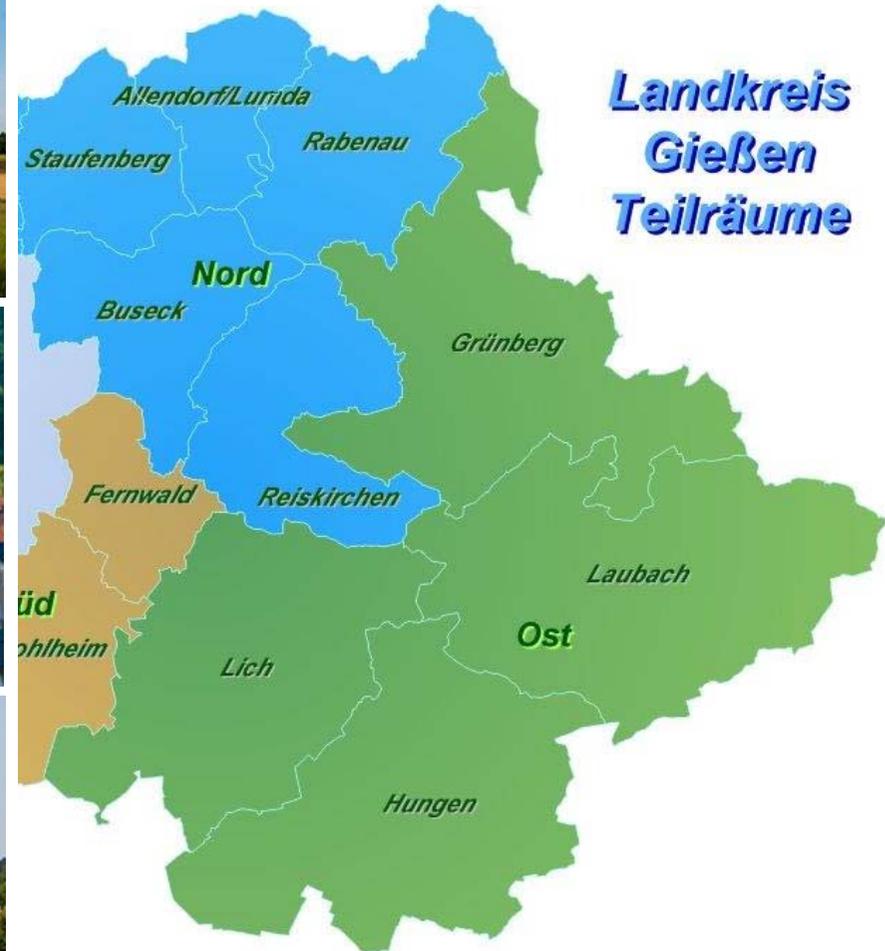


# Wohnraumversorgungskonzept für den sozialen Wohnungsbau für den Landkreis Gießen – Teilraum Ost

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



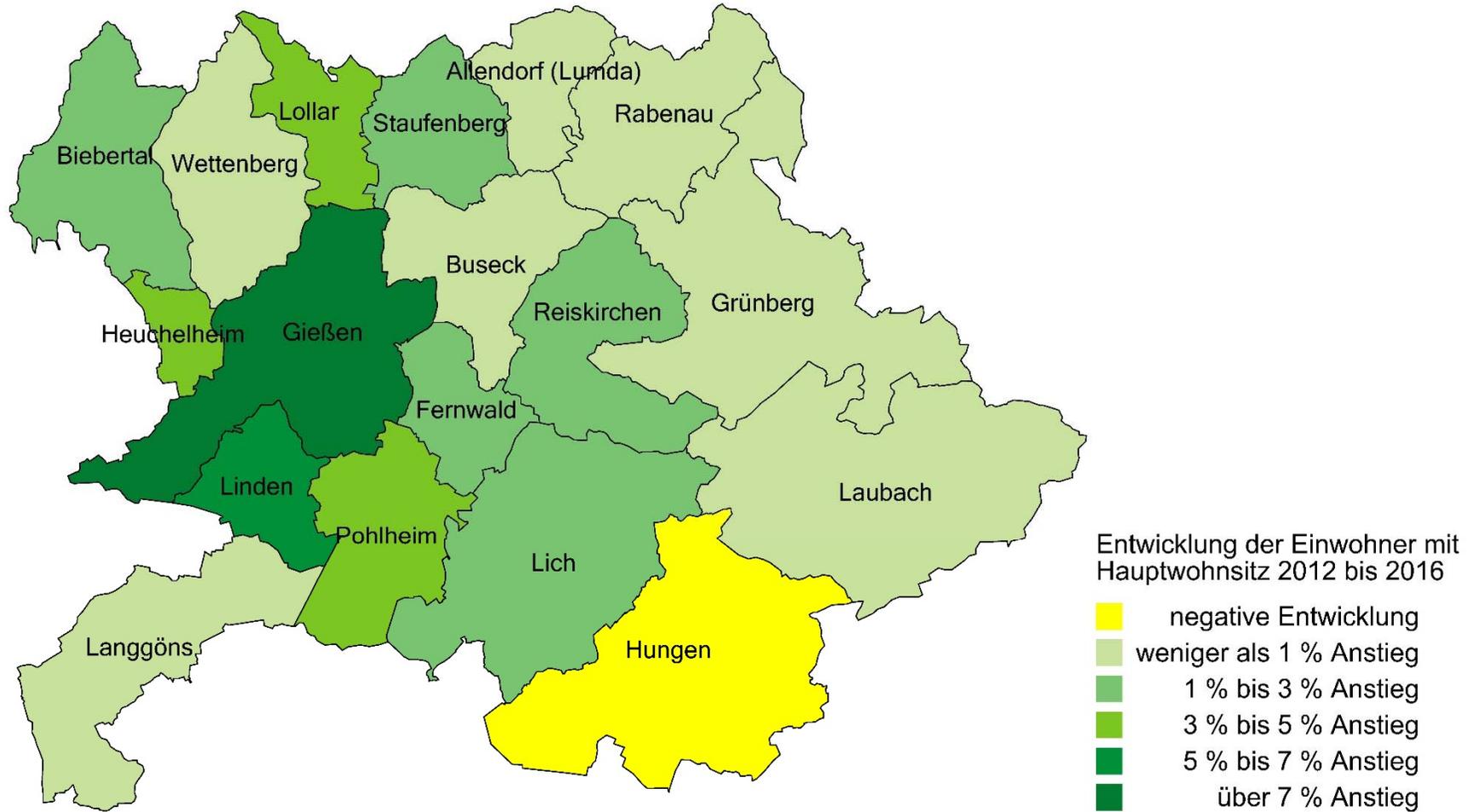
Bildnachweis: [www.lkgi.de](http://www.lkgi.de)

# Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen

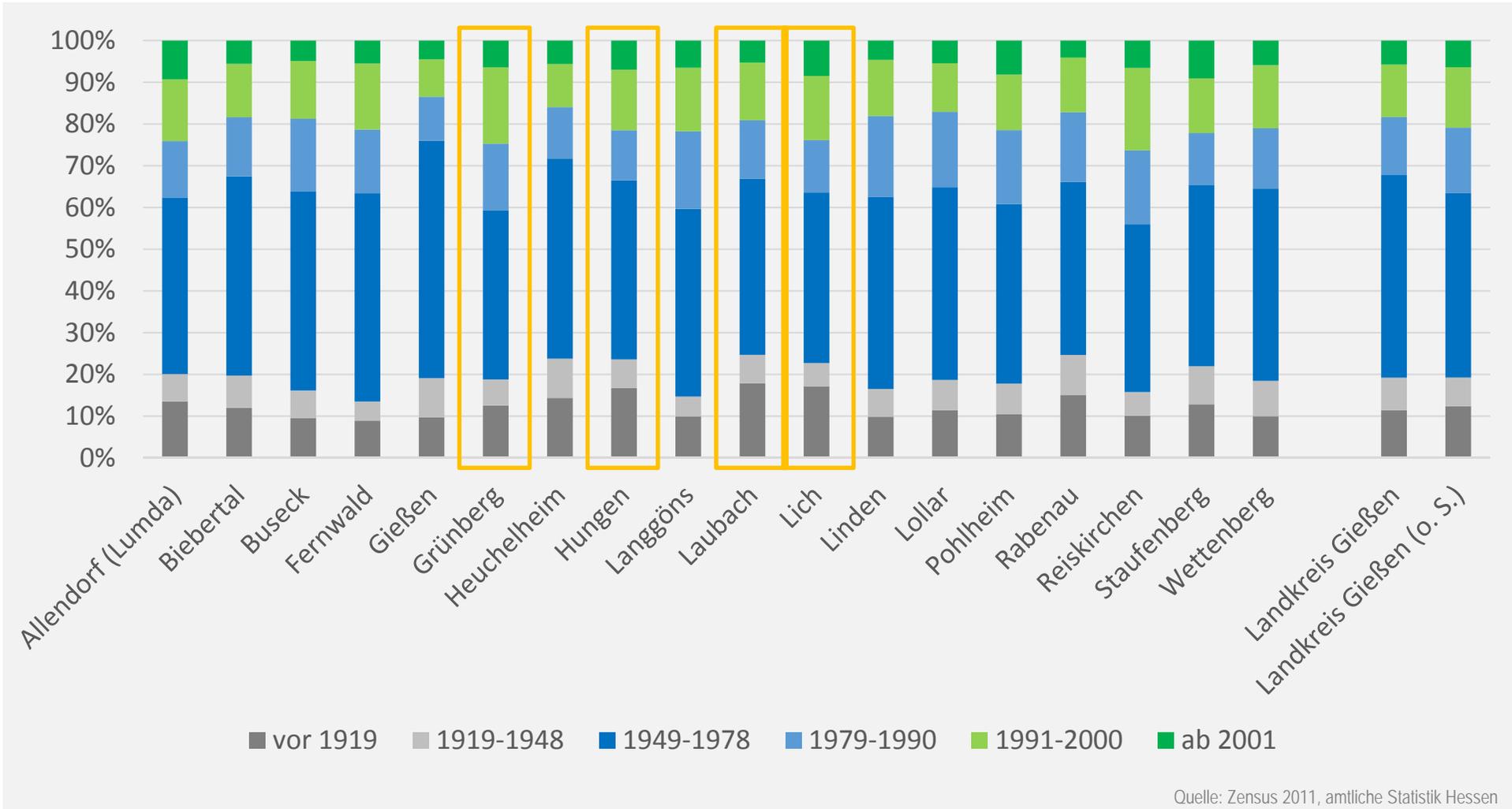
Einwohner mit Hauptwohnsitz (Ekom21)							
	Einwohner	Jährliche Veränderung				Veränderung	Einwohner
	2012	2013 zu 2012	2014 zu 2013	2015 zu 2014	2016 zu 2015	2016 zu 2012	2016
Allendorf (Lumda)	4.077	0,1%	-0,8%	-0,5%	1,4%	0,2%	4.084
Biebertal	9.973	-0,3%	0,1%	0,7%	0,9%	1,3%	10.104
Buseck	12.793	-0,8%	-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 Ekomp 21

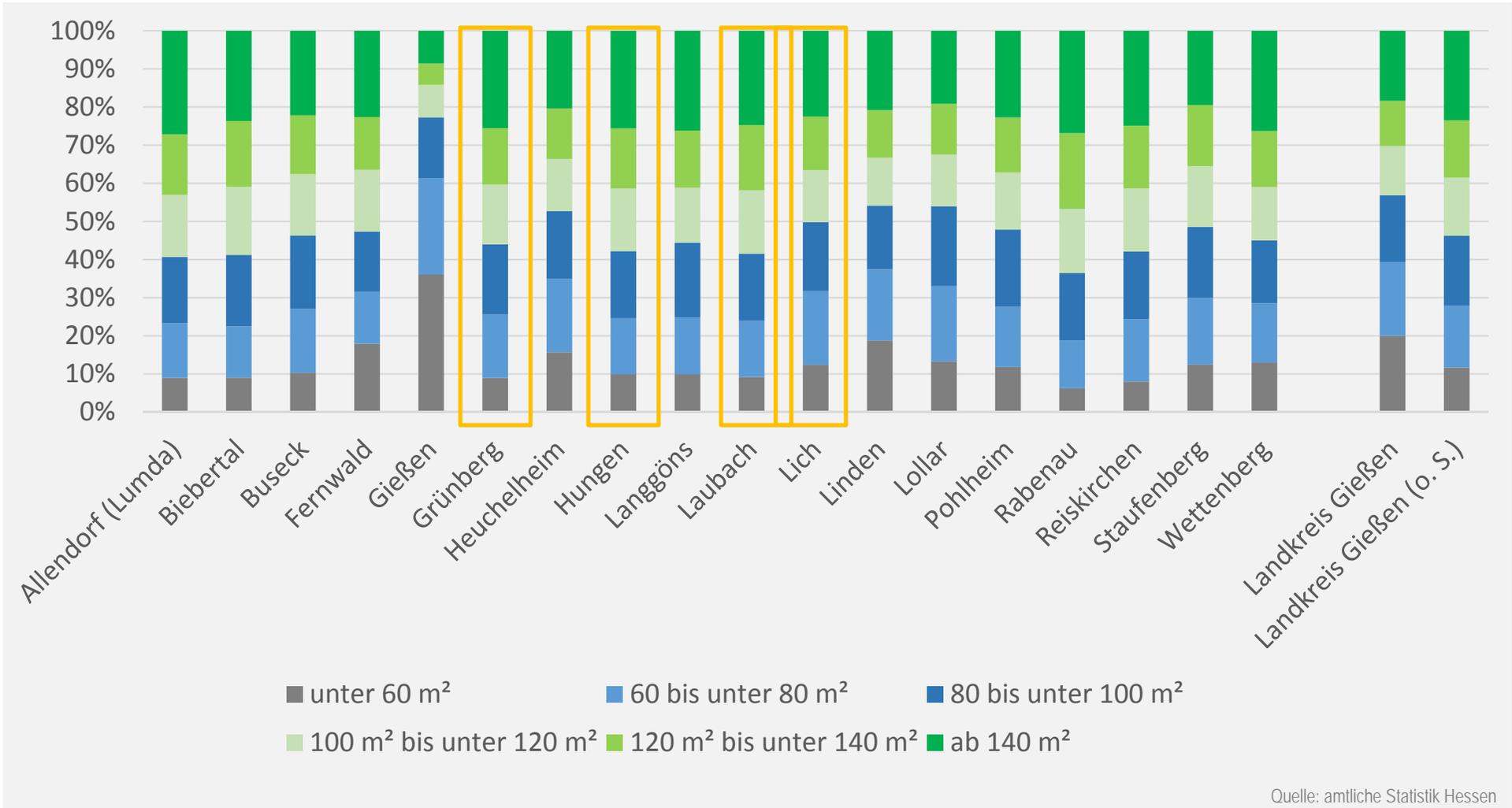
# Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen



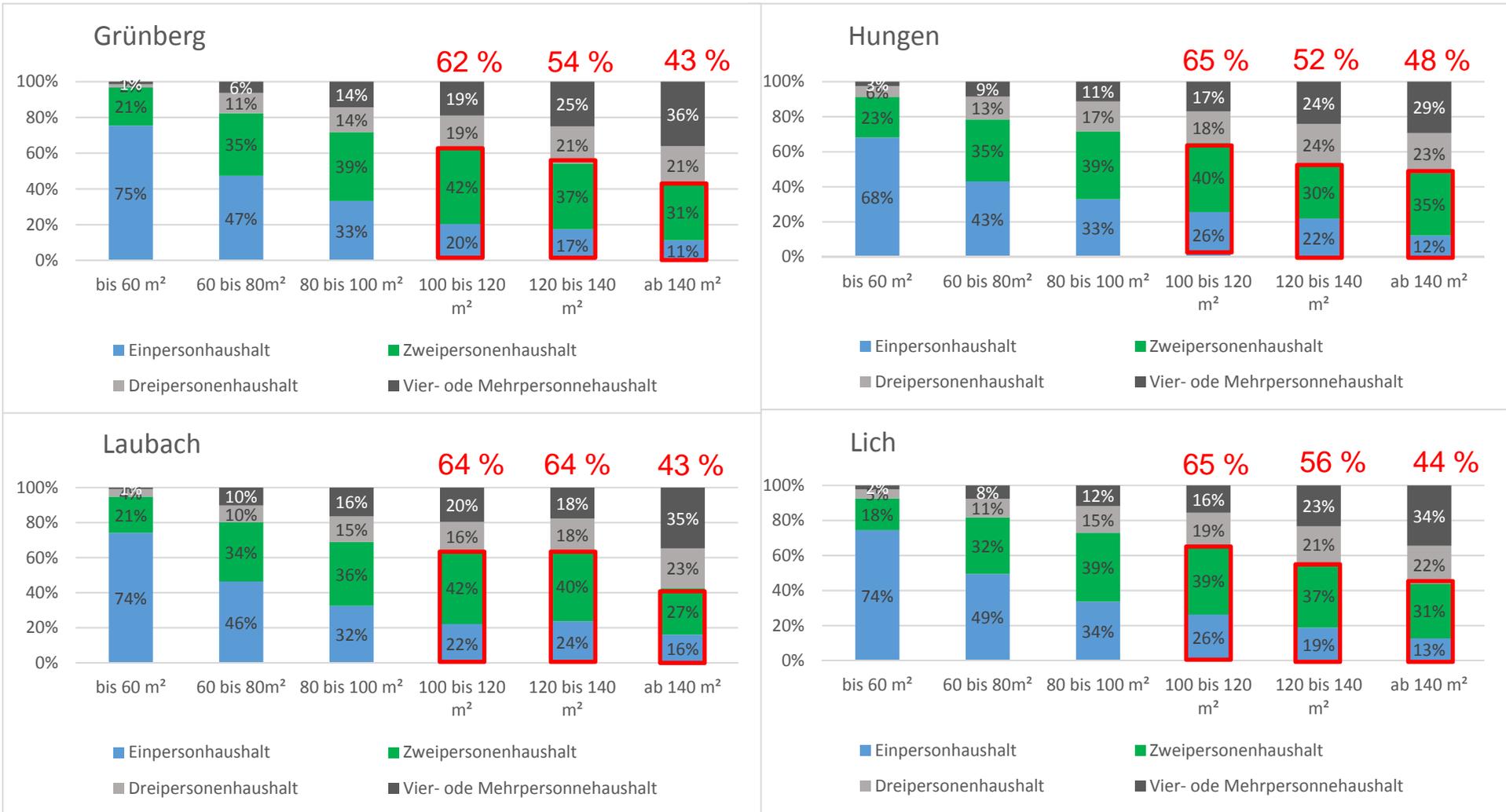
# Wohnungsbestand im Landkreis Gießen - Baualter



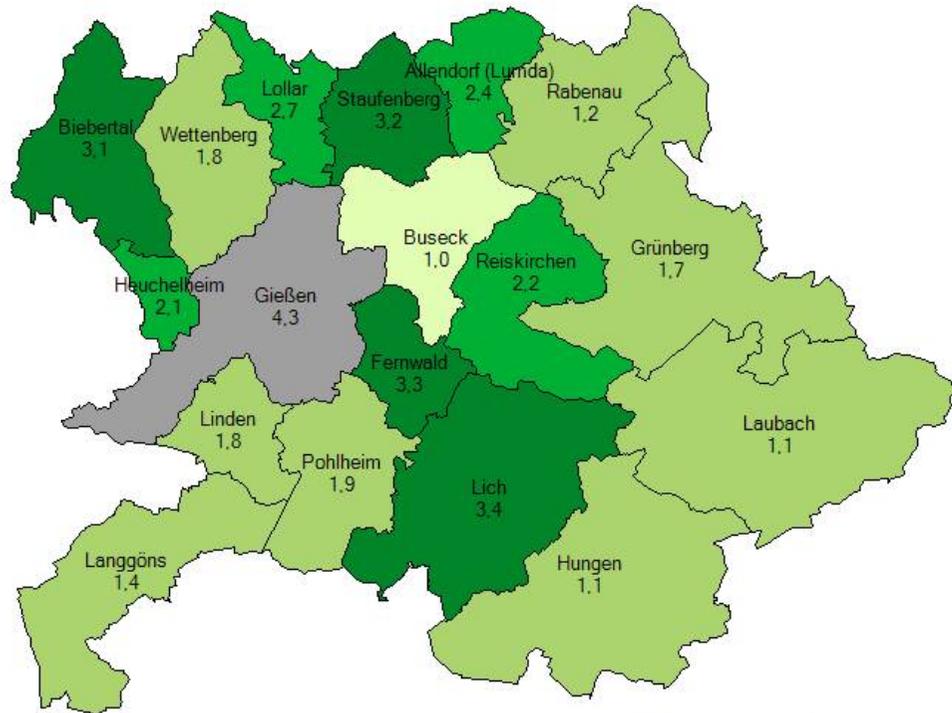
# Wohnungsbestand im Landkreis Gießen - Wohnungsgrößen



# Wohnungsnutzung im Landkreis Gießen

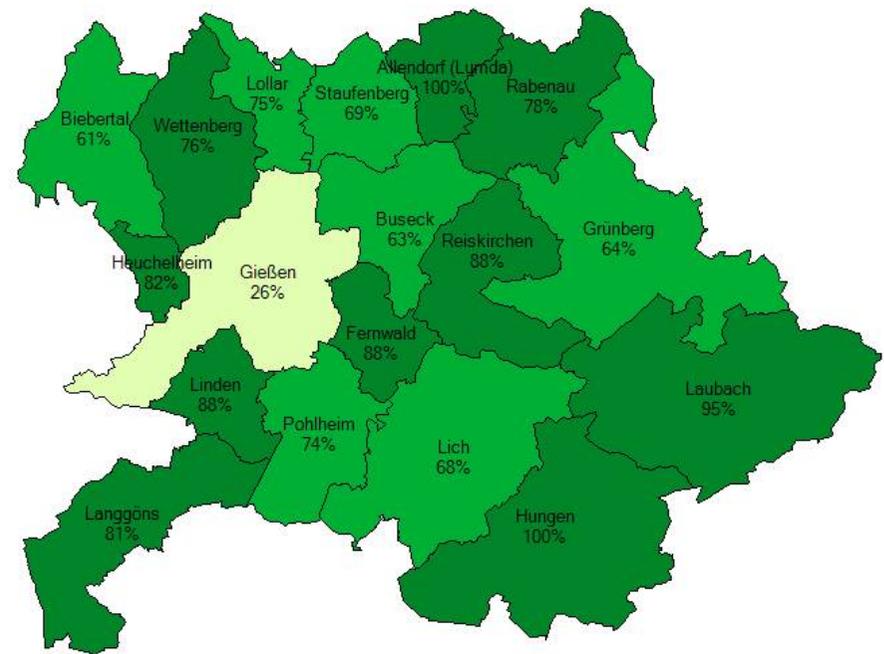


Quelle: Zensus 2011



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

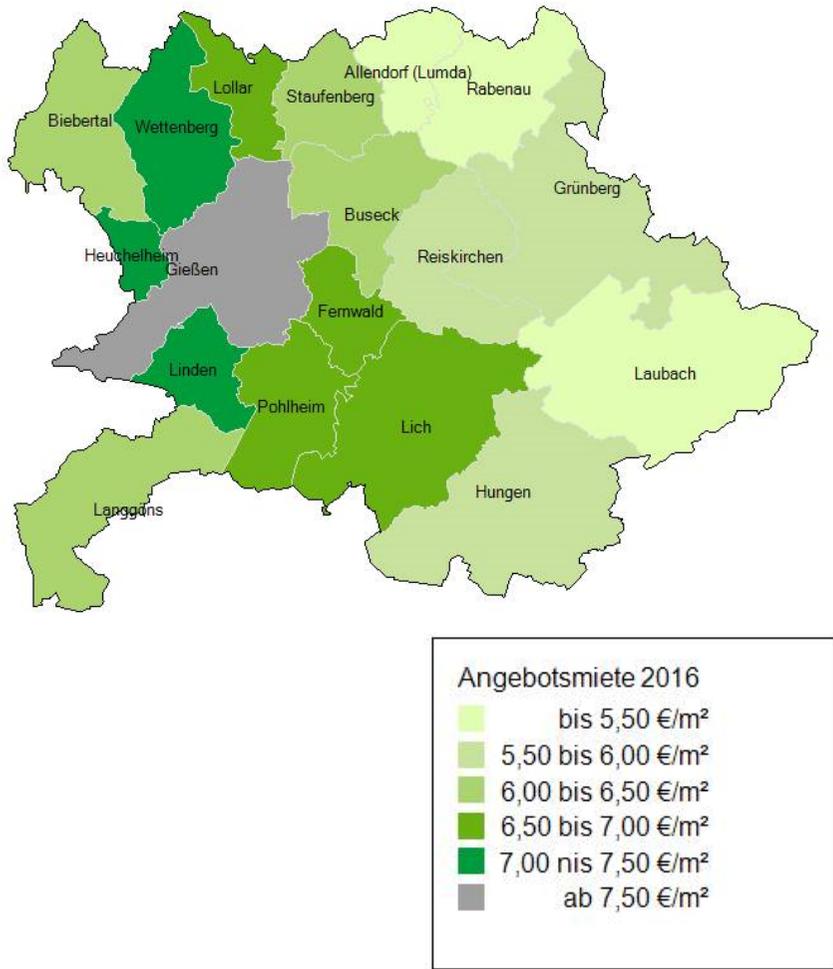


Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bei Baufertigstellungen im Durchschnitt von 2013 bis 2015

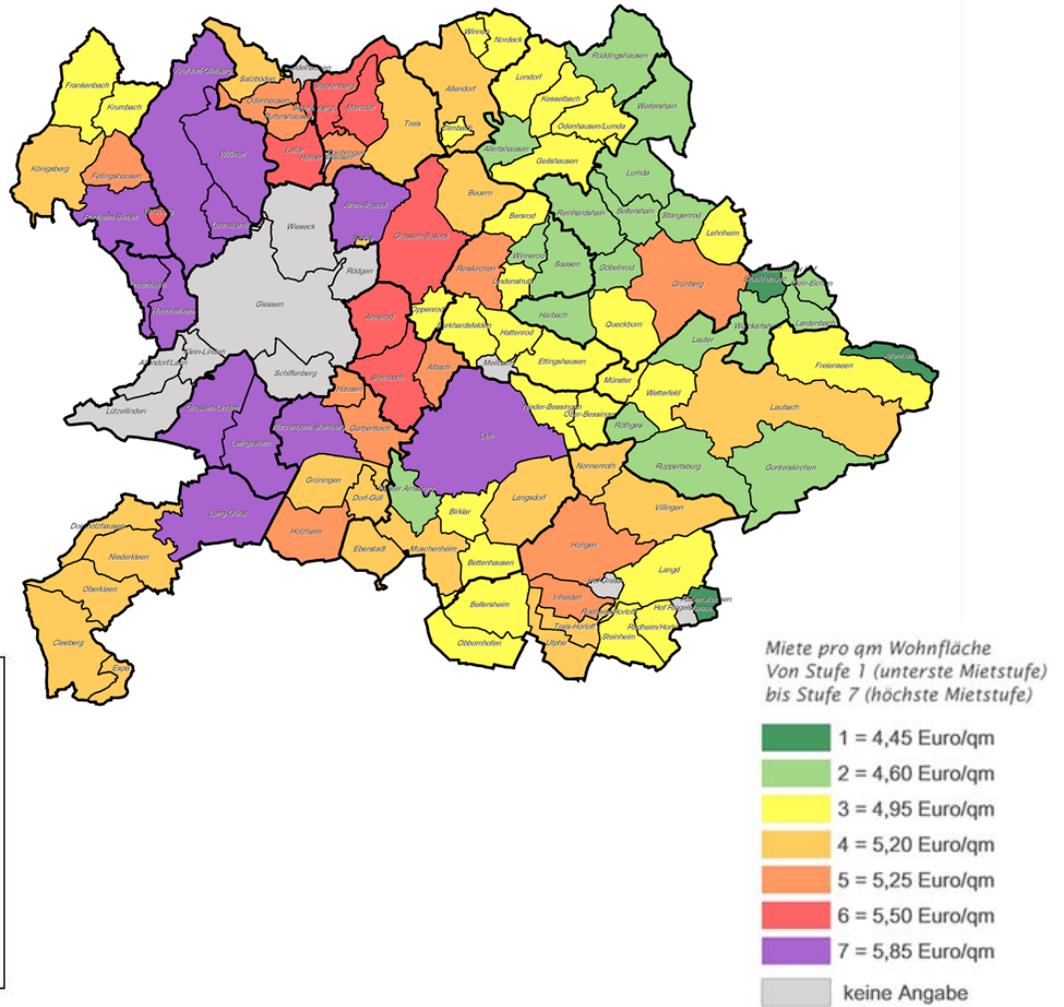
- bis 30 %
- 30 % bis 50 %
- 50 % bis 75 %
- über 75 %

Bildnachweis: eigene Darstellung, amtliche Statistik Hessen

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

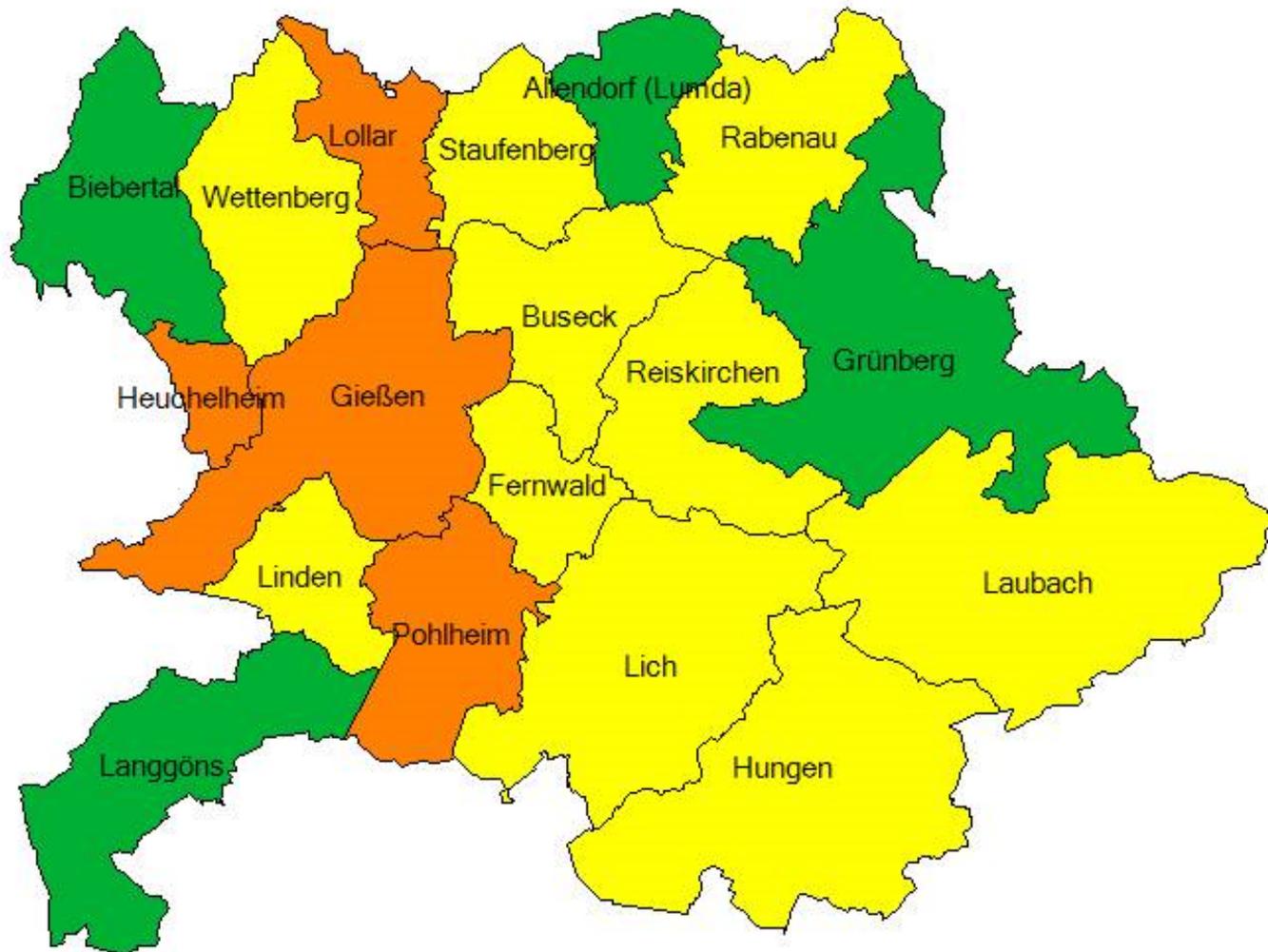


Bildnachweis: eigene Darstellung, Immobilienscout24



Bildnachweis: Landkreis Gießen, Amt für Bodenmanagement

# Gegenüberstellung Kaufkraft und Miete



Abgleich Kaufkraft und Angebotsmiete

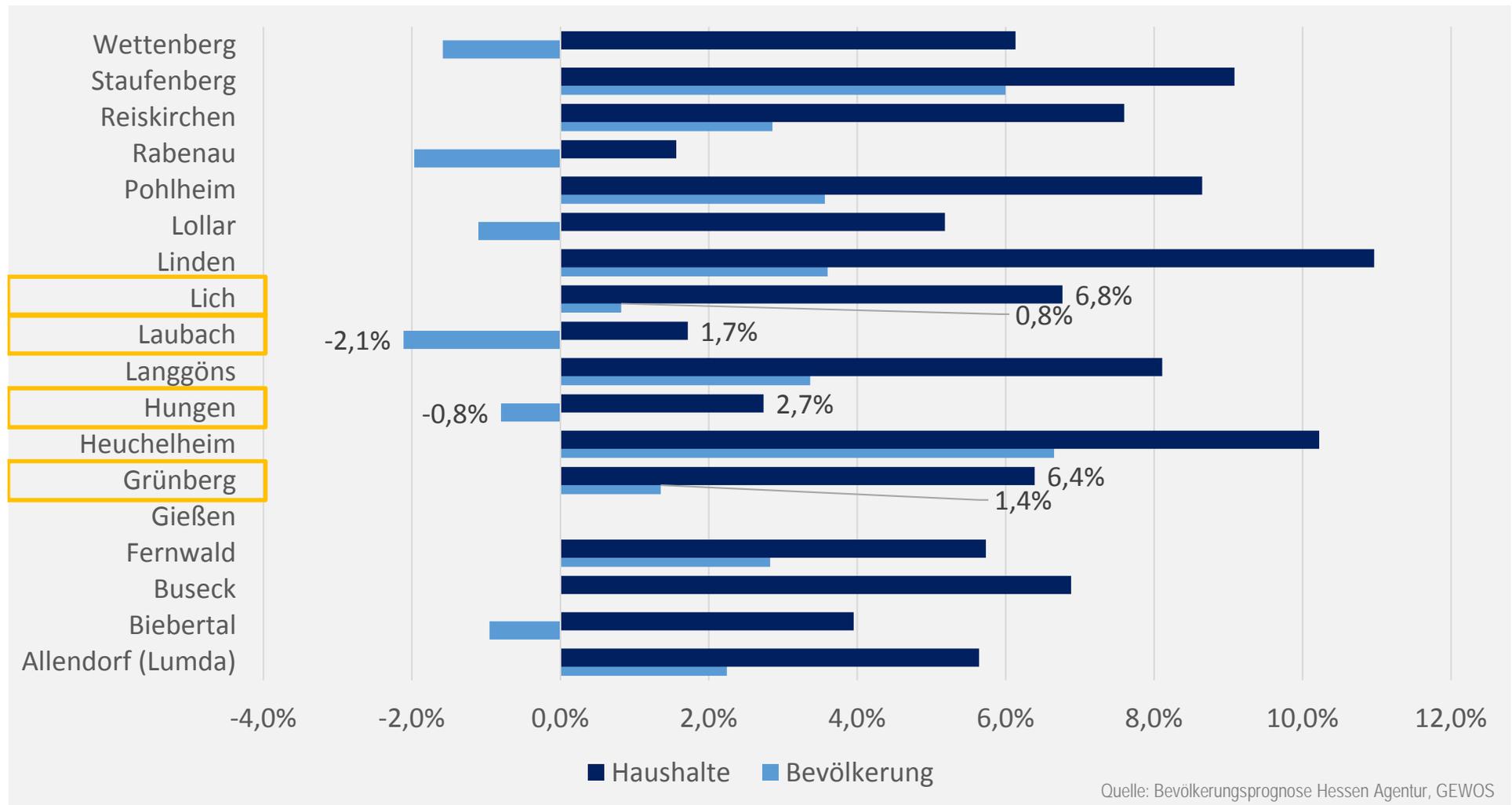
- gering Wohnkostenbelastung
- mittlere Wohnkostenbelastung
- höhere Wohnkostenbelastung

Quelle: eigene Darstellung, GfK und Immobilienscout24

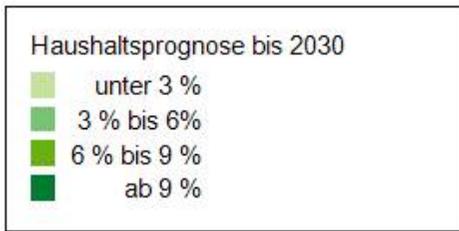
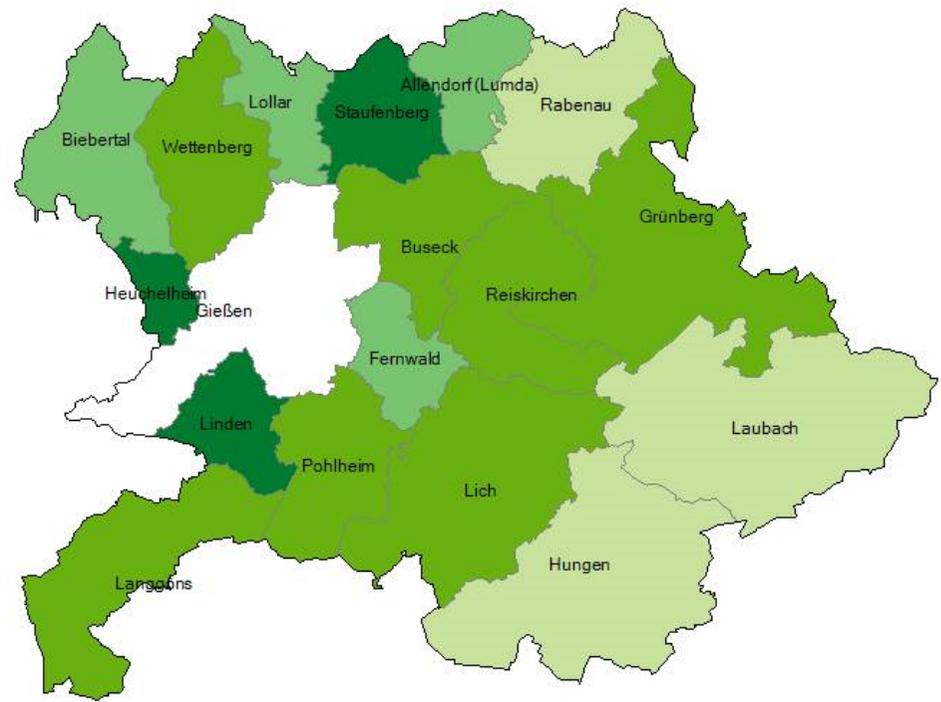
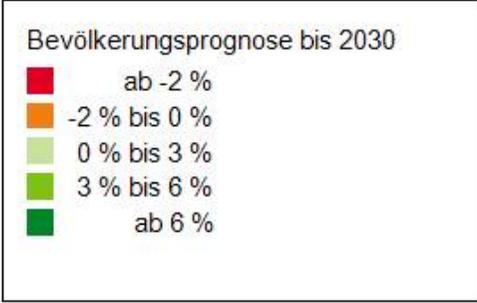
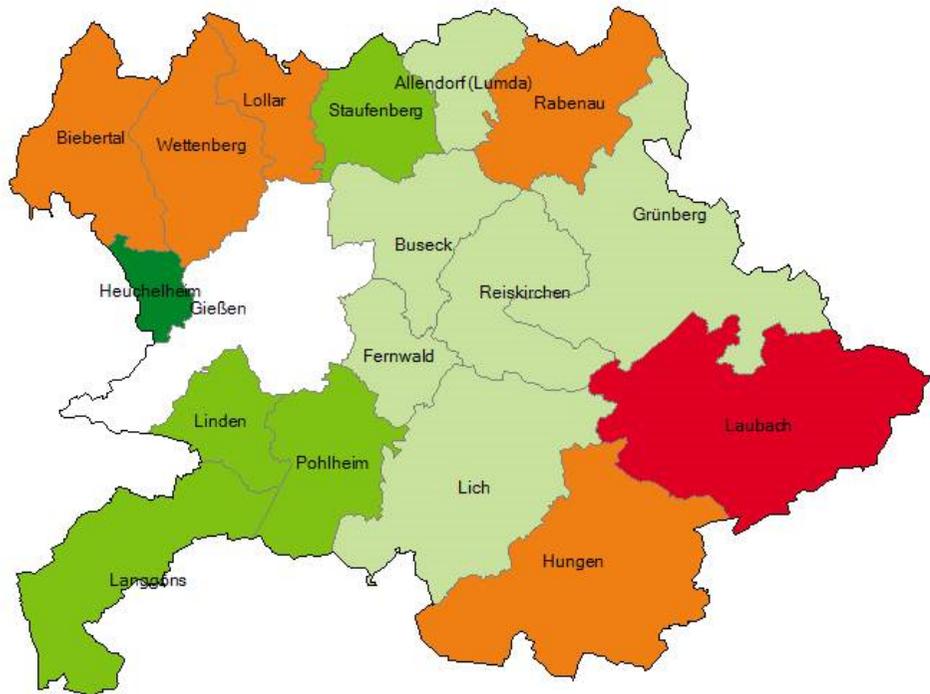


Bildnachweis: [www.lkgi.de](http://www.lkgi.de)

# Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2030

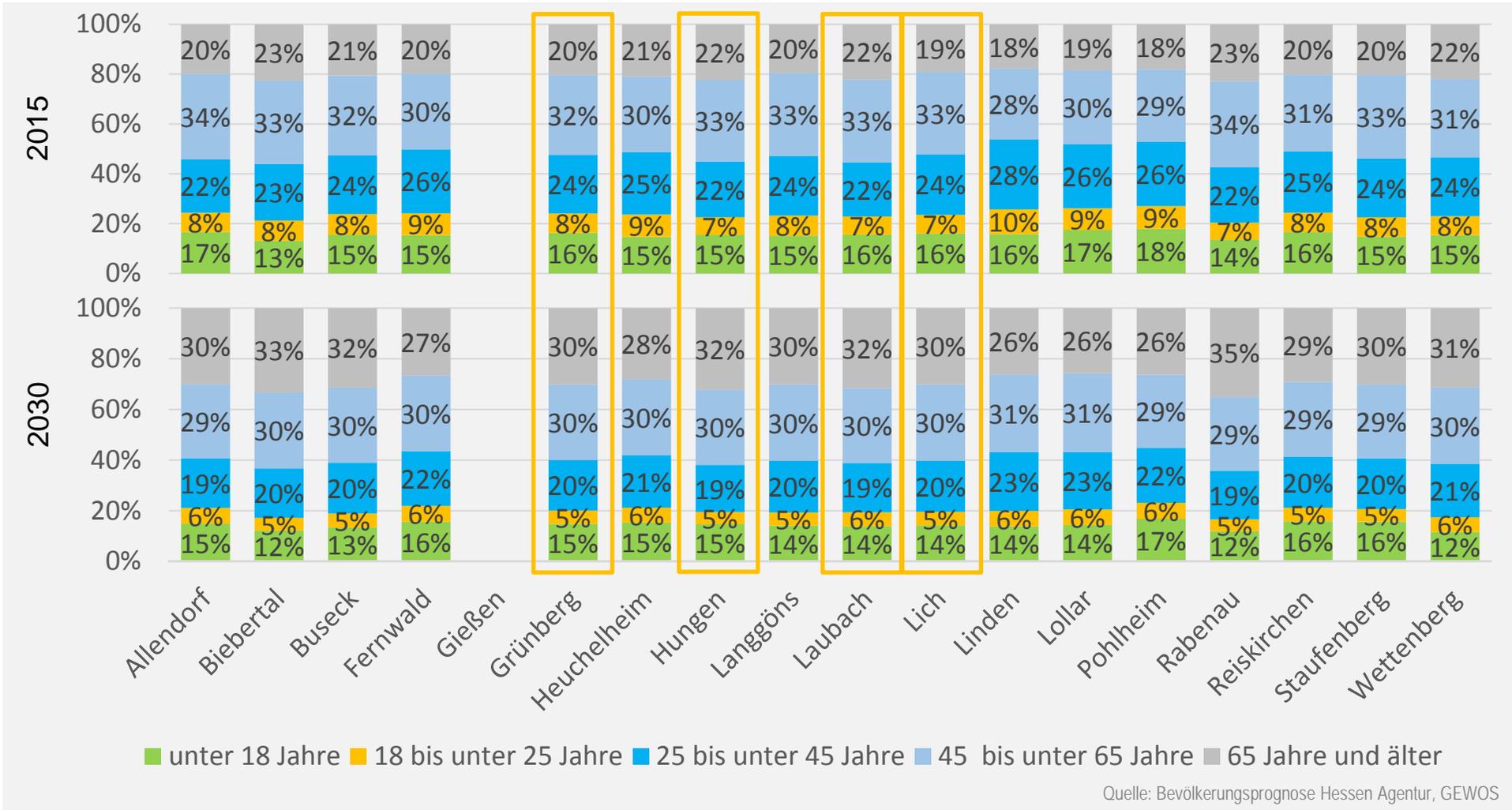


# Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2030

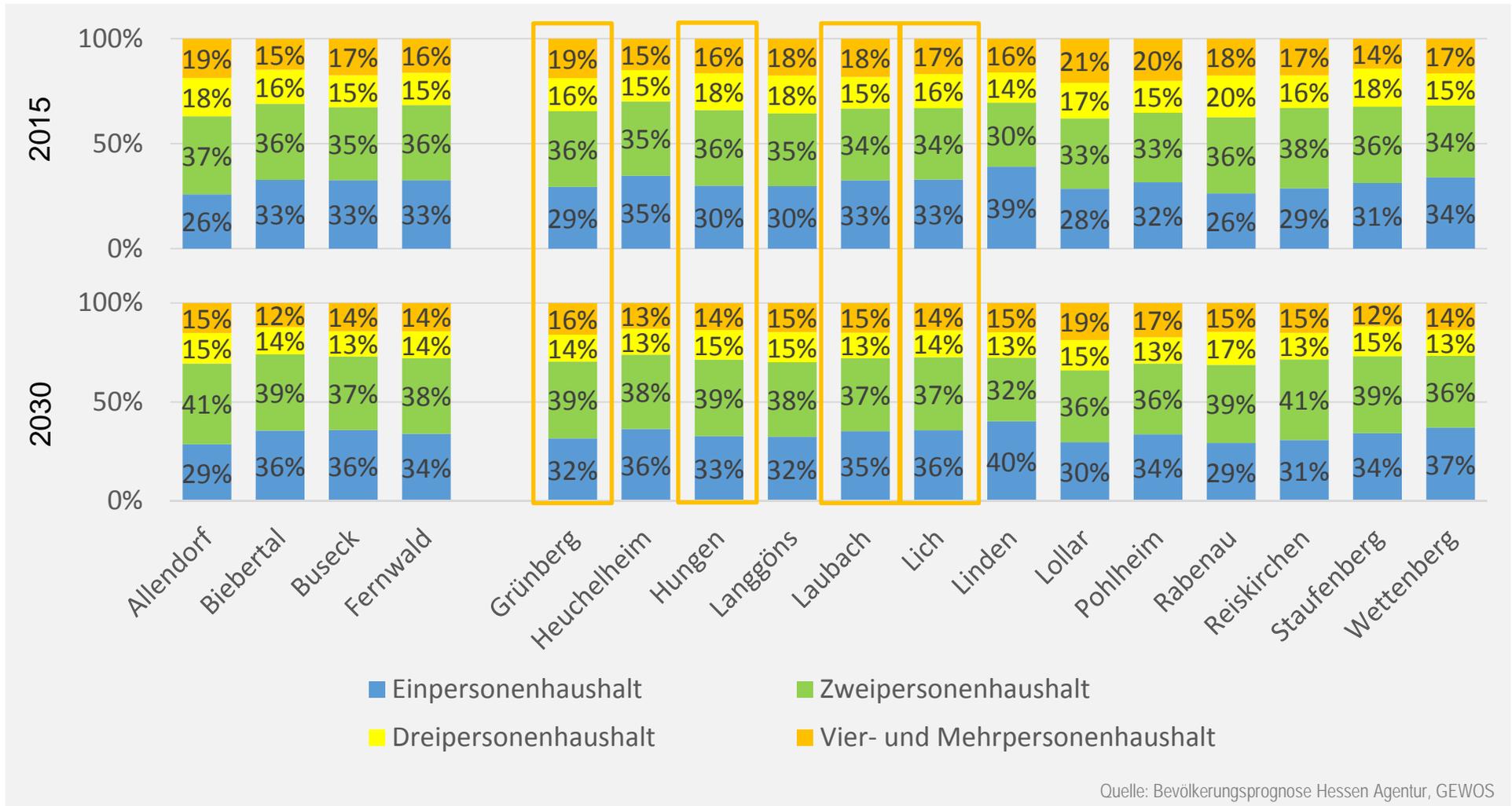


Quelle: Bevölkerungsprognose Hessen Agentur, GEWOS

# Altersstruktur 2015 und 2030

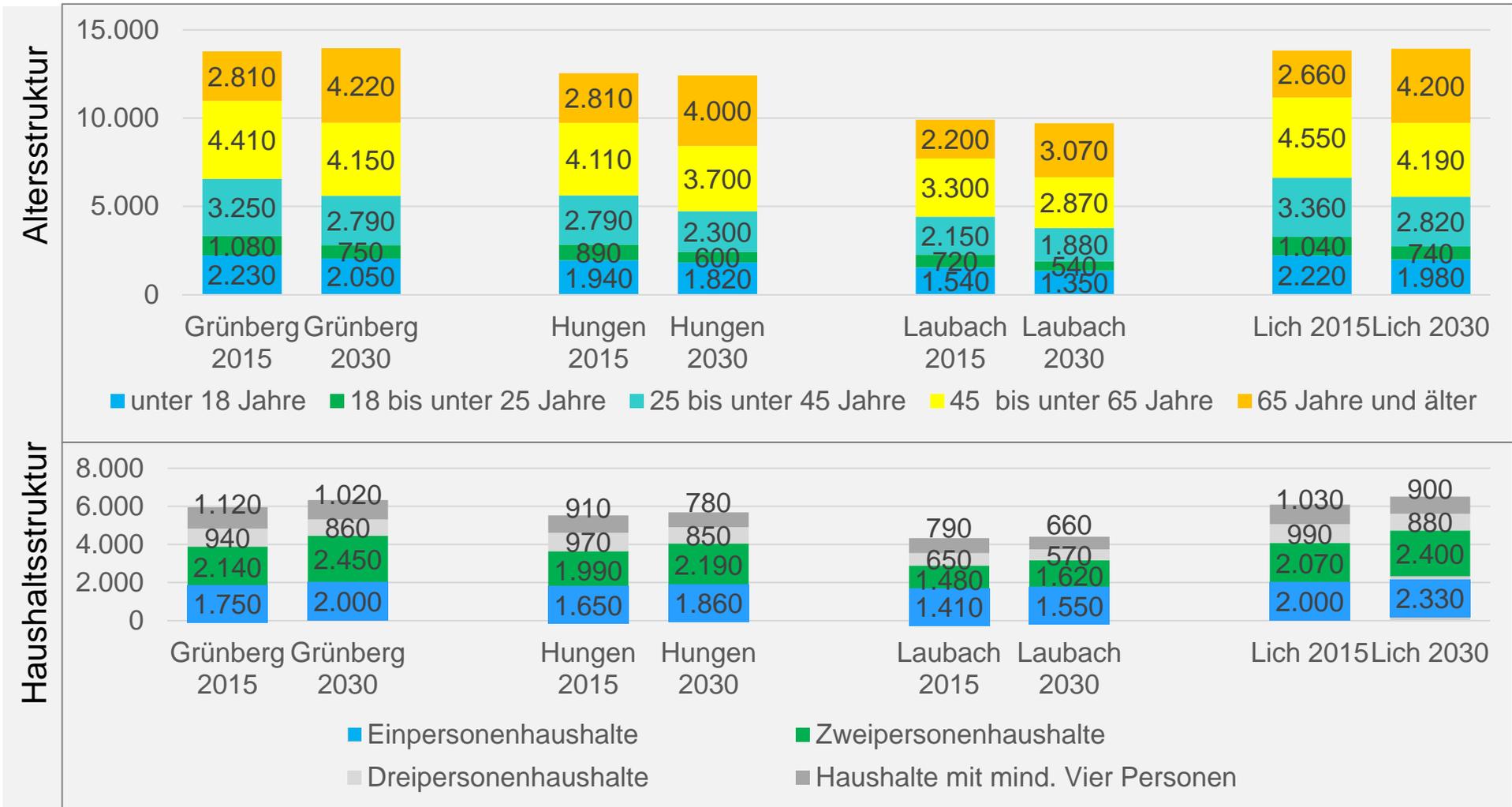


# Haushaltsstruktur 2015 und 2030

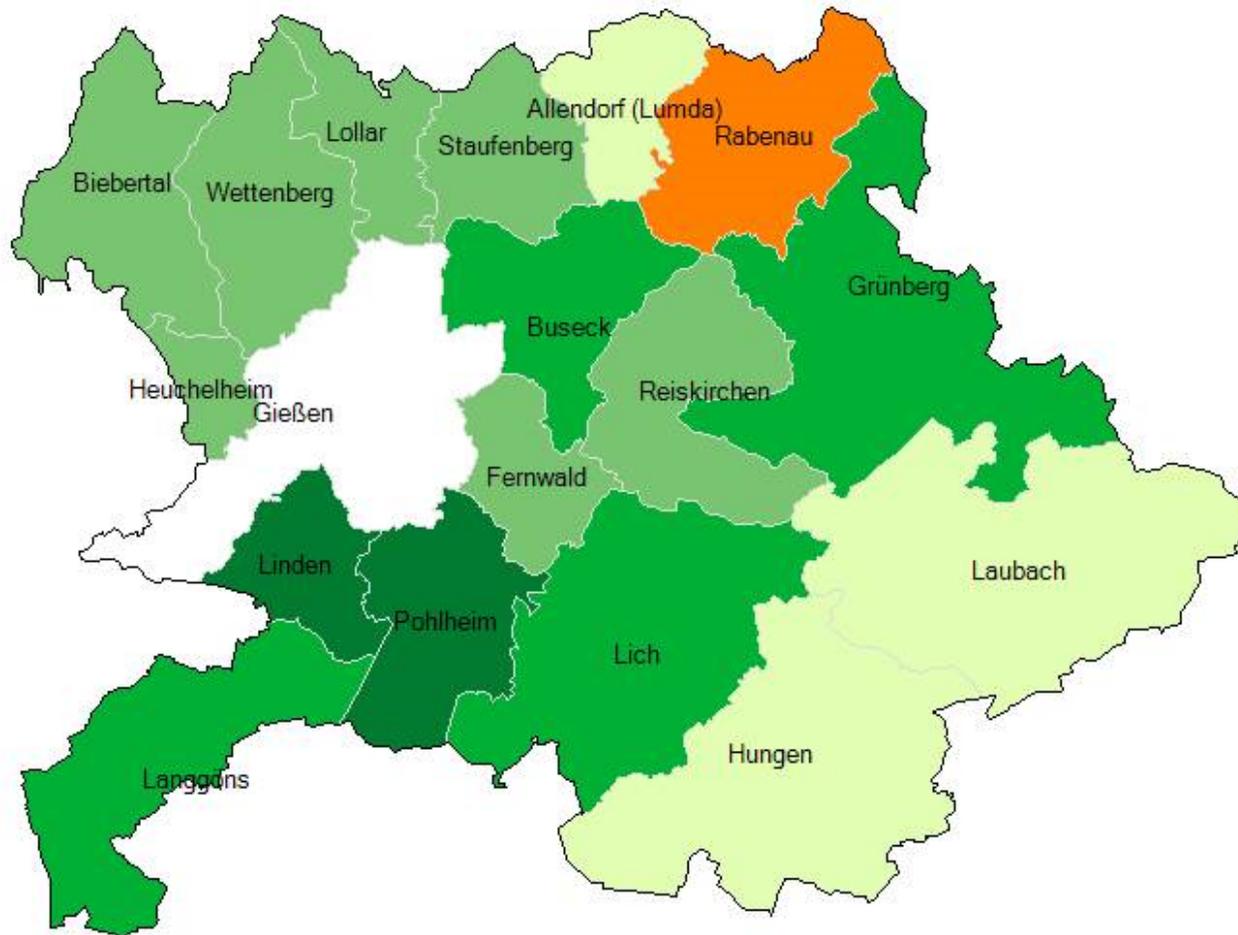


Quelle: Bevölkerungsprognose Hessen Agentur, GEWOS

# Alters- und Haushaltsstrukturen 2015 und 2030

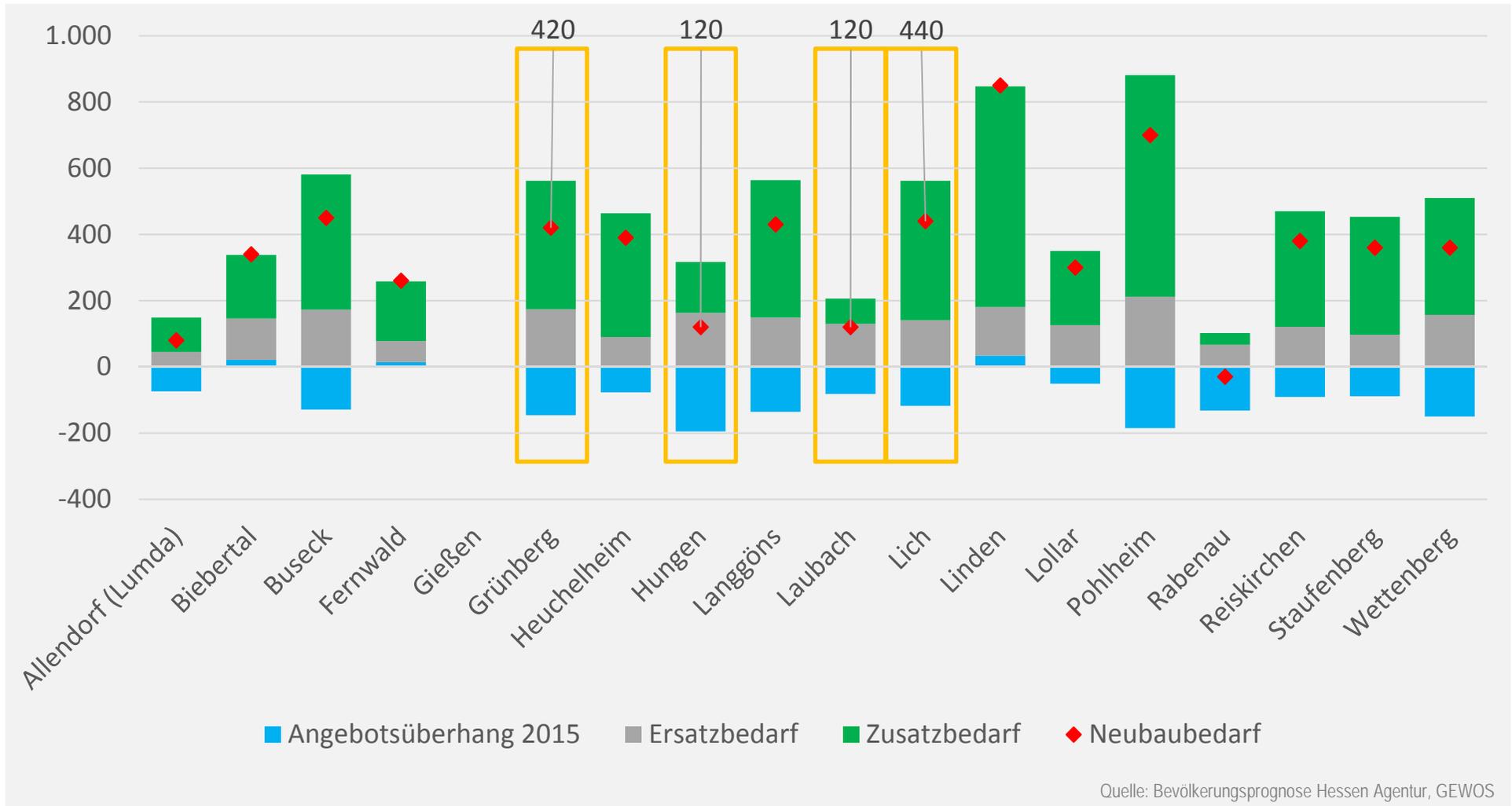


# Neubaubedarf 2030



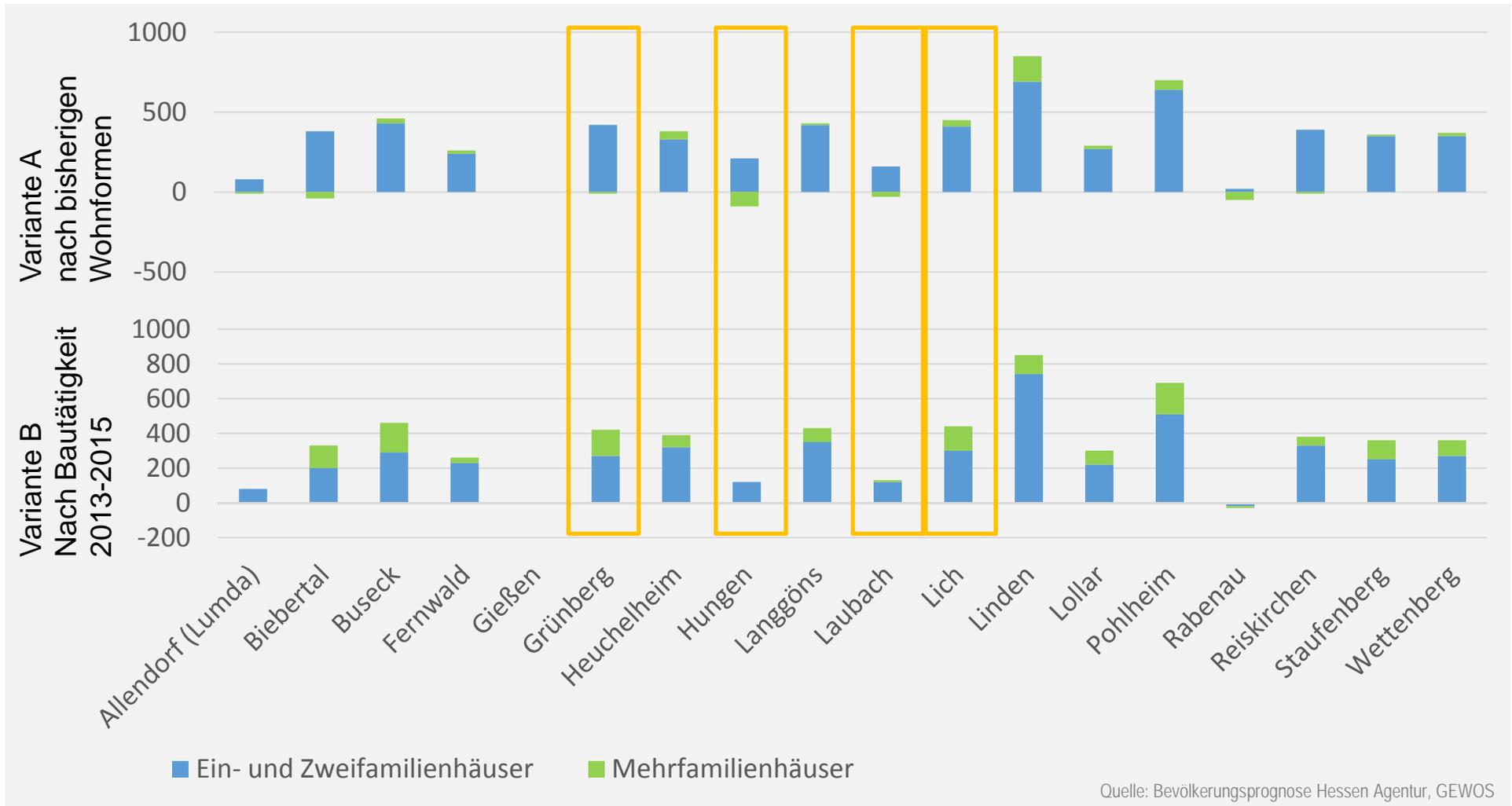
Quelle: Bevölkerungsprognose Hessen Agentur, GEWOS

# Neubaubedarf 2030



Quelle: Bevölkerungsprognose Hessen Agentur, GEWOS

# Neubaubedarf nach Segmenten 2030

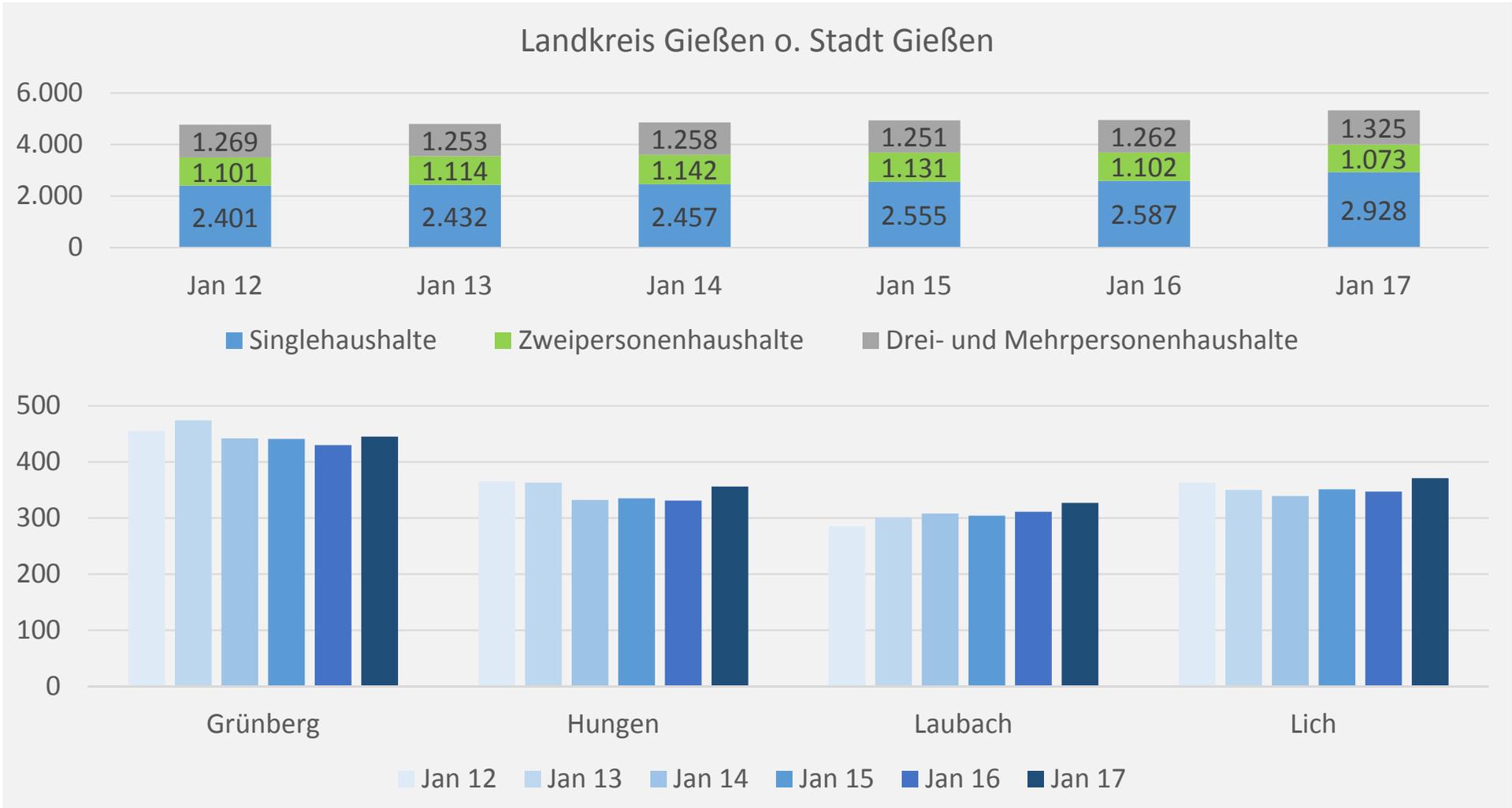


Quelle: Bevölkerungsprognose Hessen Agentur, GEWOS

# 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.

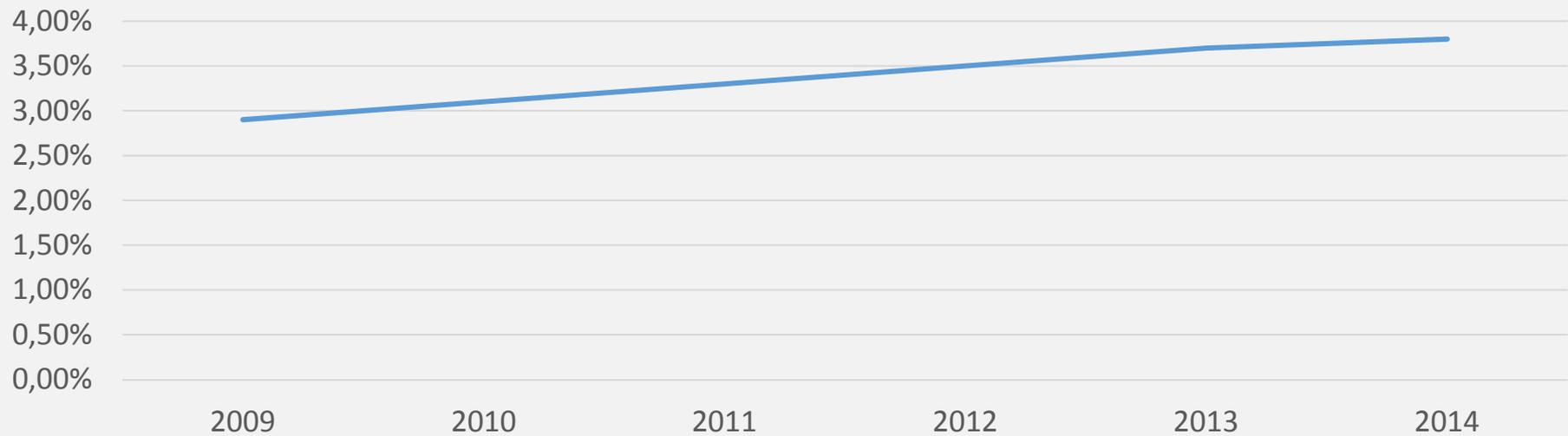
Es gibt für die „sozial schwachen“, die Wohnungen suchen, kaum Wohnraum. Außerdem setzt der Vermieter ein gewisses Anforderungsprofil an die künftigen Mieter voraus. Mit der Folge, dass teilweise im ländlichen Gebiet Wohnraum bewusst leersteht.

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

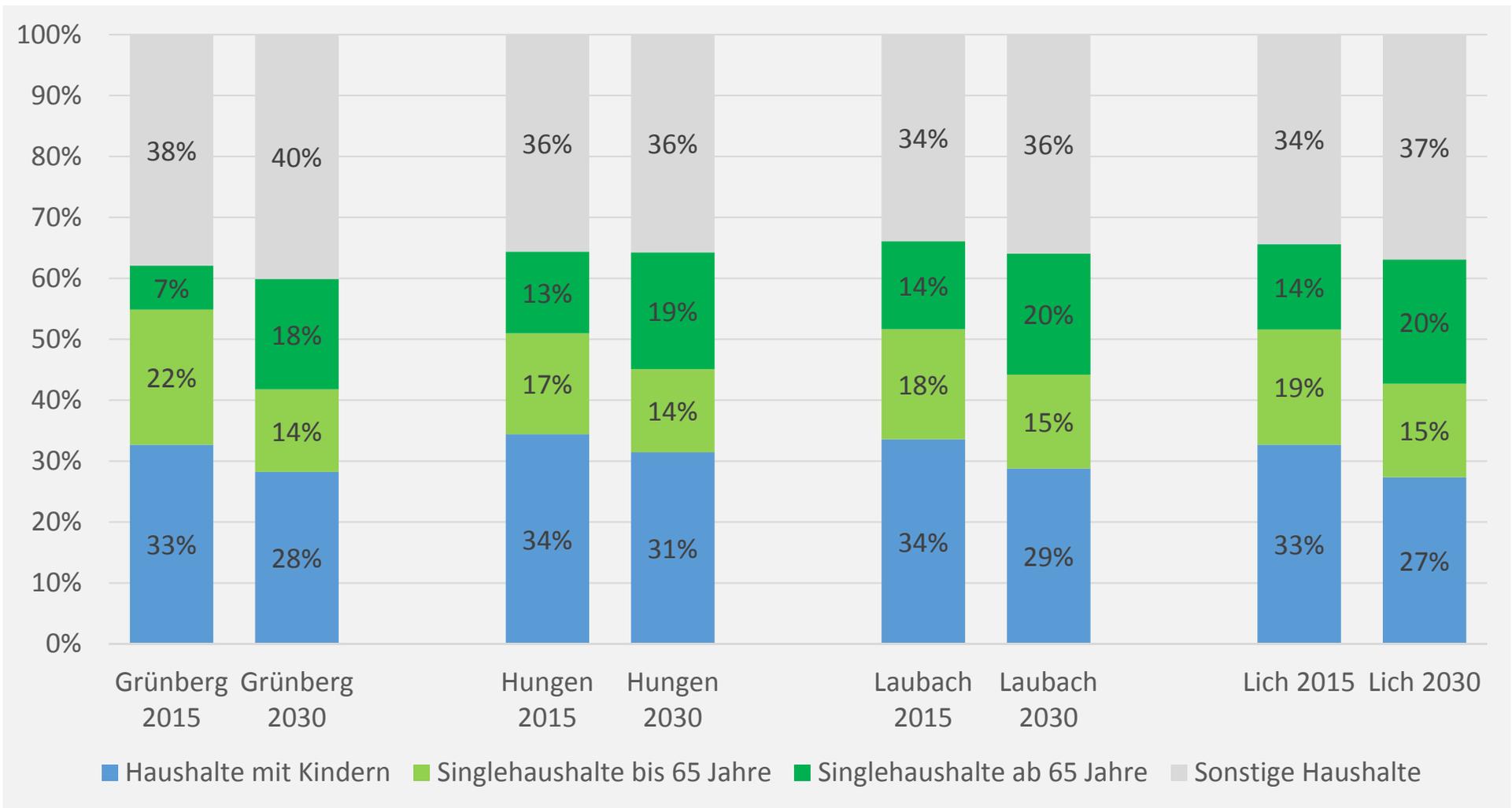


Quelle: Statistisches Bundesamt



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

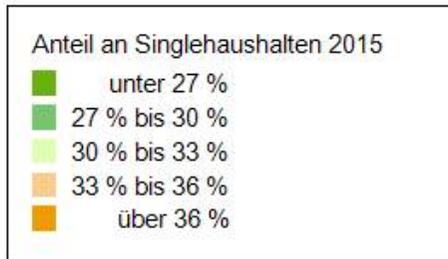
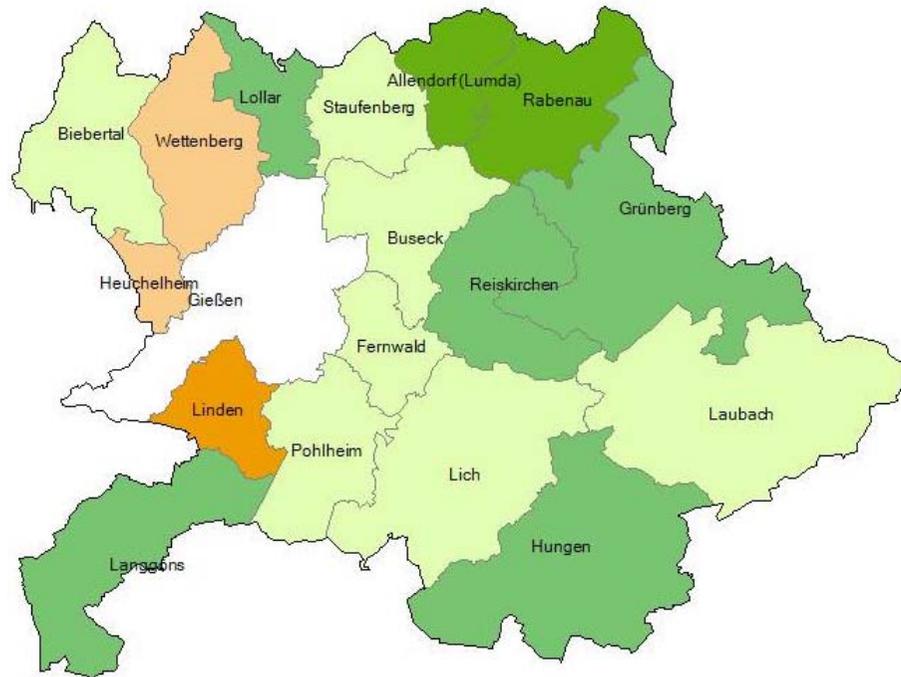
Im Landkreis Gießen gibt es einen hohen Bedarf an barrierefreien Wohnungen

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

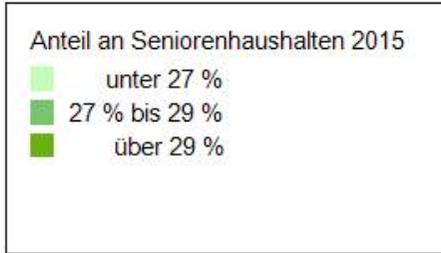
# Nachfrage von Singlehaushalten – Veränderung der Haushaltsstruktur



	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

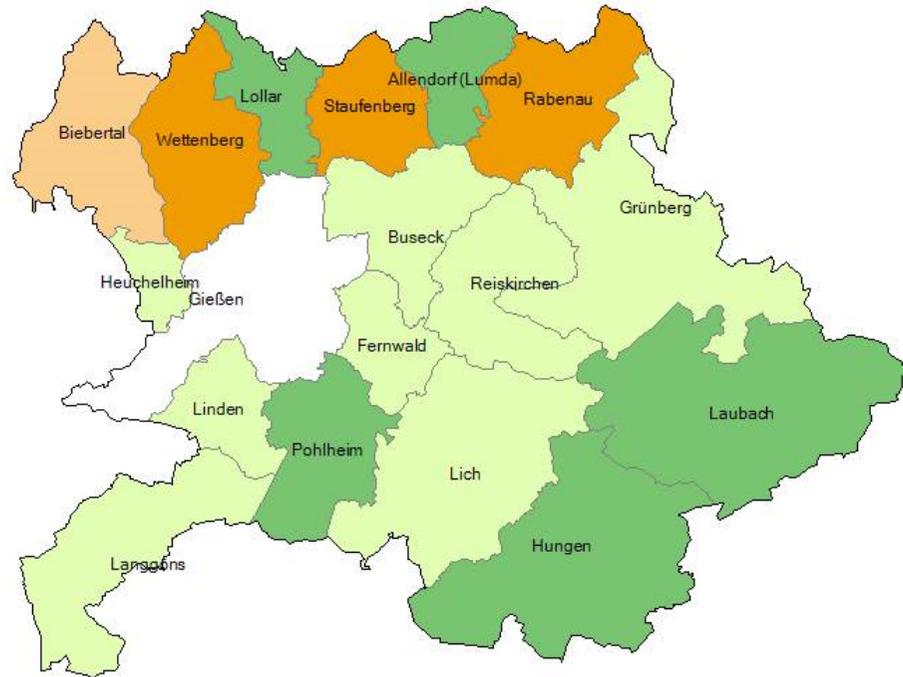
# Nachfrage von Seniorenhaushalten – Veränderung der Haushaltsstruktur



	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



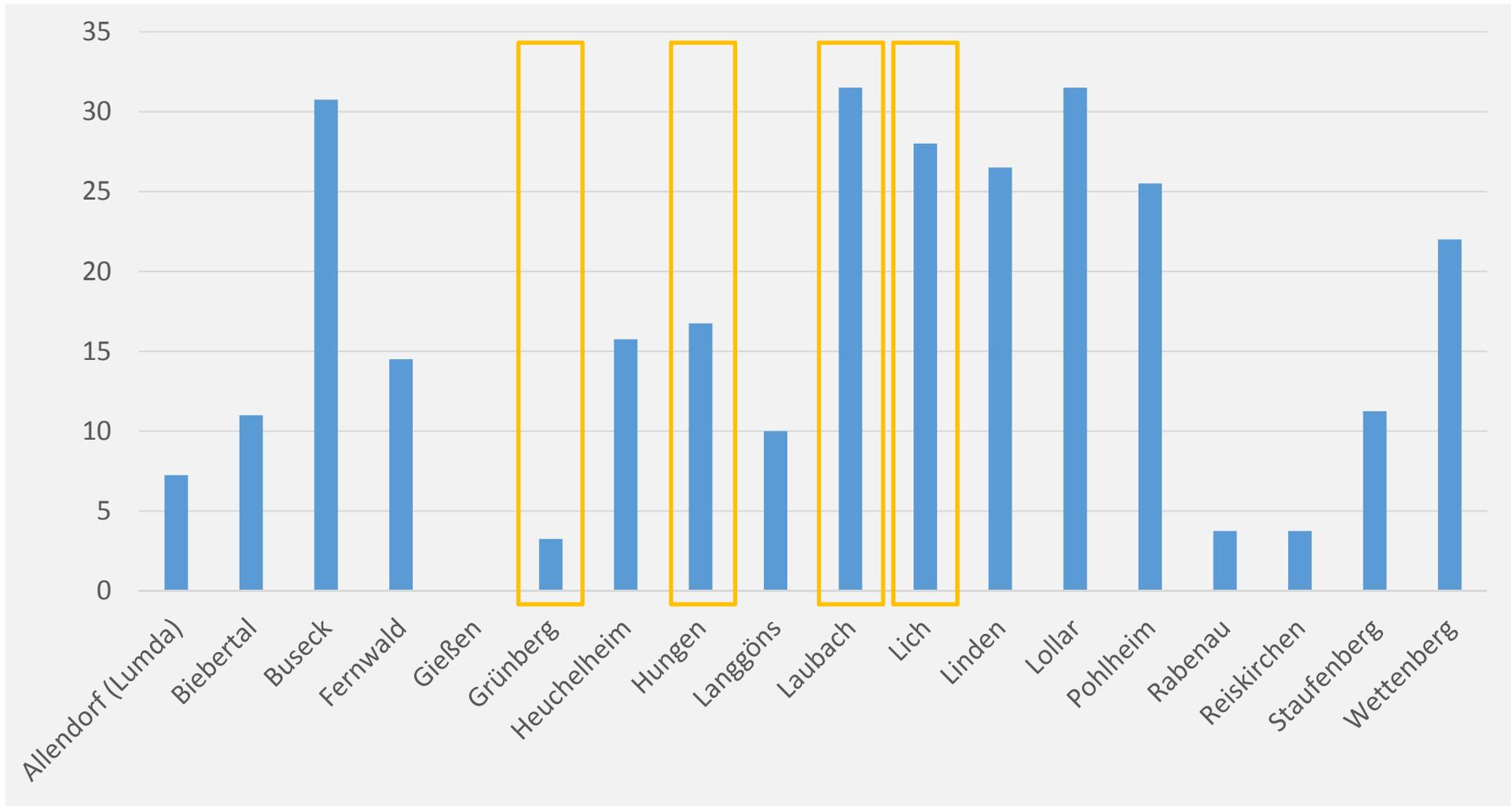
Anteil an Haushalten mit Kindern 2015

- 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
Wettenberg	1.520	1.130	-390

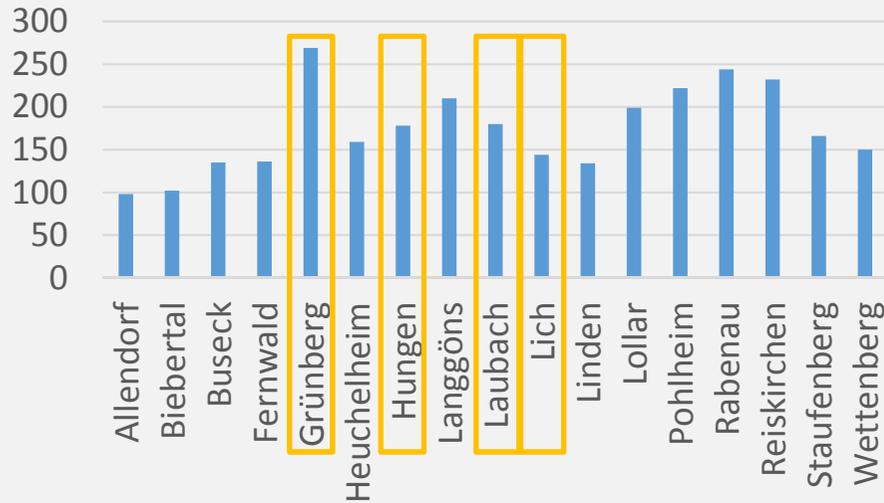
Bildnachweis: eigene Darstellung

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



Quelle: Statistik Hessen

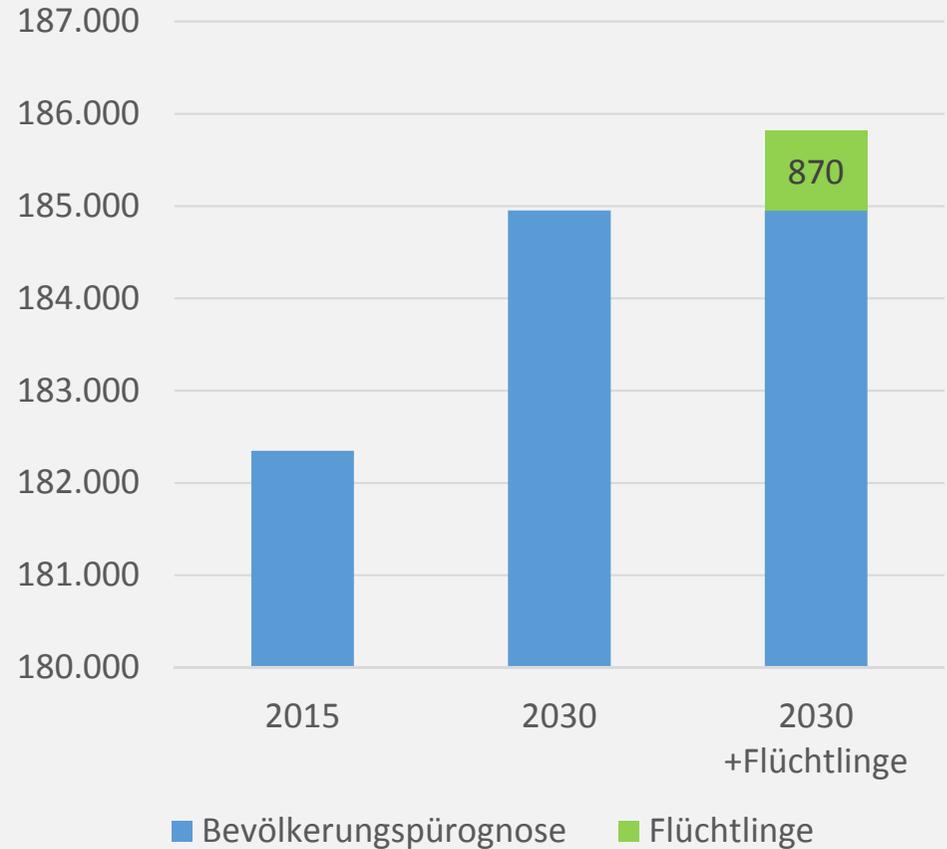
Flüchtlinge in Gemeinschaftsunterkünften



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)

