

Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

Fon: +49(0)6151/2904-0
Fax: +49(0)6151/2904-97

info@iwu.de
www.iwu.de

Wohnraumversorgungskonzept Main-Kinzig-Kreis Fortschreibung 2014

Eine Untersuchung im Auftrag des Main-Kinzig-Kreises

Darmstadt, den 28.5.2015

Datenstichtag: 1.6.2014

Autoren: Martin Vaché
Galina Nuss
Markus Rodenfels

Wohnraumversorgungskonzept Main-Kinzig-Kreis
Fortschreibung 2014

Autoren: Martin Vaché
Galina Nuss
Markus Rodenfels

INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GMBH
Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

Telefon: +49(0)6151/2904-0 / Fax: -97
Internet: www.iwu.de

Inhalt

Einleitung	7
1 Einführung	8
1.1 Aufgabenstellung.....	8
1.2 Der Main-Kinzig-Kreis	8
1.3 Inhalt und Aufbau des Berichtes	8
2 Situation und bisherige Entwicklung	9
2.1 Ökonomische Rahmenbedingungen	9
2.1.1 Wirtschaftskraft und Wirtschaftsstruktur	9
2.1.2 Beschäftigung	10
2.1.3 Arbeitslosenquote	13
2.2 Wohnungsnachfrage	15
2.2.1 Bevölkerungsentwicklung.....	15
2.2.2 Haushaltsentwicklung.....	19
2.3 Wohnungsangebot	23
2.3.1 Neubautätigkeit.....	23
2.3.2 Entwicklung des Wohnungsbestandes	25
2.3.3 Leerstand	28
2.4 Mieten und Immobilienpreise	30
2.4.1 Mietenentwicklung und Mietniveau	30
2.4.2 Preise für Eigenheime.....	32
2.4.3 Grundstückspreise	35
2.5 Wohnungsversorgung	38
2.5.1 Entwicklung des Wohnflächenangebots	38
2.5.2 Wohnraumunterversorgung.....	39
2.6 Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt	41
2.6.1 Empfänger von sozialen Transferleistungen	41
2.6.2 Bestand an Sozialmietwohnungen	42
2.6.3 Öffentliche Wohnungsunternehmen	45
2.6.4 Wohnungssuchende Haushalte	46
2.6.5 Vermittelte Wohnungen.....	48
3 Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs	50
3.1 Nachfrageentwicklung.....	50
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung.....	50
3.1.2 Haushaltsentwicklung.....	52
3.2 Zukünftiger Wohnungsbedarf	55
3.2.1 Quantitativer Bedarf auf Kreisebene.....	55
3.2.2 Quantitativer Zusatzbedarf auf Gemeindeebene.....	56
3.2.3 Qualitativer Bedarf	58
4 Ergebnisse der Gemeindebefragung.....	60
4.1 Die Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt.....	60
4.2 Bestehende Problemfelder.....	63

4.3	Versorgungslage für bestimmte Zielgruppen.....	65
4.4	Fördermitteleinsatz	68
4.5	Fazit der Gemeindebefragung.....	69
Anhang A -	Fragebogen der Gemeindebefragung.....	70

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bruttowertschöpfung je Einwohner im Main-Kinzig-Kreis und in ausgewählten Vergleichsgebieten 2006-2011	9
Abbildung 2: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer im Main-Kinzig-Kreis und in ausgewählten Vergleichsgebieten 1987 bis 2012	10
Abbildung 3: Veränderung der Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises 2012 gegenüber 2001	11
Abbildung 4: Beschäftigtenanteil im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor 2012 und Veränderung gegenüber 2001 im Main-Kinzig-Kreis	12
Abbildung 5: Entwicklung der Arbeitslosenquote im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1987 bis 2012	13
Abbildung 6: Arbeitslosenquote in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises 2012	14
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1987 bis 2012	15
Abbildung 8: Jährliche Wanderungssalden der 18-29-Jährigen (Bildungs- und Berufseinstiegswanderung) pro 1000 Einwohner im Mittel der Jahre 2006-2010	16
Abbildung 9: Jährliche Wanderungssalden der 30-49-Jährigen und der Unter-18-Jährigen (Familienwanderung) pro 1000 Einwohner im Mittel der Jahre 2006-2010	17
Abbildung 10: Entwicklung des Anteils ausländischer Bevölkerung im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1988 bis 2012	18
Abbildung 11: Veränderung der mittleren Größe der Wohnhaushalte zwischen 1987 und 2011	19
Abbildung 12: Mittlere Größe der Wohnhaushalte im Main-Kinzig-Kreis 2011	20
Abbildung 13: Haushaltsgrößenstruktur 2011 und deren Veränderung gegenüber 1987 im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum	21
Abbildung 14: Haushaltstypen 2011 im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum	22
Abbildung 15: Wohnbauintensität im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1987 bis 2012	23
Abbildung 16: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an der Gesamtzahl der fertiggestellten Wohnungen im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1987 bis 2012	24
Abbildung 17: Entwicklung des Wohnungsbestandes im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1987 bis 2012	26
Abbildung 18: Wohnungsgröße 2011 nach der Raumzahl und Entwicklung seit 1987 im Main-Kinzig-Kreis	27
Abbildung 19: Leerstandsquoten bei Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum im Main-Kinzig-Kreis 2011	28
Abbildung 20: Leerstandsquoten bei Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum im Main-Kinzig-Kreis 2011	29
Abbildung 21: Angebotsmieten in den Teilräumen des Main-Kinzig-Kreises 2002 - 2013	31
Abbildung 22: Mittlere Angebotsmieten für Zweizimmerwohnungen 2013	32
Abbildung 23: Angebotspreise für Einfamilienhäuser in den Teilräumen des Main-Kinzig-Kreises 2002 - 2013	33
Abbildung 24: Angebotspreise pro m ² für Einfamilienhäuser 2013	34
Abbildung 25: Entwicklung der Kaufwerte für baureifes Land im Main-Kinzig-Kreis im übergeordneten Raum 1987 bis 2012	35
Abbildung 26: Generalisierte Bodenwerte in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises 2013	36
Abbildung 27: Generalisierte Bodenwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises 2013	37

Abbildung 28: Entwicklung der Wohnflächenversorgung je Einwohner im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1989 bis 2012.	38
Abbildung 29: Anteil der räumlich unterversorgten Wohnungsinhaberhaushalte 2011 und dessen Veränderung gegenüber 2001 im Main-Kinzig-Kreis	40
Abbildung 30: Empfänger von Sozialhilfe (1987-2004), bzw. Leistungen nach SGB II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit nach SGB XII (2005-2012) sowie Wohngeld (2005-2011) im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum	42
Abbildung 31: Sozialwohnungsquote in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises 2003 und 2011	43
Abbildung 32: Bestand und Bindungsauslauf an öffentlich geförderten Mietwohnungen (alle Förderwege)	44
Abbildung 33: Sozialwohnungsquote in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises 2011	45
Abbildung 34: Öffentlich geförderte und frei vermietete Wohnungsbestände der größten genossenschaftlichen oder öffentlichen Anbieter im Main-Kinzig-Kreis 2003 und 2011/2012	46
Abbildung 35: Wohnungssuchende im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum am 1. November 2002 und 2012	47
Abbildung 36: Rechnerische Vermittlungsquoten von Sozialwohnungen in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises 2012	49
Abbildung 37: Bevölkerungsprognosen für den Main-Kinzig-Kreis	50
Abbildung 38: Entwicklung der Alterszusammensetzung der Kreisbevölkerung in den Jahren 2000 bis 2030	51
Abbildung 39: Haushaltsprognose für den Main-Kinzig-Kreis im Jahr 2030	53
Abbildung 40: Prognose der wohnungsnachfragerrelevanten Alters- und Größenstrukturen der Haushalte im Main-Kinzig-Kreis in den Jahren 2011 und 2030 (oberes Modell)	54
Abbildung 42: Abschätzung der Wohnungsnachfrage nach Zielgruppen 2030	58
Abbildung 43: Frage 1: Antwortverhalten	61
Abbildung 44: Frage 2: Antwortverhalten	63
Abbildung 45: Frage 3: Antwortverhalten	65
Abbildung 46: Frage 4: Antwortverhalten	67
Abbildung 47: Frage 8: Fördermitteleinsatz	69

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs im Main-Kinzig-Kreis 2011 bis 2030	55
Tabelle 3: Abschätzung des quantitativen Wohnungsbedarfs auf Gemeindeebene	57
Tabelle 4: Frage 1: Antworthäufigkeiten	60
Tabelle 5: Frage 2: Antworthäufigkeiten	62
Tabelle 6: Frage 3: Antworthäufigkeiten	64
Tabelle 7: Frage 4: Antworthäufigkeiten	66

Einleitung

Als flächengrößter Kreis in Südhessen bzw. einwohnerstärkster Kreis Hessens ist der Wohnungsmarkt im Main-Kinzig-Kreis in gewissem Maße ein verkleinertes Abbild der strukturellen Vielfalt, aber auch der nachfrage- und angebotsseitigen Herausforderungen, denen sich die Wohnungsmärkte in verstäderten, suburbanen und ländlichen Räumen Hessens stellen müssen.

Nach einer Phase starken Zuzugs nach der Wiedervereinigung sowie den Wanderungsgewinnen durch die intensive Suburbanisierung der 1990er-Jahre steht der Wohnungsmarkt im Main-Kinzig-Kreis derzeit vor einer anderen Ausgangssituation. Während bis zur Mitte des letzten Jahrzehnts vor allem die Nachfrage durch Familienhaushalte und die damit einhergehende Notwendigkeit, Baulandreserven zu erschließen, das zentrale Anliegen der Wohnungspolitik war, steht derzeit vor allem die Frage im Vordergrund, wie die verschiedenen Zielgruppen, die sich alleine nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können, mit bedarfsgerechten Angeboten unterstützt werden können. Zu diesen Zielgruppen zählen u.a. Senioren, Transferleistungsempfänger, Alleinerziehende, Zuwanderer, Flüchtlinge und weitere Personen mit besonderem Unterstützungsbedarf (z.B. Barrierefreiheit).

Diesen neuen Anforderungen auf der Nachfrageseite steht eine in den verschiedenen Teilbereichen des Kreises unterschiedliche Situation auf der Angebotsseite gegenüber. Auf der einen Seite ist in den ballungsraumnahen Gemeinden eine spürbare Verknappung des Wohnraums zu erkennen, vor allem bedingt durch die Zuwanderungsgewinne aus dem ländlichen Raum, die verstärkt wird vom anhaltenden Suburbanisierungsdruck aus den Kernstädten Hanau und dem Großraum Frankfurt. Dies macht sich auch in der Mietpreisentwicklung bemerkbar, die nach Jahren tendenziell eher fallender Mieten seit Mitte des letzten Jahrzehnts wieder deutlich steigt.

Auf der anderen Seite sind in den ländlich geprägten Gemeinden der östlichen Kreisgebiete seit einigen Jahren die Folgen des demografischen Wandels spürbarer geworden. Durch Abwanderung von jüngeren Einwohnern und eine abflauende Zuzugstätigkeit von Familienhaushalten kommt es stellenweise bereits zu rückläufigen Bevölkerungszahlen, mit der Folge stagnierender Immobilienwerte, erhöhter Leerstandsdaten und Auslastungsproblemen öffentlicher Infrastrukturen. Die Bereitschaft, diese neue Herausforderung anzugehen, wird bereits jetzt von einigen Gemeinden durch Mitwirkung an Dorferneuerungsmaßnahmen und integrierten Entwicklungskonzepten im Kreis unterstrichen.

Trotz der insgesamt in den ländlich geprägten Gemeinden überdurchschnittlich guten Versorgungslage mit Wohnraum stellt der Wandel der Wohnwünsche und -anforderungen auch diese Wohnungsmärkte vor neue Herausforderungen. Die Anpassung des Wohnungsbestands an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft, aber auch die Entwicklung von geeigneten Angeboten im niedrigpreisigen Segment des Mietwohnungsmarktes, der Ausbau des geförderten Wohnungsmarkts und die Aktivierung von Interessenten alternativer Wohnformen z.B. im seniorengerechten Bauen sind hier Zukunftsaufgaben. Deshalb ist auch in Gemeinden, die keine weiteren Bevölkerungszuwächse zu erwarten haben, ein erheblicher Bedarf an Investitionen in die qualitative Anpassung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestands zu erwarten, der von den Gemeinden und dem Kreis fachlich begleitet und unterstützt werden muss.

1 Einführung

1.1 Aufgabenstellung

Im Jahr 2003 wurde durch das Institut Wohnen und Umwelt im Rahmen einer vom Land Hessen geförder-ten Pilotstudie ein erstes Wohnraumversorgungskonzept für den Main-Kinzig-Kreis erstellt. Ziel dieses Kon-zeptes war es, ein umfassendes Bild der Lage und der zukünftigen Entwicklung auf den Wohnungsmärkten des Landkreises zu erstellen, um planerische Zielsetzungen und wohnraumbezogene Fördermaßnahmen aufeinander abzustimmen.

Mit der Neufassung des hessischen Wohnraumfördergesetzes hat dieser integrative Ansatz eine neue ge-setschliche Grundlage gefunden. Gleichzeitig haben sich die wohnungspolitischen und raumordnerischen Problemstellungen in Hessen deutlich geändert. Der demografische Wandel und die räumliche Polarisie-rung zwischen Wanderungsgewinnern und -verlierern wird daher die wohnungspolitische Diskussion der näheren Zukunft dominieren. Um diese Diskussion auf eine faktenbasierte Grundlage zu stellen, hat der Landkreis das Institut Wohnen und Umwelt beauftragt, die Studie aus dem Jahr 2003 zu aktualisieren und bis ins Jahr 2030 fortzuschreiben.

1.2 Der Main-Kinzig-Kreis

Der Main-Kinzig-Kreis wurde im Zuge der Gebietsreform 1974 aus den ehemaligen Altkreisen Hanau, Geln-hausen und Schlüchtern sowie der Stadt Hanau gebildet und erhielt 1977 nach der Eingliederung von Ber-gen-Enkheim in das Stadtgebiet Frankfurt seine heute Gebietszuweisung.

Wegen seiner Größe und heterogenen Struktur wurde der Main-Kinzig-Kreis auch im der vorliegenden Fas-sung des Gutachtens in die Teilräume Hanau, Gelnhausen und Schlüchtern untergliedert, deren Abgrenzung sich an den Verwaltungsgrenzen der ehemaligen, gleichnamigen Altkreise orientiert. Wie Untersuchungen des Instituts Wohnen und Umwelt zur Mietwohnungssituation für Haushalte in der Mindestsicherung im Main-Kinzig-Kreis in den Jahren 2011 und 2013 ergaben, ist diese Einteilung weiterhin angemessen. Die räumliche Einteilung aus dem Gutachten 2003 wurde daher beibehalten.

1.3 Inhalt und Aufbau des Berichtes

Im analytischen Teil der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes Main-Kinzig-Kreis wird zu-nächst ein kurzer Überblick über die ökonomischen Rahmenbedingungen und die Beschäftigungsentwick-lung im Landkreis gegeben.

Anschließend wird die bisherige Entwicklung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt analysiert. Im Mittel-punkt der Analyse auf der Nachfrageseite stehen die Bevölkerungsentwicklung sowie die Veränderung der Nachfrage durch Wandel der Haushaltsstrukturen. Die Analyse der Wohnungsangebotsseite untersucht die Entwicklung des Wohnungsbestandes und die qualitative Veränderung der Gebäude- und Wohnungsstruk-tur. Anschließend werden Angebots- und Nachfrageseite einander gegenübergestellt und daraus Aussagen zur Wohnraumversorgungslage abgeleitet. Darüber hinaus wird die Miet- und Immobilienpreisentwicklung untersucht. Der allgemeine Wohnungsmarkt bildet den Rahmen für die Analyse des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes. Auch hier werden Angebots- und Nachfrageseite vergleichend untersucht.

Aufbauend auf der Analyse der gegenwärtigen Situation wird anschließend die künftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung vorausgeschätzt. Die Ergebnisse dieser Prognosen bilden die Grundlage für die Ab-schätzung des künftigen Wohnungsneubaubedarfs.

Am Ende des Berichts werden die Ergebnisse der begleitenden Gemeindebefragung vorgestellt.

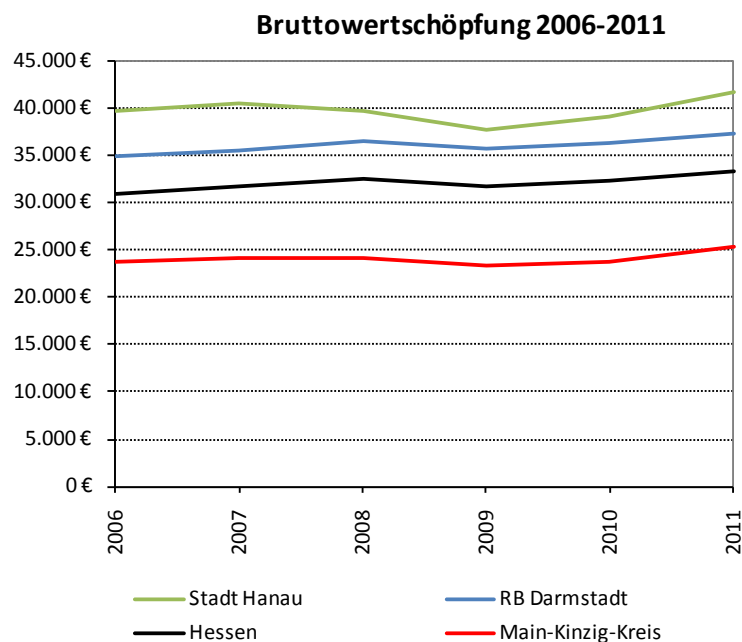
2 Situation und bisherige Entwicklung

2.1 Ökonomische Rahmenbedingungen

2.1.1 Wirtschaftskraft und Wirtschaftsstruktur

Zur Beurteilung der lokalen Wirtschaftskraft wird die nominale (d.h. in den Preisen des jeweiligen Jahres ausgedrückte) Bruttowertschöpfung¹ je Kopf der Bevölkerung herangezogen.

Abbildung 1: Bruttowertschöpfung je Einwohner im Main-Kinzig-Kreis und in ausgewählten Vergleichsgebieten 2006-2011



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Kreisstatistik, Ausgewählte neue Daten für Landkreise und kreisfreie Städte, Jahrgänge 1/2-2008 bis 1/2-2013

Die statistische Bruttowertschöpfung je Kopf der Bevölkerung des Main-Kinzig-Kreises betrug im Jahr 2011 ca. 25.500 €. Sie lag damit um 24 % unter dem hessischen Landesmittel, bzw. 32 % unter dem Mittel des Regierungsbezirkes Darmstadt. In der konjunkturell besonders schwachen Zeit nach der weltweiten Finanzkrise im Jahr 2008 betrug der Abstand 27 % zum Landesmittel und 35 % zum Bezirksmittel. Insgesamt war der Main-Kinzig-Kreis also durch die Finanzkrise überdurchschnittlich stark betroffen (vgl. Abbildung 1).

Ursächlich hierfür ist vor allem die hohe Konjunkturabhängigkeit der Wirtschaft in Hanau, die auch im langfristigen Trend für eine schwächere Wirtschaftsentwicklung im Kreis verantwortlich zeichnet. Während das Bruttoinlandsprodukt² in Hessen zwischen 2001 und 2011 um nominal 19 % stieg, verzeichnete der Main-Kinzig-Kreis nur ein Wachstum von 16 %. In der Stadt Hanau betrug das Wirtschaftswachstum nominal nur 8 %. Das Preiswachstum der Verbraucherpreise lag im Vergleichszeitraum bei 17 %, so dass die reale, also

¹ Die Bruttowertschöpfung ist die Summe der von inländischen Wirtschaftseinheiten beziehungsweise Wirtschaftsbereichen produzierten Waren und Dienstleistungen abzüglich der bezogenen Vorleistungen (zum Beispiel Rohstoffe, Vorprodukte, Handelswaren, Dienstleistungen usw.)

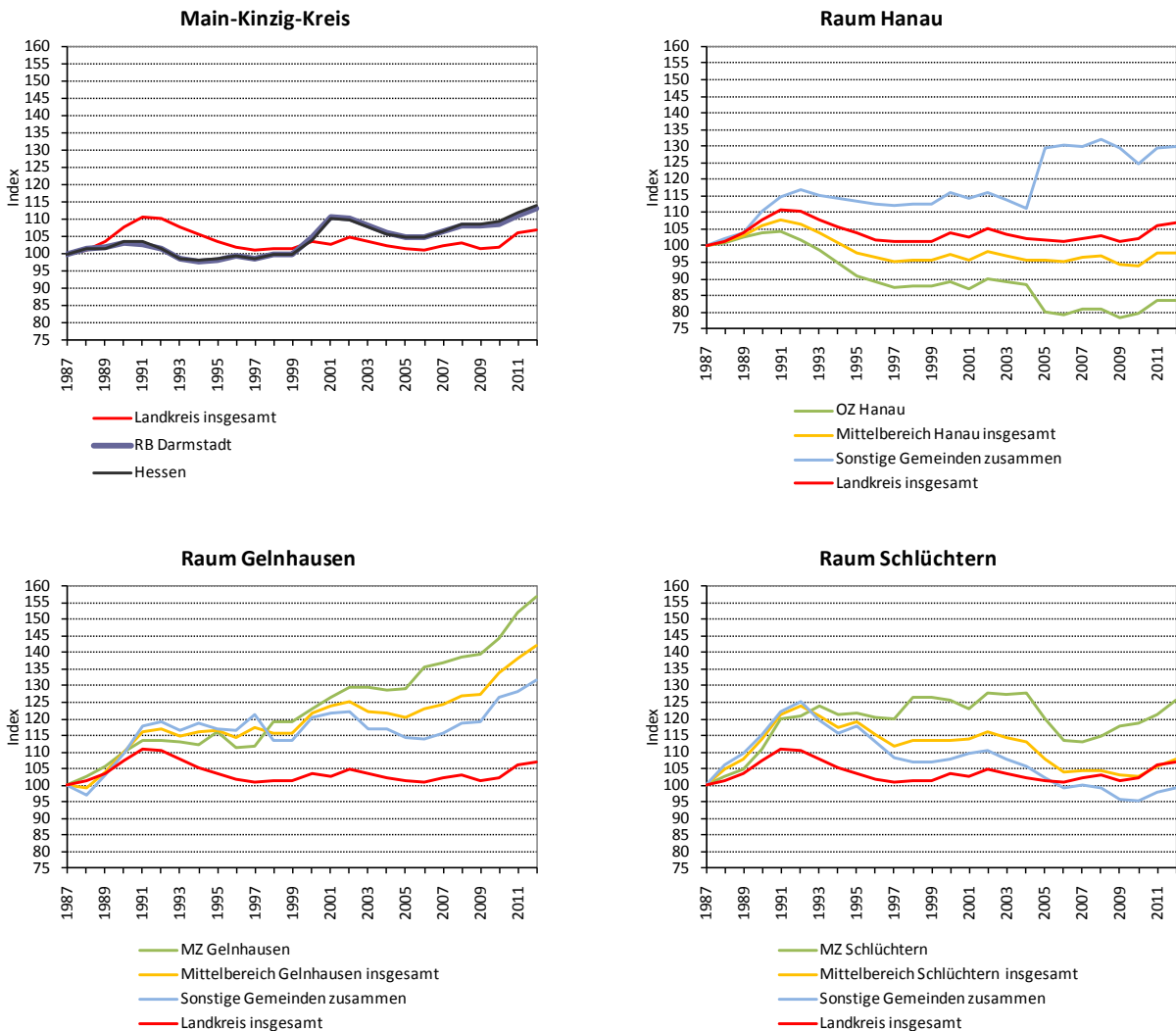
² BIP, berücksichtigt werden zusätzlich zum BWS noch Steuern und Subventionen.

inflationbereinigte Wirtschaftsleistung im Kreis tatsächlich gleichgeblieben ist, während Hanau real Wertschöpfungsverluste verzeichnen musste. Trotz dieser Entwicklung darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Bruttowertschöpfung pro Kopf der Bevölkerung in Hanau noch immer um fast zwei Drittel über dem Kreismittelwert und auch über dem Durchschnitt des Landes Hessen liegt.

2.1.2 Beschäftigung

Die Beschäftigungsentwicklung im Kreis verlief im Verlauf der letzten 25 Jahre dynamischer als im Landes- oder Bezirksvergleich (vgl. Abbildung 2). Nach einer deutlichen Zunahme in Folge der starken Zuwanderung nach der Wiedervereinigung anfangs der 1990er Jahre folgte eine Phase des langsamen Beschäftigungsrückganges, die Ende der 1990er Jahre kurzfristig unterbrochen wurde. Der Beschäftigungsrückgang in der ersten Hälfte des letzten Jahrzehnts begann im Main-Kinzig-Kreis etwas später als im Regierungsbezirk, war aber, ebenso wie die Erholung seit dem Jahr 2006, schwächer ausgeprägt als im Landesmittel.

Abbildung 2: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer im Main-Kinzig-Kreis und in ausgewählten Vergleichsgebieten 1987 bis 2012

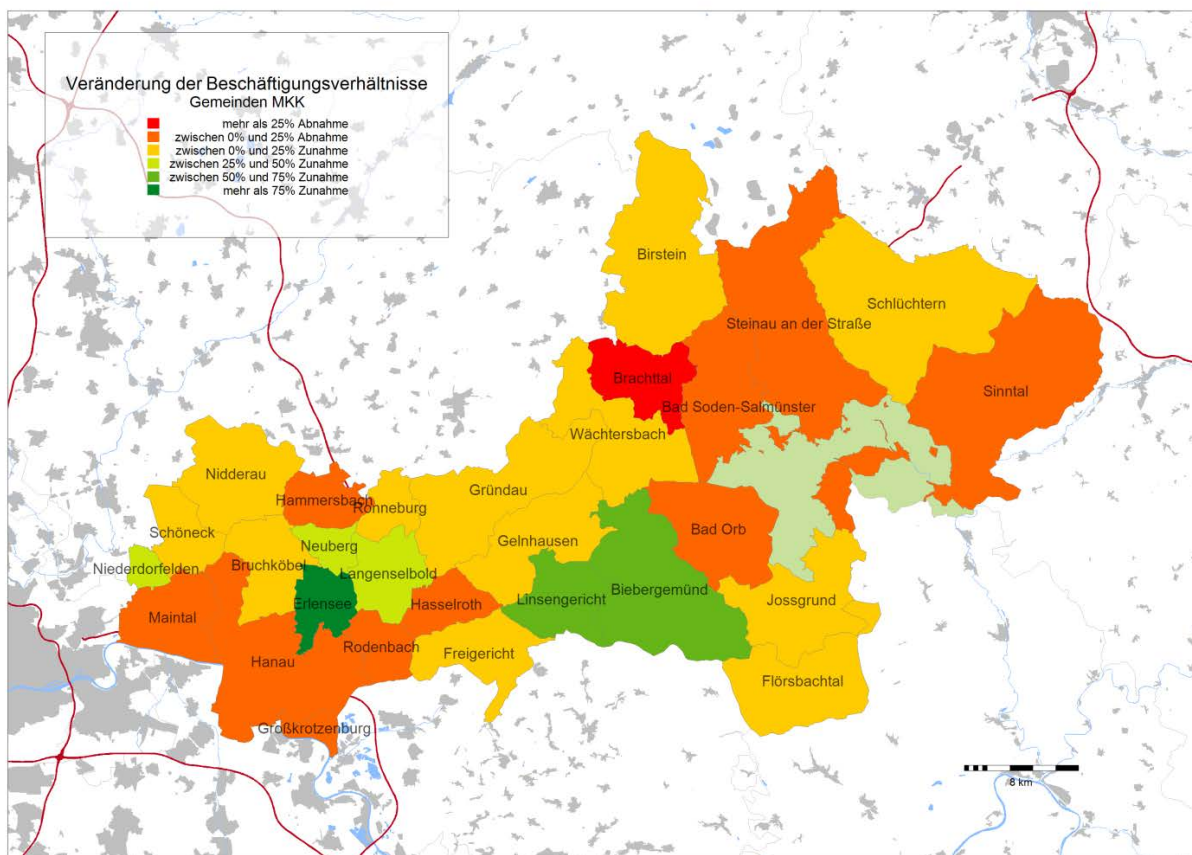


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, Jahrgänge 1987 bis 2012

Im ehemaligen Kreis Hanau verlief die Beschäftigungsentwicklung über den gesamten Betrachtungsraum schwächer als im Kreis. Ausschlaggebend hierfür ist der hohe Anteil von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe in der Stadt Hanau, das neben dem Einfluss des langfristigen Strukturwandels auch konjunkturzyklisch größere Schwankungen aufweist. Die Erholung seit dem konjunkturellen Tief in den Jahren 2005 bis 2010 verlief in Hanau nur geringfügig stärker, so dass die Beschäftigungslücke zwischen Kreis und Stadt Hanau in den letzten sechs Jahren kaum verringert werden konnte. Deutlich ausgeglichener verlief die Entwicklung in den Hanauer Umlandgemeinden, wo sich die Beschäftigung auf hohem Niveau stabilisieren konnte. Sondereffekte in einzelnen Gemeinden mit expansiver Gewerbeentwicklung wie der Gemeinde Erlensee sorgten für eine deutliche Erhöhung der Arbeitsplatzzahlen in diesem Betrachtungsraum.

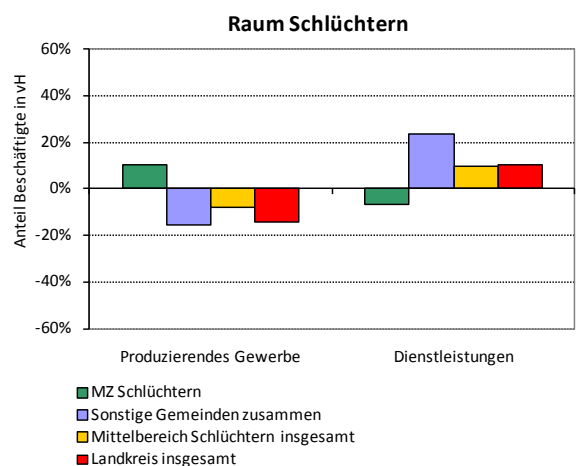
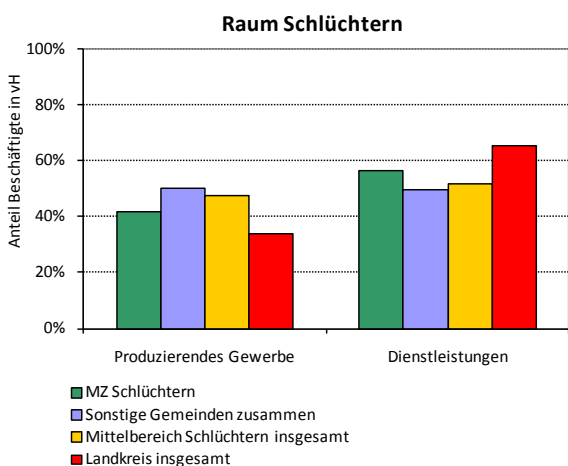
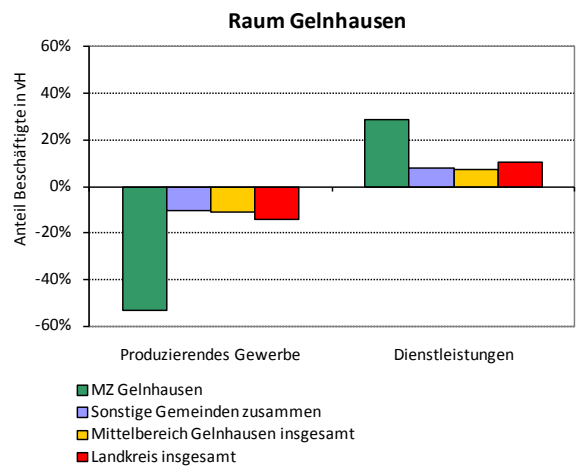
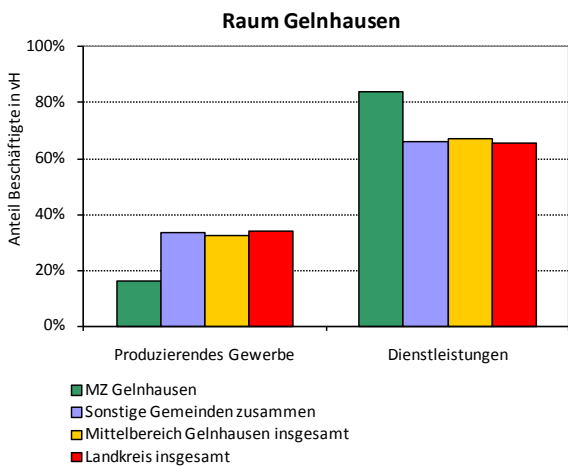
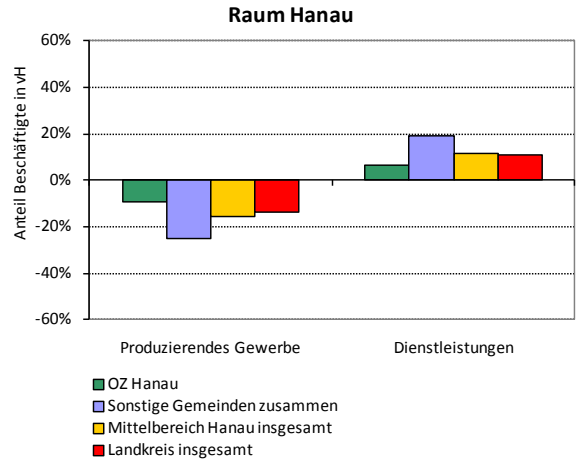
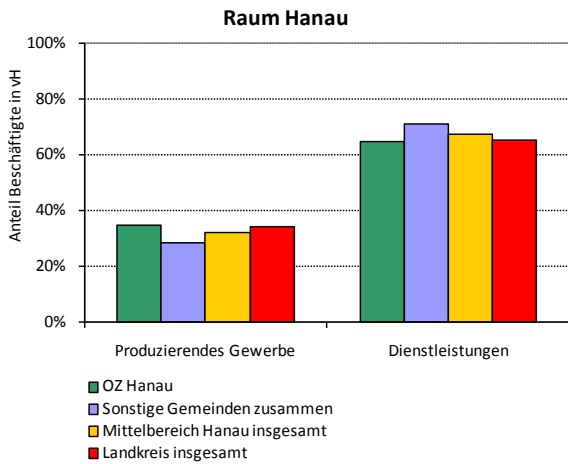
Eine andere Entwicklungsdynamik zeigen die Teilräume Gelnhausen und Schlüchtern. Im Raum Gelnhausen stieg die Zahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse seit 2001 trotz eines Einbruchs in der ersten Hälfte des letzten Jahrzehnts um fast 15 % an, wofür vor allem Gelnhausen selbst mit einer Zunahme um fast 25 % verantwortlich zeichnet. Die mit Abstand größte Schwankungsbreite am Arbeitsmarkt zeigte der Teilraum Schlüchtern im Verlauf der letzten 25 Jahre. Der grundsätzliche Zeittrend folgt hier dem Gesamtkreis, die Entwicklungsdynamik ist jedoch in beide Richtungen stärker ausgeprägt. Einer überdurchschnittlichen Zunahme der Beschäftigung in den 1990er-Jahren folgte ein umso stärkerer Rückgang in den 2000er-Jahren. Insgesamt verlief die Beschäftigungsentwicklung hier mit einem Rückgang von 5 % gegenüber 2001 langfristig unter dem Kreisdurchschnitt, wobei Schlüchtern selbst insgesamt leicht über dem Kreisniveau blieb.

Abbildung 3: Veränderung der Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises 2012 gegenüber 2001



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt

Abbildung 4: Beschäftigtenanteil im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor 2012 und Veränderung gegenüber 2001 im Main-Kinzig-Kreis



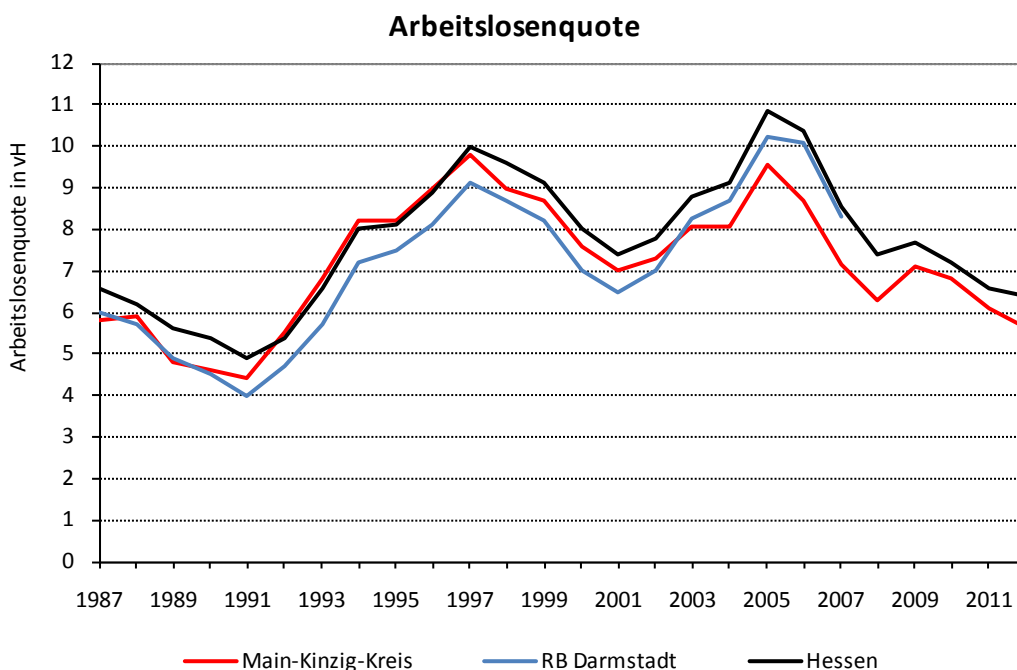
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, Jahrgänge 2003/ 2013

Auch sektoral verlief die Beschäftigungsentwicklung sehr unterschiedlich (vgl. Abbildung 4). Insgesamt setzte sich der Strukturwandel vom produzierenden Gewerbe hin zu Dienstleistungen, im Kreis fort. Beschäftigungsverlusten im produzierenden Gewerbe standen demnach Gewinnen im Dienstleistungssektor gegenüber. Am deutlichsten war dieser Trend in Gelnhausen zu spüren, das zwischen 2001 und 2012 einen Zuwachs von fast 30 % bei den Beschäftigungsverhältnissen im Dienstleistungssektor verzeichnete. Gegen den Trend nahm der Anteil des produzierenden Gewerbes in Schlüchtern leicht zu. Kreisweit liegt der Beschäftigungsanteil im Dienstleistungssektor bei 66 %, der Anteil des produzierenden Gewerbes bei 34 %. Die Beschäftigung in der Landwirtschaft ist mit 0,4 % Anteil vernachlässigbar gering. Zwischen Mittel- und Oberzentren und kleineren Gemeinden bestehen keine strukturellen Unterschiede mehr im Verhältnis zwischen produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen. Allerdings ist nach wie vor ein substantielles West-Ost-Gefälle zu beobachten. Während im Teilraum Hanau und Gelnhausen der Anteil der Dienstleistungen bei 67 % liegt, beträgt er im Teilraum Schlüchtern nur 52 %.

2.1.3 Arbeitslosenquote

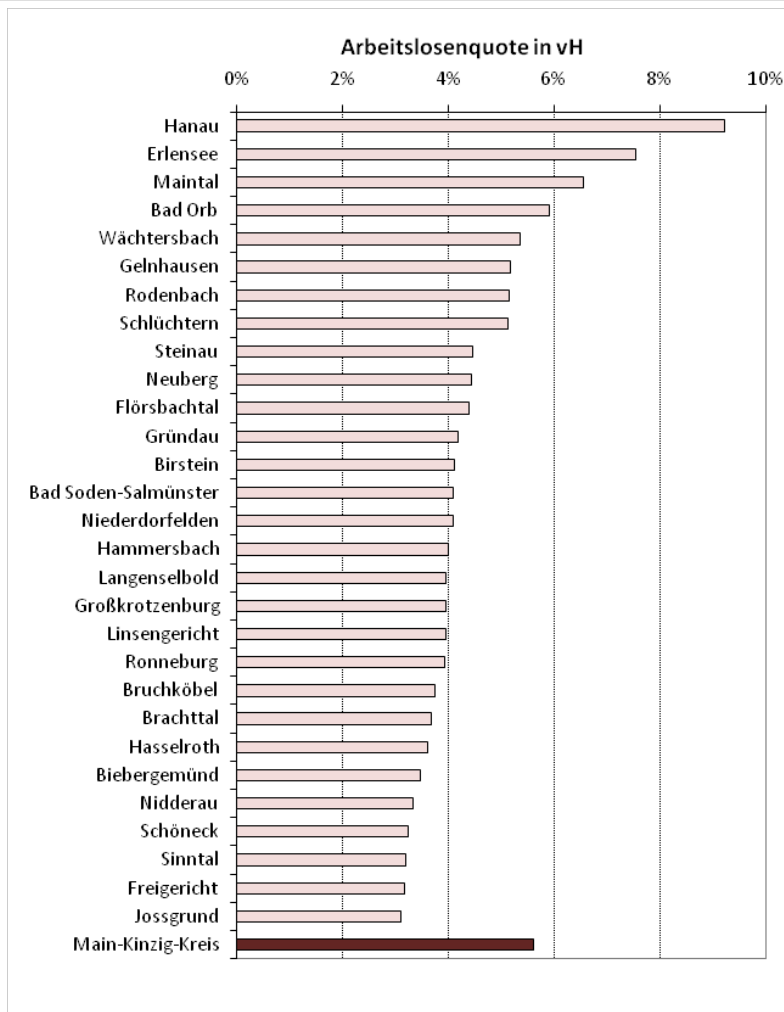
Die Arbeitslosenquote im Main-Kinzig-Kreis folgt im langfristigen Verlauf im Wesentlichen den Trends auf Bezirks- und Landesebene. Im letzten Jahrzehnt lag die Quote im Main-Kinzig-Kreis jedoch immer etwas unter dem Mittel des Regierungsbezirkes Darmstadt.

Abbildung 5: Entwicklung der Arbeitslosenquote im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1987 bis 2012



Arbeitslose in % der abhängigen Erwerbspersonen (abhängig Erwerbstätige einschließlich Arbeitsloser). Werte für den Regierungsbezirk Darmstadt liegen nur bis zum Jahr 2007 vor. Durch den Wechsel der Datenbasis im Jahr 2001 können sich Abweichungen zu anderen Datenquellen ergeben.
 Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Kreiszahlen Ausgabe I 1988 bis 2002 (Werte bis 2000), Statistik Bundesagentur der Arbeit, Arbeitslose nach Gemeinden 1998 bis 2012 (Werte 2001 bis 2012)

Abbildung 6: Arbeitslosenquote in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises 2012



Arbeitslose in % der abhängigen Erwerbspersonen (abhängig Erwerbstätige einschließlich Arbeitsloser). Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, Jahrgang 2013, Statistik Bundesagentur der Arbeit, Arbeitslose nach Gemeinden 2012

Als Folge des massiven Arbeitsplatzabbaus im produzierenden Gewerbe stieg die Arbeitslosenquote bis Mitte der 2000er- Jahre stark an (vgl. Abbildung 5), unterbrochen von der Belebung des Arbeitsmarktes um die Jahrtausendwende. Seit 2005 hat sich die Arbeitslosenquote dagegen im Kreis fast halbiert. Vergleicht man die Arbeitslosenquoten auf Gemeindeebene³, so liegen lediglich Hanau, Erlensee, Maintal und Bad Orb über dem Kreisdurchschnitt (vgl. Abbildung 6) von knapp 6 % im Jahr 2012. Mit über 9 % wies die Stadt Hanau als wirtschaftliches Zentrum des Landkreises weiterhin die mit Abstand höchste Arbeitslosenquote auf. Grundsätzlich lag die Arbeitslosenquote umso höher, je größer die Gemeinde (gemessen an der Zahl der abhängig Beschäftigten am Wohnort) ist.

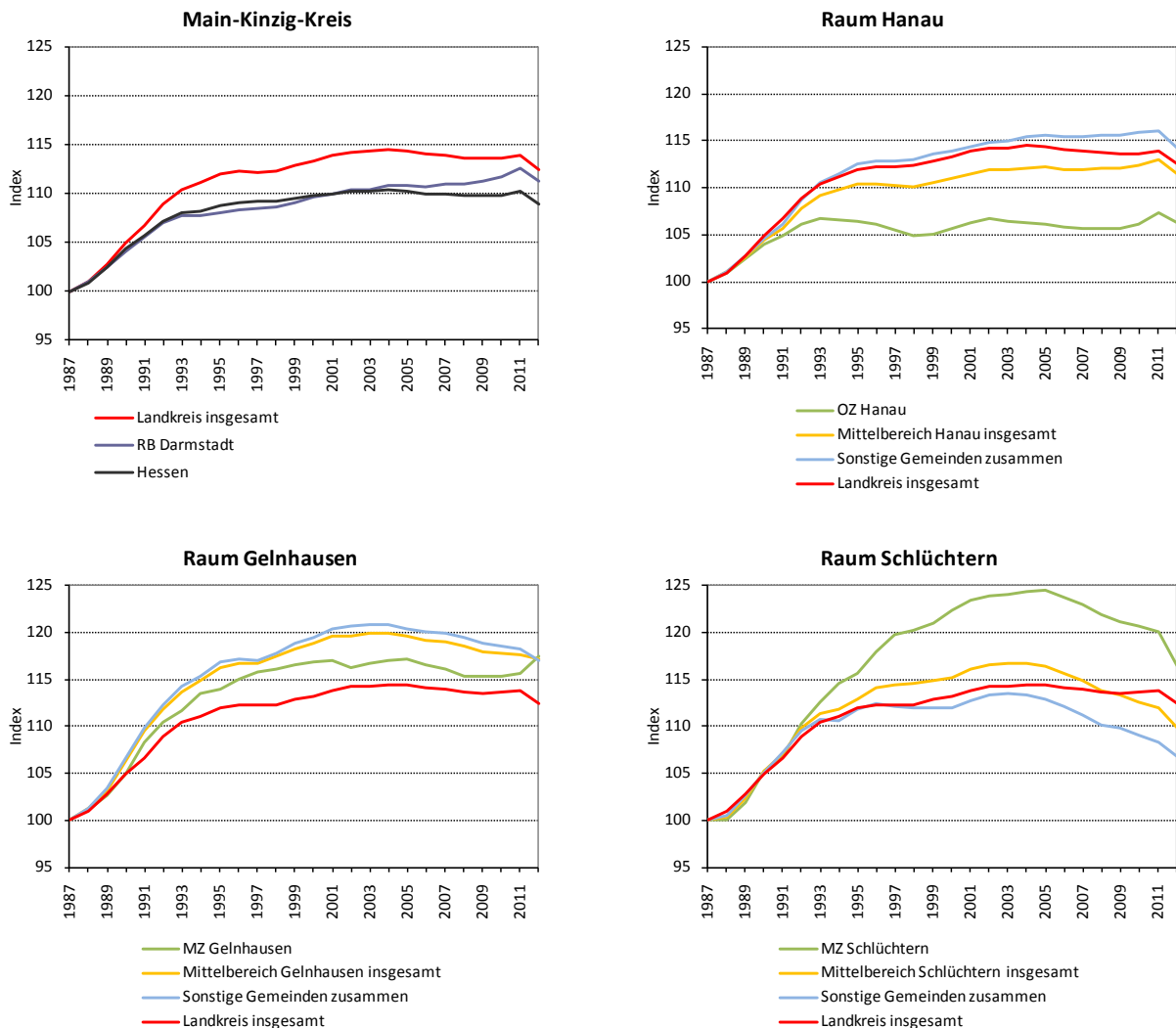
³ Offizielle Arbeitslosenquoten liegen für Gemeinden nicht vor. Die Quoten wurden daher aus zwei verschiedenen Datenquellen errechnet: Die Angaben zur Zahl abhängig Beschäftigter stammen aus der Amtlichen Hessischen Gemeindestatistik, Angaben zu Erwerbslosen aus der Statistik der Bundesagentur für Arbeit. Die Berechnungsergebnisse führen zu höheren Werten, als sie die Bundesagentur für Arbeit für den Main-Kinzig-Kreis ausführt (6,8 % anstelle von 5,6 %). Ursächlich hierfür dürften andere Stichproben und eine abweichende Definition der Erwerbstätigkeit sein als in der Landesstatistik. Die Berechnungsergebnisse wurden deshalb mit einem Korrekturfaktor von 0,82 an die kreisweiten Durchschnittswerte angepasst.

2.2 Wohnungsnachfrage

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Der Main-Kinzig-Kreis profitierte während der letzten 25 Jahre aufgrund seiner Nähe zum Ballungsraum Rhein-Main sowie des traditionellen Industriekorridors entlang des Mains in besonderem Maße von Zuwanderung und Arbeitsplatzverlagerungen aus der Kernzone des Ballungsraums heraus. Im Zeitraum seit 1987 wuchs die Bevölkerungszahl im Kreis in der Spitze um mehr als 14 %. Das Abklingen der Familienwanderung in suburbane Standorte und die Zunahme der Wanderungsbewegungen in Richtung Kernstädte durch die zahlenmäßig stärker besetzten Alterskohorten der Berufseinsteiger hat jedoch zu einer Trendumkehr beim Bevölkerungswachstum auf Kreisebene geführt.

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1987 bis 2012



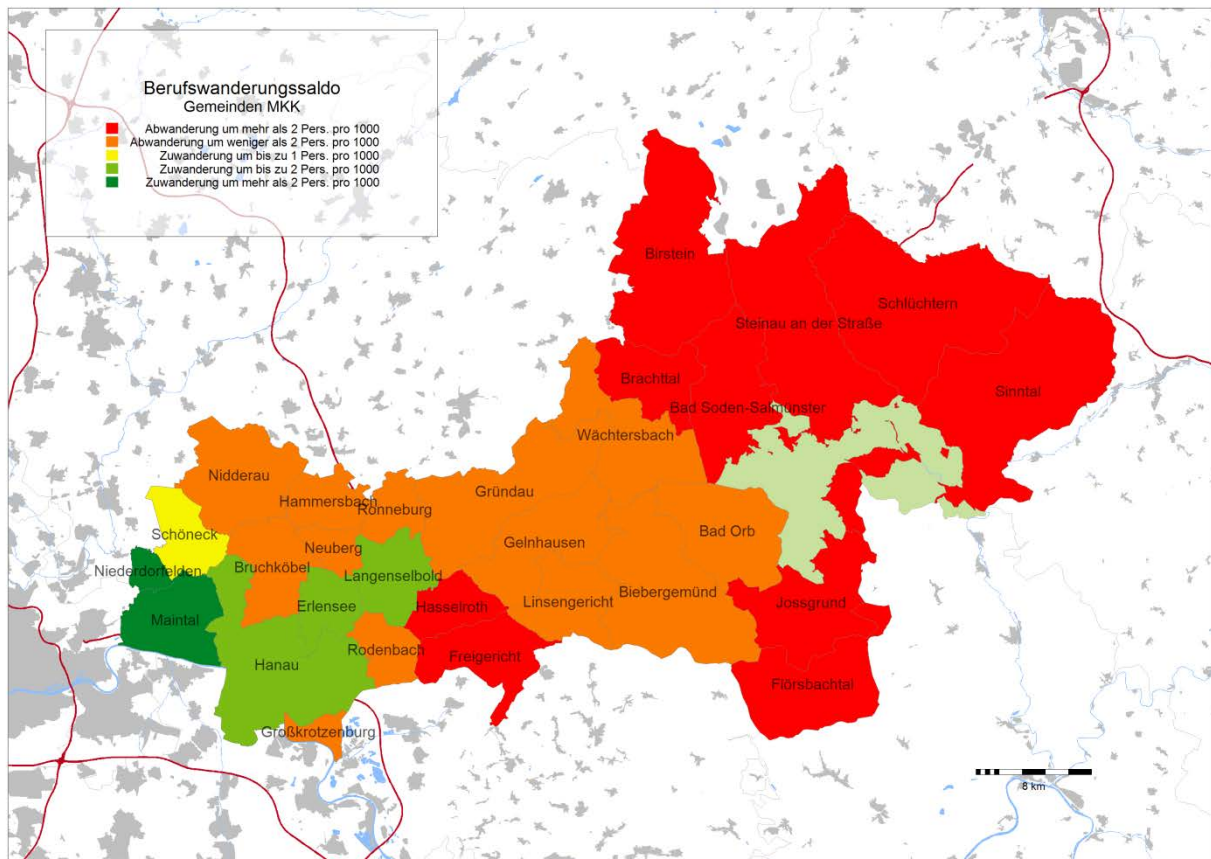
Anmerkung: „Knicke“ in den Kurven im Jahr 2011 sind auf Fortschreibungskorrekturen durch den Zensus 2011 zurückzuführen und drücken keine tatsächlichen Bevölkerungsveränderungen aus.

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, Jahrgänge 1987 bis 2012

Besonders deutlich ist dies in den Teilräumen Gelnhausen und Schlüchtern zu beobachten, die gegenüber ihrem Höchststand im Jahr 2004/2005 deutliche Bevölkerungsrückgänge verzeichneten, z.B. Schlüchtern mit mehr als acht Prozentpunkten. Im Raum Hanau ist seit Mitte der 1990er-Jahre hingegen ein weitgehend stabiler leichter Aufwärtstrend, bzw. eine gleichbleibende Einwohnerzahl in der Stadt Hanau zu beobachten.

Auch wenn im Saldo der Gesamtperiode 1987 bis 2012 alle Teilräume noch eine positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen, sind die Abwanderungstrends in den ländlich geprägten östlichen Kreisgemeinden in der letzten Dekade deutlich erkennbar. Besonders hierfür verantwortlich zeichnen die Wanderungsbewegungen der jüngeren Alterskohorten, deren vorwiegende Wanderungsmotive Ausbildung und Berufsbeginn sind. Fehlende Ausbildungsmöglichkeiten im ländlichen Raum und eine allgemeine Zunahme der Studierendenzahlen veranlassen die Abwanderung in die Kernstädte. Wie Abbildung 8 zeigt, kann der ballungsraumnahe Westteil des Main-Kinzig-Kreises in gewissen Umfang von dieser Wanderung profitieren, während der Ostteil des Kreises im Zuge der Abwanderung jüngere Alterskohorten verliert.

Abbildung 8: Jährliche Wanderungssalden der 18-29-Jährigen (Bildungs- und Berufseinstiegswanderung) pro 1000 Einwohner im Mittel der Jahre 2006-2010

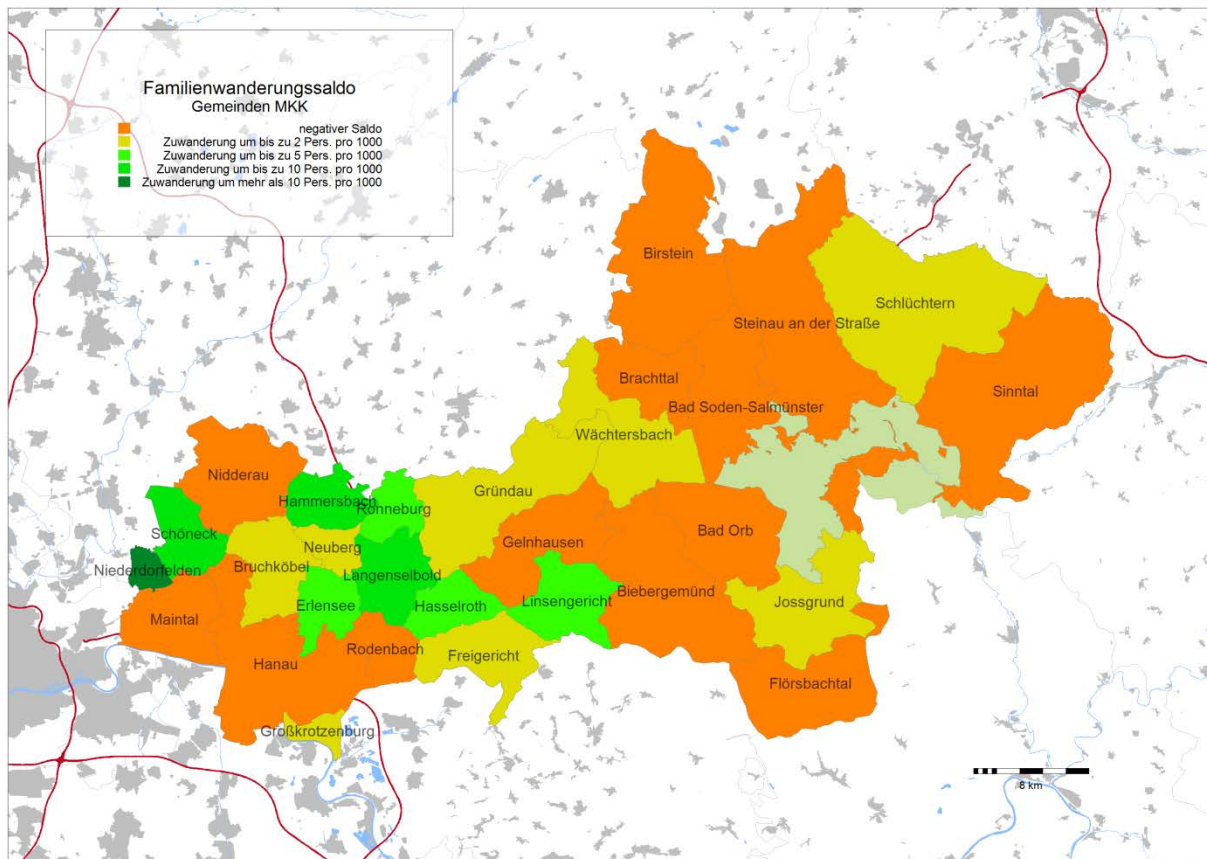


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Sonderauswertung

Diese stadtorientierte Wanderung wird überlagert von einer andauernden Suburbanisierung, die vor allem von der Familienwanderung ausgelöst wird (vgl. Abbildung 9). Betroffen sind im Main-Kinzig-Kreis ebenfalls vorwiegend die westlichen Gemeinden, diesmal allerdings weniger die verdichteten Gemeinden, sondern

die Umlandgemeinden um Hanau bzw. die Gemeinden, die östlich an das Stadtgebiet Frankfurt angrenzen und als Entlastungsstandort für Familienwohnen der Städte Frankfurt am Main und Hanau dienen. Der demografische Wandel sorgt damit seit ca. zehn Jahren für zunehmende Unterschiede zwischen der Wohnungsnachfrage in den östlichen und den westlichen Kreisteilen.

Abbildung 9: Jährliche Wanderungssalden der 30-49-Jährigen und der Unter-18-Jährigen (Familienwanderung) pro 1000 Einwohner im Mittel der Jahre 2006-2010



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Sonderauswertung

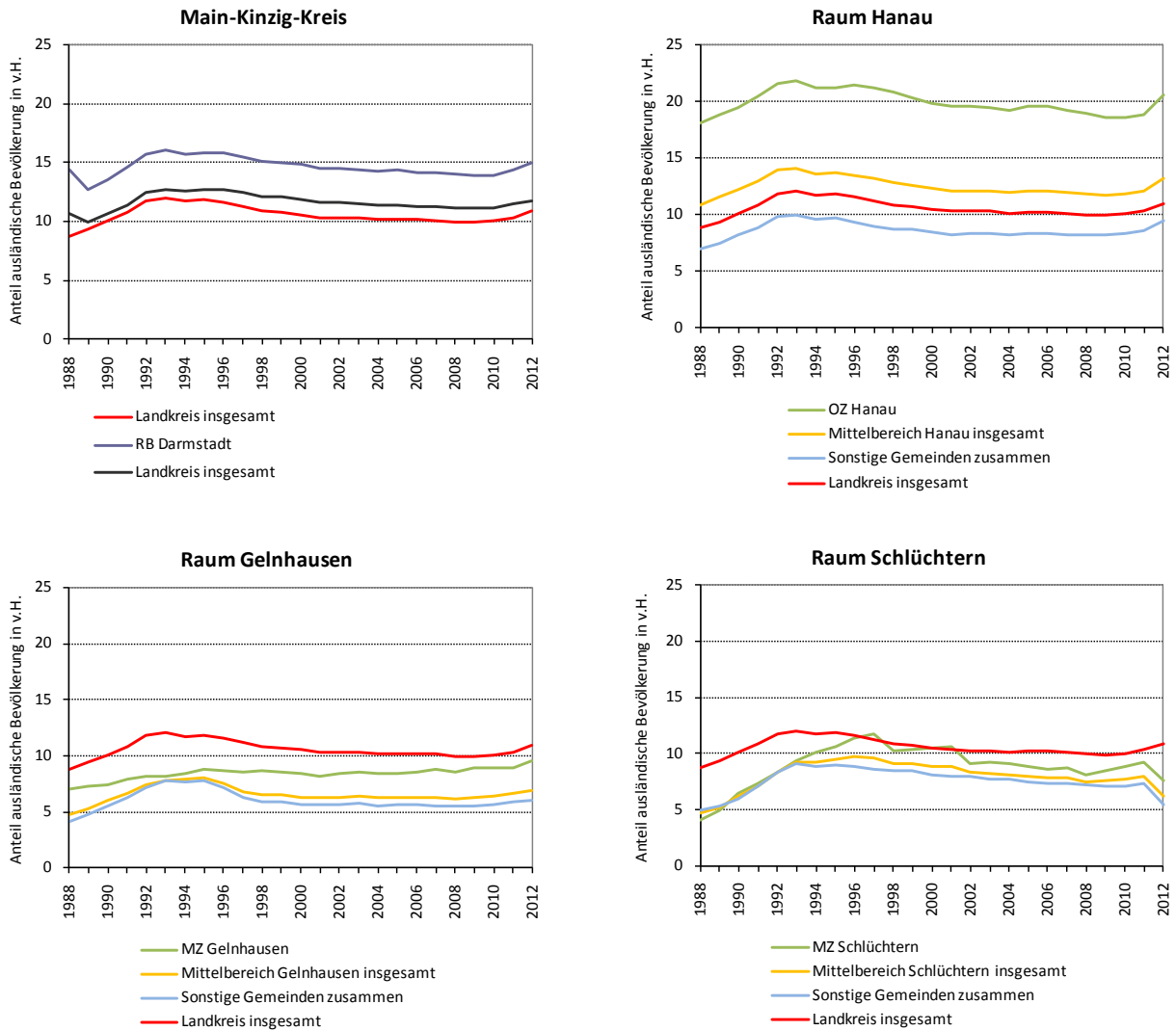
Im Gesamtkreis lag der Anteil ausländischer Bevölkerung im langjährigen Mittel unter den Landes- und Bezirkswerten, in Hanau dagegen mit im Mittel ca. 20 % deutlich darüber. In den Teilräume Gelnhausen und Schlüchtern lag der Anteil ausländischer Bevölkerung im Langfristtrend dauerhaft unter 10 % und damit unter den Kreismittelwerten. Allerdings sind die Werte in einzelnen Gemeinden deutlich höher oder niedriger als die hier genannten Mittelwerte. So lag der Anteil ausländischer Bevölkerung in Bad Soden-Salmünster seit Mitte der 1990er-Jahre bei ca. 11-12 %⁴.

Langfristige Zuwanderungstrends wirken sich auch auf den Anteil der ausländischen Bevölkerung um Kreis aus. Insgesamt nahmen die Anteile ausländischer Bevölkerung im Vergleich zu den Spitzenwerten, die in der ersten Hälfte der 1990er-Jahre erreicht wurden, seit dieser Zeit kontinuierlich ab. In wie weit eine ver-

⁴ Dieser Wert wurde allerdings durch den Zensus 2011 auf 8,2 % herunter korrigiert, es dürfte sich bei den genannten hohen Werten der Statistik daher um Fortschreibungsfehler aufgrund fehlender Abmeldung bei Fortzügen ins Ausland gehandelt haben.

änderte Einbürgerungspolitik dabei eine Rolle spielt, also die Veränderung nur ein statistischer Effekt ist, kann nicht quantifiziert werden. Gegen den Trend nahm der Anteil jedoch in Gelnhausen kontinuierlich zu. Seit 2010 scheint sich jedoch eine gewisse Trendumkehr anzudeuten. In wie weit diese von nur kurzfristiger Natur ist, ist derzeit noch nicht abzuschätzen.

Abbildung 10: Entwicklung des Anteils ausländischer Bevölkerung im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1988 bis 2012

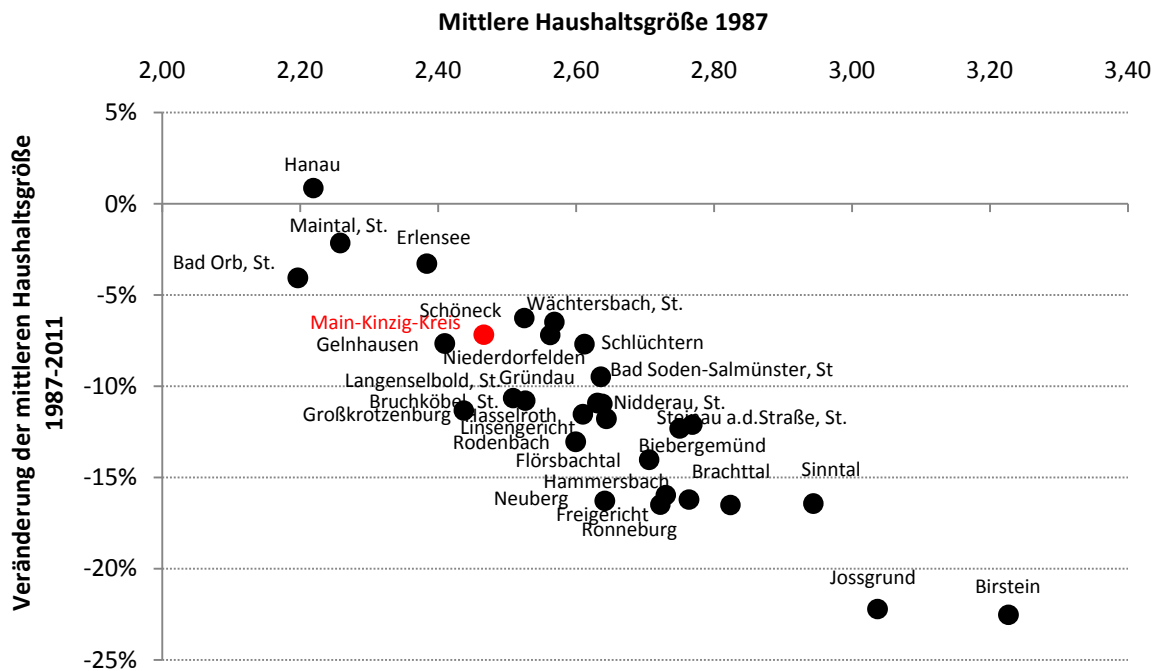


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, Jahrgänge 1988 bis 2012

2.2.2 Haushaltsentwicklung

Die im Jahr 2014 veröffentlichten haushaltsbezogenen Daten des Zensus 2011 erlauben einen aktuellen Vergleich mit der letzten Zenserhebung 1987. Dies ist insbesondere deshalb von Bedeutung, da für die dazwischenliegende Zeit keine gemeindespezifischen Haushaltsdaten verfügbar sind⁵.

Abbildung 11: Veränderung der mittleren Größe der Wohnhaushalte zwischen 1987 und 2011



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Zensus 1987, Zensus 2011.

Im Main-Kinzig-Kreis hat der demografische Wandel im Verlauf der letzten 25 Jahre zu einer Verringerung der mittleren Haushaltsgröße von 2,5 Personen pro Wohnhaushalt im Jahr 1987 auf 2,3 Personen im Jahr 2011 geführt. Dies entspricht einem Rückgang um ca. 7 %.

Innerhalb der Kreisgemeinden steht hinter dieser auf den ersten Blick moderaten Entwicklung jedoch eine breit gefächerte Entwicklung. Wie Abbildung 11 zeigt, nahm die mittlere Haushaltsgröße in den Gemeinden umso stärker ab, in denen die Zahl großer Haushalte im Jahr 1987 besonders groß war. So lag die mittlere Haushaltsgröße in Birstein und Jossgrund im Jahr 1987 noch bei über 3 Personen pro Haushalt, im Jahr 2011 mit 2,3 – 2,5 Personen jedoch um mehr als 22 % darunter. Dies zeigt, dass vor allem ländliche Räume mit großen Familienstrukturen durch Abwanderung der jüngeren Alterskohorten die in jüngerer Zeit die demografischen Trends durchlaufen, die verstärkte Regionen bereits in den Jahrzehnten zuvor durchlebt

⁵ Die Haushaltsdefinition des Zensus geht von Wohnhaushalten aus, d.h. alle in einer Wohnung zusammenlebenden Personen gehören einem Haushalt an. Hierbei werden auch Nebenwohnsitzpersonen berücksichtigt, wodurch es zu Differenzen zur Einwohnerzahl am Ort des Hauptwohnsitzes kommen kann. Diese Definition ist auch nicht deckungsgleich mit dem Haushaltsbegriff des Mikrozensus, der von Haushalten als wirtschaftlicher Einheit ausgeht, und z.B. Wohngemeinschaften in mehrere Einzelhaushalte wirtschaftlich selbständiger Personen auflöst. Die Haushaltszahlen des Zensus liegen daher in der Regel unter den rechnerischen Werten, die näherungsweise aus dem Mikrozensus abgeleitet werden. Aufgrund dieser Inkongruenz sind Fortschreibungsergebnisse, wie sie im Gutachten des Jahres 2003 verwendet worden sind, nicht vergleichbar mit den in dieser Analyse dargestellten Ergebnissen der Zensusvollerhebung 2011.

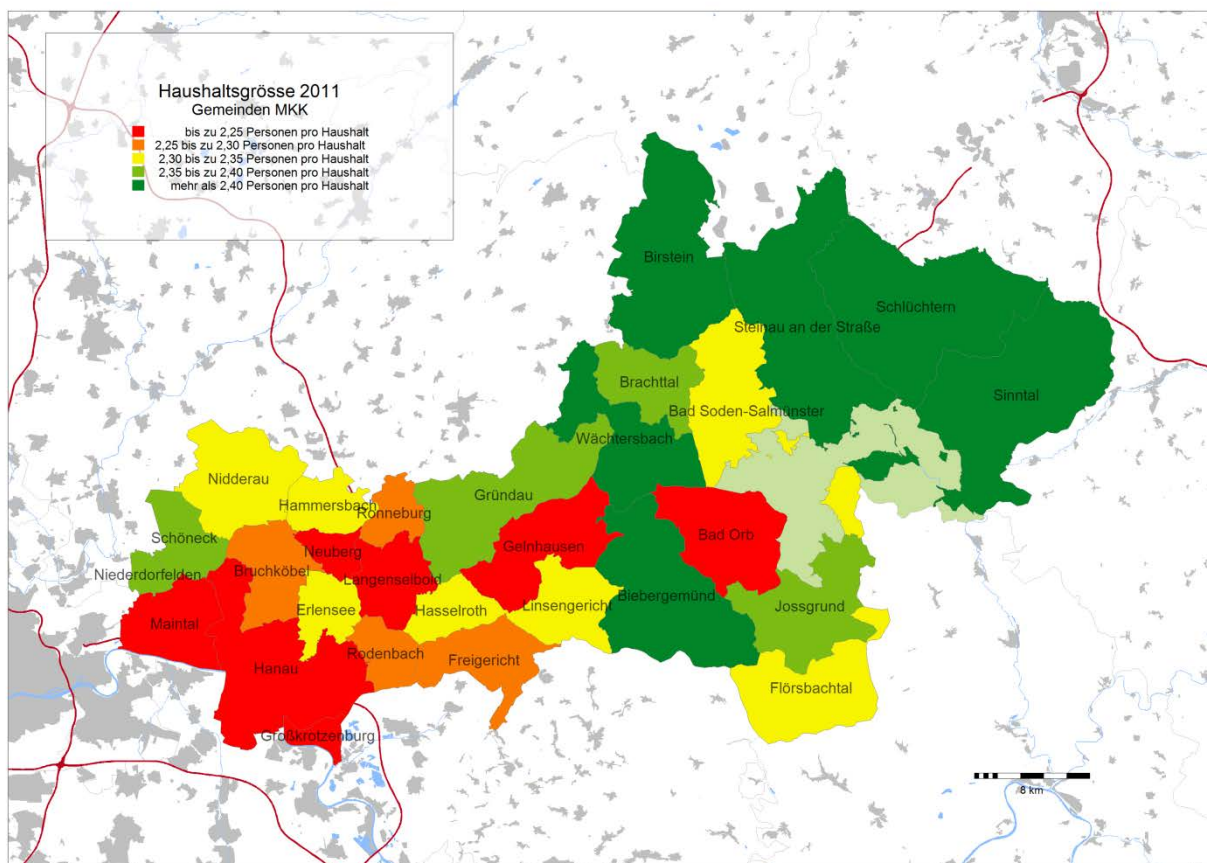
haben. Allerdings liegen die durchschnittlichen Haushaltsgrößen in den betroffenen Gemeinden trotz der deutlichen Verkleinerung im Lauf der letzten 25 Jahre immer noch über dem Kreismittel.

Ursächlich für den Trend abnehmender mittlerer Haushaltsgrößen ist eine deutliche Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte bei gleichzeitiger Abnahme der Zahl der Haushalte mit vier und mehr Personen, wie Abbildung 13 zeigt. Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist im Kreismittel seit 1987 um fast 50 % gestiegen, der der Zweipersonenhaushalte um fast 40 %. Diese deutliche Zunahme der kleinen Haushalte ist jedoch vor allem ein Phänomen der kleineren Gemeinden und Städte.

Wie das Beispiel Hanau mit einer leichten Zunahme der mittleren Haushaltsgröße zeigt, ist in den Städten dagegen bereits wieder eine gewisse Trendumkehr zu beobachten. Ursächlich hierfür ist einerseits die Zuwanderung durch Jüngere in der Familiengründungsphase, die für positive natürliche Bevölkerungssalden, also ein positives Verhältnis zwischen Geburten und Sterbefällen, sorgen. Im Falle Hanaus dürfte auch der Sonderrend einer zunehmenden Zahl von Haushalte mit fünf und mehr Personen eine Rolle spielen.

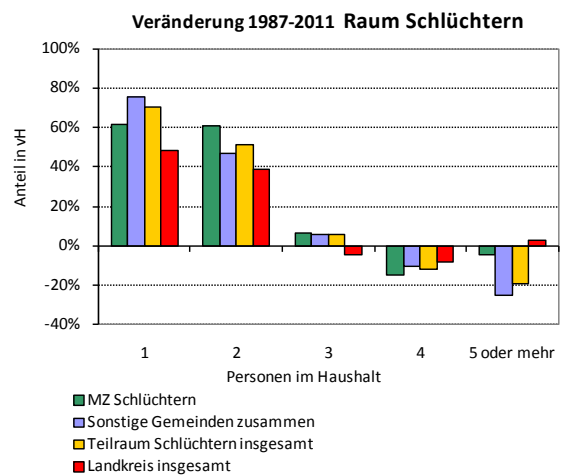
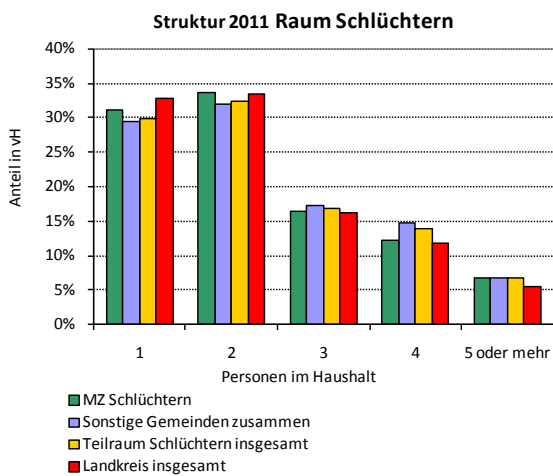
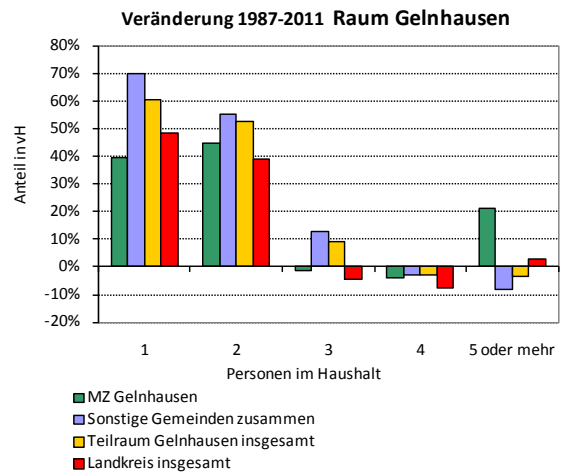
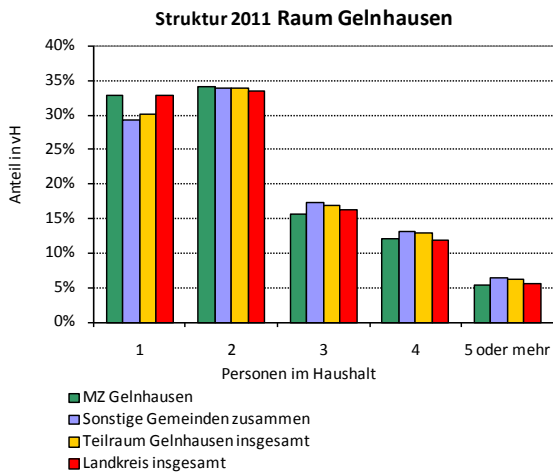
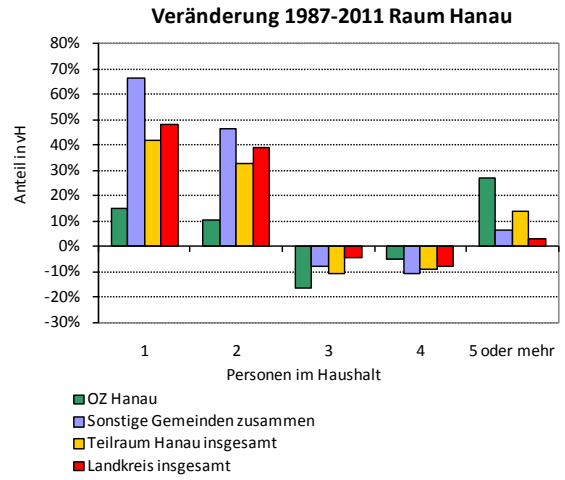
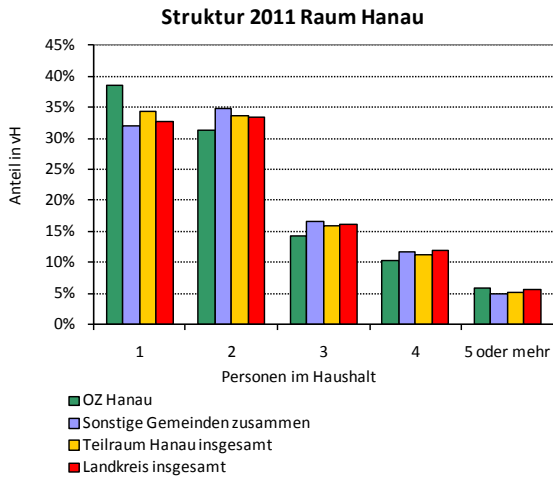
Allerdings ist damit noch nicht geklärt, ob diese Haushalte nach der Familiengründungsphase auch in den Städten wohnen bleiben. In der Regel sind die Wohnpräferenzen der Familienhaushalte in den Städten nicht in gleichem Maße realisierbar wie in den Umlandgemeinden, die Abwanderung kann jedoch durch eine gezielte Wohnungsbau- und Baulandpolitik durchaus gebremst werden.

Abbildung 12: Mittlere Größe der Wohnhaushalte im Main-Kinzig-Kreis 2011



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011.

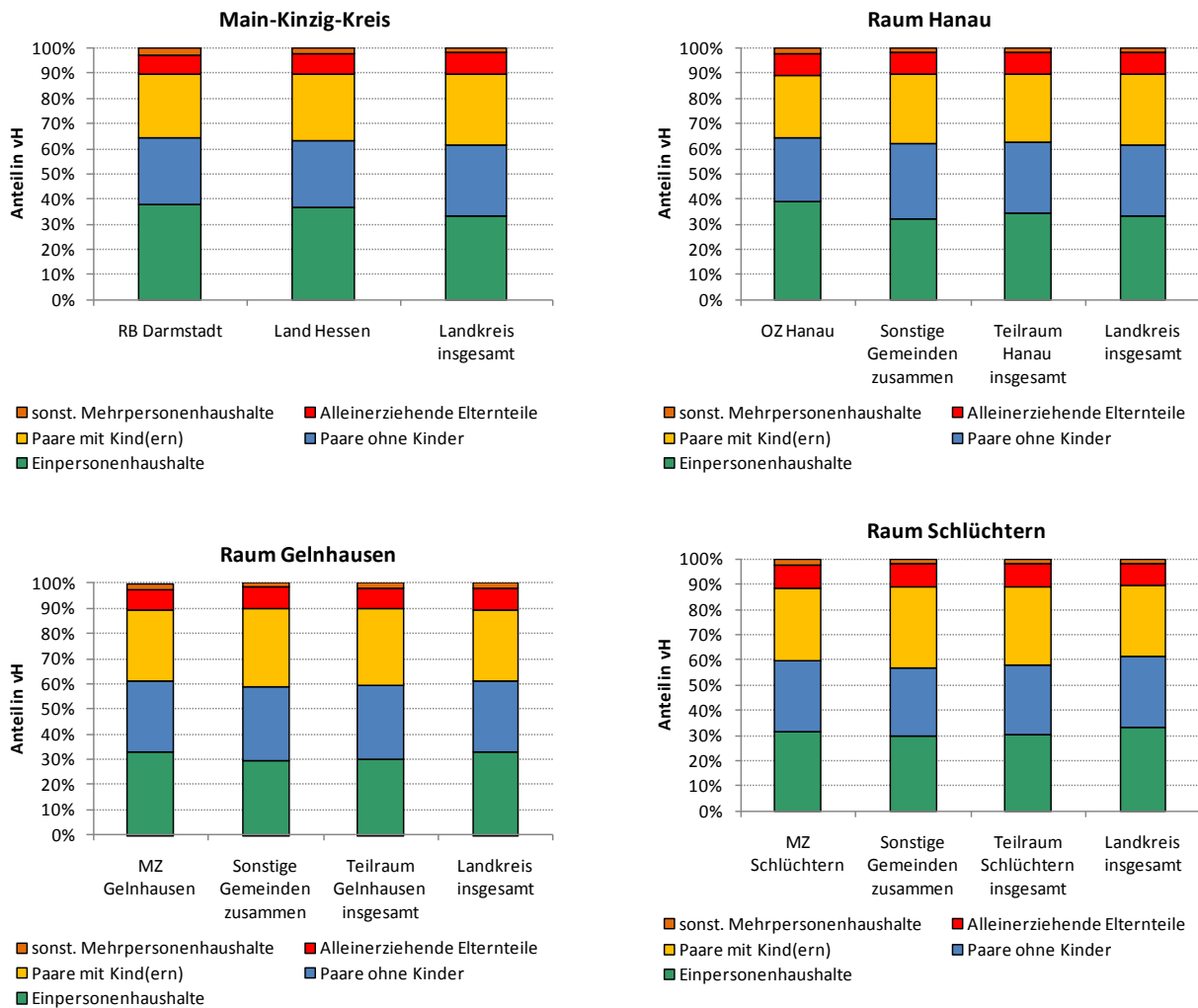
Abbildung 13: Haushaltsgrößenstruktur 2011 und deren Veränderung gegenüber 1987 im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Zensus 1987, Zensus 2011.

Kreisweit lag der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte im Jahr 2011 jeweils bei ca. einem Drittel. Etwas höher lagen die Werte der Einpersonenhaushalte in Hanau mit 39 %, ansonsten zeigen sich in den drei Teilräumen nur wenige Unterschiede in der Haushaltsgrößenstruktur. Der Anteil der Dreipersonenhaushalte lag im Mittel bei ca. 15 %-20 %, der der Vierpersonenhaushalte bei ca. 10 %-15 %.

Abbildung 14: Haushaltstypen 2011 im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011.

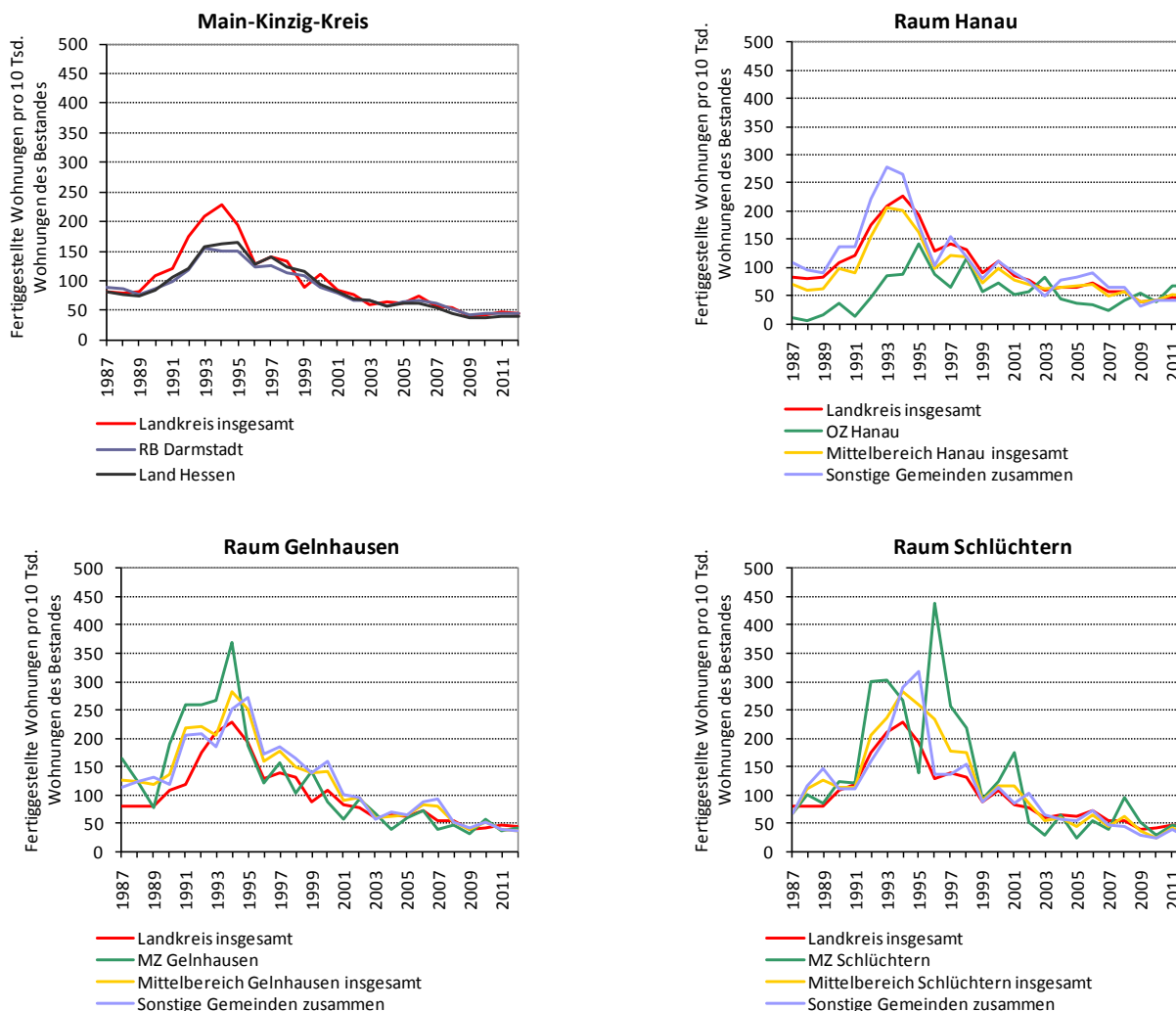
Haushalte gleicher Personenzahl können unterschiedliche Familienkonzepte mit spezifischen Wohnpräferenzen repräsentieren. Paarhaushalte ohne Kinder mit 29 % und Paare mit Kindern mit 28 % waren im Kreis etwas häufiger vertreten als im Regierungsbezirk Darmstadt (26 % bzw. 25 %). Alleinerziehende Eltern mit Kind(ern) machten im Kreis wie auch im Regierungsbezirk 8 % aller Haushalte aus. Sonstige Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie (Wohngemeinschaften o.ä.) machten mit 2 % im Kreis und 3 % auf Regierungsebene nur einen untergeordneten Anteil aus.

2.3 Wohnungsangebot

2.3.1 Neubautätigkeit

Die im Zuge der wiedervereinigungsbedingten Zuwanderung ausgelöste intensive Neubautätigkeit der 1990er Jahre war im Main-Kinzig-Kreis besonders deutlich ausgeprägt (vgl. Abbildung 15). Im Spitzenjahr 1994 wurden im Kreis im Durchschnitt fast 230 Wohnungen pro 10.000 Wohnungen im Bestand errichtet. Besonders stark fiel die Neubautätigkeit in den Umlandgemeinden Hanau, in Gelnhausen und in Schlüchtern mit Spitzenwerten von fast 450 Einheiten pro 10.000 Bestandswohnungen im Jahr 1996 aus. In der ersten Hälfte des letzten Jahrzehnts war der Nachfrageüberhang jedoch weitgehend durch Neubau ausgeglichen und die Neubauintensität flachte stark ab. Im Jahren 2009 fiel die Rate im Kreis und im Land Hessen mit unter 40 Einheiten auf einen historischen Tiefstand.

Abbildung 15: Wohnbauintensität im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1987 bis 2012

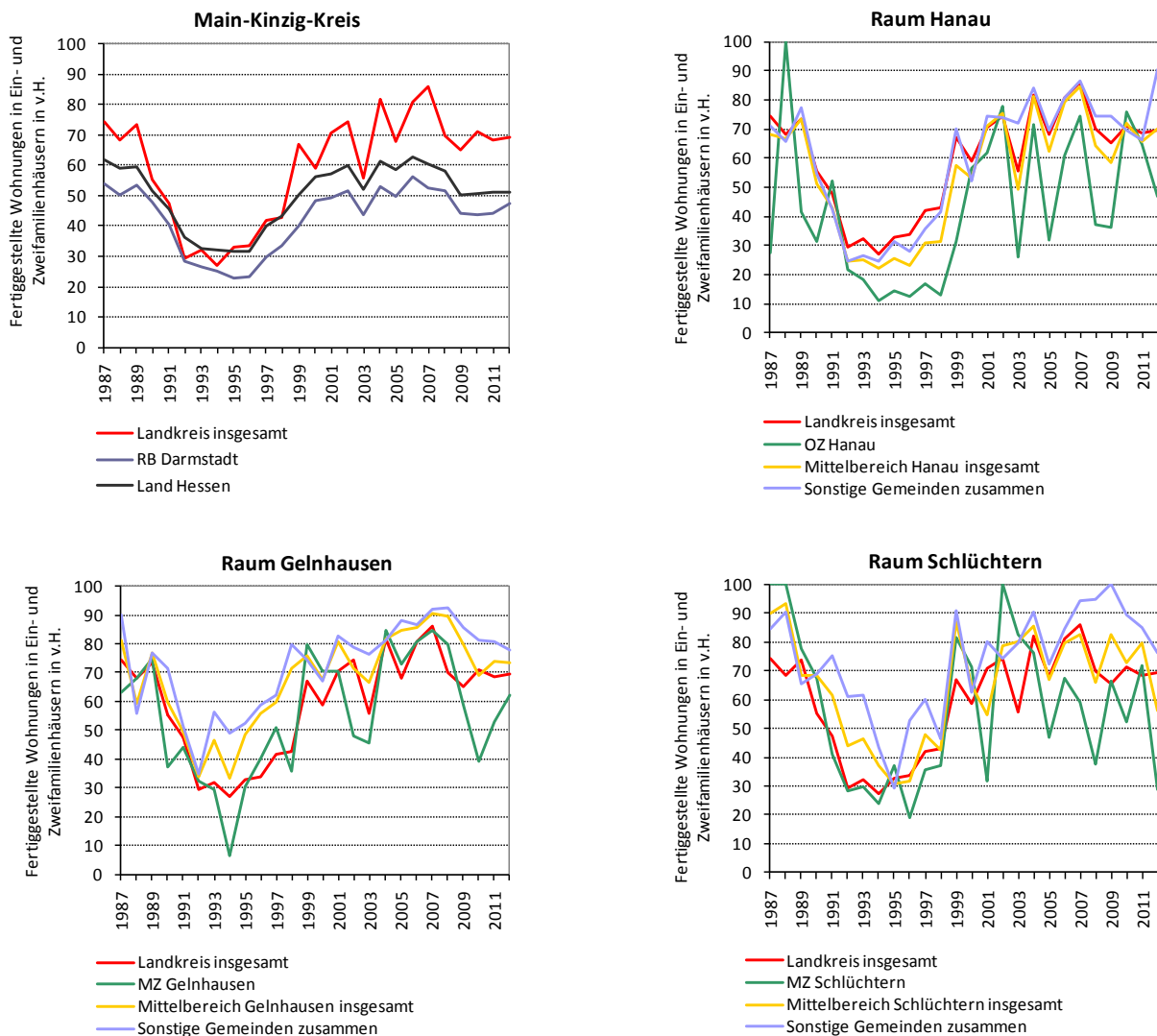


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, Jahrgänge 1987 bis 2012

Während in den Städten erneut Wohnungsengpässe durch Zuwanderung und Haushaltsneubildung bei gleichzeitig geringer Neubautätigkeit entstanden sind, die derzeit zur spürbaren Wiederbelebung der Neubautätigkeit führen, ist dies vor allem in den peripheren Kreisteilen des Main-Kinzig-Kreises nicht zu erwarten. Hier dürften lediglich der Ersatzbedarf und veränderte Wohnungsansprüche zu Neubau führen. Eine Neubautätigkeit von 40 bis 50 Einheiten pro 10.000 Wohnungen im Jahr sollte daher als Minimum angesehen werden.

Anders dürfte sich die Situation in den verkehrlich gut erreichbaren Wohnstandorten in den zentralen und westlichen Kreisteilen gestalten. Dort könnte die unbefriedigte Nachfrage aus dem Ballungsraum bei gleichbleibend hohen Preisen zu einer Erhöhung der Neubautätigkeit führen. Ein Niveau wie in den 1990er-Jahren ist jedoch nicht mehr zu erwarten, da die derzeitige Neunachfrage nach Wohnungen vor allem durch Haushaltsneugründungen und Wanderungen aus dem regionalen Umfeld entsteht und von geringerer Intensität als die Zuwanderung Anfang der 1990er-Jahre ist.

Abbildung 16: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an der Gesamtzahl der fertiggestellten Wohnungen im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1987 bis 2012



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, Jahrgänge 1987 bis 2012

Dieser Sachverhalt wird auch durch die Eigenheimquote, also den Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an der Neubautätigkeit, verdeutlicht. Der Anteil des Eigenheimbaus liegt in ausgeglichenen Märkten hessenweit bei ca. 50 %-60 %, in den eher ländlich geprägten Landesteilen wie dem Main-Kinzig-Kreis auch darüber (vgl. Abbildung 16). Nur in Phasen angespannter Wohnungsmärkte sinkt der Anteil des Eigenheimbaus zugunsten des Neubaus von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Main-Kinzig-Kreis lag der Anteil des Eigenheimbaus in der Hochphase der 1990er-Jahre bei nur ca. 30 %, in den Phasen geringer Bautätigkeit in der Mitte des letzten Jahrzehnts bis über 80 %. Die seitdem wieder gestiegene Marktknappheit hat auch zu einer Verringerung des Eigenheimanteils am Neubau geführt, der derzeit kreisweit etwa 70 % der (geringen) Neubautätigkeit ausmacht. Auch hier sind innerhalb des Kreises deutliche Unterschiede zu erkennen. Während in Hanau aufgrund des stärker verstädterten Wohnungsmarktes der Anteil der Eigenheimme etwa 50 % beträgt, liegt er in kleineren Gemeinden im Raum Gelnhausen und Schlüchtern teilweise bei 100 %.

2.3.2 Entwicklung des Wohnungsbestandes

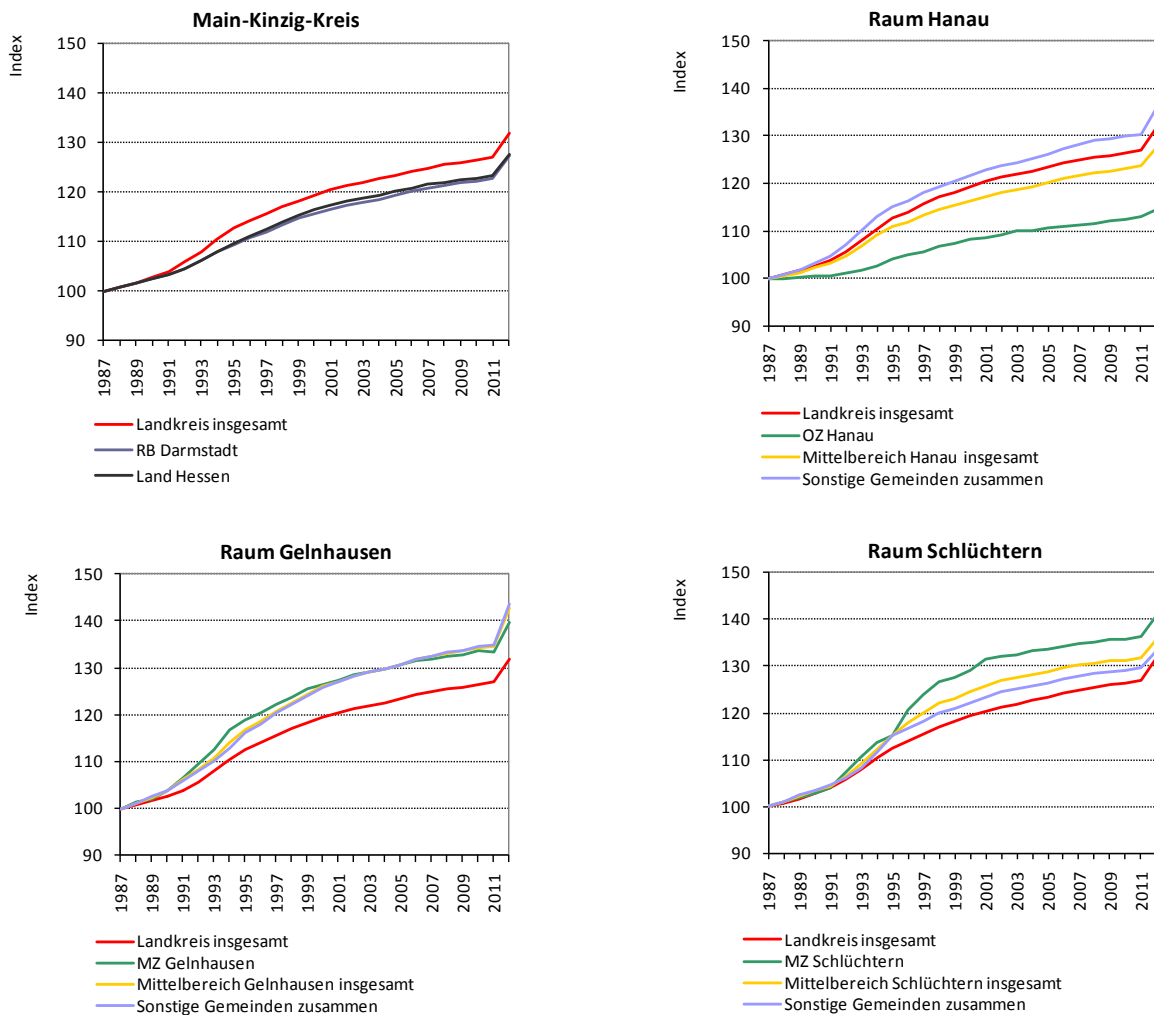
Insgesamt nahm der Wohnungsbestand zwischen den beiden Zensuserhebungen 1987 und 2011 im Main-Kinzig-Kreis um 32 % zu. Innerhalb des Kreises wurden die größten Wachstumsraten mit 40 % im Raum Gelnhausen verzeichnet. Die größte Zuwachsrate wurde mit 63 % in Nidderau beobachtet (vgl. Abbildung 17). Aufgrund der intensiven Wohnbautätigkeit in den 1990er-Jahren wuchs der Bestand an Wohnungen im Zeitraum 1987 bis 2001 im Main-Kinzig-Kreis um insgesamt 20 % an. Aufgrund der seitdem rückläufigen Neubautätigkeit nahm die Zahl der Wohnungen seit dem Jahr 2000 nur um weitere 10 % zu, vergleichbar mit der Entwicklung auf Landesebene. Etwas geringer fiel die Zunahme mit 6 % in Hanau aus, etwas stärker mit 13 % im Raum Gelnhausen.

Mit der Ausweitung des Wohnungsbestandes ging auch eine Veränderung der Wohngrößenstruktur einher (vgl. Abbildung 18). Der Anteil der kleinen Wohnungen mit bis zu zwei Räumen (einschließlich Küche oder Kochnische) hat sich zwischen den Jahren 1987 und 2011 in den meisten Kreisteilen mehr als verdoppelt, allerdings von niedrigem Niveau aus. Betrug der Anteil dieser Wohnungsgrößenklasse 1987 kreisweit nur 4 %, lag er im Jahr 2011 bei 9 %. Deutlich größer ist der kreisweite Anteil der mittelgroßen Wohnungen mit drei und vier Räumen im Jahr 2011 mit 45 %, große Wohnungen oder Einfamilienhäuser mit fünf und mehr Räumen kommen auf einen Anteil von 46 %.

Die Verdoppelung des Angebots an Kleinwohnungen im Main-Kinzig-Kreis ist daher auch Zeichen eines strukturellen Wandels der kreiseigenen Wohnungsmärkte. Das Marktsegment der preisgünstigen Kleinwohnungen ist typisch für den verstädterten Raum und wird in erster Linie von Wochenendpendlern und jüngeren Auszubildenden bzw. Arbeitnehmern nachgefragt. Einen Bedeutungszuwachs hat es durch die sozialpolitische Ausgestaltung der Grundsicherung für Erwerbsfähige und im Alter erfahren (SGB II und SGB XII). Die vorwiegend von kleinen Bedarfsgemeinschaften geprägten Haushaltsstrukturen im Bereich der Grundsicherung benötigen ein entsprechendes Angebot an kleinen Wohnungen, wenn größere Wohnungen aufgrund der Preisstruktur nicht mehr unter die Angemessenheitsgrenzen fallen.

Deutlich geringere Zuwachsraten wurden bei den mittelgroßen Wohnungen mit drei bis vier Räumen bzw. bei den großen Wohnungen mit fünf und mehr Räumen verzeichnet. In Hanau nahm die Zahl großer Wohnungen nur um 5 % zu, die Zahl mittelgroßer Wohnungen sogar um 1 % ab. Höhere Zuwachsraten wurden in den übrigen Kreisteilen beobachtet: Im Teilraum Gelnhausen nahm die Zahl der mittelgroßen Wohnungen um 36 % zu, die Zahl großer Wohnungen sogar um 42 %, im Teilraum Schlüchtern um 37 % bzw. um 33 %.

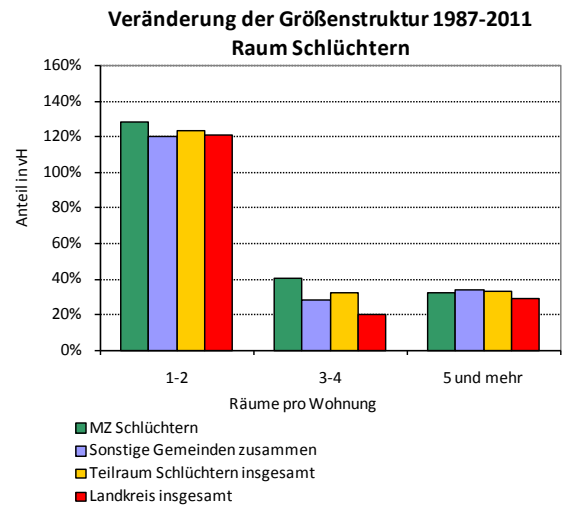
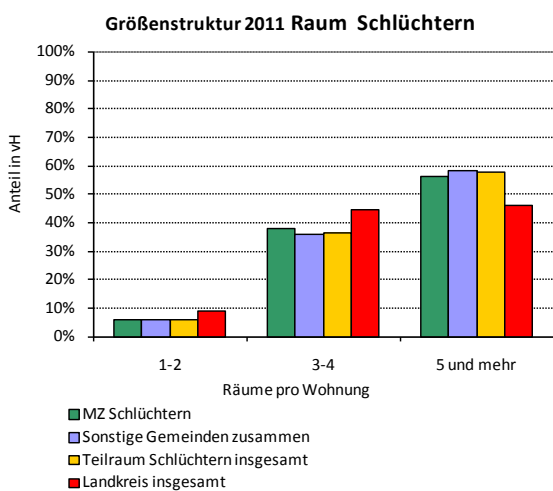
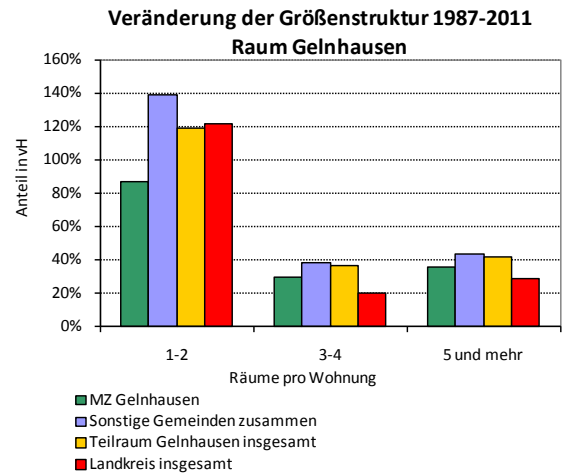
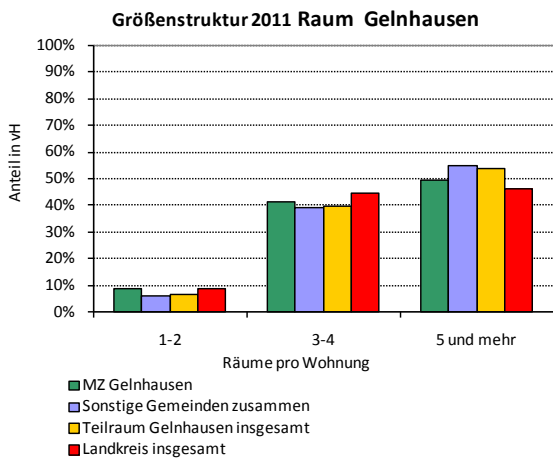
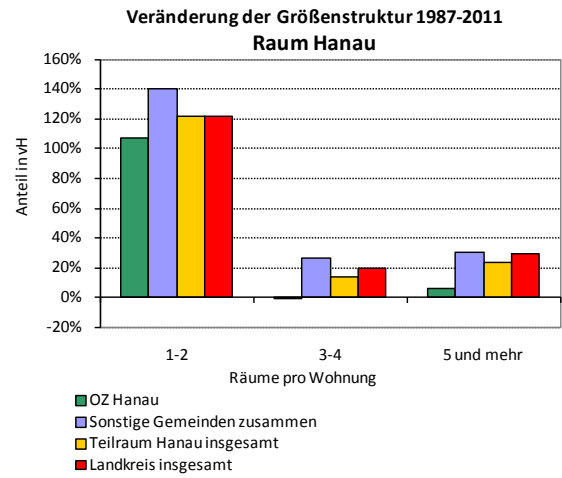
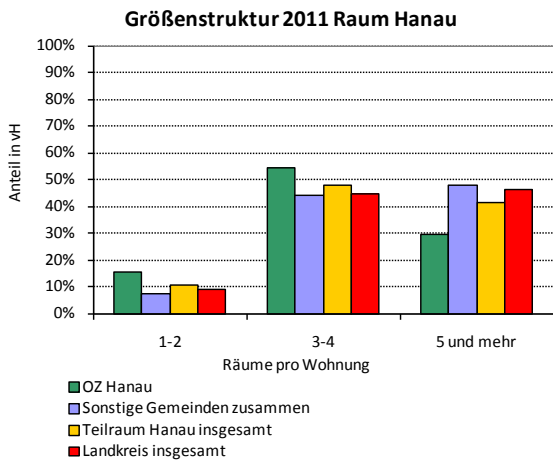
Abbildung 17: Entwicklung des Wohnungsbestandes im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1987 bis 2012



Anmerkung: Der „Knick“ in den Graphen wurde durch die Neuerfassung der Bestände im Rahmen des Zensus 2011 verursacht. Gegenüber der Fortschreibung anhand der jährlichen Baufertigstellungsstatistik ergab sich in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises mehrheitlich eine deutliche Korrektur der Wohnungsbestandszahlen nach oben.

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, Jahrgänge 1987 bis 2012

Abbildung 18: Wohnungsgröße 2011 nach der Raumzahl und Entwicklung seit 1987 im Main-Kinzig-Kreis

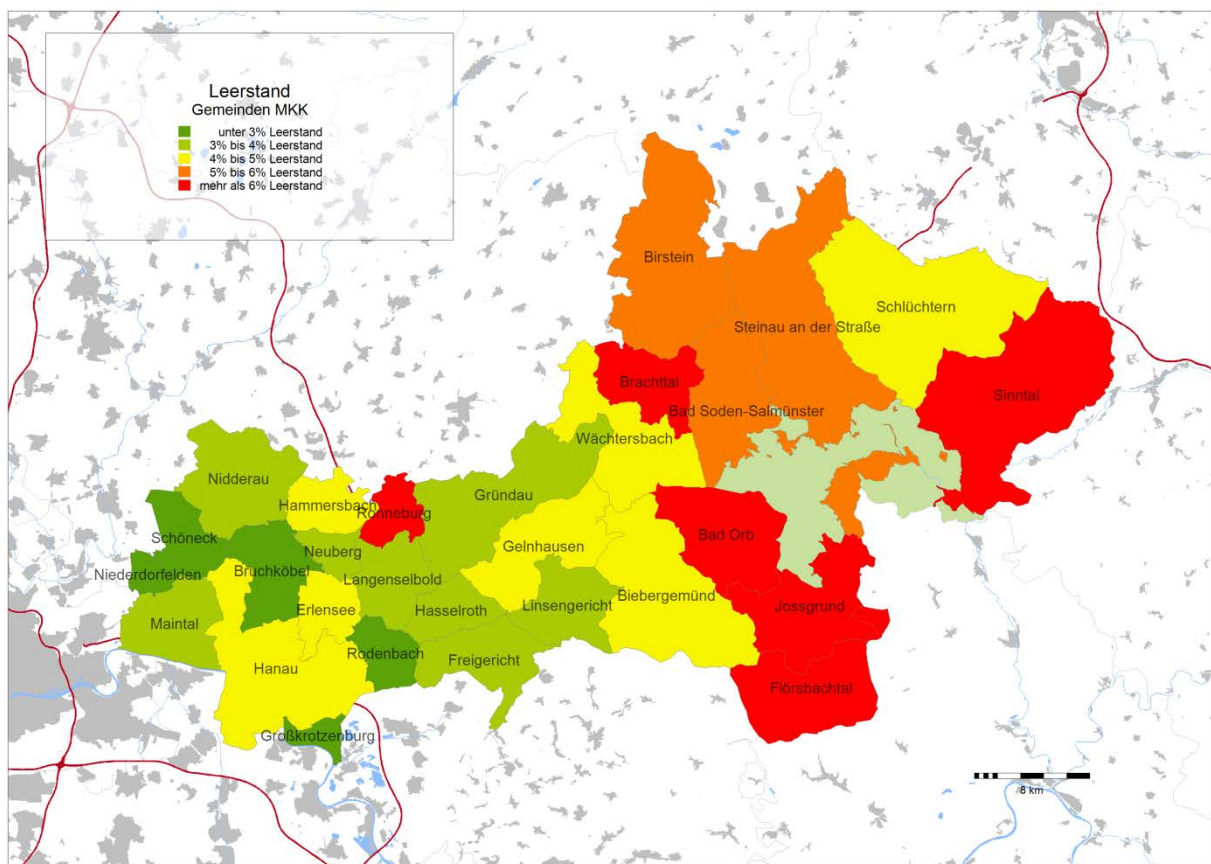


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011.

2.3.3 Leerstand

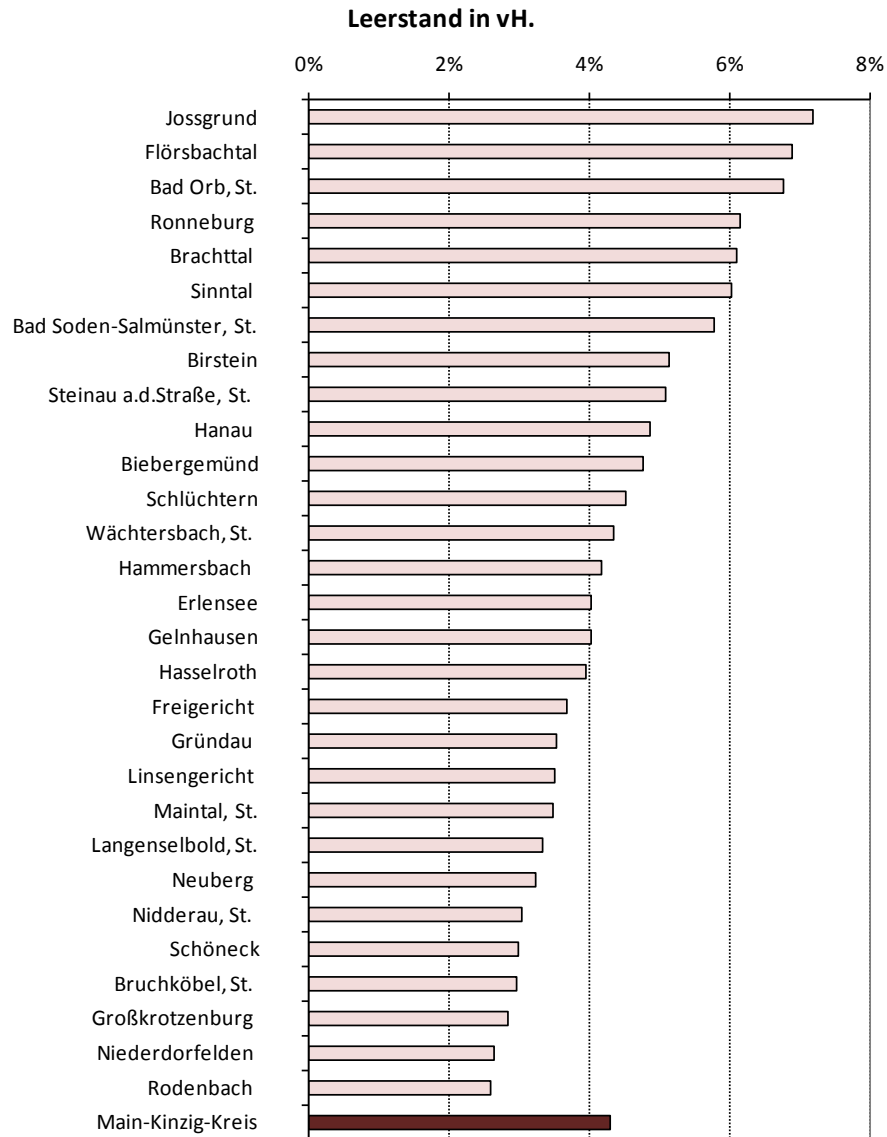
Zum Wohnungsleerstand auf regionaler Ebene stehen mit den Ergebnissen des Zensus 2011 aktuelle Daten zur Verfügung. Allerdings ist zu beachten, dass die Leerstandszahlen des Zensus vermutlich einer gewissen Untererfassung der tatsächlichen Leerstände unterliegen. Verdeckte Leerstände in Form von Wohnungen, die formell als Zweit- oder Freizeitwohnung durch den Eigentümer genutzt werden, da eine Vermietung erfolglos war, wurden z.B. durch den Zensus nicht erfasst. Im kreisweiten Mittel lag die Leerstandsquote bei Wohnungen in Wohngebäuden im Jahr 2011 bei 4,3 %. 16 Gemeinden verfügten über geringere Leerstände, wobei der geringste Leerstand mit 2,6 % in Rodenbach erfasst wurde, der größte mit 7,2 % in Jossgrund (vgl. Abbildung 19 und 20). Auch bei den Leerständen sind deutliche Unterschiede zwischen den östlichen und westlichen Kreisteilen zu beobachten. Tendenziell lag die Leerstandsquote in kleineren Gemeinden und in den östlichen Kreisteilen deutlich höher als in größeren und weiter im Westen gelegenen Gemeinden. Am geringsten von Leerständen betroffen sind vor allem die Gemeinden im Hanauer Umland. Die dort vorherrschenden Leerstände von unter 3 % liegen bereits unter einem üblichen Niveau der Fluktuationsreserve, also des Leerstands, der zur Aufrechterhaltung der Umzugstätigkeit mindestens notwendig ist. Dies ist Anzeichen für eine deutliche Marktanspannung in diesen Gemeinden. Leerstandsquoten von mehr als 5 %, die, wie bereits angedeutet, die tatsächliche Leerstandssituation noch unterschätzen dürften, sind dagegen als struktureller Leerstand anzusehen, was bedeutet, dass bestimmte Angebote unter den derzeitigen Rahmenbedingungen der Wohnungsnachfrage nicht mehr vermietungs- bzw. verkaufsfähig sind.

Abbildung 19: Leerstandsquoten bei Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum im Main-Kinzig-Kreis 2011



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011.

Abbildung 20: Leerstandsquoten bei Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum im Main-Kinzig-Kreis 2011



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011.

2.4 Mieten und Immobilienpreise

2.4.1 Mietenentwicklung und Mietniveau

Zur Höhe und Entwicklung der Mieten liefert die amtliche Statistik kleinräumig keine ausreichend gebiets-scharfen Informationen. Die Analyse der Marktmieten und Kaufpreise basiert auf der Auswertung von Vermietungs- und Verkaufsangeboten für Wohnungen und Eigenheime. Die verwendete Datenbasis⁶ erfasst allerdings nicht alle verfügbaren Wohnungen. Zahlreiche Wohnungen werden nicht annonciert, sondern unter der Hand oder über die Wartelisten institutioneller Vermieter vergeben. Erhebungen hierzu ergaben Werte von ca. 40 – 60 % annoncierter Wohnungsangebote. Diese liegen in ländlichen Kreisen und stark angespannten Wohnungsmärkten grundsätzlich etwas niedriger als in Städten und ausgeglichenen Märkten. Dabei werden tendenziell eher die teureren Wohnungen öffentlich annonciert, so dass Annoncendatenbanken die Höhe der Marktmiete im Mittel vermutlich eher überschätzen. Dennoch ergibt die Datenquelle ein gutes Abbild des Marktgeschehens und seiner Dynamik.

Zu beachten ist, dass Angebotspreise nicht unbedingt die letztendlich vereinbarten Kontraktpreise darstellen. Der Unterschied zwischen dem annoncierten Preis und dem schließlich vereinbarten Preis nach den Verhandlungen zwischen Mieter/Käufer und Vermieter/Verkäufer – der so genannte Kontrahierungsabschlag – ist auf dem Mietwohnungsmarkt gegenüber dem Eigentumsmarkt im Allgemeinen vernachlässigbar. Bei Verkäufen können je nach Marktlage Abschläge von bis zu 10 % bis 15 % angesetzt werden. Vereinzelt sind vor allem bei nicht mehr marktfähigen Immobilien überhöhte Kaufpreisforderungen zu beobachten, die bei fehlendem Verkaufsdruck (Erbfall etc.) zu mehrjährigen Angebotsphasen und Transaktionsabschlägen von 50 % und mehr führen.

Alle Preisangaben beziehen sich auf Preise der jeweiligen Jahre (Nominalpreise). Die Preisangaben verschiedener Jahre lassen sich daher nicht direkt vergleichen. Als Anhaltspunkt kann der Verbraucherpreisindex herangezogen werden, der zwischen Januar 2003 und Dezember 2013 um 19 % gestiegen ist. Eine Miete von 10,00 € im Januar 2003 entspricht daher real (kaufkraftbereinigt) einer Miete von 11,90 € im Dezember 2013.

Wie Abbildung 21 zeigt, führte die intensive Neubautätigkeit der 1990er-Jahre in der ersten Hälfte des letzten Jahrzehnts zu Überangeboten und stagnierenden (d.h. inflationsbereinigt rückläufigen) Mieten. Seit dem Jahr 2006 macht sich die geringe Neubautätigkeit bei steigender Nachfrage in Form wieder steigender Marktmieten bemerkbar. Inflationsbereinigt liegen die Mietpreise im Kreismittel jedoch immer noch deutlich unter den Werten des Jahres 2002. Die Mietentwicklung auf Kreisebene wird vorwiegend von der Entwicklung im Raum Hanau dominiert, wo nicht nur die relativ höchsten Mieten verlangt werden, sondern auch die größte Preisdynamik zu beobachten ist. In der Stadt Hanau sind zwischen 2008 und 2013 die Angebotsmieten für Zweizimmerwohnungen nominal um ca. 11 % gestiegen.

In den Teilräumen Gelnhausen und Schlüchtern lag - über die gesamte Betrachtungsperiode gesehen - das Mietpreisniveau auf den Mietwohnungsmärkten deutlich unterhalb dem Niveau des Teilraums Hanau. Im Jahr 2013 lag das Mietpreisniveau für das mittlere Größensegment der Zweizimmerwohnungen im Teilraum Hanau 4 % über dem Kreismittel, im Teilraum Gelnhausen 9 % darunter und im Teilraum Schlüchtern 21 % unter dem kreisweiten Mittelwert.

Auch wenn sich die Mietpreisniveaus im Kreis je nach Ortsgröße und Lage deutlich voneinander unterscheiden, verlief die Preisentwicklung in den einzelnen Kreisteilen weitgehend ähnlich. Außerhalb der Zentren sind jedoch in den letzten Jahren erste Tendenzen abweichender Preisentwicklungen zu beobachten. So verlief die Preissteigerung in den letzten drei Jahren in den östlichen Kreisteilen flacher als in den ballungsraumnahen Teilräumen. Dies dürfte in der weiteren Entwicklung zu einer weiteren Zunahme der

⁶ Das IWU verwendet die Annoncendatenbank immodaten.net. Darin enthalten sind alle Annoncen, die in den großen Internetportalen immobilienscout24.de, immowelt.de, immonet.de, immopool.de, kalaydo.de und einigen kleineren regionalen Anbietern seit 2002 in Hessen aufgegeben wurden. Die Rohdaten wurden einer Ausreisserbereinigung und Plausibilitätsprüfung unterzogen, die Fälle mit Falschklassifizierungen und Extremwerten ausschloss. Darauf setzt ein mehrstufiger Prüfalgorithmus auf, der auch Parallelannoncen in verschiedenen Portalen und konsekutive Anzeigen über einen längeren Zeitraum bereinigt.

Preisunterschiede zwischen den westlichen städtischer geprägten Gemeinden in der Nähe des Ballungsraums und den östlichen Kreisteilen beitragen (vgl. Abbildung 22).

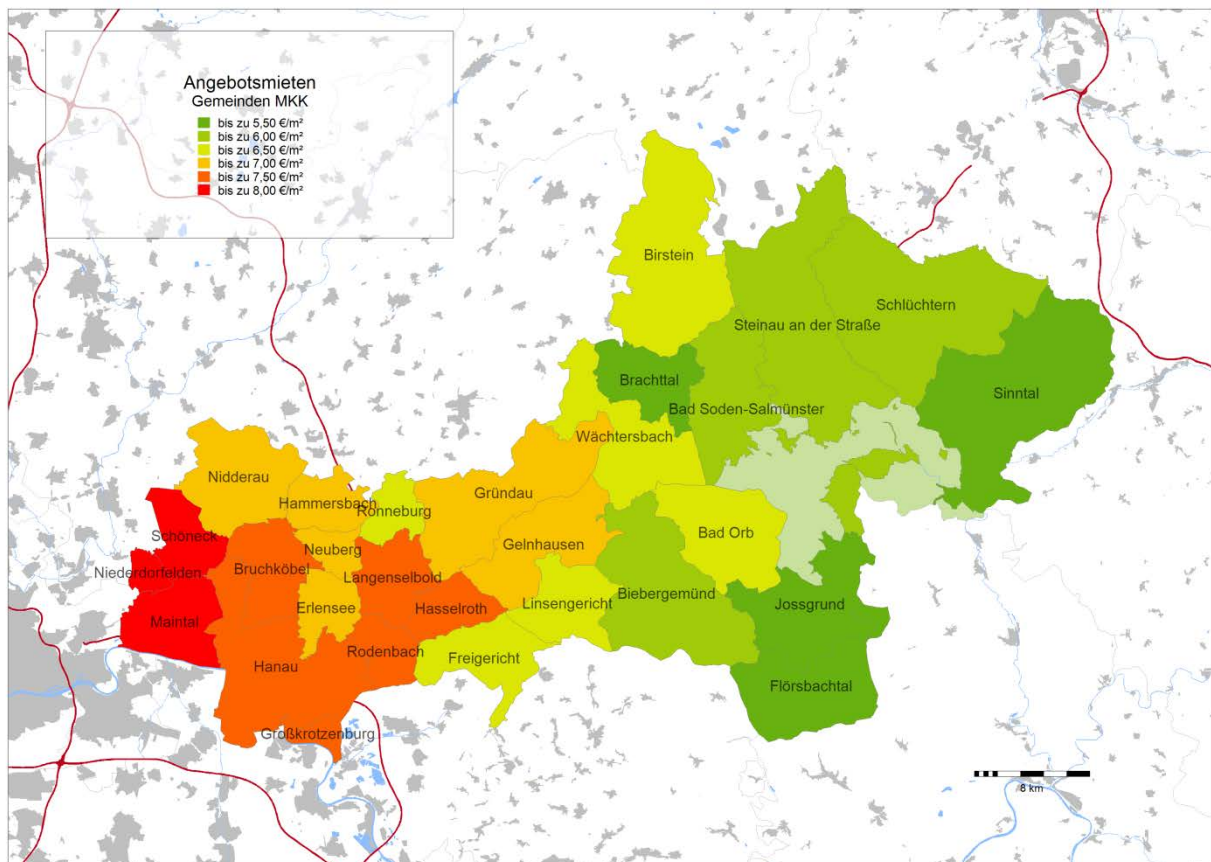
Abbildung 21: Angebotsmieten in den Teilräumen des Main-Kinzig-Kreises 2002 - 2013



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Immodaten.net

Mieten bestehender Vertragsverhältnisse (sog. Bestandsmieten) können in Phasen steigender Marktmieten deutlich unter dem derzeitigen Marktmietenniveau liegen, da die Mietpreisanpassung meist mit zeitlicher Verzögerung auf die Entwicklung am Markt reagiert. Als Orientierungswert für Bestandsmieten kann die ortsübliche Vergleichsmiete, wie sie in Mietspiegeln ausgewiesen wird, herangezogen werden. Diese Daten liegen jedoch nicht für den gesamten Landkreis vor. Von den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises besitzen lediglich Hanau (gültig ebenfalls für die umliegenden Gemeinden Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau) und Maintal einen Mietspiegel. Beide Mietspiegel erfüllen nicht die Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB, d.h. die darin ausgewiesenen Durchschnittswerte sind nicht notwendigerweise repräsentativ für den frei vermieteten Gesamtmarkt der Gemeinden, sind aber als Orientierungshilfe geeignet.

Abbildung 22: Mittlere Angebotsmieten für Zweizimmerwohnungen 2013



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Immodaten.net

Die im Mietspiegel Hanau 2013 ausgewiesenen Mieten betragen je nach Baualter, Ausstattung und Größe der Wohnung zwischen $4,38 \text{ €/m}^2$ und $7,85 \text{ €/m}^2$. Für eine Wohnung mit 65 m^2 bis 85 m^2 und Standardausstattung (Bad/Dusche und Sammelheizung) weist der Mietspiegel im Mittel aller Baualterklassen einen Wert von $6,03 \text{ €/m}^2$ aus. Dieser Wert liegt ca. 15-20 % unter der Marktmiete.

Die im Maintaler Mietspiegel 2012 dargestellten Mietwerte reichen von $4,71 \text{ €/m}^2$ bis $8,46 \text{ €/m}^2$. Für eine Wohnung mit 65 m^2 bis 85 m^2 und Standardausstattung (Bad/Dusche und Sammelheizung) weist der Mietspiegel Maintal im Mittel aller Baualterklassen einen Wert von $6,51 \text{ €/m}^2$ aus. Dieser Wert liegt ca. 8 % über dem Mittelwert des Hanauer Mietspiegels.

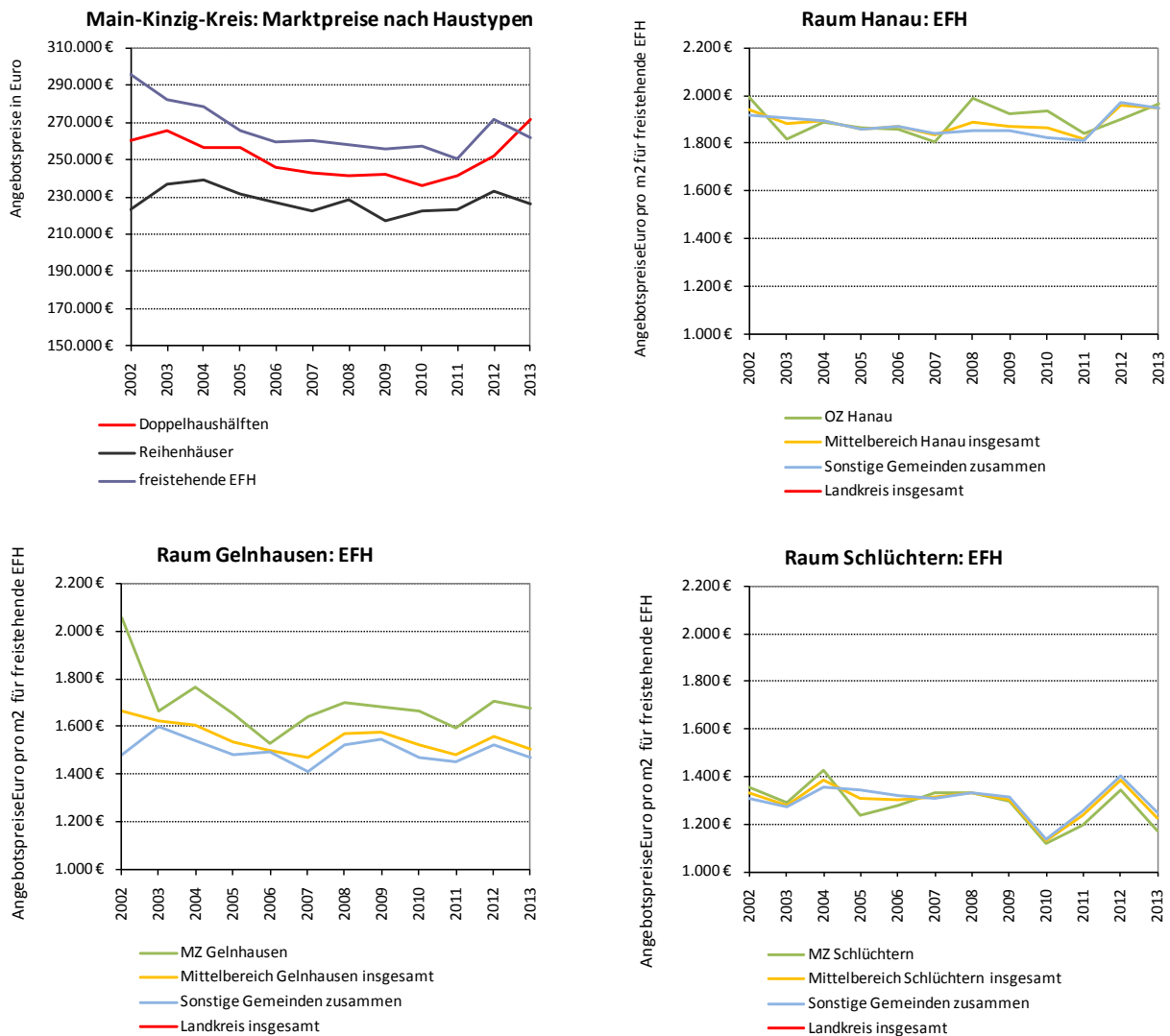
Für die übrigen Teilräume des Kreises sind keine vergleichbaren Bestandsmietdaten verfügbar. Nimmt man als Orientierungswert einen pauschalen Abstand zwischen Marktmieten und Bestandsmieten von 15 % an, so liegen die durchschnittlichen Bestandsmieten im Raum Gelnhäusen bei ca. $5,40 \text{ €/m}^2$ und im Teilraum Schlüchtern bei ca. $4,70 \text{ €/m}^2$.

2.4.2 Preise für Eigenheime

Die Angebotspreise für Einfamilienhäuser (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) zeigen eine vergleichbare Dynamik wie der Mietwohnungsmarkt. Allerdings dauerte die Phase rückläufiger Preise deutlich länger an. Wie Abbildung 23 zeigt, waren vor allem die Preise für freistehende Ein-

familienhäuser zwischen 2002 und 2011 mit Preiserückgängen von im Mittel 15 % (inflationbereinigt ca. 30 %) stark rückläufig, um danach um ca. 5 % zuzulegen.

Abbildung 23: Angebotspreise für Einfamilienhäuser in den Teilräumen des Main-Kinzig-Kreises 2002 - 2013



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Immodaten.net

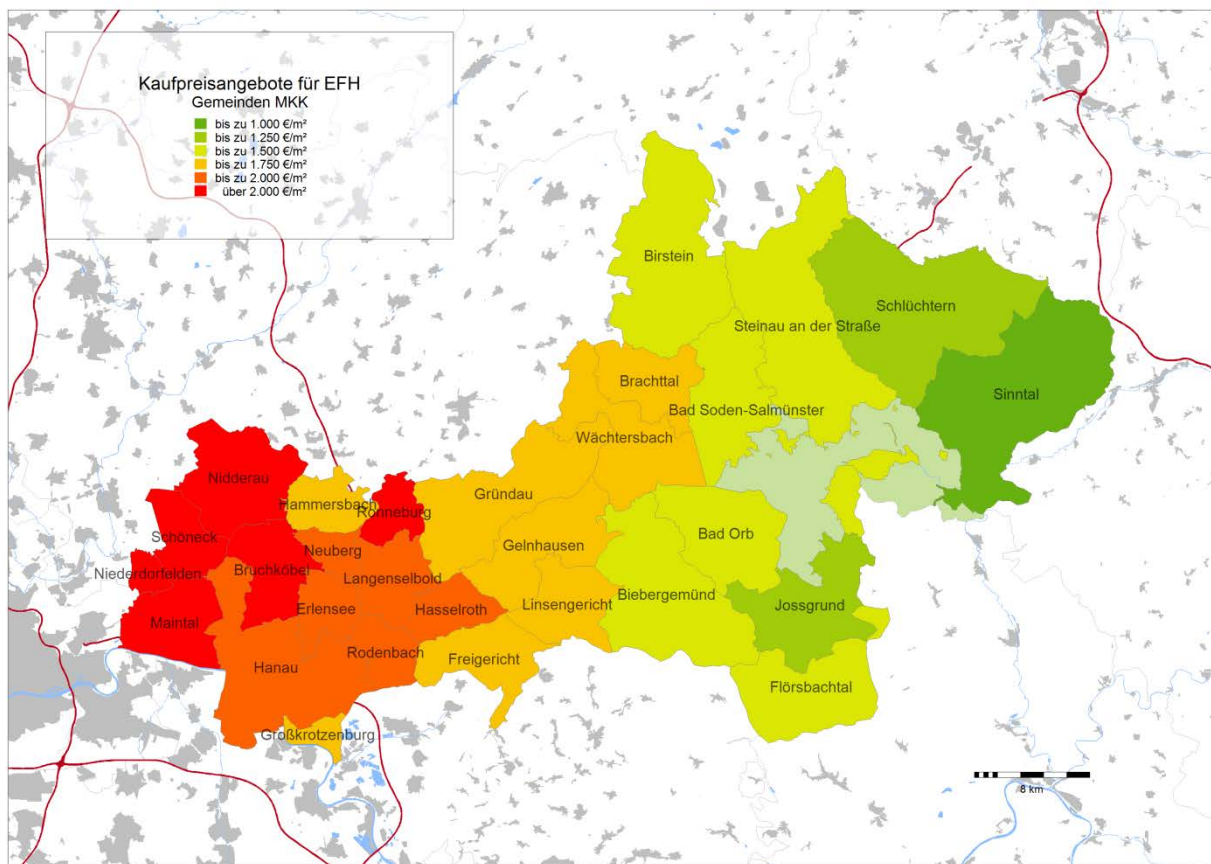
Noch stärker verlief der Preisanstieg mit 15 % zwischen 2010 und 2013 bei Doppelhaushälften, die vorwiegend jüngere Baualterklassen und Neubauten umfassen, und daher eine geringere qualitätsbedingte Preisstreuung verzeichnen. Eine deutlich geringere Dynamik war bei Reihenhäusern zu beobachten, die ein engeres Marktsegment repräsentieren, und bei denen der besonders von Preisschwankungen betroffene Kostenfaktor Bauland weniger ins Gewicht fällt. Im Kreismittel wurde 2013 für ein freistehendes Einfamilienhaus 260.000 €, für eine Doppelhaushälfte 272.000 € und für ein Reihenhaus 226.000 € verlangt.

Wie schon bei den Mieten bestehen auch bei den Kaufpreisen innerhalb des Kreisgebietes erhebliche Unterschiede (vgl. Abbildung 24). Am höchsten sind die Preise im Teilraum Hanau mit Werten zwischen 1.800 € und 2.000 € pro m² Wohnfläche für freistehende Einfamilienhäuser im Mittel des Betrachtungszeitraums 2002 bis 2013. In diesem Teilraum waren auch kaum Preiserückgänge zu beobachten. Im Teilraum Gelnhausen

sen lagen die Preise im Mittel bei ca. 1.550 €/m², in Gelnhausen selbst etwa 100 €/m² darüber. Im Teilraum Schlüchtern lagen die Preise bei ca. 1.300 €/m² mit abnehmender Tendenz und kaum Unterschieden zwischen Zentrum und Randlagen.

Zu beachten ist, dass es sich bei allen genannten Preisangaben um Angebotspreise handelt, die mit den tatsächlichen Transaktionspreisen, also den verhandelten Verkaufspreisen nicht übereinstimmen müssen. Vor allem in schwachen Marktphasen ist mit Kontrahierungsabschlägen von 5-10 % zu rechnen. In besonders illiquiden Teilmärkten, z.B. bei „Liebhaberobjekten“ oder landwirtschaftlichen Anwesen, können noch höhere Abschläge angesetzt werden.

Abbildung 24: Angebotspreise pro m² für Einfamilienhäuser 2013

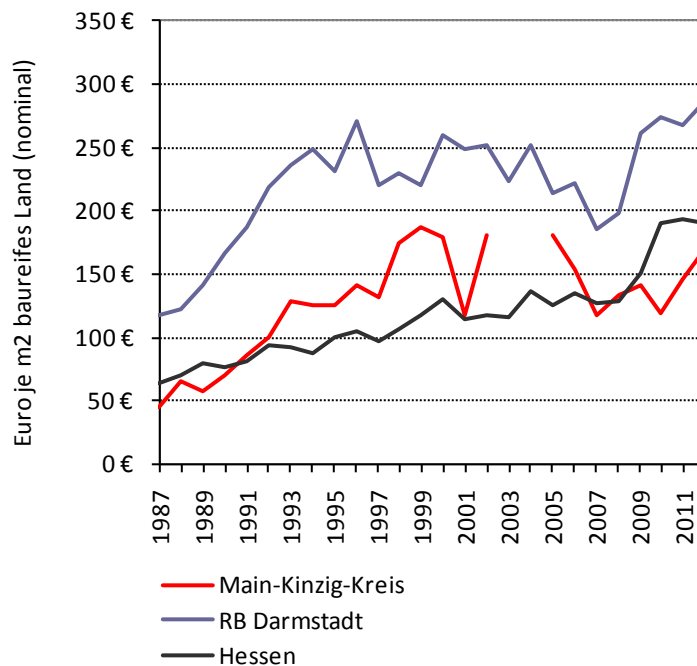


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Immodaten.net

2.4.3 Grundstückspreise

Die Entwicklung der Baulandpreise illustriert die verschiedenen Phasen der Marktanspannung der letzten 25 Jahre. In den 1990er-Jahren stieg der Bodenpreis stark an und erreichte 1999 einen Spitzenwert von fast 190 €/m² (nominal) im Kreismittel. In den 2000er-Jahren fiel der Bodenpreis von dem hohen Niveau wieder leicht ab. Vergleicht man die Preisentwicklung mit dem Regierungsbezirk Darmstadt als übergeordnetem Vergleichsraum, ist erkennbar, dass die Preisentwicklung im Main-Kinzig-Kreis der Entwicklung auf Regierungsebene mit einem Abstand von zwei Jahren folgt. Es ist daher zu erwarten, dass der erneute, starke Preisauftrieb von mehr als 50 % im Regierungsbezirk Darmstadt zwischen den Jahren 2007 und 2012 in der näheren Zukunft auch im Main-Kinzig-Kreis zu spüren sein wird, allerdings auf niedrigerem Preisniveau, denn das Preisniveau im Kreis liegt im langjährigen Mittel ca. 40 % unter dem Bezirksniveau.

Abbildung 25: Entwicklung der Kaufwerte für baureifes Land im Main-Kinzig-Kreis im übergeordneten Raum 1987 bis 2012

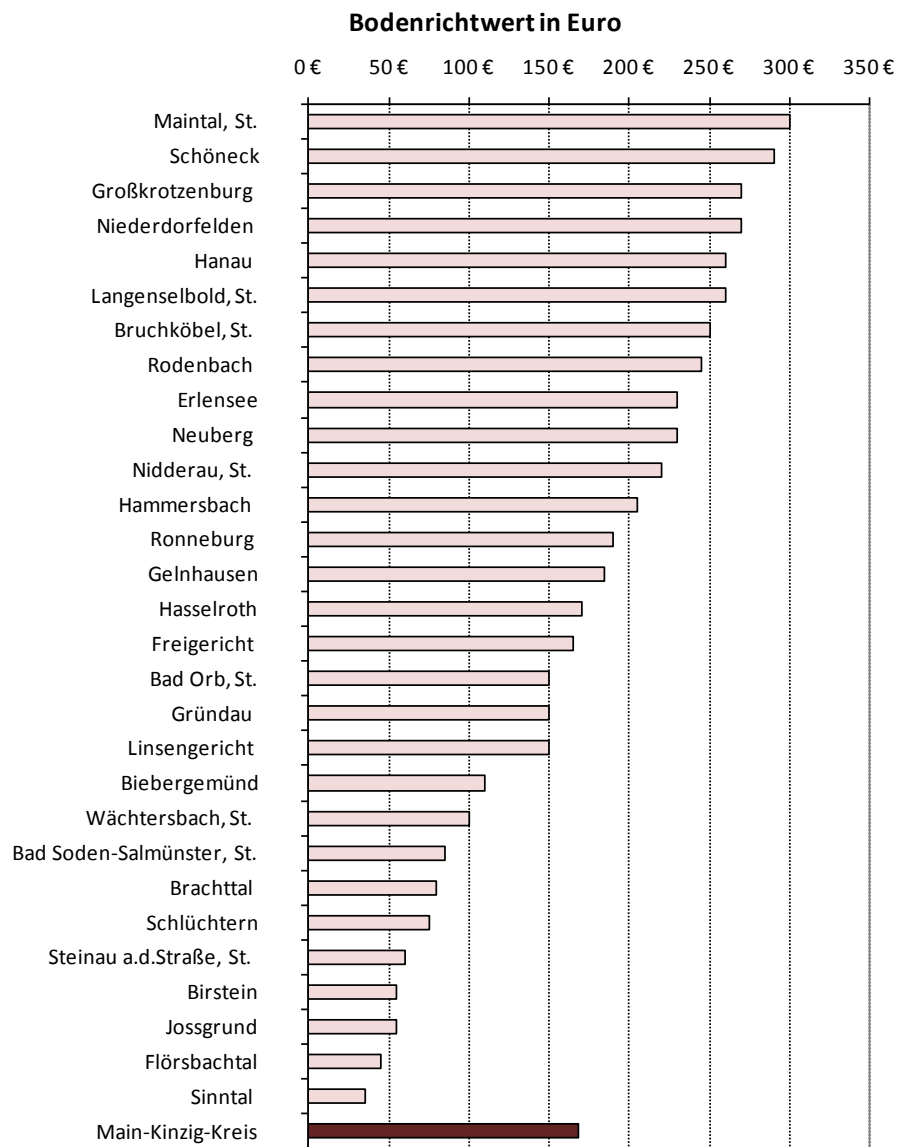


Anmerkung: Die Lücke in der Bodenwertkurve des Main-Kinzig-Kreises entsteht durch fehlende Angaben in den betroffenen Jahren.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Kreiszahlen Ausgabe 1987 bis 1995 (Werte bis 1995), Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Werte ab 1996)

Innerhalb des Kreisgebietes besteht ein erhebliches Bodenpreisgefälle (vgl. Abbildung 26 und Abbildung 27). Während der Bodenrichtwert für erschlossenes reines Wohnbauland mittlerer Lage zum Stichtag 1.1. 2014 in der nahe bei Frankfurt gelegenen Stadt Maintal als dem teuersten Bodenmarkt des Kreises etwa 300 €/m² beträgt, liegt er in der am weitesten vom Verdichtungsgebiet entfernt gelegenen Gemeinde Sinital lediglich bei 35 €/m².

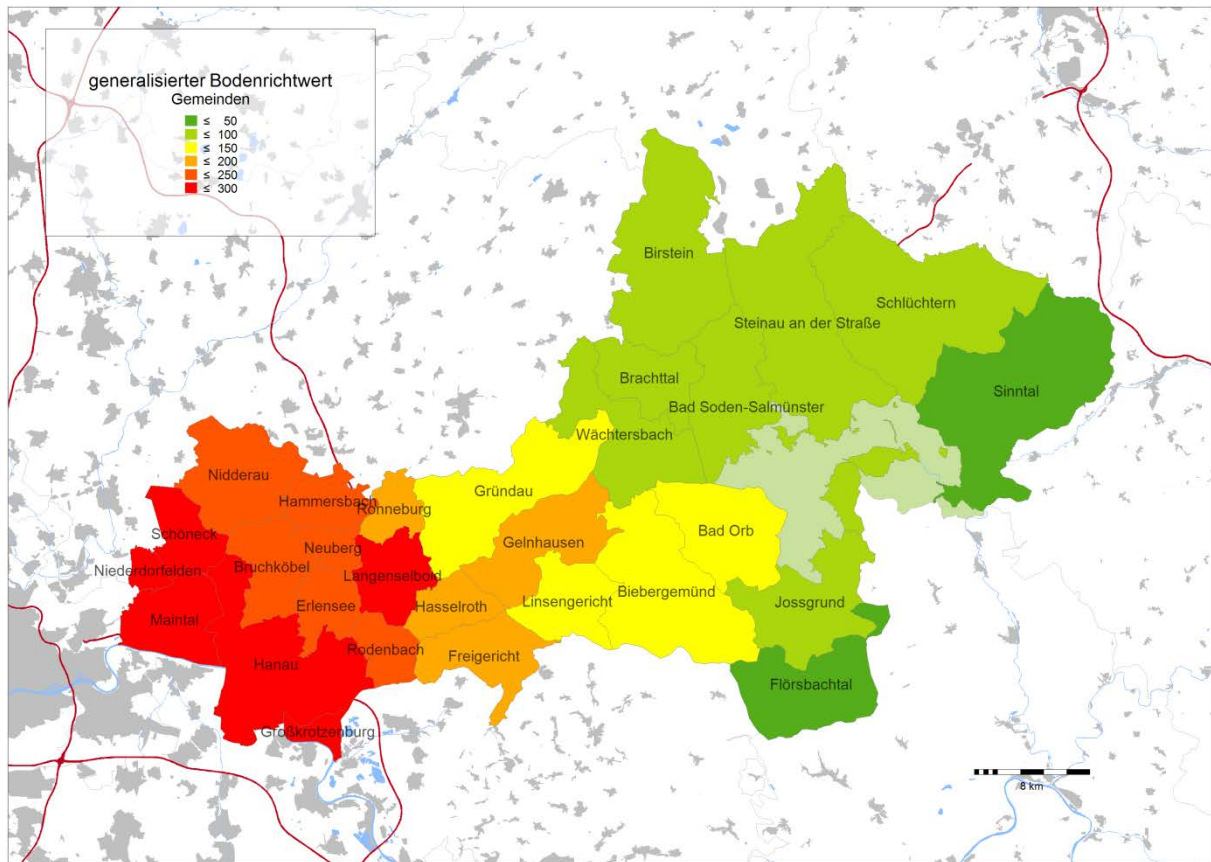
Abbildung 26: Generalisierte Bodenwerte in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises 2013



Stichtag 1.1. 2014

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hessen 2014

Abbildung 27: Generalisierte Bodenwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises 2013



Stichtag 1.1. 2014

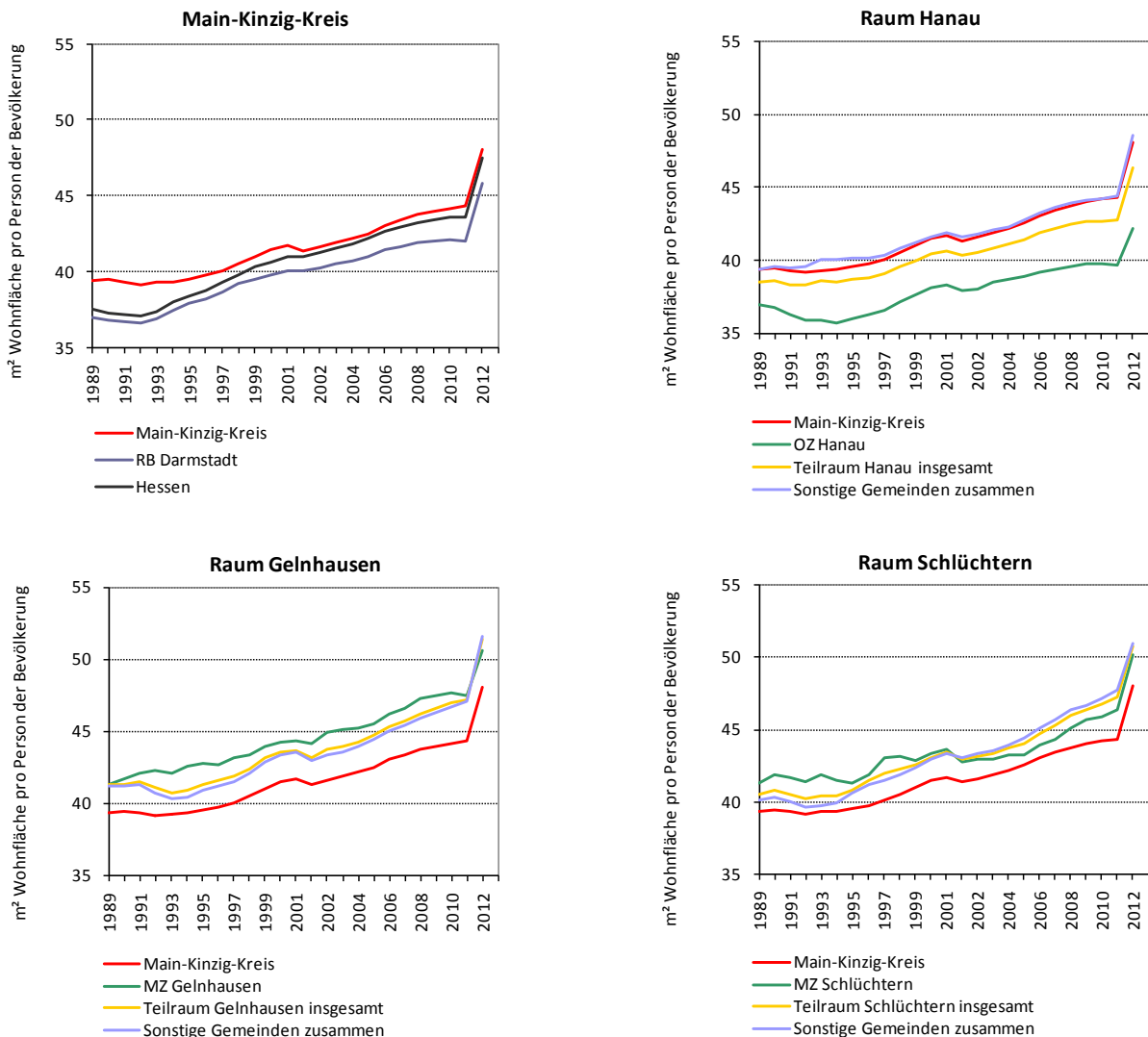
Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hessen 2014

2.5 Wohnungsversorgung

2.5.1 Entwicklung des Wohnflächenangebots

Trotz der angespannten Wohnungsmarktsituation in den 1990er-Jahren wurde die statistische Wohnfläche pro Kopf der Bevölkerung durch die intensivierete Neubautätigkeit deutlich vergrößert (vgl. Abbildung 28). Durch die statistische Korrektur in Folge der Neuerhebung der Gebäudebestände durch den Zensus 2011 wurde das rechnerisch verfügbare Wohnflächenangebot noch einmal deutlich nach oben korrigiert. Während 1989 den Bewohnern des Main-Kinzig-Kreises im Durchschnitt pro Einwohner 39,4 m² zur Verfügung standen, waren es im Jahr 2012 48,1 m². Das Wohnflächenangebot pro Person ist damit im langjährigen Mittel um ca. 0,8 % pro Jahr gewachsen.

Abbildung 28: Entwicklung der Wohnflächenversorgung je Einwohner im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1989 bis 2012.



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, Jahrgänge 1987 bis 2012

Mit diesen Werten liegt Wohnfläche pro Kopf der Bevölkerung im Main-Kinzig-Kreis etwas über dem Durchschnitt des Landes Hessen und deutlich über dem Bezirksmittel. In den Teilräumen Gelnhausen und Schlüchtern, die über einen größeren Anteil an Einfamilienhäusern verfügen, ist das Wohnflächenangebot besonders groß und erreichte in Schlüchtern und Gelnhausen im Jahr 2012 rechnerisch erstmals 50 m² pro Person. Allerdings dürfte der tatsächliche Wohnkonsum angesichts der relativ hohen Leerstandsdaten in den östlichen Kreisteilen unter diesen statistischen Mittelwerten liegen. In der Stadt Hanau mit seinem höheren Anteil an meist etwas kleineren Mietwohnungen liegt die Wohnflächenversorgung pro Einwohner dagegen im langjährigen Mittel etwa 9 % unter dem Kreisdurchschnitt.

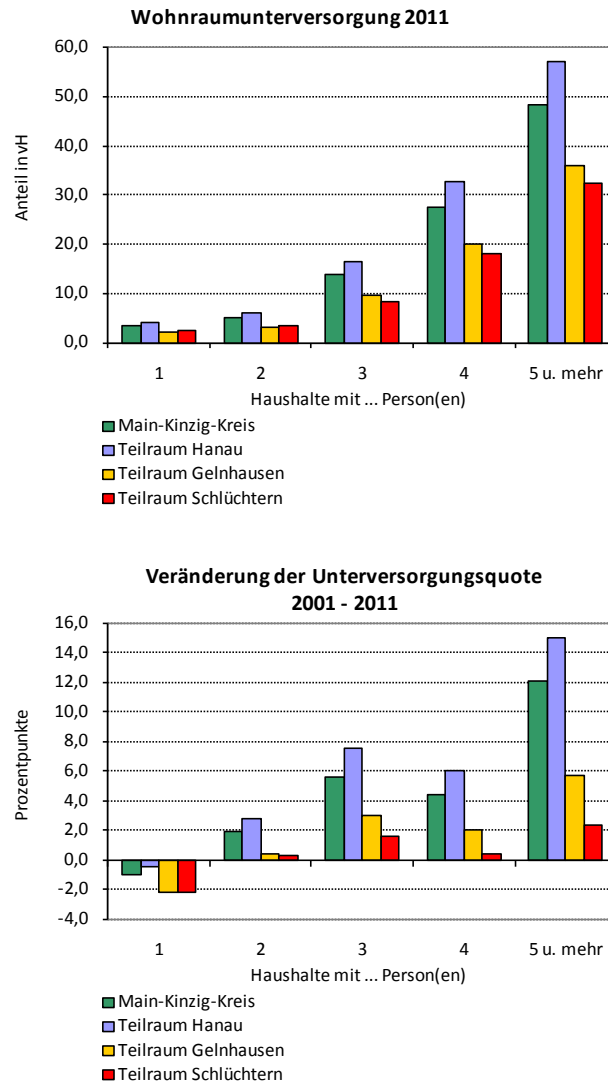
2.5.2 Wohnraumunterversorgung

Hinter dem im Durchschnitt deutlich gestiegenen Wohnflächenangebot pro Kopf verbergen sich allerdings erhebliche Versorgungsunterschiede großer und kleiner Haushalte. Während kleinere Haushalte meist über genügend Wohnfläche verfügen, wohnen größere Haushalte häufiger beengt. Zur Wohnflächenversorgung der einzelnen Haushaltsgrößengruppen liefert der Zensus 2011 aktuelle Zahlen.

Legt man als Maßstab für eine ausreichende Wohnraumversorgung eine Untergrenze zu Grunde, wonach jedes Haushaltsmitglied über mindestens einen Raum, Küche nicht mitgerechnet, verfügen soll, dann lebten im Erhebungsjahr 2011 im Main-Kinzig-Kreis 11 % der Haushalte in zu kleinen Wohnungen. Bei den großen Haushalten mit 5 oder mehr Personen betrug die Unterversorgungsquote, also der Anteil der Haushalte, die den Sollwert nicht erreichten, sogar 48 %. Am höchsten war der Anteil der unterversorgten Großhaushalte im Teilraum Hanau (57 %). In den Teilräumen Schlüchtern und Gelnhausen betrug der entsprechende Anteil 36 % bzw. 32 % (vgl. Abbildung 29 oben).

Seit 2001 hat sich der Anteil der unterversorgten Haushalte wieder erhöht (vgl. Abbildung 29 unten). Vor allem bei den mittleren und größeren Haushalten ist die Unterversorgungsquote deutlich gestiegen. Besonders von der Verschlechterung der Wohnraumversorgung betroffen ist der Teilraum Hanau, wo sie die Zahl unterversorgter Mehrpersonenhaushalte mit fünf und mehr Mitgliedern um 15 Prozentpunkte gestiegen ist, was einer Zunahme um mehr als einem Drittel entspricht. Deutlich schwieriger ist auch die Wohnungsverorgung für große Haushalte im Teilraum Gelnhausen geworden. Hier stieg der Anteil unterversorgter Fünfpersonenhaushalte um ca. sechs Prozentpunkte oder ca. 16 %. Die Verfügbarkeit ausreichend großer und bezahlbarer Wohnungen für große Haushalte ist also vor allem in teuren, städtischen Wohnungsmärkten problematisch, bei steigenden Preisen verschlechtert sich aber die Versorgungslage auch in den preiswertesten Gemeinden. Verbessert hat sich generell die Versorgungslage bei Einpersonenhaushalten.

Abbildung 29: Anteil der raummäßig unterversorgten Wohnungsinhaberhaushalte 2011 und dessen Veränderung gegenüber 2001 im Main-Kinzig-Kreis



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Zensus 1987, Zensus 2011, Mikrozensus 1998

2.6 Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

2.6.1 Empfänger von sozialen Transferleistungen

Mit dem Vierten Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt vom 1.1.2005 (das sog. Hartz 4-Gesetz) wurde das staatliche Unterstützungssystem vollständig umgebaut. Kern dieser Gesetzesreform war die Zusammenführung der bisherigen Arbeitslosenhilfe und der Sozialhilfe für Erwerbsfähige in einem neuen Leistungssystem, der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II. Ebenfalls zum 1.1.2005 trat die Neuordnung der Sozialhilfe in Form des XII. Buches des Sozialgesetzbuches (Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003) in Kraft. Zentraler Regelungsinhalt des SGB XII im Zusammenhang mit dem Wohnungsmarkt ist die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit nach §41 SGB XII als vorrangige Unterstützungsleistung, die am Bedarf zur Sicherung des soziokulturellen Existenzminimums orientiert ist.

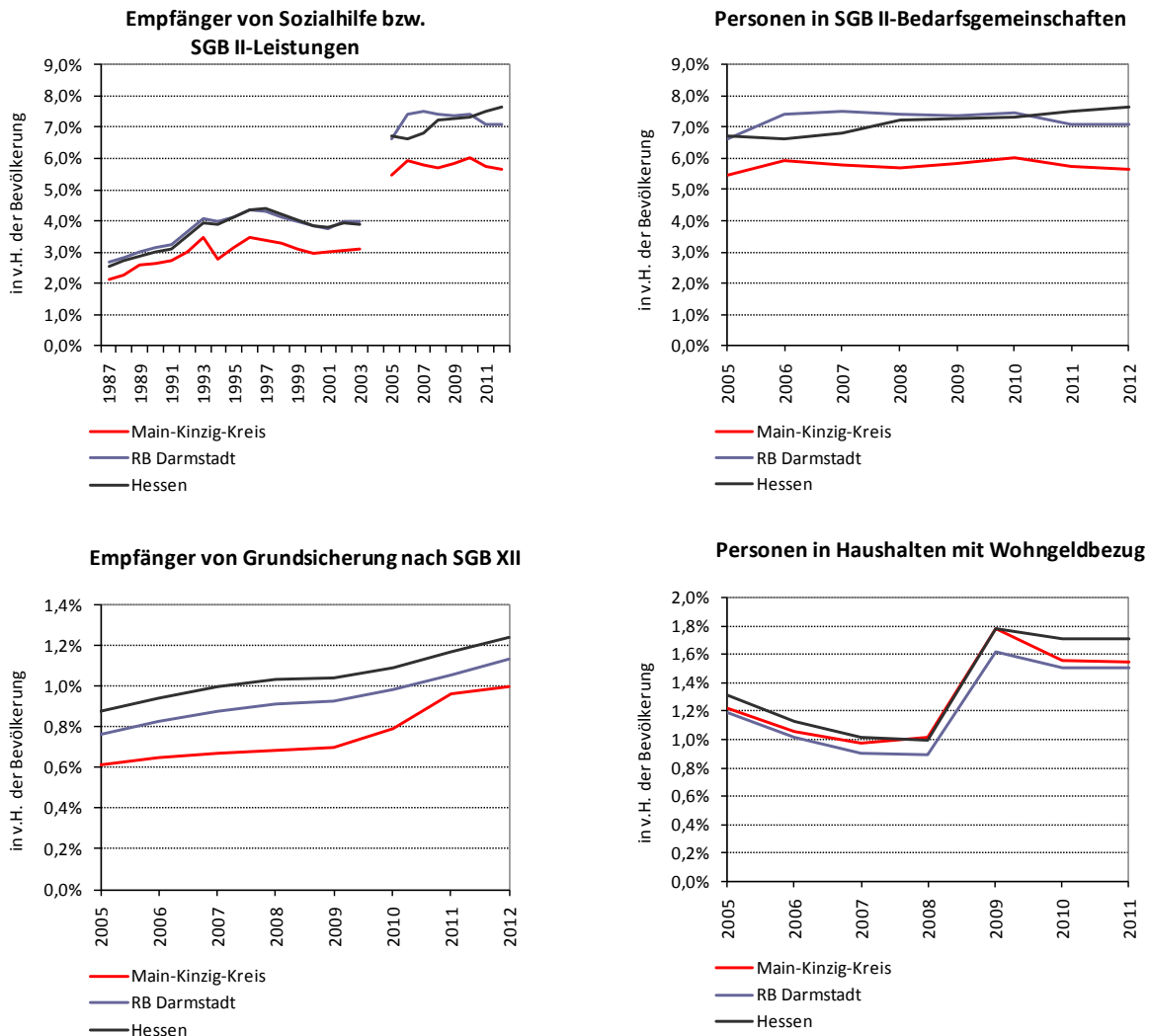
Dies hatte in besonderem Maße Auswirkungen auf den sozialen Wohnungsmarkt. Das am Existenzminimum orientierte Transfersystem mit der Kostentragung der Kosten der Unterkunft stellte grundsätzlich eine Umstellung auf eine reine Subjektförderung dar, also eine Unterstützung der Haushalte anstelle einer Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Daraus ergibt sich die Problematik, dass ein an den Angemessenheits- oder Preisobergrenzen des Gesetzes orientierter Wohnungsmarkt nicht in allen Gemeinden in erforderlichem Umfang zur Verfügung steht.

Wie die Grafik in Abbildung 30 links oben zeigt, lässt sich das bis dahin gültige Transfersystem aufgrund der Neustrukturierung nicht mehr mit dem ab 2005 gültigen System vergleichen. Durch die Zusammenlegung von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe im SGB II hat sich der Anteil der Personen, die Transferleistungen beziehen, rechnerisch deutlich erhöht. Während im Jahre 2001 im Main-Kinzig-Kreis ca. 3 % aller Einwohner laufende Hilfe zum Lebensunterhalt bezogen, lag der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Jahr 2013 bei 5,7 %. Die Kreiswerte liegen damit deutlich unter den Werten des Regierungsbezirks Darmstadt (7,1 %) und des Landes Hessen (7,5 %). Insgesamt verzeichnete die Zahl der SGB II-Bezieher seit Einführung im Jahr 2005 nur geringe Schwankungen.

Eine Zunahme war dagegen bei der Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit zu beobachten (Grafik in Abbildung 30 links unten). Der Anteil an der Kreisbevölkerung stieg deutlich von 0,6 % im Jahr 2005 auf 1,0 % im Jahr 2012.

Durch die Neuordnung des Transfersystems hat sich auch die Regelung zum Wohngeldbezug geändert. Bezieher von Transferleistungen nach SGB II und XII sind seit 1.1.2005 nicht mehr wohngeldleistungsbehaftet. Der Anteil der Personen in Haushalten mit Wohngeldbezug hat sich daher seit 2005 deutlich reduziert (Grafik in Abbildung 30 rechts unten). Die Erhöhung des Anteils von 1,0 % im Jahr 2008 auf 1,8 % im Jahr 2009 dürfte im Wesentlichen auf die Novellierung des Wohngeldgesetzes zum 1.1.2009 zurückzuführen sein. Anders als bei den Transferleistungen nach SGB II und XII lag der Anteil der Wohngeldempfänger im Main-Kinzig-Kreis geringfügig über den Bezirksmittelwerten.

Abbildung 30: Empfänger von Sozialhilfe (1987-2004), bzw. Leistungen nach SGB II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit nach SGB XII (2005-2012) sowie Wohngeld (2005-2011) im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Kreiszahlen Ausgabe 1987 bis 2013, Statistik der Bundesagentur für Arbeit Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II, Zeitreihe zu Strukturen der Eckwerte und Geldleistungen nach dem SGB II, Kreise und kreisfreie Städte 2014.

Angaben zur Personenzahl in Haushalten mit Wohngeldbezug lagen für die Jahre 2005 und 2006 nicht vor. Sie wurden anhand der durchschnittlichen Haushaltsgröße der Haushalte mit Wohngeldbezug im Jahr 2007 geschätzt.

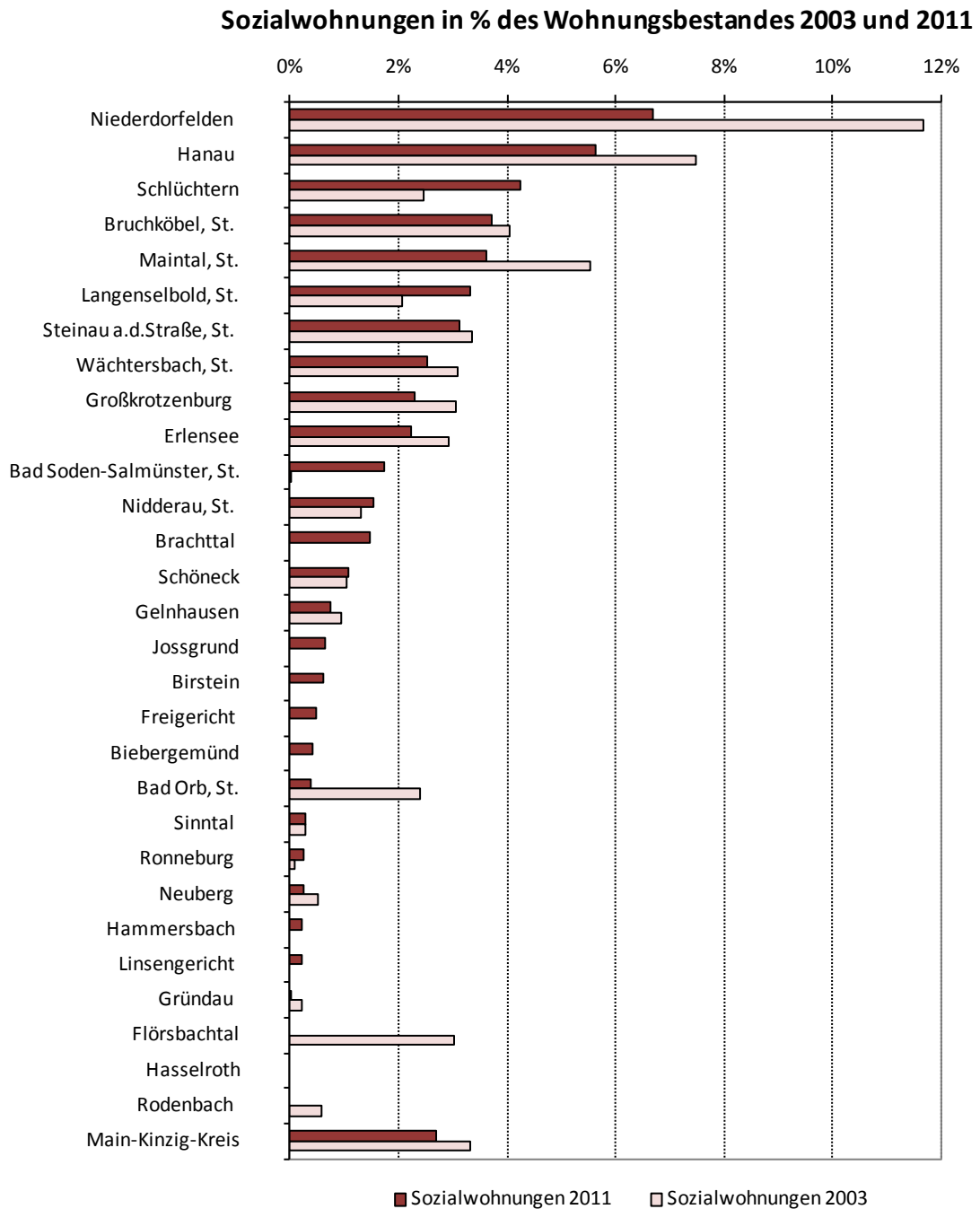
2.6.2 Bestand an Sozialmietwohnungen

Der Bestand an Sozialwohnungen hat sich durch Bindungsauslauf in den letzten Jahren deutlich verringert. Während es 2002 im Main-Kinzig-Kreis noch knapp 7.000 Sozialmietwohnungen gab, waren es im Jahr 2011 nur noch ca. 5.100. Dies entsprach einer Sozialwohnungsquote von 2,7 %. Den relativ höchsten Anteil an Sozialwohnungen im Main-Kinzig-Kreis besaß 2011 die Gemeinde Niederdorfelden mit 6,2 % (vgl. Abbildung 31). Ebenfalls über dem Kreismittel liegende Anteile verzeichneten die Städte Hanau, Schlüchtern, Bruchköbel, Maintal, Langenselbold und Steinau a. d. Straße.

In den meisten Gemeinden des Kreises hat der Anteil an Sozialwohnungen deutlich abgenommen. Im Jahr 2003 lag der Anteil beispielsweise in Niederdorfelden noch bei 11,7 %. Gegen den Trend zugenommen hat

die Sozialwohnquote in Schlüchtern, Langenselbold, Schöneck, Sinntal und Ronneburg, allerdings mit Ausnahme der beiden Erstgenannten auf sehr niedrigem Niveau. Neuförderungen wurden gegenüber dem Stand 2003 in Bad Soden-Salmünster und, Brachttal, in deutlich geringerem Umfang auch in den Gemeinden Jossgrund, Birstein, Freigericht, Biebergemünd, Hammersbach und Linsengericht vorgenommen.

Abbildung 31: Sozialwohnungsquote in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises 2003 und 2011

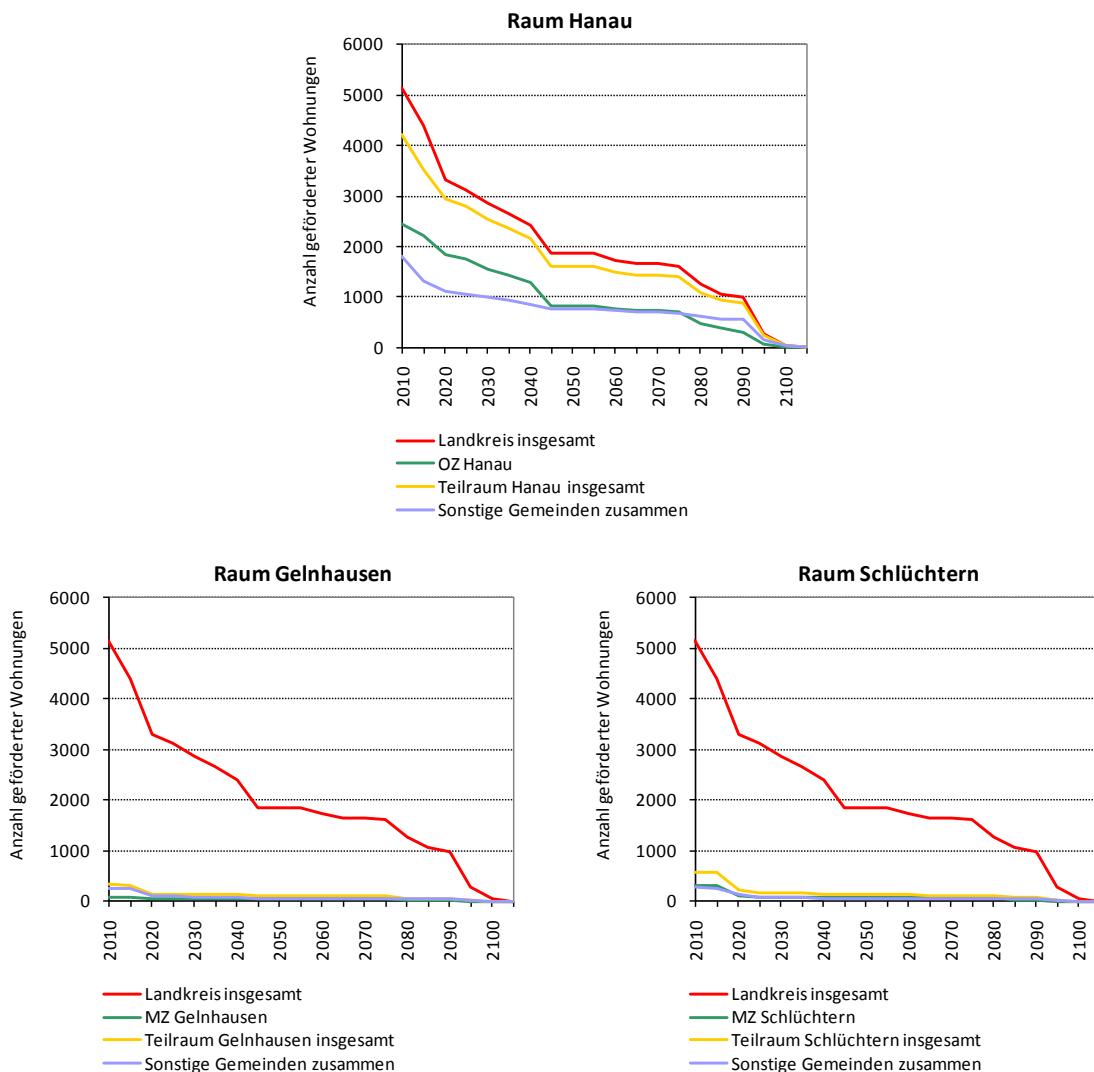


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, Jahrgang 2012, Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, Bestand geförderter Mietwohnungen am 31.12.2010

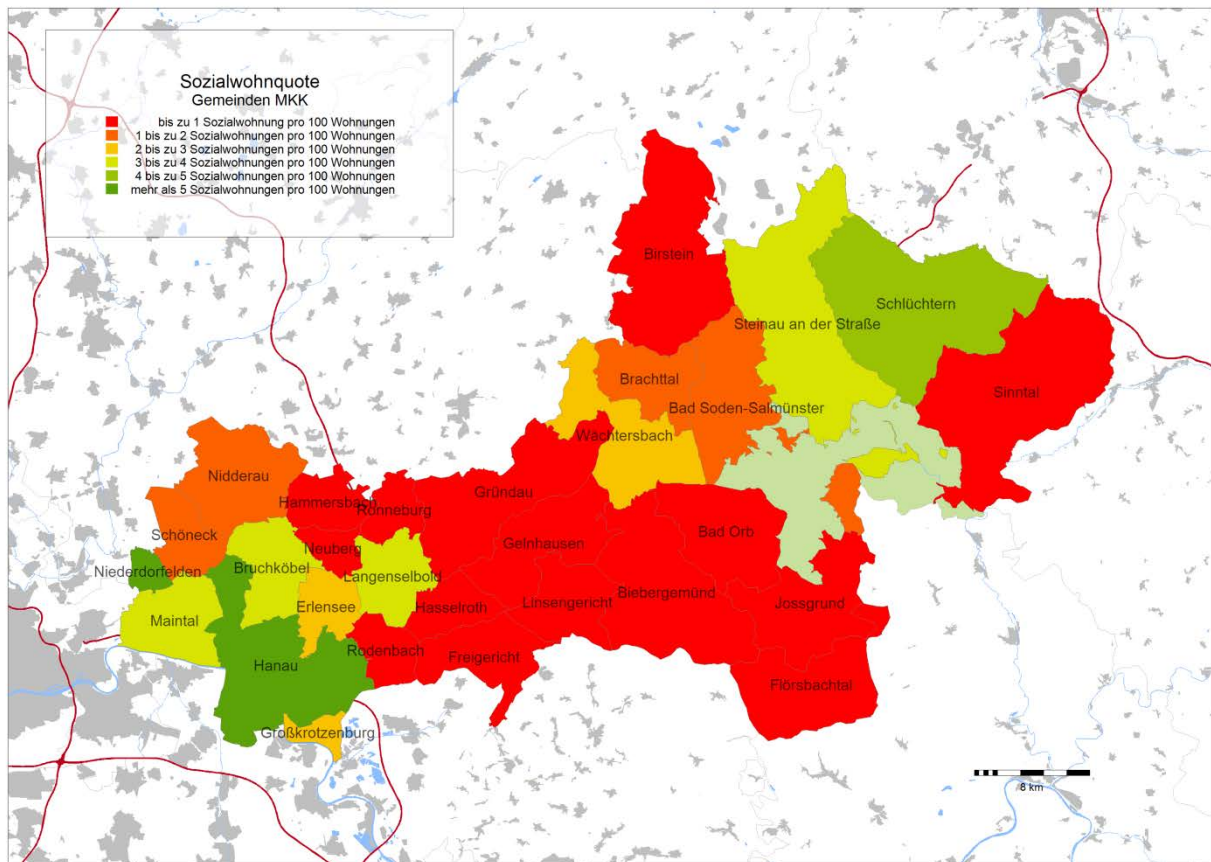
Durch Bindungsausläufe wird sich der Bestand an Sozialwohnungen kreisweit ohne Berücksichtigung von zukünftigen Neuförderungen und vorzeitiger Rückzahlung der Fördersumme bis 2020 auf ca. 3.300 verringern, bis 2040 auf ca. 2.400 (vgl. Abbildung 32). Verantwortlich für die beschleunigte Abnahme von sozialen Mietbindungen in den nächsten 25 Jahren sind vor allem auslaufende kurzfristige Förderzusagen der jüngeren Vergangenheit. Die lang laufenden Bindungen des 1. Förderwegs werden planmäßig erst nach dem Jahr 2100 vollständig beendet sein.

Wie Abbildung 32 und Abbildung 33 auch zeigen, ist die Verteilung des Sozialwohnungsbestandes innerhalb des Kreises sehr ungleich. 82 % des kreisweiten Bestandes entfällt auf den Teilraum Hanau, 47 % allein auf die Stadt Hanau. 12 % entfallen auf den Teilraum Schlüchtern, und nur 6 % auf den Teilraum Gelnhausen. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand liegen Hanau und Niederdorfelden mit mehr als fünf geförderten Wohnungen pro 100 Wohnungen kreisweit auf dem Spitzenplatz.

Abbildung 32: Bestand und Bindungsauslauf an öffentlich geförderten Mietwohnungen (alle Förderwege)



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, Bestand geförderter Mietwohnungen am 31.12.2010 (d.h. nach diesem Zeitpunkt bewilligte Förderzusagen sind nicht berücksichtigt)

Abbildung 33: Sozialwohnungsquote in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises 2011


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

2.6.3 Öffentliche Wohnungsunternehmen

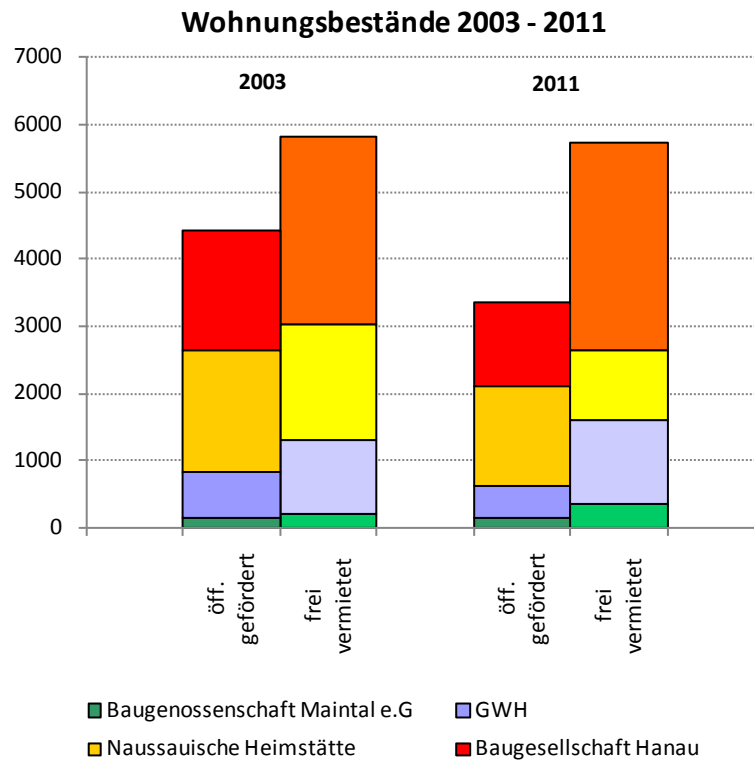
Eine wichtige Aufgabe bei der Versorgung einkommensschwacher und auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligter Haushalte erfüllen die kommunalen Wohnungsunternehmen sowie Wohngenossenschaften. Von den im Jahr 2011 insgesamt 21 im Main-Kinzig-Kreis tätigen institutionellen Vermietern waren acht als Genossenschaften organisiert, vier als Wohnungsunternehmen im öffentlichen oder kirchlichen Eigentum (Nassauische Heimstädte, GWH, GSW, Baugesellschaft Hanau).

Die übrigen Unternehmen waren rein privatwirtschaftlich orientiert. Darunter waren auch vier Unternehmen, deren hauptsächliches Geschäftsmodell in der Vermietung und dem Verkauf privatisierter ehemaliger Sozialwohnungen besteht (GAGFAH Group, Industria GmbH, Deutsche Wohnen AG, Deutsche Annington GmbH).

Unter den genossenschaftlichen oder öffentlichen Wohnungsunternehmen besitzen jedoch nur vier mehr als 500 Wohnungen im Kreis, darunter die Baugesellschaft Hanau mit ca. 4.350 Wohnungen als dem größten, gefolgt von der Nassauischen Heimstätte mit ca. 2.500 Wohnungen. Insgesamt verfügten die vier größten Unternehmen in den Jahren 2011/2012 über einen Bestand von ca. 9.100 Wohnungen, darunter ca. 3.370 öffentlich geförderten Mietwohnungen (vgl. Abbildung 34). Damit verfügten die vier größten Anbieter über 67 % des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes im Kreis. Auch bei diesen Anbietern macht sich der Rückgang geförderter Wohnungsbestände bemerkbar: Während der Gesamtbestand dieser vier

Anbieter seit 2003 um insgesamt 12 % zurückging, hat sich der mietgebundene Bestand insgesamt um ca. 24 % reduziert.

Abbildung 34: Öffentlich geförderte und frei vermietete Wohnungsbestände der größten genossenschaftlichen oder öffentlichen Anbieter im Main-Kinzig-Kreis 2003 und 2011/2012



Quelle: Unternehmensbefragungen durch das IWU 2003, 2011, Geschäftsberichte

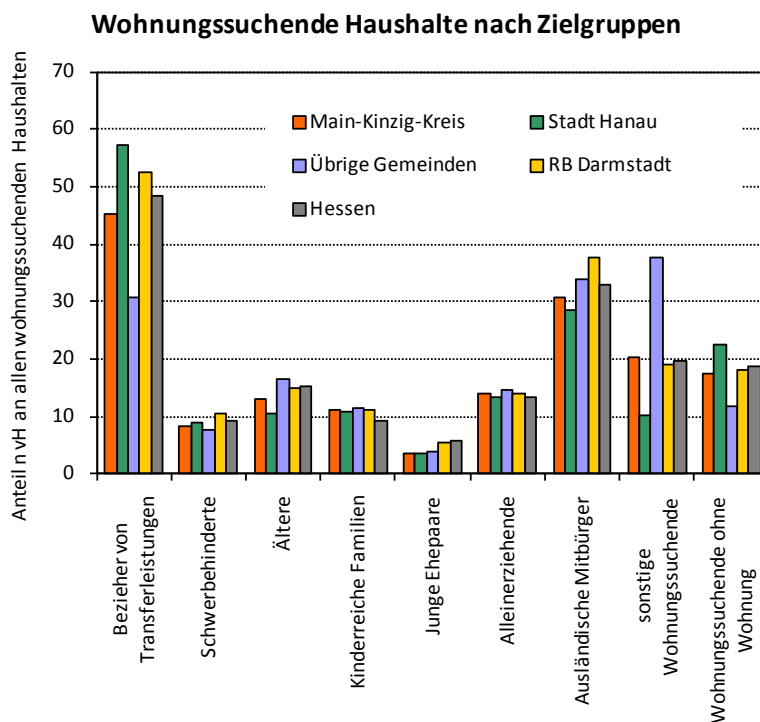
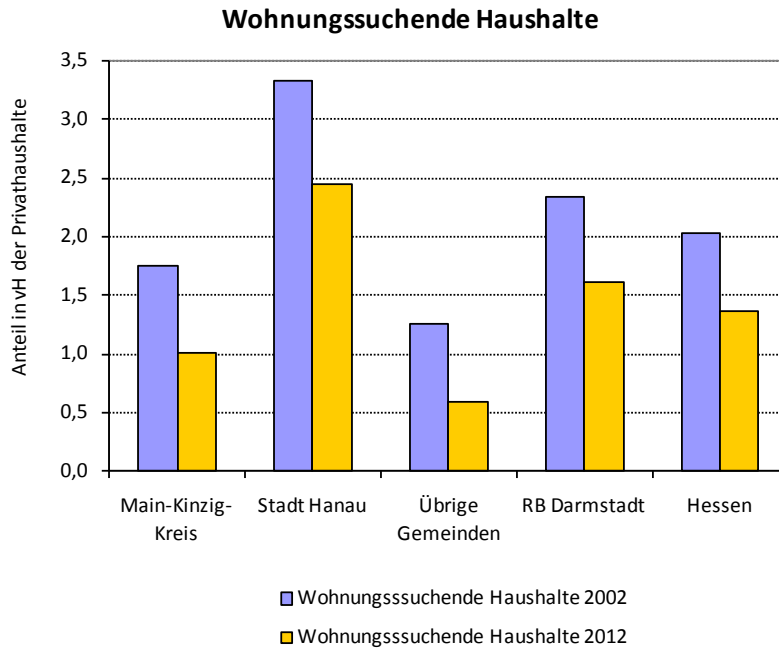
2.6.4 Wohnungssuchende Haushalte

Nach der jährlichen Umfrage des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung bei den Gemeinden waren im Main-Kinzig-Kreis am 1. November 2012 1.790 Haushalte mit Wohnberechtigungsschein als Wohnungssuchende mit Interesse an einer geförderten Wohnung gemeldet. Dies waren ca. 1,0 % aller Privathaushalte. Die Quote der Wohnungssuchenden lag damit unter derjenigen im Regierungsbezirk Darmstadt und im Land Hessen insgesamt (vgl. Abbildung 35 oben). Verglichen mit den Zahlen des Jahres 2002, lag die Zahl wohnungssuchender Haushalte jedoch in allen Kreisteilen im Jahr 2012 vergleichsweise niedriger. Während der Rückgang in Hanau mit ca. 31 % am geringsten ausfiel, ging die Zahl wohnungssuchender Haushalte in allen anderen Gemeinden um fast 53 % zurück. In der Stadt Hanau war die Quote der Wohnungssuchenden mit 2,5 % mehr als viermal so hoch wie in den übrigen Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises, ein Zeichen für den anhaltenden Mangel an preiswerten Wohnungen am Hanauer Wohnungsmarkt.

Betrachtet man die Zielgruppen, zeigt sich, dass von den 1.790 als wohnungssuchend gemeldeten Haushalten im Kreismittel zum Stichtag 45 % Bezieher von Transferleistungen nach SGB II waren. Besonders hoch lag dieser Anteil mit 57 % in der Stadt Hanau. In den übrigen Kreismunicipalitäten gehörten 31 % der wohnungssuchenden Haushalte zur Gruppe der Transferleistungsempfänger (vgl. Abbildung 35 unten). Eine zweite bedeutende Gruppe unter den Wohnungssuchenden waren ausländische Mitbürger mit einem kreisweiten

Anteil von 31 %. Anders als noch im Jahr 2002, als 44 % der Wohnungssuchenden aus dem Ausland kamen, lag der Anteil dieser Gruppe in der Stadt Hanau im Jahr 2012 mit 28 % unter dem Kreismittel.

Abbildung 35: Wohnungssuchende im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum am 1. November 2002 und 2012



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

Unterschiede zwischen der Stadt Hanau und den übrigen Gemeinden zeigen sich auch bei den Zielgruppen Ältere Wohnungssuchende und Wohnungssuchende ohne bisherige eigene Wohnung. Ältere Wohnungssuchende waren in Hanau unterdurchschnittlich vertreten (10 % im Vergleich zu 16 %), Wohnungslose überdurchschnittlich (22 % im Vergleich zu 12 %).

2.6.5 Vermittelte Wohnungen

Zu Wohnungsvermittlungsquoten, also dem Verhältnis aus der Zahl wohnungssuchender Haushalte und jährlich vergebener Sozialwohnungen, stehen keine Angaben zur Verfügung, doch lässt sich die Zahl näherungsweise berechnen. Geht man von einer durchschnittlichen jährlichen Fluktuationsrate von 10 % pro Jahr aus, so können bei einem Bestand von 5.150 Sozialmietwohnungen im Kreis 515 Wohnungen pro Jahr neu vermietet werden. Diesem Angebot stehen im Main-Kinzig-Kreis 1.790 Bewerber um eine Sozialwohnung gegenüber. Rein rechnerisch könnten somit von 100 wohnungssuchenden Haushalten jährlich 28 in einer Sozialwohnung untergebracht werden.

Gegenüber dem Jahr 2002, als die rechnerische Vermittlungsquote bei 22 % lag, hat sich die Versorgungssituation trotz einer substanziellen Verringerung der Zahl geförderter Wohnungen also deutlich gebessert. Die durchschnittliche Verbesserung auf Kreisebene darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass in einigen Kreisgemeinden die Situation deutlich angespannter ist, während in anderen Gemeinden dem Angebot an Sozialwohnungen keine Nachfrage durch registrierte Wohnungssuchende gegenübersteht.

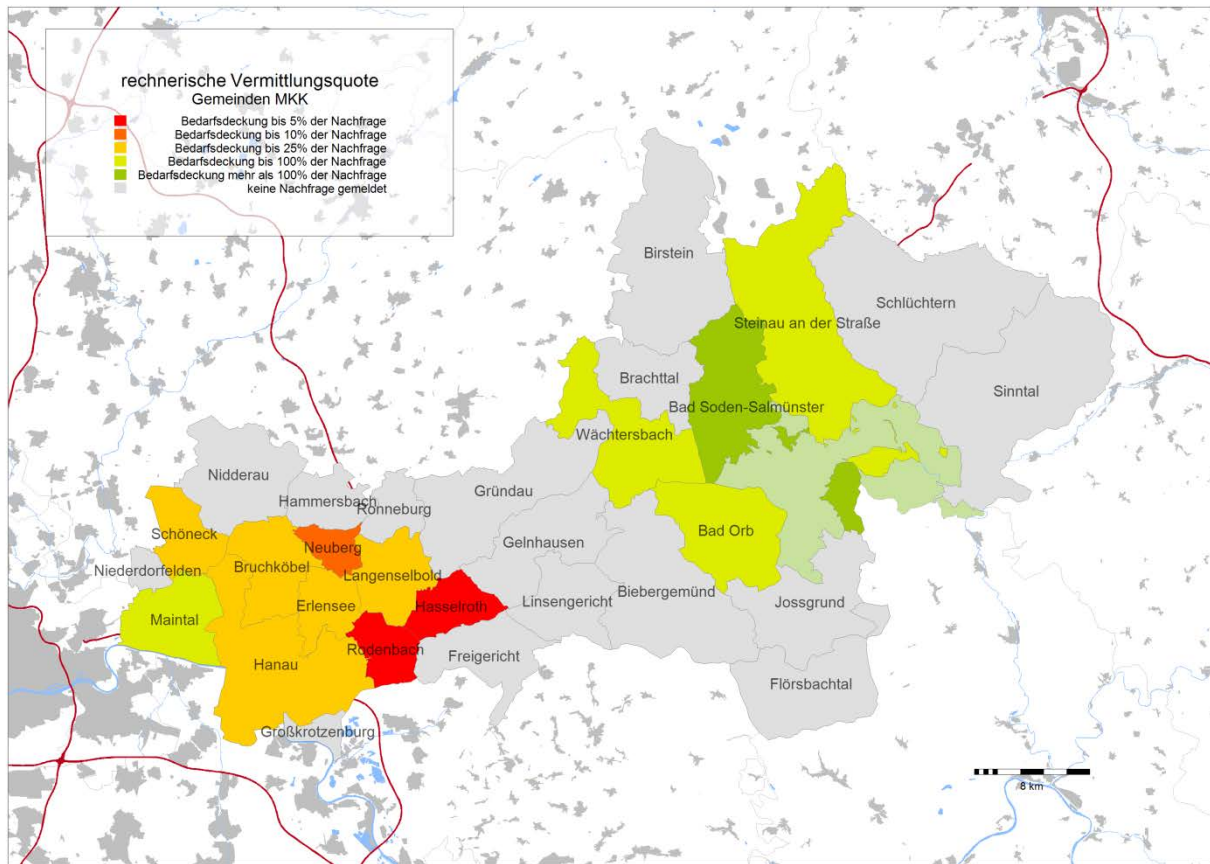
Abbildung 36 zeigt die rechnerischen jährlichen Vermittlungsquoten, die sich unter den getroffenen Annahmen einer Fluktuationsrate von 10 % im Sozialwohnbestand ergeben würden⁷. Geringe Vermittlungsquoten sind vor allem in den westlichen Kreisteilen zu beobachten. Dies kann einerseits, etwa bei Gemeinden wie Hanau, Bruchköbel, oder Langenselbold, auf eine hohe Zahl an registrierten Wohnungssuchenden zurückzuführen sein. In kleinen Gemeinden aber auch Folge fehlenden Angebots sein. Da geförderte Mietwohnungen vor allem in den 1950er und 1960er-Jahren entstanden sind, verfügen kleinere Gemeinden wie Hasselroth, Neuberg oder Rodenbach in der Regel über proportional weniger bis gar keine geförderten Wohnungsbestände, durch die Nähe zum städtischen Wohnungsmarkt Hanau jedoch ein erhöhtes Aufkommen an Nachfrage nach preiswerten Wohnungen. Die rechnerischen Vermittlungsquoten in diesen drei Gemeinden sind daher unterdurchschnittlich niedrig.

Die Vermittlungsquote mag die tatsächliche Nachfrage unterschätzen, weil die Zahl der gemeldeten Wohnungssuchenden vermutlich tendenziell höher ausfällt als der tatsächliche Bedarf, da die Aufnahme auf einer Warteliste nicht mit Kosten verbunden ist und den Nachfrager an einer eigeninitiativen Suche nach einer Wohnung nicht hindert. Auf der anderen Seite ist die Annahme einer zehnpromzentigen Neuvermietungsquote ebenfalls optimistisch berechnet⁸. Die beobachtbaren Vermittlungsquoten dürften daher ein realistischer Indikator für Knappheiten auf dem Teilmarkt für preiswerte Wohnungen sein.

⁷ Für Gemeinden, die keine registrierten Wohnungssuchenden gemeldet haben, konnte keine Vermittlungsquote errechnet werden.

⁸ Realistische Fluktuationsquoten liegen bei Sozialwohnungen eher im Bereich von 5 % bis 8 %.

Abbildung 36: Rechnerische Vermittlungsquoten von Sozialwohnungen in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises 2012



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

3 Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

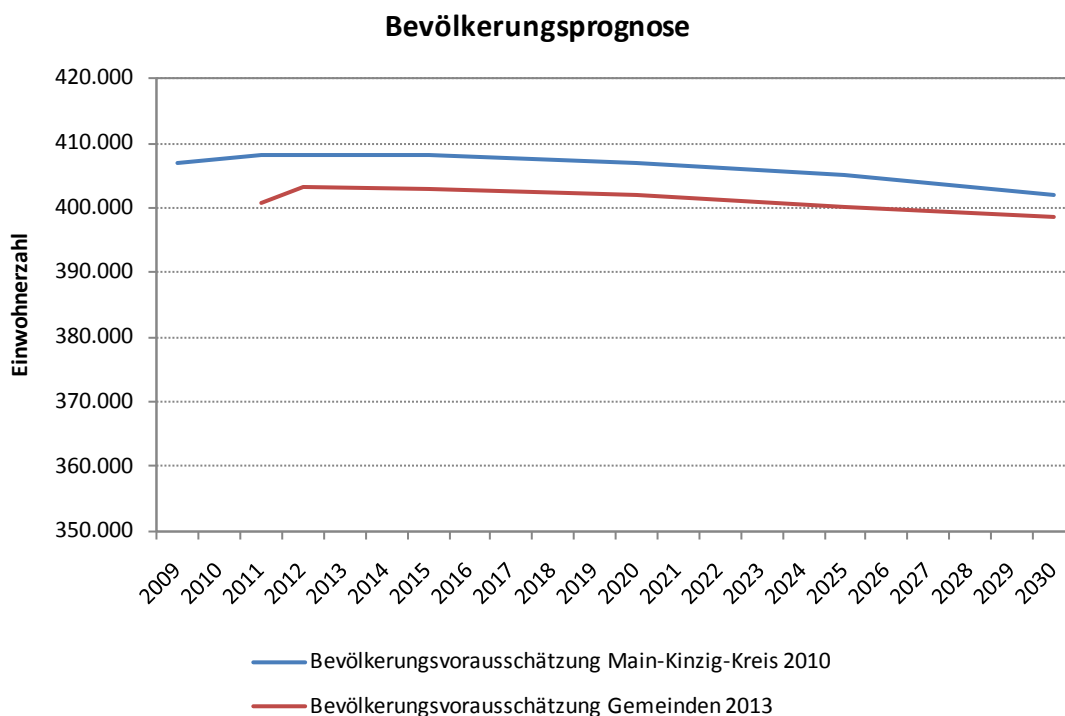
3.1 Nachfrageentwicklung

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die bereits im Abschnitt 2.2 diskutierten Trends der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung werden sich auch in den nächsten Jahren auf die Wohnungsnachfrage im Main-Kinzig-Kreis auswirken. Einerseits ist davon auszugehen, dass der Kreis auch zukünftig von der Suburbanisierung der Wohnstandorte im Ballungsraum profitieren kann, da der Mangel an verfügbarem Bauland in den Kernstädten des Rhein-Main-Gebiets weiterhin bestehen bleiben wird. Diesem Suburbanisierungstrend steht eine weiter fortschreitende Abwanderung Jüngerer aus dem ländlich geprägten Ostteil des Kreises gegenüber. Von dieser arbeitsmarktgetriebenen Zuwanderung können die gewerblich geprägten Standorte im Main-Kinzig-Kreis vermutlich auch zukünftig weiterhin profitieren. Allerdings deutet sich auch hier mit der weiter zunehmenden Bedeutungszunahme des Dienstleistungssektors und Standortverlagerung der Betriebe aus den klassischen industriell geprägten Räumen ein fortlaufender Verlust an Industriearbeitsplätzen an, der am Standort selbst nur teilweise durch neugeschaffene Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor ersetzt werden kann.

Im kreisweiten Mittel ist davon auszugehen, dass sich Zu- und Abwanderung bis zum Jahr 2030 weitgehend ausgleichen. Die jüngste Bevölkerungsvorausschätzung der Hessenagentur aus dem Jahr 2010 ging daher von einem moderaten Rückgang der Einwohnerzahl von 407.000 im Jahr 2009 auf 402.000 im Jahr 2030 aus, was einem Rückgang um ca. 1,2 % entspricht.

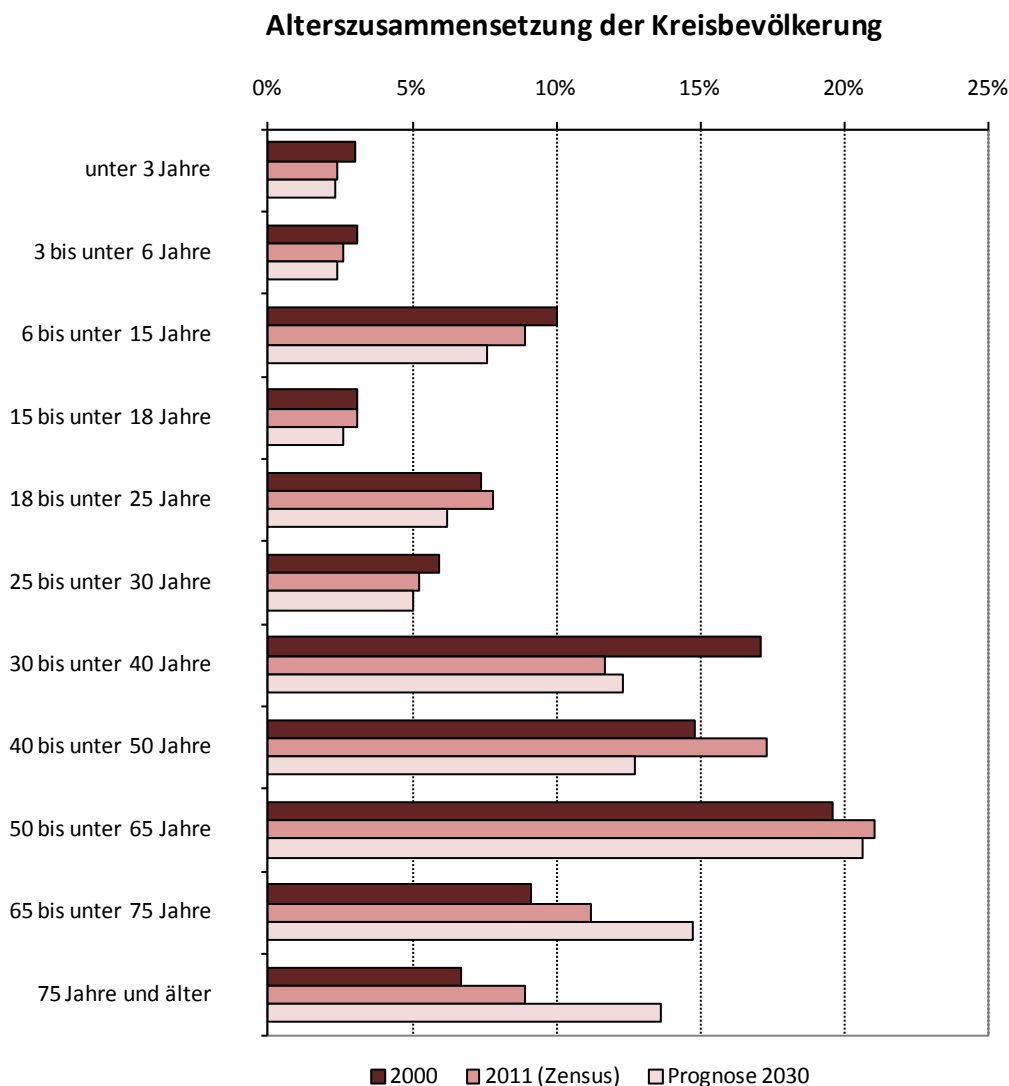
Abbildung 37: Bevölkerungsvorausschätzungen für den Main-Kinzig-Kreis



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, HA Hessenagentur GmbH (2010), Bevölkerungsvorausschätzung für die Hessischen Landkreise und kreisfreien Städte; HA Hessenagentur GmbH (2013), Gemeindedatenblätter hessischer Gemeinden

Basis der Bevölkerungsvorausschätzungen ist die natürliche (Geburten und Sterbefälle) und wanderungsbedingte Bevölkerungsdynamik der vergangenen zehn Jahre. Die Vorausschätzungsergebnisse zeigen daher, welche Veränderungen der Bevölkerungszahl und der Altersstruktur der Bevölkerung langfristig zu erwarten sind, wenn die Entwicklungsmuster der vergangenen zehn Jahre (Status-quo) auch bis 2030 Gültigkeit haben. Dies betrifft die Geburtenrate, die Lebenserwartung und Stärke und Ziele von Wanderungsbewegungen. Die sich bereits jetzt abzeichnenden Veränderungen der Wanderungsströme sind daher in der Modellrechnung nur ansatzweise abgebildet.

Abbildung 38: Entwicklung der Alterszusammensetzung der Kreisbevölkerung in den Jahren 2000 bis 2030



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, HA Hessenagentur GmbH (2010), Bevölkerungsvorausschätzung für die Hessischen Landkreise und kreisfreien Städte; HA Hessenagentur GmbH (2013), Gemeindedatenblätter hessischer Gemeinden

Aufgrund der Korrekturen bei den Einwohnerzahlen, die sich aus dem Zensus 2011 ergaben, wurde die Prognose im Jahr 2013 an die aktualisierten tatsächlichen-Bevölkerungsstände angepasst und um Voraus-

schätzungen für einzelne Gemeinden ergänzt. Aufgrund der erhöhten Prognoseunschärfe, die bei einer gemeindeweisen Vorausschätzung zu erwarten ist, wurden diese gemeindeweisen Prognoseergebnisse jedoch nicht in Zahlenform veröffentlicht.

Für den gesamten Kreis ergibt sich, ausgehend von einem korrigierten Einwohnerstand von 401.000 im Jahr 2011, bzw. 403.000 im Jahr 2012, unter Annahme eines Bevölkerungsrückgangs von 1,2 % bis zum Jahr 2030 ein prognostizierter Einwohnerstand von ca. 398.000 im Jahr 2030 (vgl. Abbildung 37).

Trotz dieses nur moderaten Rückgangs ist die Bevölkerungsentwicklung in der näheren Zukunft von deutlichen Veränderungen der demografischen Struktur geprägt. Wie Abbildung 38 zeigt, bedeutet dies in erster Linie eine weitere, deutliche prozentuale Zunahme der über 65-Jährigen. Dieser Zunahme stehen rückläufige Anteile jüngerer Alterskohorten gegenüber. Besonders davon betroffen ist die Alterskohorte zwischen 40 und 50 Jahren. Bei den Kindern und Jugendlichen schwächt sich der rückläufige Trend ab.

Gegen den Trend leicht zunehmen dürfte der Anteil der Alterskohorte zwischen 30 und 40, die als sog. „Echoboomer“ derzeit die Wanderungstrends in die Großstädte bestimmen, bis zum Jahr 2030 allerdings in das Familiengründungsalter eintreten werden. In wie weit daraus eine erneute Suburbanisierungswanderung folgen wird, von der auch der Main-Kinzig-Kreis betroffen sein dürfte, hängt von den zukünftigen Wohnstandortpräferenzen sowie der Entwicklung der Wohn- und Mobilitätskosten in den nächsten Jahren ab.

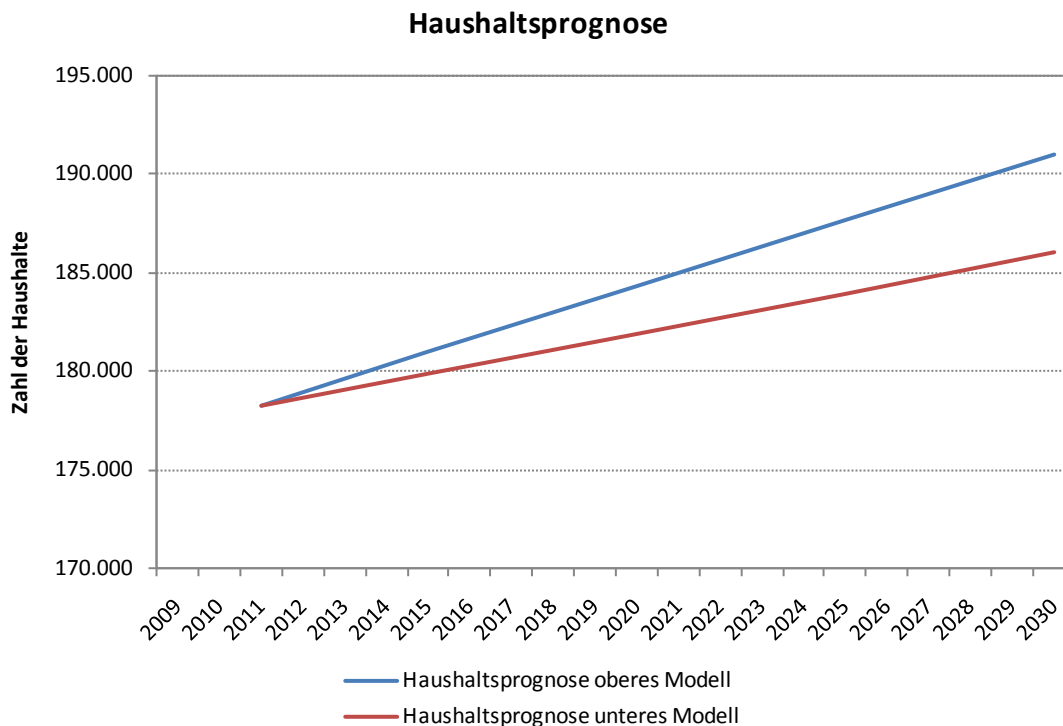
3.1.2 Haushaltsentwicklung

Entscheidend für den künftigen Bedarf an Wohnungen ist nicht so sehr die Entwicklung der Einwohnerzahl als vielmehr die der Zahl privater Haushalte. Da sich das Haushaltsbildungsverhalten im Zeitablauf ändert (z.B. verschiebt sich die Familiengründungsphase nach hinten), verändert sich die Zahl der Haushalte nicht in jedem Fall proportional zur Bevölkerungszahl.

Bei der Vorausschätzung der Haushaltszahlen wurden zwei Szenarien untersucht: Im sog. unteren Modell wurde angenommen, dass das Haushaltsbildungsverhalten⁹ in der Zukunft keiner weiteren Dynamik mehr unterliegt. In diesem Fall ergibt sich auf Grundlage der fortgeschriebenen Bevölkerungsvorausschätzung der Hessenagentur aus dem Jahr 2013 eine Zunahme der Haushaltszahlen um ca. 4,5 % oder ca. 400 Haushalte pro Jahr auf ca. 186.000 Haushalte im Jahr 2030. Im oberen Modell wurde die bisherige Dynamik der letzten 10 Jahre linear fortgeschrieben. Daraus ergibt sich eine rechnerische Haushaltszahl von ca. 191.000, was einer Zunahme um ca. 7 % oder ca. 675 Haushalte pro Jahr entspricht. Die geringen Unterschiede zwischen den Ergebnissen der oberen und unteren Modellschätzung zeigen, dass in erster Linie die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung für die Zunahme der Haushaltszahlen verantwortlich ist – aufgrund der höheren Lebenserwartung gibt es mehr Seniorenhaushalte.

Vergleicht man die genannten Ergebnisse mit der Vorausschätzung des Jahres 2001, die bis 2010 eine Zunahme um 1.200 Haushalte pro Jahr berechnete, wird deutlich, dass die Wachstumsdynamik in Zukunft deutlich geringer ausfallen wird als noch vor zehn Jahren. Die anhaltende Zunahme der Haushaltszahlen wird jedoch die sich abschwächende Wohnungsnachfrage in Folge der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung noch weitgehend kompensieren können.

⁹ Das IWU das sog. Haushaltsbezugspersonenquotenverfahren, das aus der Altersverteilung der Bevölkerung eines Bezugsraums statistische Rückschlüsse auf die Anzahl der Haushalte einer bestimmten Größe (Personenzahl) in Abhängigkeit vom Alter der Haushaltsbezugsperson, also das altersspezifische Haushaltsbildungsverhalten, erlaubt. Die dafür zur Verfügung stehenden Datengrundlagen entstammen den jährlichen Mikrozensusserhebungen, die einer 1 %-Stichprobe der deutschen Bevölkerung darstellen. Diese Fallzahl ist jedoch nicht ausreichend, um eventuelle Besonderheiten eines bestimmten Landkreises zu berücksichtigen. Bei der Berechnung wird daher auf das typische Haushaltsbildungsverhalten in hessischen Orten bestimmter Größenklassen abgestellt, was in der Regel eine hinreichende Genauigkeit erlaubt.

Abbildung 39: Haushaltsprognose für den Main-Kinzig-Kreis im Jahr 2030


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 2001 bis 2012; Zensus 2011; Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, HA Hessenagentur GmbH (2010), Bevölkerungsvorausschätzung für die Hessischen Landkreise und kreisfreien Städte; HA Hessenagentur GmbH (2013), Gemeindedatenblätter hessischer Gemeinden

Eine im Mittel längere Lebenserwartung führt bis zum Jahr 2030 zu einer deutlichen Zunahme der Zahl der Haushalte über 65 Jahre um ca. 33 % (vgl. Abbildung 40 links). Die Zahl der jungen Haushalte bis 24 Jahre, die erstmals als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten, nimmt dagegen leicht ab (ca. -5 %).

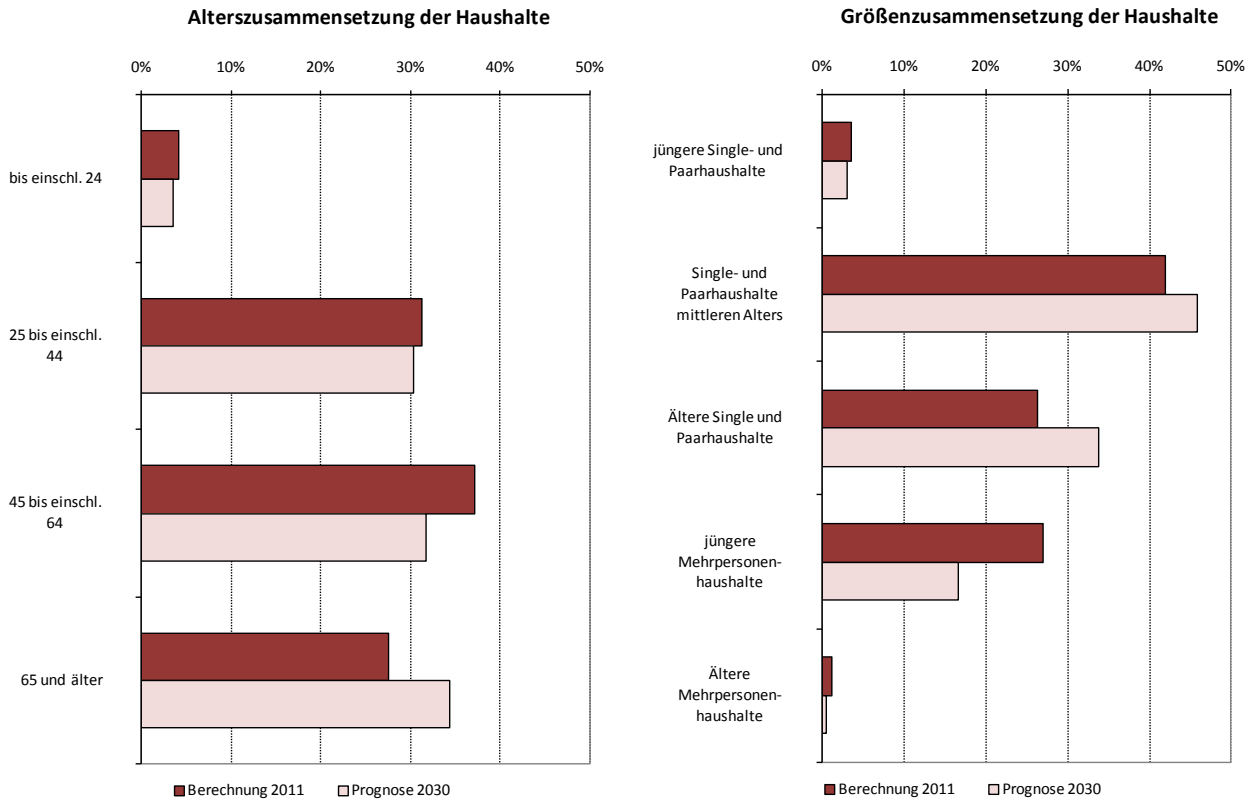
In der Prognose um 4 % zunehmen wird dagegen die Zahl der Haushalte in der Expansionsphase, also der Lebensphase der Familiengründung (25 bis 44 Jahre), die als Hauptnachfragegruppe nach familiengeeigneten Wohnungen und Eigenheimen gilt. Allerdings nimmt der Anteil der tatsächlichen Familienhaushalte in dieser Lebensphase stetig ab. Die Nachfrage nach Eigenheimen dürfte daher nicht in gleichem Maße zunehmen wie die Zahl der Haushalte in dieser Altersphase. Die Haushalte in der Konsolidierungsphase, also der Lebensphase voll ausgebildeter Familienstrukturen (Alterskohorte zwischen 45 und 65) ist in der Prognose am stärksten rückläufig (-8 %).

Im Zuge der Haushaltsentwicklung wird sich die Haushaltsgrößenstruktur weiter zugunsten der kleinen Haushalte mit einer Person oder mit zwei Personen verschieben (vgl. Abbildung 40 rechts). Bestanden 2011 ca. 72 % aller Haushalte aus ein bis zwei Personen, sind es nach der Prognoserechnung im Jahr 2030 bereits 83 %. Betroffen sind hiervon die Haushalte mittleren Alters (25 bis 65 Jahre) und höheren Alters (65 Jahre und älter). Während die Zahl jüngerer Single- und Paarhaushalte¹⁰ um ca. 8 % abnimmt, wird für die Haushalte mittleren Alters eine Zunahme um 17 % erwartet, für Haushalte ab 65 eine Zunahme um 37 %. Dem

¹⁰ Rechnerisch sind darin allerdings einige Alleinerziehende Haushalte mit einem Kind enthalten. Der Anteil ist jedoch so gering, dass eine separate Berücksichtigung innerhalb der Auswertung nicht möglich war. Gleiches gilt für Mehrpersonenhaushalte, unter denen die Zahl der Haushalte mit Wohngemeinschaften einen einstelligen Prozentbetrag ausmacht. Der überwiegende Teil dieser Haushalte sind dagegen tatsächliche Familienhaushalte oder Wohnhaushalte, in denen mehrere Generationen Erwachsener zusammenleben.

steht eine Abnahme der Zahl der Mehrpersonenhaushalte jüngeren und mittleren Alters (überwiegend Familienhaushalte) um 34 % gegenüber.

Abbildung 40: Prognose der wohnungsnachfragerlevanten Alters- und Größenstrukturen der Haushalte im Main-Kinzig-Kreis in den Jahren 2011 und 2030 (oberes Modell)



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, HA Hessenagentur

3.2 Zukünftiger Wohnungsbedarf

3.2.1 Quantitativer Bedarf auf Kreisebene

Auf Grundlage der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausschätzung ergibt sich im Main-Kinzig-Kreis für den Prognosezeitraum 2011 bis 2030 ein rechnerischer Mindestzusatzbedarf an Wohnungen in Höhe von etwa 1.700 Wohnungen im oberen Prognosemodell. Im unteren Prognosemodell nimmt der rechnerische Bedarf um ca. 3.400 Wohneinheiten ab (vgl. Tabelle 1). Diese Mindestwerte beruhen jedoch auf idealisierten Annahmen, d.h. Überangebote werden mit Mehrbedarfen verrechnet und bereits bestehende Leerstände werden auf null reduziert.

Der saldierte Bedarf dürfte den tatsächlichen Bedarf daher deutlich unterschätzen, da fehlende Wohnungen in einer Gemeinde nur begrenzt durch Überangebote in einer anderen Gemeinde ausgeglichen werden können. Dazu kommt, dass eine vollständige Leerstandsreduktion weder technisch möglich (durch Umzugstätigkeit und Modernisierung ist ein Fluktuationsleerstand von ca. 3 % bis 5 % als Untergrenze anzusehen), noch realistisch ist, da bestimmte Leerstände auf fehlende Marktfähigkeit der Bestände zurückzuführen sind, und daher nicht ohne weiteres reduziert werden können.

Geht man von der Annahme aus, dass eine zukünftige Mehrnachfrage nur mit bestehenden Überangeboten (Leerstand oder frei werdende Einfamilienhäuser bei rückläufiger Nachfrage in diesem Teilmarkt) innerhalb der gleichen Gemeinde verrechnet werden können, es also keinen Ausgleich über Gemeindegrenzen geben wird, addiert sich der Zusatzbedarf aller Gemeinden mit positivem Wohnungsbedarf auf ca. 5.800 Wohneinheiten oder ca. 300 Einheiten pro Jahr im oberen Modell, bzw. 4.000 Wohneinheiten im unteren Modell. Noch höher fällt der rechnerische Zusatzbedarf aus, wenn unterstellt wird, dass aufgrund fehlender Marktfähigkeit der Mehrbedarf nicht im leer stehenden oder frei werdenden Bestand realisiert werden kann, sondern nur durch Neubau. In diesem Fall erhöht sich der rechnerische Mehrbedarf auf 9.800 Einheiten bis 2030 im oberen Modell und 4.700 im unteren Modell.

Tabelle 1: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs im Main-Kinzig-Kreis 2011 bis 2030

	Wohnungsbestand 2011	Sollbedarf 2030	Saldo 2011 - 2030 kreisweit	Saldo 2011 - 2030 nur Gemeinden mit positivem Bedarf	Saldo 2011 - 2030 ohne Leerstandsreduktion
oberes Modell					
insgesamt	189.532	191.000	1.700	5.800	9.800
EFH	107.200	104.000	-3.400	2.300	
MFH	82.332	87.000	5.100	3.500	
unteres Modell					
insgesamt	189.532	186.000	-3.400	4.000	4.700
EFH	107.200	101.000	-6.200	1.200	
MFH	82.332	85.000	2.800	2.800	

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, HA Hessenagentur, Hessisches Statistisches Landesamt

3.2.2 Quantitativer Zusatzbedarf auf Gemeindeebene

Angesichts der bestehenden regionalen Unterschiede zwischen den verschiedenen Kreisteilen kann eine kreisweite Prognose der quantitativen (wie viele Wohnungen werden benötigt?) und qualitativen (welche Wohnungen werden benötigt?) Nachfrageentwicklung nur ein generelles Bild der zu erwartenden demografischen Trends geben. So wünschenswert eine kleinteilige Prognose ist, stellt sich dabei jedoch das Problem, dass Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen umso unschärfer werden, je kleiner der Betrachtungsraum ist, da unvorhersehbare Einflüsse wie die Ausweisung von Baugebieten oder Eröffnung von Altenheimen in der näheren Umgebung bereits ausreichen, um Wanderungsbewegungen in andere Bahnen zu lenken.

Die Hessenagentur als Ersteller der Bevölkerungsvorausschau im Auftrag der Hessischen Landesregierung veröffentlicht deshalb keine quantitativen Bevölkerungsprognosen auf Gemeindeebene, sondern beschränkt sich auf eine grafische Darstellung der abschätzbaren Trendentwicklung, die jedoch rein aus vergangenheitsbezogenen Tatsachen abgeleitet werden.

Für eine gemeindeweise Abschätzung des Wohnungsmehrbedarfs müssen daher erhebliche Ergebnisunsicherheiten berücksichtigt werden. Um trotz dieser Unsicherheit eine Abschätzung des quantifizierbaren Wohnungsbedarfs für einzelne Kreisgemeinden zu erlauben, wurde eine Bandbreite des Zusatzbedarfs unter folgenden Annahmen geschätzt:

- Der untere Rand der Bandbreite des gemeindespezifischen Wohnungszusatzbedarfs ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung des unteren Modells, gepaart mit der Annahme, dass bestehende Leerstände, z.B. durch Modernisierung, vollständig für den eventuellen Mehrbedarf nutzbar gemacht werden können.
- Der obere Rand der Bandbreite des gemeindespezifischen Wohnungszusatzbedarfs ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung des oberen Modells, gepaart mit der Annahme, dass bestehende Leerstände nicht abgebaut werden können. Es werden nur positive Zusatzbedarfe berücksichtigt, negative werden mit 0 angesetzt. Daraus ergibt sich in der Summierung eine Abweichung zu den kreisweiten Werten der Tabelle 1, Spalte 6, in der Gemeinden mit positivem Mehrbedarf und solche mit negativem saldiert wurden.
- Mehrbedarfe, die aus qualitativen Abweichungen zwischen Wohnungsangebot (z.B. Einfamilienheime) und Wohnungsnachfrage (z.B. mehr altengereichte Appartements) entstehen, sind nicht berücksichtigt (vgl. hierzu die Ausführungen in Abschnitt 3.2.3 unten)

Die Ergebnisse der Tabelle 2 beinhalten daher nicht nur einen kaum zu quantifizierenden Unsicherheitsfaktor hinsichtlich der Bandbreite der tatsächlichen zukünftigen Einwohnerentwicklung. Über diese Bandbreite muss zusätzlich die im vorigen Abschnitt angesprochene Unsicherheit hinsichtlich der regionalen Verortung der nachgefragten Wohnungsbestände, der Marktfähigkeit bestehender Leerstände und der Zielgruppen-gerechtigkeit der bestehenden Wohnungsbestände gelegt werden. Die Werte sind daher lediglich als Orientierungshilfe zu sehen. Insbesondere die in einigen Gemeinden aus der Trendfortschreibung resultierenden sehr hohe Mehrbedarfe dürften sich durch den sich abschwächenden Suburbanisierungstrend zukünftig etwas reduzieren.

Tabelle 2: Abschätzung des quantitativen Wohnungsbedarfs auf Gemeindeebene

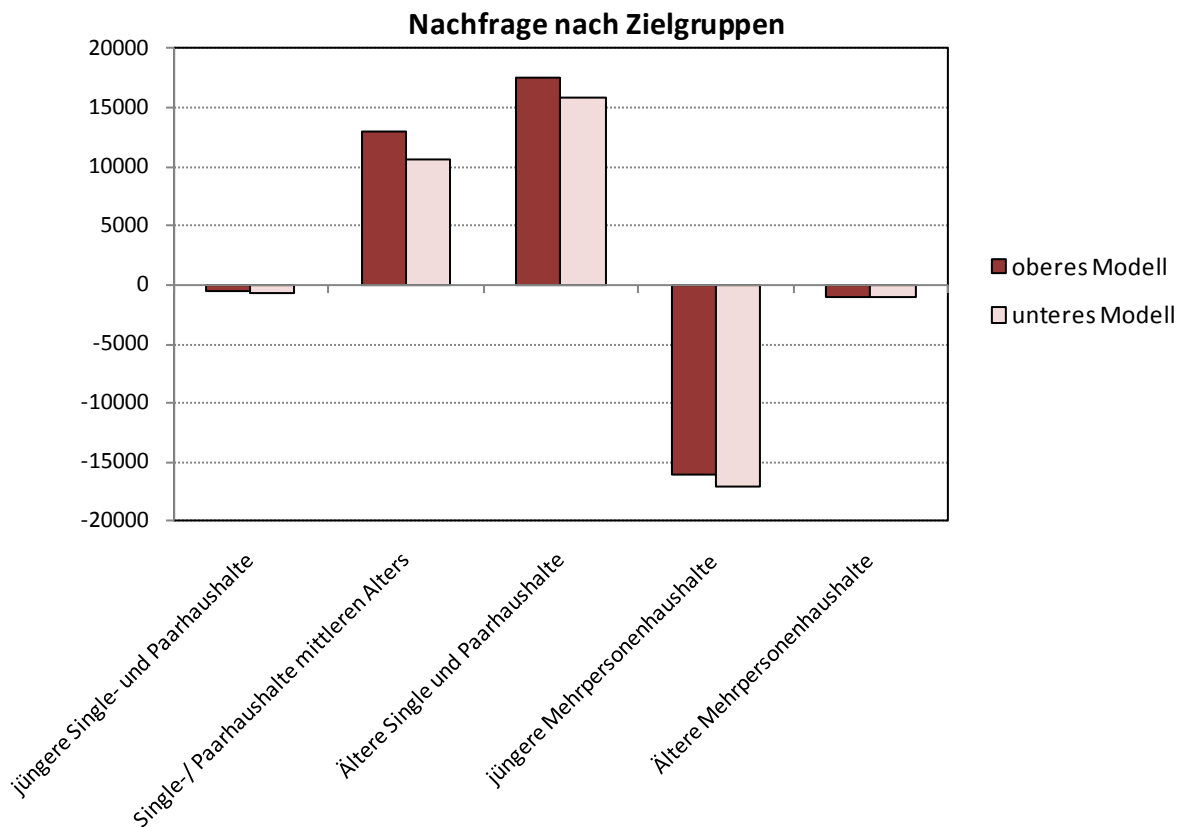
AGS	Gemeindename	Unteres Modell, Annahme: bestehender Leerstand wird voll abgebaut		Oberes Modell: Annahme: beste- hender Leerstand bleibt gleich		Grad der Zusatz- nachfrage
		Zusatzbedarf in Wohneinheiten Saldo 2011 – 2030	Zusatzbedarf in % des Bestands 2011	Zusatzbedarf in Wohneinheiten Saldo 2011 – 2030	Zusatzbedarf in Wohneinheiten Saldo 2011 – 2030	
435001	Bad Orb	0	0%	200	4%	niedrig
435002	Bad Soden- Salmünster	0	0%	300	4%	niedrig
435003	Biebergemünd	100	0%	300	9%	niedrig
435004	Birstein	0	0%	0	0%	niedrig
435005	Brachtal	0	0%	0	0%	niedrig
435006	Bruchköbel, St.	0	0%	0	0%	niedrig
435007	Erlensee	400	7%	800	13%	mittel
435008	Flörsbachtal	0	0%	0	0%	niedrig
435009	Freigericht	400	6%	800	13%	mittel
435010	Gelnhausen	0	0%	100	1%	niedrig
435011	Großkrotzenburg	100	3%	300	9%	mittel
435012	Gründau	300	5%	700	11%	mittel
435013	Hammersbach	0	0%	200	9%	niedrig
435014	Hanau	0	0%	1300	3%	niedrig
435015	Hasselroth	0	0%	0	0%	niedrig
435016	Jossgrund	0	0%	0	0%	niedrig
435017	Langenselbold	500	8%	900	14%	mittel
435018	Linsengericht	200	5%	500	12%	mittel
435019	Maintal	0	0%	0	0%	niedrig
435020	Neuberg	0	0%	0	2%	niedrig
435021	Nidderau	500	6%	1000	12%	mittel
435022	Niederdorfelden	500	31%	600	37%	hoch
435023	Rodenbach	0	0%	100	3%	niedrig
435024	Ronneburg	0	0%	200	13%	mittel
435025	Schlüchtern	0	0%	300	4%	niedrig
435026	Schöneck	700	13%	1100	20%	hoch
435027	Sinntal	0	0%	0	0%	niedrig
435028	Steinau a.d.Straße	0	0%	0	0%	niedrig
435029	Wächtersbach	300	6%	600	12%	mittel

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, HA Hessenagentur, Hessisches Statistisches Landesamt

3.2.3 Qualitativer Bedarf

Die im vorigen Absatz diskutierten Bedarfsangaben basieren auf bestimmten Annahmen über den Umfang, in dem Nachfrager Gemeinden und Teilmärkte (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Miete und Eigentum) zu wechseln bereit sind, wenn am Ort selbst kein entsprechendes Angebot zur Verfügung steht. Da die Wohnungsnachfrage nicht deterministisch ist, d.h. ein bestimmter Haushaltstyp nicht in jedem Fall auf nur einen Teilmarkt fokussiert ist, kann angenommen werden, dass Überangebote in einem Teilmarkt (oder einer Gemeinde) die Überschussnachfrage eines anderen Teilmarkts (oder einer anderen Gemeinde) in gewissem Umfang absorbieren kann. Der Umfang hängt im Wesentlichen von der Distanz, der Eignung und dem Preisunterschied ab. Fehlen beispielsweise große Wohnungen, besteht aber ein Überangebot an Einfamilienhäusern, ist ein Wechsel von einem Wohnungstyp zum anderen vorstellbar. Fehlen jedoch preiswerte Mietwohnungen für Singlehaushalte, ist dieser Fehlbedarf durch ein Überangebot an Einfamilienhäusern kaum auszugleichen.

Abbildung 41: Abschätzung der Wohnungsnachfrage nach Zielgruppen 2030



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, HA Hessenagentur, Hessisches Statistisches Landesamt

Die durch diesen sog. qualitativen Mismatch, also durch fehlende Zielgruppeneignung, ausgelöste Mehrnachfrage nach Wohnungen hängt also davon ab, in wie weit sich die Haushaltszahlen innerhalb der nachfragerrelevanten Zielgruppen verändern werden. Wie Abbildung 42 zeigt, ist bis 2030 eine deutliche Veränderung der Zielgruppenstruktur zu erwarten. In beiden Modellvarianten nimmt die Zahl der jüngeren Mehrpersonenhaushalte, d.h. im Wesentlichen der Familienhaushalte, ab, insgesamt um ca. 16.000 bis 17.000 Haushalte. Diesem Rückgang steht eine Zunahme der Zahl älterer Single- und Paarhaushalte (65

Jahre und älter) um ca. 16.000 bis 17.000 bzw. Single- und Paarhaushalte mittleren Alters um ca. 10.00 bis 13.000 gegenüber.

Durch fehlende Übereinstimmung zwischen Wohnwünschen und Angebot an geeigneten Wohnformen dürfte der realistische Umfang der zukünftigen Wohnungsmehrnachfrage daher höher liegen, als der oben ermittelte rein Mindestbedarf von 4.000 bzw. 5.800 Einheiten in wachsenden Gemeinden. Eine genauere Einschätzung ist jedoch kaum möglich, da auf kleinräumiger Ebene nicht prognostiziert werden kann, in welchem Umfang der Ausgleich zwischen Wohnangebot und Wohnungsnachfrage durch Neubau oder durch Umzüge erreicht werden wird.

Grundsätzlich dürfte die veränderte Zielgruppenzusammensetzung zu einer deutlichen Reduktion der Nachfrage nach großen Eigenheimen zugunsten einer Mehrnachfrage nach mittelgroßen bis größeren (drei bis fünf Zimmer) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern führen. Allerdings ist zu beachten, dass Haushalte nicht immer umziehen, auch wenn sich die Zahl der Haushaltsmitglieder reduziert. Die Zusatznachfrage durch ältere Haushalte dürfte daher vor allem im Bestand gedeckt werden. Dies kann vor allem in Gemeinden mit großen Beständen an älteren Einfamilienhäusern zu bestimmten Problemen führen, wenn eine altersgerechte Anpassung der Immobilie wirtschaftlich nicht durchgeführt werden kann. Dazu kommt, dass die Bewirtschaftung und die hohen Betriebskosten energieintensiver älterer Eigenheime zu finanziellen und physischen Belastungen älterer Haushalte führen können. Die rückläufige Nachfrage nach Einfamilienhäusern kann auch zu verstärkten Wertverlusten standortungünstig gelegener Häuser führen, und potenziell den Verkauf im Falle eines Umzugswunsches in eine altersgerechtere Wohnform erschweren. Ein Angebot an kleinen, preisgünstigen Mietwohnungen für Senioren ist in kleineren Gemeinden oftmals nicht vorhanden. Der Verbleib in der bisherigen Wohnung ist daher nicht immer die gewünschte Lösung, sondern kann auch durch Mangel an Alternativen ausgelöst werden.

Die Wohnwünsche der Haushalte im mittleren Alter dürften aufgrund der geringer werdenden Zahl der familiengründenden Haushalte ebenfalls Veränderungen unterliegen. Allerdings sind diese aufgrund der besseren Wohnkaufkraft in höherem Maße durch Neubau, bzw. Modernisierungen im Bestand erfüllbar. Je nach Zielgruppe und Standort erstreckt sich die Nachfrage vor allem auf mittlere bis größere Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser.

Während bei den bisher angesprochenen Zielgruppen vor allem die finanziell leistungsfähigeren Haushalte Neubauwohnungen nachfragen, ist es bei Familienhaushalten oftmals andersherum. Für diese Zielgruppe stellen Bestandsimmobilien im Eigenheimbereich aufgrund der großen Grundstückszuschnitte in Verbindung mit hohen Modernisierungskosten oftmals ein Hemmnis dar. Trotz eines in Zukunft zu erwartenden erheblichen Überangebots an Eigenheimen wird daher immer noch in den meisten Fällen eine Entscheidung zugunsten kostengünstiger Neubauten (Reihenhäuser, Doppelhäuser) gefällt. Trotz rückläufiger Anteile an Familienhaushalte entsteht auch in dieser Zielgruppe Wohnungsmehrbedarf, da sich die Zentren der Mehrnachfrage in den ballungsraumnahen westlichen Gemeinden räumlich deutlich von den Gebieten mit rückläufiger Nachfrage unterscheiden. Ein Überangebot im Osten des Kreises kann daher die Mehrnachfrage im Westen nicht kompensieren.

In den ballungsraumnahen Gemeinden besteht in Folge der steigenden Mietpreise vor allem ein Defizit an kleineren, preiswerten oder geförderten Wohnungen, das durch die Anforderungen an Kosten- und Flächenobergrenzen im SGB II nochmals verstärkt wird. Verstärkt wird diese Problematik durch die strukturell eher großen Wohnungen im geförderten Wohnungsbau, die diese Wohnungen trotz Mietpreisbindung für kleinere Haushalte unter den Transferleistungsempfängern teilweise unzugänglich machen.

4 Ergebnisse der Gemeindebefragung

Zur Arrondierung der kreisweiten Untersuchung wurde eine Befragung der Gemeinden durchgeführt. Der Fragebogen (vgl. Anhang A) enthielt insgesamt acht Fragen zu folgenden Themenkomplexen:

- Die derzeitige und zukünftige Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt
- Bestehende Problemfelder auf dem Wohnungsmarkt
- Die Versorgungslage für bestimmte Zielgruppen und Maßnahmen zur Verbesserung der Versorgungslage
- Art des Fördermitteleinsatzes in den Kreisgemeinden

Die Befragung fand im dritten Quartal 2014 statt.

4.1 Die Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt

Der Fragekomplex zur Einschätzung der Angebotssituation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt besteht aus zwei Teilfragen: Der Einschätzung der derzeitigen Lage und der Einschätzung der zukünftigen Lage. Betrachtet wurden die relevanten Wohnungsteilmärkte des Eigenheimbaus, des Wohneigentums, des frei finanzierten und des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus.

Tabelle 3: Frage 1: Antworthäufigkeiten

Wenn Sie die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Ihrer Gemeinde betrachten: wie würden Sie die derzeitige Angebotssituation in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten einschätzen?

	Einfamilienhäuser (RH, DHH, freisteh. EFH)	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	Frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	Öffentlich geförderte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern
großes Überangebot	4 %	0 %	0 %	0 %
leichtes Überangebot	12 %	4 %	0 %	0 %
ausgeglichenes Angebot	40 %	29 %	30 %	14 %
leichte Angebotsknappheit	28 %	42 %	45 %	32 %
große Angebotsknappheit	16 %	25 %	25 %	55 %
Summe	100 %	100 %	100 %	100 %
„weiß nicht“ oder k.A.	11 %	14 %	29 %	21 %
Gültige n	25	24	20	22

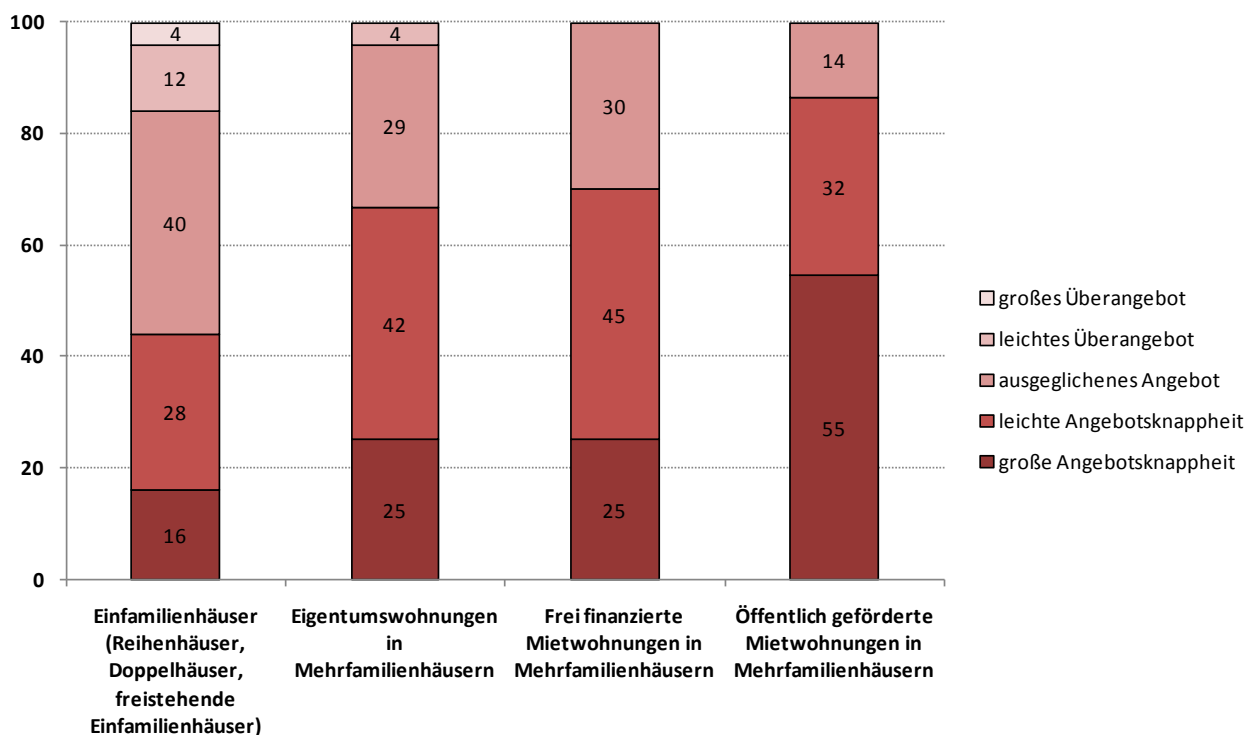
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung

Die Antwortmöglichkeiten sahen für jeden Teilmarkt eine Beurteilung des Wohnangebots auf einer fünfstufigen Skala zwischen den Polen „großes Überangebot“ und „große Angebotsknappheit“ vor. Konnte keine

Antwort gegeben werden, besteht zusätzlich die Antwortmöglichkeit „weiß nicht“. Tabelle 3 enthält die Antworthäufigkeiten zur Einschätzung der derzeitigen Lage. Die Prozentwerte beziehen sich auf die jeweils in der letzten Zeile angegebene Anzahl der Gemeinden mit gültigen Antworten. Zur besseren Erkennbarkeit des Antwortverhaltens wurden die Ergebnisse graphisch aufbereitet, Abbildung 42 enthält das zur Frage 1 gehörige Balkendiagramm.

Die Ergebnisse der Befragung bestätigen den empirischen Befund, dass derzeit vor allem die Angebotsituation im sozialen Mietwohnungsmarkt von besonderen Knappheiten gekennzeichnet ist. Mehr als die Hälfte der Gemeinden stellen hier eine große Angebotsknappheit fest, nur 14 % bezeichnen das Angebot als ausgeglichen, Überangebote werden in keinem Fall genannt. Etwas besser wird die Situation im frei finanzierten Mietwohnungsbau und im Wohneigentumsbereich beurteilt. Hier bestehen jeweils nur in ca. einem Viertel der befragten Gemeinden große Angebotsknappheiten, in ca. der Hälfte der Gemeinden wird jedoch eine leichte Knappheit festgestellt. Im Marktsegment der Einfamilienhäuser (hierunter fallen auch Reihenhäuser und Doppelhäuser) wird im Mittel nur in 16 % aller antwortenden Gemeinden eine große Angebotsknappheit festgestellt. In 40 % der Gemeinden besteht ein ausgeglichenes Angebot, in 16 % besteht ein leichtes oder großes Überangebot.

Abbildung 42: Frage 1: Antwortverhalten



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung

Tabelle 4: Frage 2: Antworthäufigkeiten

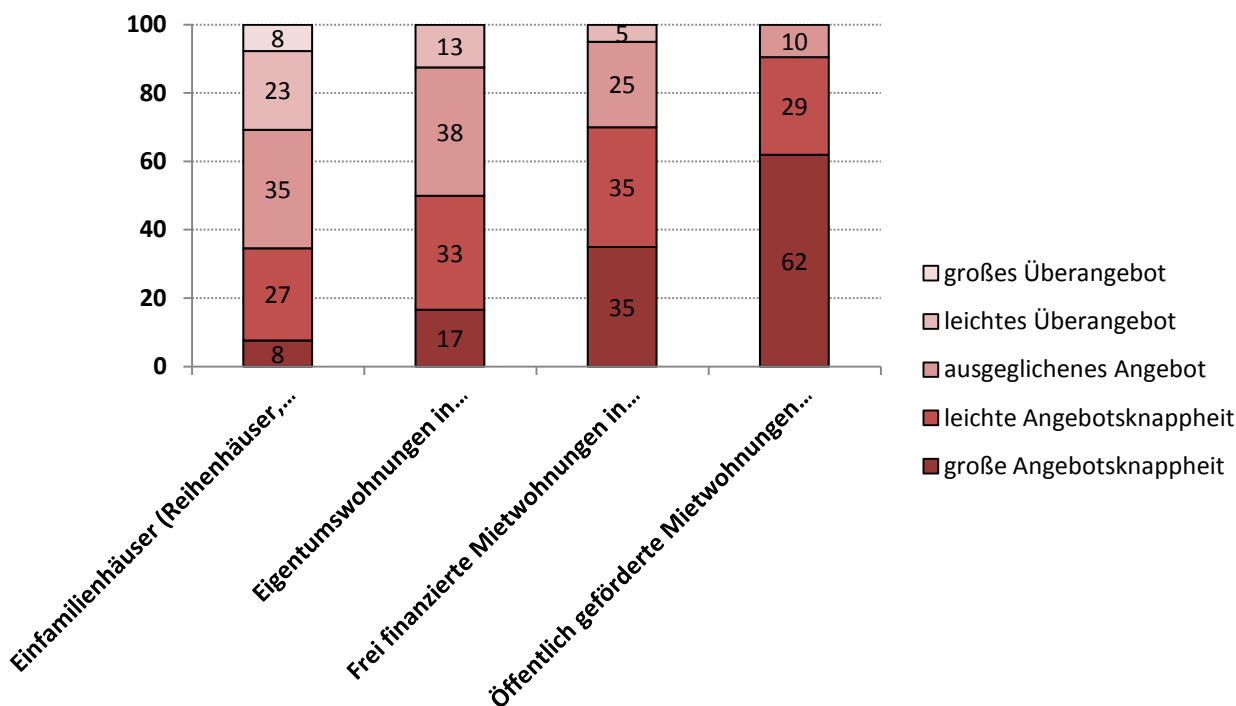
Wenn Sie die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Ihrer Gemeinde betrachten: wie würden Sie die zukünftige Angebotssituation in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten einschätzen?

	Einfamilienhäuser (RH, DHH, freisteh. EFH)	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	Frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	Öffentlich geförderte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern
großes Überangebot	8 %	0 %	0 %	0 %
leichtes Überangebot	23 %	13 %	5 %	0 %
ausgeglichenes Angebot	35 %	38 %	25 %	9 %
leichte Angebotsknappheit	27 %	33 %	35 %	29 %
große Angebotsknappheit	8 %	17 %	35 %	62 %
Summe	100 %	100 %	100 %	100 %
„weiß nicht“ oder k.A.	7 %	14 %	29 %	25 %
Gültige n	26	24	20	21

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung

Vergleicht man die Angaben zur derzeitigen Situation mit der erwarteten zukünftigen Angebotssituation, wird erkennbar, dass mit einer weiteren Verschärfung der bereits jetzt bestehenden Situation gerechnet wird. Im Marktsegment der Eigenheime wird mit einer weiteren Zunahme des Überangebots gerechnet (von 16 % auf 31 %), während bei den Mietwohnungsbeständen mit einer weiteren Zunahme der Angebotsknappheit gerechnet wird. Für den Markt der geförderten Mietwohnungen wird von über 90 % der 21 antwortenden Gemeinden eine leichte oder große Angebotsknappheit erwartet. Im Teilmarkt der Eigentumswohnungen wird hingegen mit einer gewissen Entspannung gerechnet.

Abbildung 43: Frage 2: Antwortverhalten



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung

4.2 Bestehende Problemfelder

Bei dieser Frage sollte von den Gemeinden eine Einschätzung möglicher sozialer und städtebaulicher Auswirkungen bestehender Mangelsituationen auf dem Wohnungsmarkt abgegeben werden. Die Antwortmöglichkeiten sahen eine fünfstufige Skala der Problemwahrnehmung von „sehr dringend“ bis „überhaupt nicht dringend“ vor. Wie Tabelle 5 in Verbindung mit Abbildung 44 zeigt, stellten sich vor allem zwei Problemfelder in den befragten Gemeinden als relativ dringend dar: zum einen der noch nicht realisierte Modernisierungsbedarf an Wohngebäuden, zum anderen die fehlende Altengerechtigkeit des Wohnungsbestandes. Fehlende Altengerechtigkeit wurde von fast 60 % der Gemeinden mit gültigen Antworten in dieser Teilfrage als dringendes Problem eingestuft, weitere 22 % der Antwortenden bezeichnen es als sehr dringendes Problem.

Des Weiteren wurden in bestimmten Gemeinden strukturelle Probleme in Folge von Abwanderung als Problemfelder benannt: Darunter fällt einerseits die fehlende Auslastung der öffentlichen Infrastruktur, die von 16 % der Antwortenden als sehr dringendes Problem eingeschätzt wurden, andererseits dauerhafte Leerstände in einzelnen Straßenzügen oder Ortsteilen mit 12 % Nennungshäufigkeit. Auffällig ist, dass die beiden genannten Probleme von der Mehrheit der Gemeinden nicht als besonders dringlich wahrgenommen wurden, dennoch in der höchsten Dringlichkeitsstufe die größte Nennungshäufigkeit erreichten. Dieses Antwortbild bestätigt das Bild einer zunehmend unterschiedlichen Entwicklung der Wohnungsmarktlage in den Gemeinden im Main-Kinzig-Kreis, je nach Betroffenheit von demografischen oder sozialen Herausforderungen.

Als Problemfelder mit insgesamt geringerer Dringlichkeit wurden hohe Wohnkosten, Überbelegung von Wohnraum und soziale Entmischung genannt, die eher typisch für die Problemlagen urbaner Wohnungsmärkte sind. In diesen drei Bereichen betrug der Anteil der Gemeinden, die die genannten Problemfelder als „sehr dringend“ oder „dringend“ einschätzten, jeweils maximal 20 %.

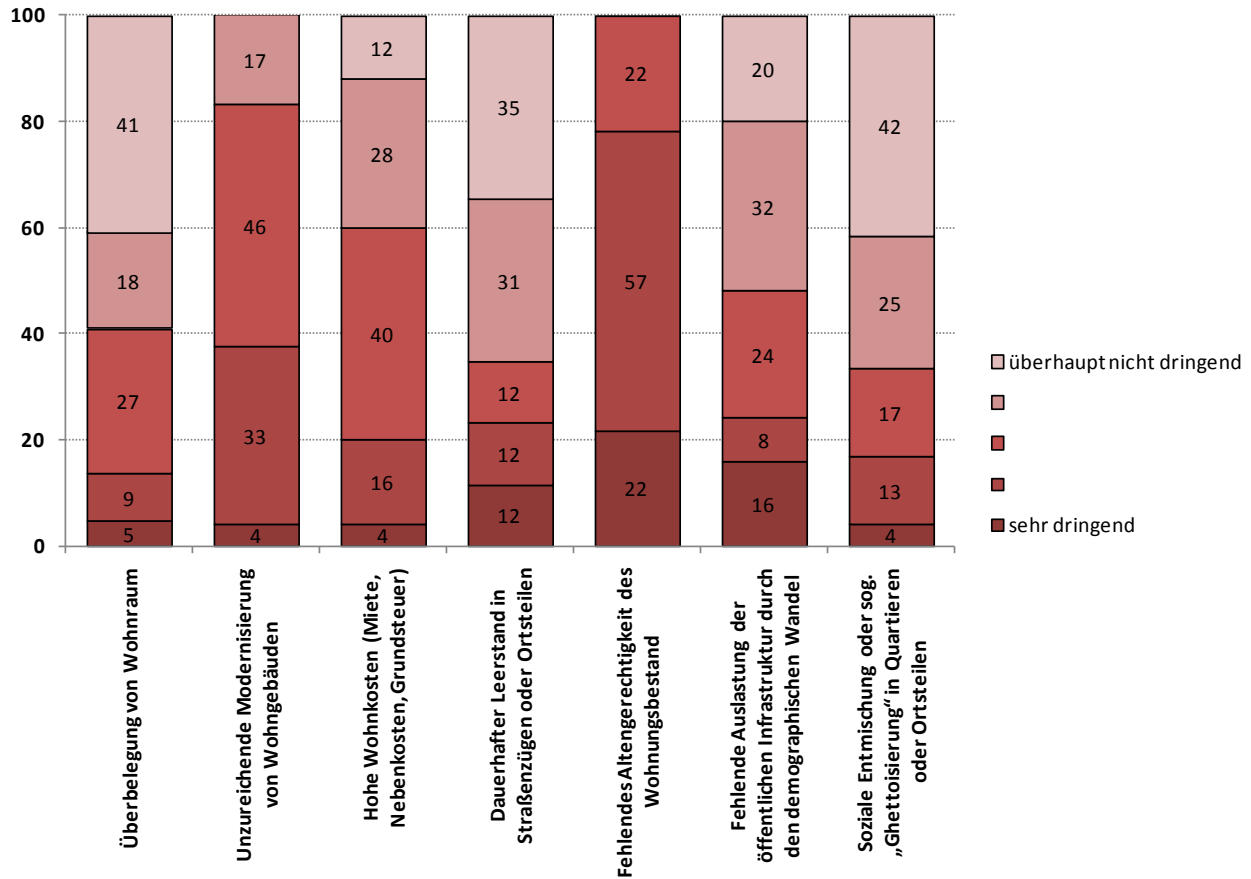
Tabelle 5: Frage 3: Antworthäufigkeiten

Wenn sie an eventuelle Probleme auf dem Wohnungsmarkt in Ihrer Gemeinde denken, wie würden sie die folgenden Problemfelder einschätzen?

	Überbelegung von Wohnraum	Unzureichende Modernisierung von Wohngebäuden	Hohe Wohnkosten (Miete, Nebenkosten, Grundsteuer)	Dauerhafter Leerstand in Straßenzügen oder Ortsteilen	Fehlendes Altengerech-tigkeit des Wohnungsbestand	Fehlende Auslastung der öffentlichen Infrastruktur durch den demografischen Wandel	Soziale Entmischung oder sog. „Ghettoisierung“ in Quartieren oder Ortsteilen
sehr dringend	5 %	4 %	4 %	12 %	22 %	16 %	4 %
.	9 %	33 %	16 %	12 %	57 %	8 %	13 %
.	27 %	46 %	40 %	12 %	22 %	24 %	17 %
.	18 %	17 %	28 %	31 %	13 %	32 %	25 %
überhaupt nicht dringend	41 %	0 %	12 %	35 %	0 %	20 %	42 %
Summe	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
„weiß nicht“ oder k.A.	21 %	14 %	11 %	7 %	7 %	11 %	14 %
Gültige n	22	24	25	26	26	25	24

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung

Abbildung 44: Frage 3: Antwortverhalten



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung

4.3 Versorgungslage für bestimmte Zielgruppen

Der dritte Fragenkomplex bezog sich auf die Nachfrageseite. In Frage vier wurde nach einer Einschätzung der Versorgungslage für bestimmte Zielgruppen gefragt, die vorrangig von Versorgungsproblemen auf dem Wohnungsmarkt betroffen sind. Die Antwortmöglichkeiten sahen eine Einordnung auf einer fünfstufigen Skala zwischen „sehr guter Versorgungslage“ und „sehr problematischer Versorgungslage“ vor. Tabelle 6 und Abbildung 45 enthält die Ergebnisse bzw. die graphische Auswertung der Ergebnisse zu Frage vier.

Als Zielgruppe mit derzeit besonders problematischer Versorgungslage kristallisierten sich Asylsuchende heraus. Die Unterbringungsverpflichtung von Asylsuchenden stellt die Gemeinden im Main-Kinzig-Kreis angesichts der derzeitigen großen Flüchtlingskontingente voraussehbar vor große Probleme. 35 % der antwortenden Gemeinden sehen die Versorgungslage für diese Zielgruppe als „sehr problematisch“, weitere 26 % als problematisch. Eine weitere Zielgruppe mit Versorgungsproblemen stellen Transferleistungsempfänger dar, deren Versorgungslage von 16 % der antwortenden Gemeinden als sehr problematisch bezeichnet wurden. Etwa die Hälfte aller antwortenden Gemeinden bezeichnete auch die Versorgungslage für Senioren als problematisch, allerdings in keinem Fall als „sehr problematisch“. Vergleichbares gilt auch für Personen mit besonderem Unterstützungsbedarf und Studierende. Nur geringe Versorgungsprobleme wurden auch bei Wohnungslosen gesehen. Für Familienhaushalte wurde die Versorgungslage überwiegend mittel gut eingeschätzt.

Tabelle 6: Frage 4: Antworthäufigkeiten

Wie würden Sie die Versorgungslage mit Wohnungen für bestimmte Zielgruppen in Ihrer Gemeinde einschätzen?									
	Versorgungslage insgesamt	Transferleistungsempfänger	Senioren	Personen mit besonderem Unterstützungsbedarf	Studierende oder Auszubildende	Flüchtlinge, Asylsuchende	Wohnungslose	Familienhaushalte mit Kindern	Wohngemeinschaften
sehr gute Versorgungslage	8 %	0 %	4 %	4 %	5 %	4 %	13 %	7 %	50 %
.	29 %	20 %	20 %	13 %	18 %	9 %	25 %	20 %	0 %
.	50 %	36 %	28 %	42 %	41 %	26 %	54 %	53 %	0 %
.	13 %	28 %	48 %	38 %	32 %	26 %	4 %	20 %	0 %
sehr problematische Versorgungslage	0 %	16 %	0 %	4 %	5 %	35 %	4 %	0 %	50 %
Summe	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
„weiß nicht“ oder k.A.	14 %	11 %	11 %	14 %	21 %	14 %	43 %	14 %	93 %
Gültige n	24	25	25	24	22	24	16	24	2

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung

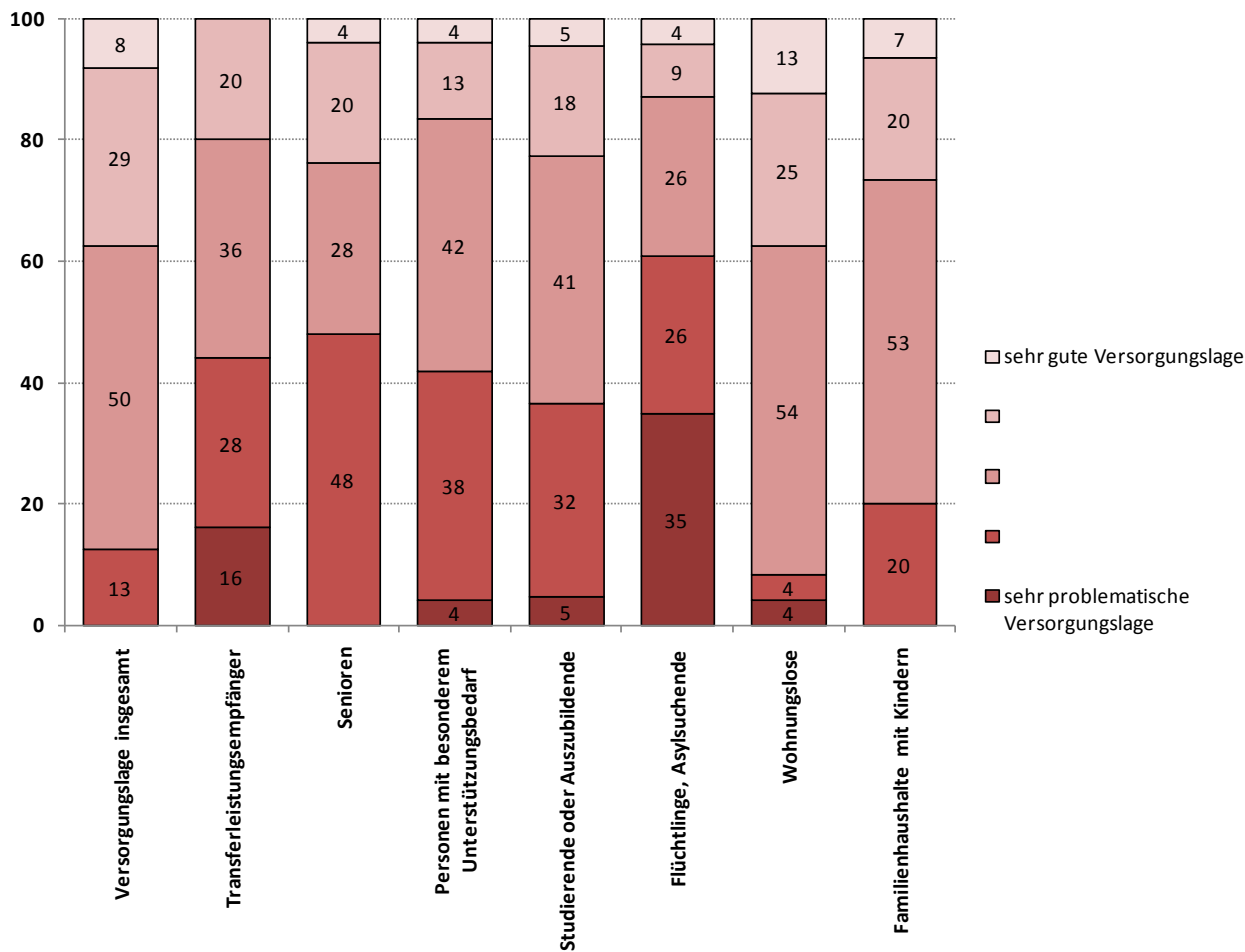
In der nächsten Frage wurden die Gemeinden nach den möglichen Ursachen problematischer Versorgungslagen befragt. Als Antworten waren frei formulierte Texte möglich.

Fehlender günstiger Wohnraum, insbesondere in Form mietpreisgebundener Wohnungen oder kommunaler Wohnungen, wurde als Hauptursache für bestehende Versorgungsprobleme bei Transferleistungsempfängern und Wohnungslosen genannt. Bei Asylsuchenden wurde dieser Mangel vorwiegend mit fehlenden Unterbringungsmöglichkeiten überhaupt begründet. Für die Zielgruppen „Senioren“ und „Personen mit Unterstützungsbedarf“ wurden dagegen vor allem fehlende bedarfsgerechte Wohnungen, also seniorengerechte oder barrierefreie Wohnungen als Ursache genannt.

Als Begründung für die bestehenden Versorgungsengpässe wurde im Falle der genannten Zielgruppen das fehlende Investoreninteresse genannt, also die Tatsache, dass die genannten Zielgruppen angesichts der hohen Kosten im Neubau nicht im frei finanzierten Wohnungsbau versorgt werden können. Die Kehrseite dieser Tatsache sind die fehlenden Fördermittel, die aus Sicht der Gemeinden zur Schaffung von zielgruppen-gerechtem Wohnraum im geförderten Wohnungsmarkt benötigt werden.

Bei Versorgungsengpässen für Familienhaushalte wurden dagegen in erster Linie Baulandknappheiten als Ursache benannt. Ein zusätzlicher Aspekt der Wohnraumversorgung, nämlich Defizite bei der ÖPNV-Anbindung, wurde von zwei Kommunen als Problem für Senioren und Auszubildende benannt.

Abbildung 45: Frage 4: Antwortverhalten



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung
 Hinweis: Zur Zielgruppe „Wohngemeinschaften“ lagen nur 2 auswertbare Antworten vor. Auf eine Visualisierung wurde daher mangels Aussagefähigkeit verzichtet.

Angaben zu erforderlichen Maßnahmen, die zur zukünftigen Verbesserung der Versorgungslage der hauptbetroffenen Zielgruppen beitragen können, waren Gegenstand der Frage sieben.

Für die Zielgruppe der Transferleistungsempfänger wurden vor allem der Erwerb von Belegungsrechten und die Wohnraumförderung genannt, im Bereich seniorengerechtes Wohnen die Schaffung und Förderung von barrierefreien Wohnungen, aber auch die Unterstützung von Baugemeinschaften und genossenschaftlichen Modellen zur Bereitstellung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots wurde in einem Fall genannt.

Im Bereich der Zielgruppenerfordernisse für Asylbewerber wurde eine verstärkte Beteiligung des Kreises angesprochen, teilweise in Form einer Verbesserung der Zusammenarbeit mit dem Kreis bis hin zur Forderung, die Bereitstellung der Unterkünfte durch den Kreis, das Land oder den Bund vornehmen bzw. finanzieren zu lassen. Das Spektrum der Antworten zeigt die Dimension der Problematik, die die Versorgung dieser spezifischen Personengruppe derzeit für die Gemeinden besitzt.

Frage sechs bezog sich auf bereits durchgeführte und geplante Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnversorgungslage in den Gemeinden. In der ersten Unterkategorie, Informationskampagnen, lassen sich konkrete Nennungen in folgende Maßnahmenkategorien einordnen:

- Die Aufstellung eines Leerstandskataster
- Die Bestandsaufnahme und Evaluierung von Ortskernen
- Das Angebot von Energieberatungen
- Fördermittelberatungen
- Kommunale Immobilienportale

In den Kategorien Fördermittel/Eigenmitteleinsatz lassen sich die Antworten drei Kategorien zuweisen:

- Fördermittel aus Dorferneuerungsprogrammen, z.B. beim Erwerb von Bestandsimmobilien
- Zuschussförderungen bei Modernisierungen und Stadterneuerungsmaßnahmen
- Zuschussförderung oder Vergünstigungen beim Baulandverkauf

Am häufigsten wurden w Antworten in den Kategorien Baulandausweisung/Baulandmobilisierung gemacht. In elf Gemeinden wurde die geplante Ausweisung oder Verfügbarkeit von größeren Neubauflächen genannt. In zwei Fällen wurde eine „moderate“ oder „zurückhaltende“ Baulandausweisung genannt. Die Notwendigkeit, verstärkt bereits bebaute Flächen der Innenentwicklung nutzbar zu machen, wurde von den Gemeinden, die von Leerständen oder Sanierungsnotwendigkeiten betroffen sind, ebenfalls erkannt. Auch die dazugehörigen Planungsinstrumente wie kommunale Satzungen oder Instrumente des Besonderen Städtebaurechts kommen in fünf Gemeinden zur Anwendung, bzw. sind geplant. Andererseits legt das Antwortverhalten nahe, dass das Thema Konversion in den vorwiegend dörflich geprägten Gemeinden des Kreises strukturell keine vorrangige Rolle bei der Baulandmobilisierung spielen dürfte.

Die Modernisierung von kommunalen Bestandswohnungen wurde in vier Fällen genannt, zu Maßnahmen öffentlicher Wohnungsunternehmen wurden nur in einem Fall Angaben gemacht, da in den anderen Fällen keine nennenswerten Bestände öffentlicher Wohnungsunternehmen in der Gemeinde existieren.

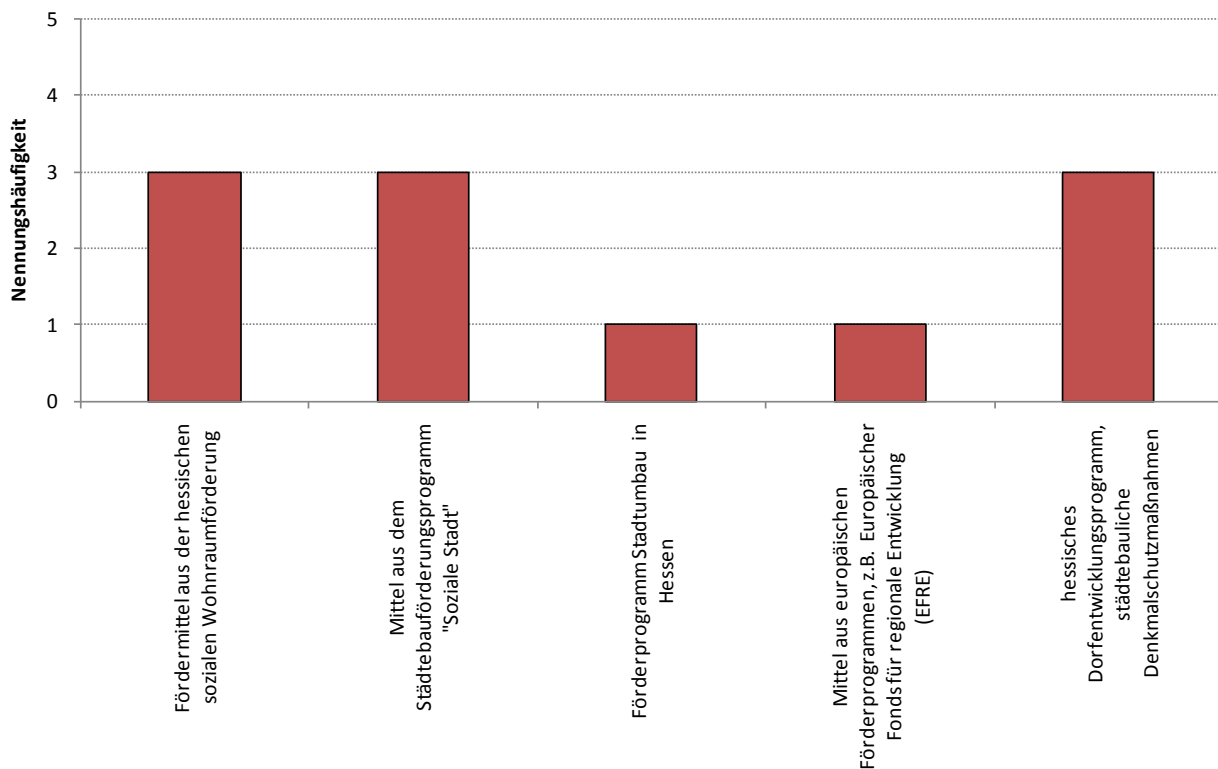
4.4 Fördermitteleinsatz

Die letzte Frage sollte die Rolle von Fördermitteln in den Gemeinden beleuchten. Trotz der erheblichen Bedeutung, die der sozialen Wohnraumförderung in den Antworten beigemessen wurde, zeigt die Auswertung, dass der tatsächliche Einsatz von Wohnraumfördermitteln in den Gemeinden beschränkt ist. Dies liegt offensichtlich einerseits an fehlenden Eigenmitteln, die zur Erlangung von Fördermitteln notwendig sind, andererseits an der einfachen Tatsache, dass öffentlich geförderte kommunale Bestände in den kleineren Gemeinden des Landkreises kaum vorhanden sind.

Neben der eigentlichen Wohnraumförderung wurden in den Gemeinden auch andere Förderprogramme genutzt (Abbildung 46):

- In drei Gemeinden/Städten Mittel des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt
- In je einem Fall Mittel des Stadtumbaus in Hessen und EFRE-Mittel (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung)
- In drei Fällen Mittel des Dorfentwicklungsprogramms/IKEK (integriertes kommunales Entwicklungskonzept) Hessen

Abbildung 46: Frage 8: Fördermitteleinsatz



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung

4.5 Fazit der Gemeindebefragung

Die Ergebnisse der Gemeindebefragung zeigen, wie stark sich die Problemlagen der Wohnraumversorgung im Kreis verändert haben. Während vor zehn Jahren die Frage nach der Baulandverfügbarkeit im Vordergrund stand, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Versorgungsprobleme in erster Linie im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung zu sehen. Diese Problemlage wird derzeit durch die Notwendigkeit, sprunghaft gestiegene Zahlen von Asylbewerbern unterzubringen, überlagert, bzw. verschärft.

Wie offensichtlich wird, bestehen die Lösungsvorschläge für die Verbesserung der sozialen Wohnraumversorgung vor allem in der Bereitstellung von sozialem Wohnraum. Dieses Marktsegment steht jedoch vor allem in den kleineren Gemeinden vor dem Problem, dass keine entsprechenden Wohnungsunternehmen auf dem lokalen Wohnungsmarkt aktiv sind, die Gemeinde selber jedoch auch nicht in der Lage ist, als Anbieter geförderten Wohnraums aufzutreten. Das bestehende Fördermittelangebot kann daher nicht in benötigtem Umfang abgerufen werden.

Angeichts der insgesamt bereits guten Angebotssituation im Marktsegment der Eigenheime mit sich abzeichnenden Überkapazitäten ist der Umfang der noch zur Verfügung stehenden oder sich in Entwicklung befindlichen Neubauflächen überraschend hoch. Insbesondere in den ballungsraumnahen Gemeinden ist jedoch eine entsprechende Nachfrage weiterhin gegeben, die entsprechende Angebotspolitik daher nachvollziehbar. In den peripherer gelegenen Gemeinden stellt sich dagegen zunehmend das Problem von strukturellen Leerständen in den Kernbereichen der Orte. Hierbei ist der Befragung zu entnehmen, dass sich die Gemeinden dieser Problematik zunehmend bewusst werden und die entsprechenden Instrumente der Dorferneuerung oder des Leerstandsmonitorings bereits jetzt genutzt werden.

Anhang A - Fragebogen der Gemeindebefragung

Wohnraumversorgungskonzept Main-Kinzig-Kreis 2014 Gemeindebefragung zur Wohnungsmarktsituation



Ansprechpartner für Rückfragen:

Main-Kinzig-Kreis

63.2 Kreisentwicklung, Denkmalpflege und Wohnungsbauförderung
Roland Buchhold
Barbarossastraße 20
63571 Gelnhausen

Tel. 06051/8514441
Fax. 06051/85914441
roland.buchhold@mkk.de

Konzept und Durchführung der Befragung:

Institut Wohnen und Umwelt GmbH

Martin Vaché
Rheinstraße 65
64295 Darmstadt

Tel. 06151/290442
Fax: 06151/290497
m.vache@iwu.de

1. Wenn Sie die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Ihrer Gemeinde betrachten: wie würden Sie die derzeitige Angebotssituation in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten einschätzen?

	großes Überangebot	leichtes Überangebot	ausgeglichenes Angebot	leichte Angebotsknappheit	große Angebotsknappheit	weiß nicht
Einfamilienhäuser (Reihenhäuser, Doppelhäuser, freistehende Einfamilienhäuser)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Öffentlich geförderte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sonstiges, und zwar	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

2. Wenn sich der Wohnungsmarkt in Ihrer Gemeinde weiter so entwickelt wie bisher: wie würden Sie die zukünftige Angebotssituation in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten einschätzen?

	großes Überangebot	leichtes Überangebot	ausgeglichenes Angebot	leichte Angebotsknappheit	große Angebotsknappheit	weiß nicht
Einfamilienhäuser (Reihenhäuser, Doppelhäuser, freistehende Einfamilienhäuser)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Öffentlich geförderte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sonstiges, und zwar	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

3. Wenn sie an eventuelle Probleme auf dem Wohnungsmarkt in Ihrer Gemeinde denken, wie würden sie die folgenden Problemfelder einschätzen?

	sehr dringend			überhaupt nicht dringend		weiß nicht
Überbelegung von Wohnraum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Unzureichende Modernisierung von Wohngebäuden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hohe Wohnkosten (Miete, Nebenkosten, Grundsteuer)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dauerhafter Leerstand in Straßenzügen oder Ortsteilen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fehlendes Altengerechtheit des Wohnungsbestand	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fehlende Auslastung der öffentlichen Infrastruktur durch den demographischen Wandel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Soziale Entmischung oder sog. „Ghettoisierung“ in Quartieren oder Ortsteilen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

4. Wie würden Sie die Versorgungslage mit Wohnungen für bestimmte Zielgruppen in Ihrer Gemeinde einschätzen?

	sehr gute Versorgungslage			sehr problematische Versorgungslage		weiß nicht
Versorgungslage insgesamt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Transferleistungsempfänger (SGB II, SGB XII)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Senioren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Personen mit besonderem Unterstützungsbedarf (Demenzranke, mobilitätseingeschränkte Personen o.ä.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Studierende oder Auszubildende	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Flüchtlinge, Asylsuchende	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnungslose	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Familienhaushalte mit Kindern	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohngemeinschaften	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Andere, und zwar	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

5. Wenn die Versorgungslage für bestimmte Zielgruppen nicht ausreichend gesichert ist, welche Gründe sind hierfür verantwortlich ?

Bitte tragen Sie hier die möglichen Gründe ein (z.B. fehlende Fördermittel, Baulandknappheit, fehlendes Interesse von Investoren, fehlende Information)

Transferleistungsempfänger (SGB II, SGB XII)
Senioren
Personen mit besonderem Unterstützungsbedarf (Demenzranke, mobilitätseingeschränkte Personen o.ä.)
Studierende oder Auszubildende
Flüchtlinge, Asylsuchende
Wohnungslose
Familienhaushalte mit Kindern
Wohngemeinschaften
Andere, und zwar

6. Welche Maßnahmen zur Verbesserung der Versorgungslage sind durch die Verwaltung in Ihrer Gemeinde geplant oder werden bereits durchgeführt?

Beschreiben Sie die Maßnahmen kurz, die durch die Gemeinde oder den Kreis in Ihrer Gemeinde initiiert oder durchgeführt wurden oder geplant sind. Welchen Umfang besitzen die Maßnahmen? Welche Mittel (Herkunft, Summe) werden dafür eingesetzt?

Informationenkampagnen für private Immobilienbesitzer

Fördermitteleinsatz

Eigenmitteleinsatz

Ausweisung von Bauland

Mobilisierung von Bauland im Bestand

Errichtung oder Modernisierung von kommunalen Wohnungen

Errichtung oder Modernisierung von Wohnungen durch öffentliche Wohnungsunternehmen

Ausweisung von Städtebaulichen Satzungsgebieten (Erhaltungssatzung, Sanierungssatzung)

Andere, und zwar

7. Durch welche Maßnahmen könnte die Versorgungslage einzelner Zielgruppen sonst noch verbessert werden?

Beschreiben Sie kurz Maßnahmen, die die Gemeinde oder der Landkreis durchführen sollte oder die private oder institutionelle Wohnimmobilienigentümer durchführen sollten (z.B. verstärkte Ausweisung von Bauland, Begründung von Erbbaurechten, Modernisierung und Umbau, Wohnraumförderung, Erwerb von Belegungsrechten durch die Kommune oder öffentliche Wohnungsunternehmen, Verbesserung des kommunalen Wohnungsangebots, Gründung von Bauherrengemeinschaften oder Genossenschaften etc.)

Transferleistungsempfänger (SGB II, SGB XII)

Senioren

Personen mit besonderem Unterstützungsbedarf (Demenzranke, mobilitätseingeschränkte Personen o.ä.)

Studierende oder Auszubildende

Flüchtlinge, Asylsuchende

Wohnungslose

Familienhaushalte mit Kindern

Wohngemeinschaften

Andere, und zwar

8. Welche Rolle spielt der Einsatz von Fördermitteln für Wohn- und Stadtentwicklungszwecke in Ihrer Gemeinde?

Beschreiben Sie kurz den Einsatz von Fördermitteln durch Ihre Gemeinde. Werden bereits Mittel bestimmter Förderprogramme eingesetzt oder ist deren Einsatz geplant? In welchem Umfang? Für welche Maßnahmen? Wenn nicht – welche Gründe sind dafür verantwortlich?

Fördermittel aus der hessischen sozialen Wohnraumförderung

.....
.....
.....

Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt"

.....
.....
.....

Förderprogramm Stadtumbau in Hessen

.....
.....
.....

Mittel aus europäischen Förderprogrammen, z.B. Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)

.....
.....
.....

Sonstige Mittel, und zwar

.....
.....
.....

Datum

		.			.				
--	--	---	--	--	---	--	--	--	--

Gemeinde

.....
.....
.....

Kontaktdaten für Rückfragen

.....
.....
.....

.....
.....
.....

Wir bedanken uns für Ihre Mitarbeit!
Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen entweder per Fax 06051/85914441 oder per E-Mail roland.buchhold@mkk.de zurück!