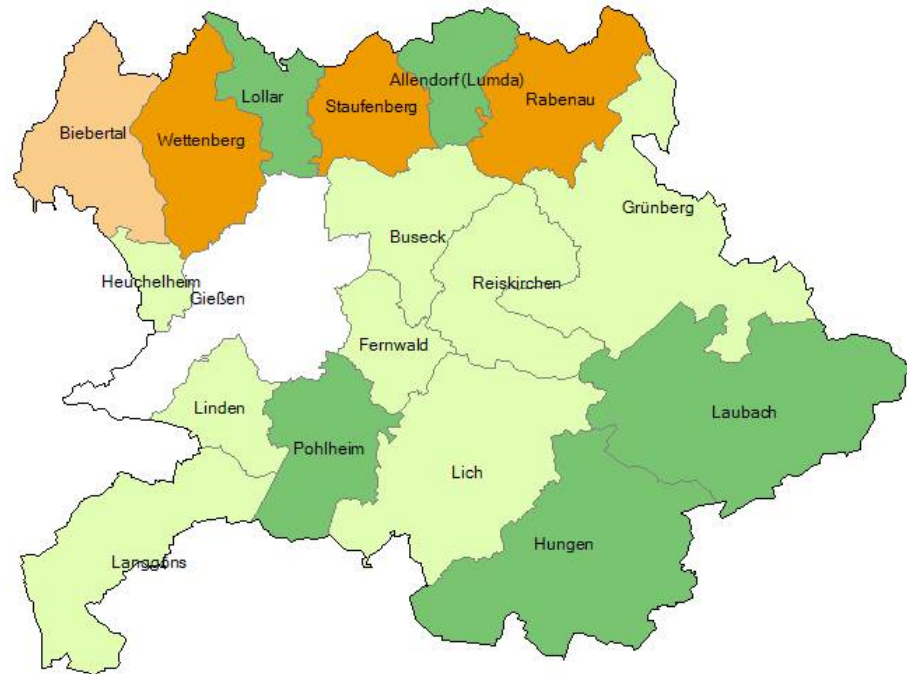
Anteil an Seniorenhaushalten 2015

- unter 27 %
- 27 % bis 29 %
- über 29 %

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

Bildnachweis: eigene Darstellung

# Nachfrage von Haushalten mit Kindern – Veränderung der Haushaltsstruktur



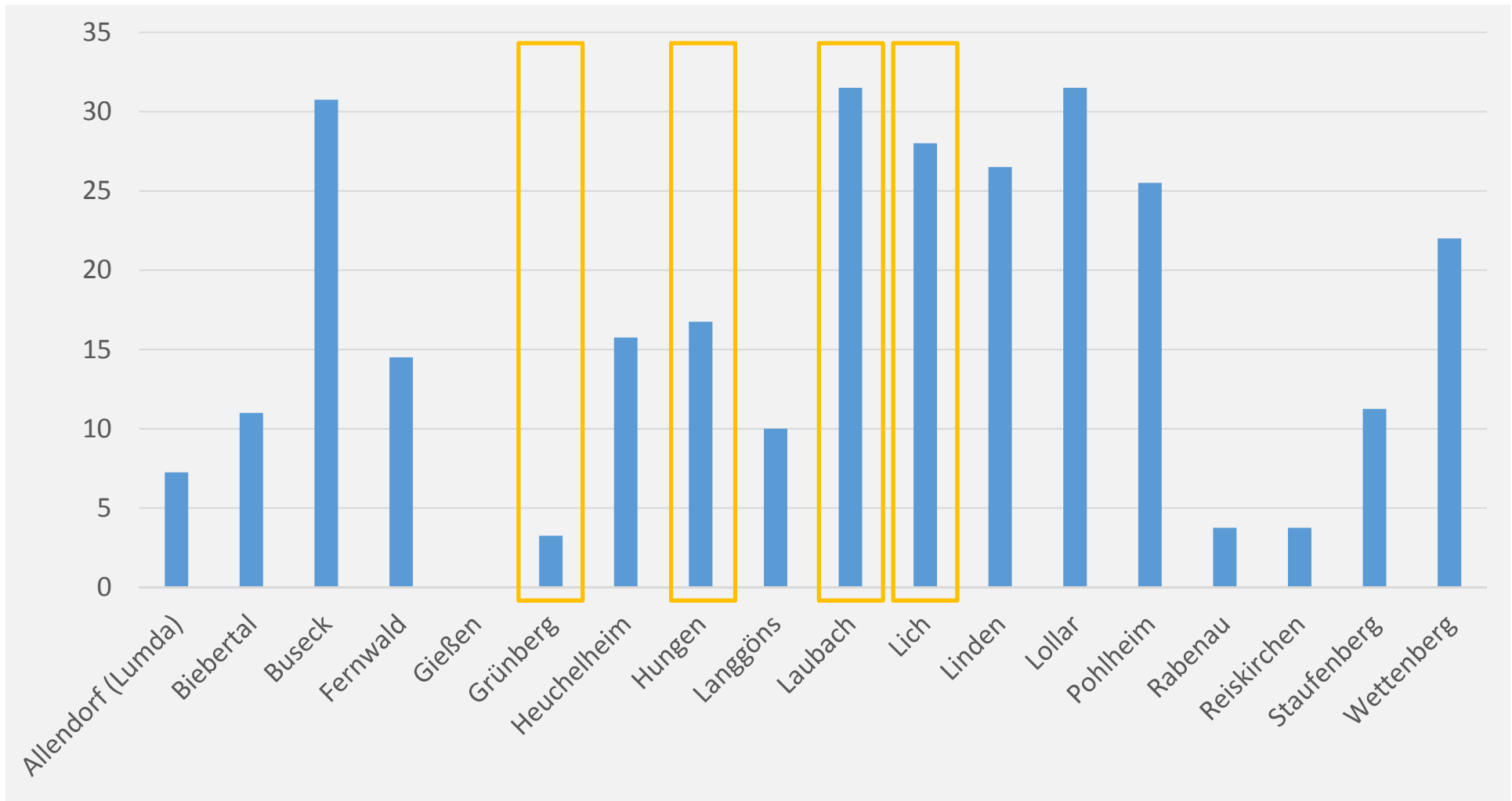
Anteil an Haushalten mit Kindern 2015

- unter 27 %
- 27 % bis 30 %
- 30 % bis 33 %
- über 33 %

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

Bildnachweis: eigene Darstellung

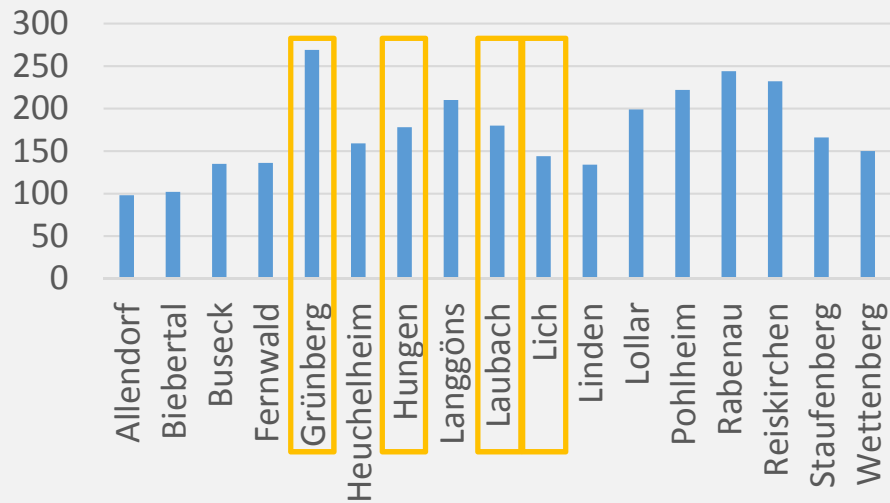
# Wanderungen von Kinder und Jugendlichen (Familien) nach Altersgruppen im Mittel 2013 bis 2015



Quelle: Statistik Hessen



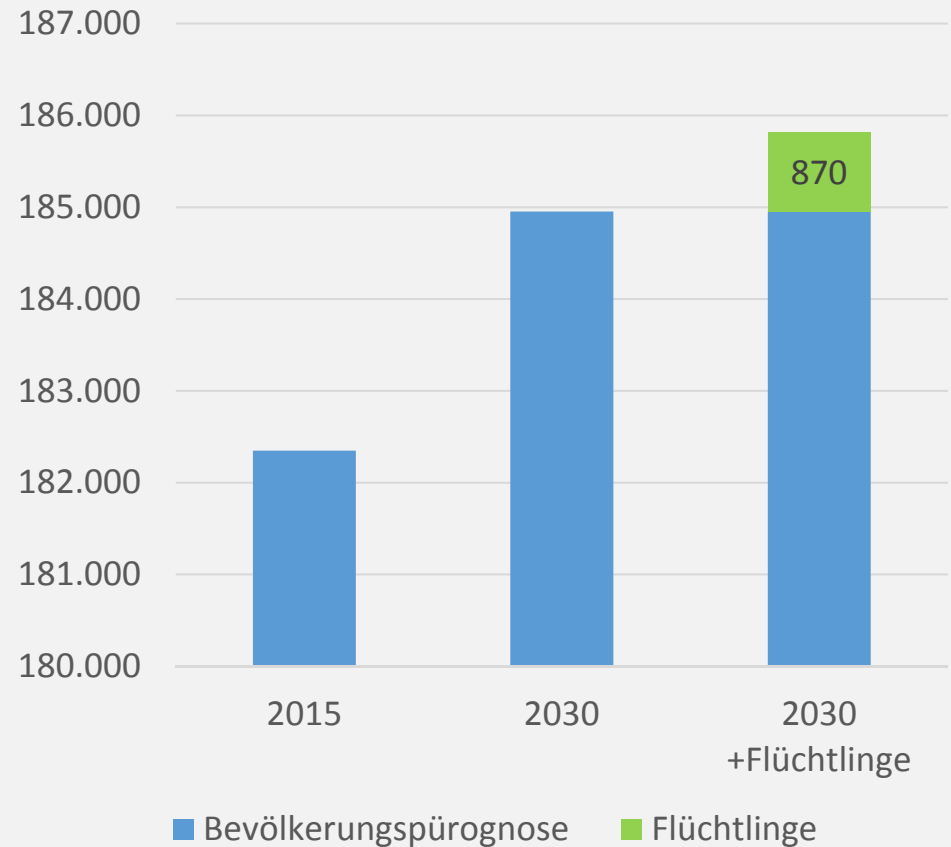
Flüchtlinge in Gemeinschaftsunterkünften



Annahmen zur Modellrechnung inkl. Flüchtlinge

- ▶ Aktuell 2.500 anerkannte Flüchtlinge im gesamten Landkreis (davon etwa 1.000 in der Stadt Gießen und 1.500 im Landkreis)
- ▶ 30 % bleiben im Landkreis
- ▶ Pro Flüchtling eine Person als Familiennachzug

Modellrechnung Nachfrage durch Flüchtlinge im Landkreis Gießen (o. Stadt)





Bildnachweis: [www.lkgi.de](http://www.lkgi.de)

### Grünberg:

- Deutliche Diskrepanz zwischen Kernstadt und Umland
- Bauplätze in zentralen Lagen begrenzt
- Nachfrage nach Drei-Zimmer-Wohnungen in und barrierearmen Zwei-Zimmer-Wohnungen (zentrale Lagen)
- Preisgünstige Nachfrager: 80 Haushalte auf der Warteliste

### Hungen

- Kernort beliebt, Leerstände in den Randbereichen
- Nachfrage älterer Haushalte nach zentralen Lagen
- Einfamilienhäuser für Familien in der Kernstadt
- Ausgeglichener Wohnungsmarkt

### Laubach

- Nachfrage auf Kernstadt konzentriert
- Insbesondere Nachfragedruck von einkommensschwachen Haushalten
- Versorgung mit barrierefreien Wohnungen ist problematisch
- Neubau vor allem für Familien

### Lich

- Gesamte Stadt ist attraktiv
- Neue Grundstücke und Nachverdichtung
- Bezahlbarer Wohnraum ist begrenzt – Probleme der Wohnraumversorgung
- Junge Familien und Best Ager als Nachfrager – Eigenheime und Eigentumswohnungen in zentralen Lagen

## Neubaubedarf

- 1.110 Wohnungen im Teilraum Ost
- Ersatzbedarf (610 Wohnungen)
  - Nachverdichtungspotenziale
- Zusätzlicher Neubau (500 Wohnungen)
  - Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - MFH für Senioren und kleine Haushalte
  - EFH für Familien

## Bestandsentwicklung

- (Energetische) Modernisierung
- Generationenwechsel unterstützen
  - Auslastung bestehender Infrastrukturen und geringere Investitionskosten für Erschließung und Infrastruktur

## Preisgünstiger Wohnraum

- Zusatzbedarf an preisgünstigen Wohnungen
  - Neubau
  - Ankauf von Belegungsrechten
  - Förderung des genossenschaftlichen Wohnens
  - Prüfung des Beitritts in die SWS GmbH



Vielen Dank!

37

**Kontakt:**

GEWOS Institut für Stadt-,  
Regional- und  
Wohnforschung GmbH

Drehbahn 7  
20354 Hamburg

Friedbergstraße 39  
14057 Berlin

040 69712-0  
info@gewos.de

[www.gewos.de](http://www.gewos.de)

