

Allgemeine Entwicklung der Wohnungsversorgung in Mittelhessen, im Lahn-Dill-Kreis, in Wetzlar

Wetzlar

4.10.2016

Max-Christopher Krapp
Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt

- Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt
- Ca. 40 MitarbeiterInnen
- Forschungsthemen: Wohnen, Energie, integrierte nachhaltige Entwicklung
- Forschungsprojekte in der Grundlagen- und anwendungsorientierten Forschung für Kommunen, Bund, Länder, EU, Unternehmen



1. Herausforderungen der Wohnungsversorgung
2. Wohnungsnachfrage
3. Wohnungsangebot und Preise
4. Niedrigpreisiges Wohnsegment
5. Wohnungspolitik

1. Herausforderungen der Wohnversorgung

Herausforderung I: demographischer Wandel

- Bevölkerungsalterung
- Bevölkerungsrückgang (bei noch steigenden Haushaltszahlen)

Herausforderung II: soziale und räumliche Polarisierung

- In vielen Großstädten Einkommenssegregation, aber abschwächender Suburbanisierungsprozess
- Im ländlichen Raum: soziale Segregation durch Fortzug der Erwerbsfähigen
- Aber: Arbeitsplatzgewinne im ländlich-suburbanen Raum am stärksten

Herausforderung III: Individualisierung der Lebensformen

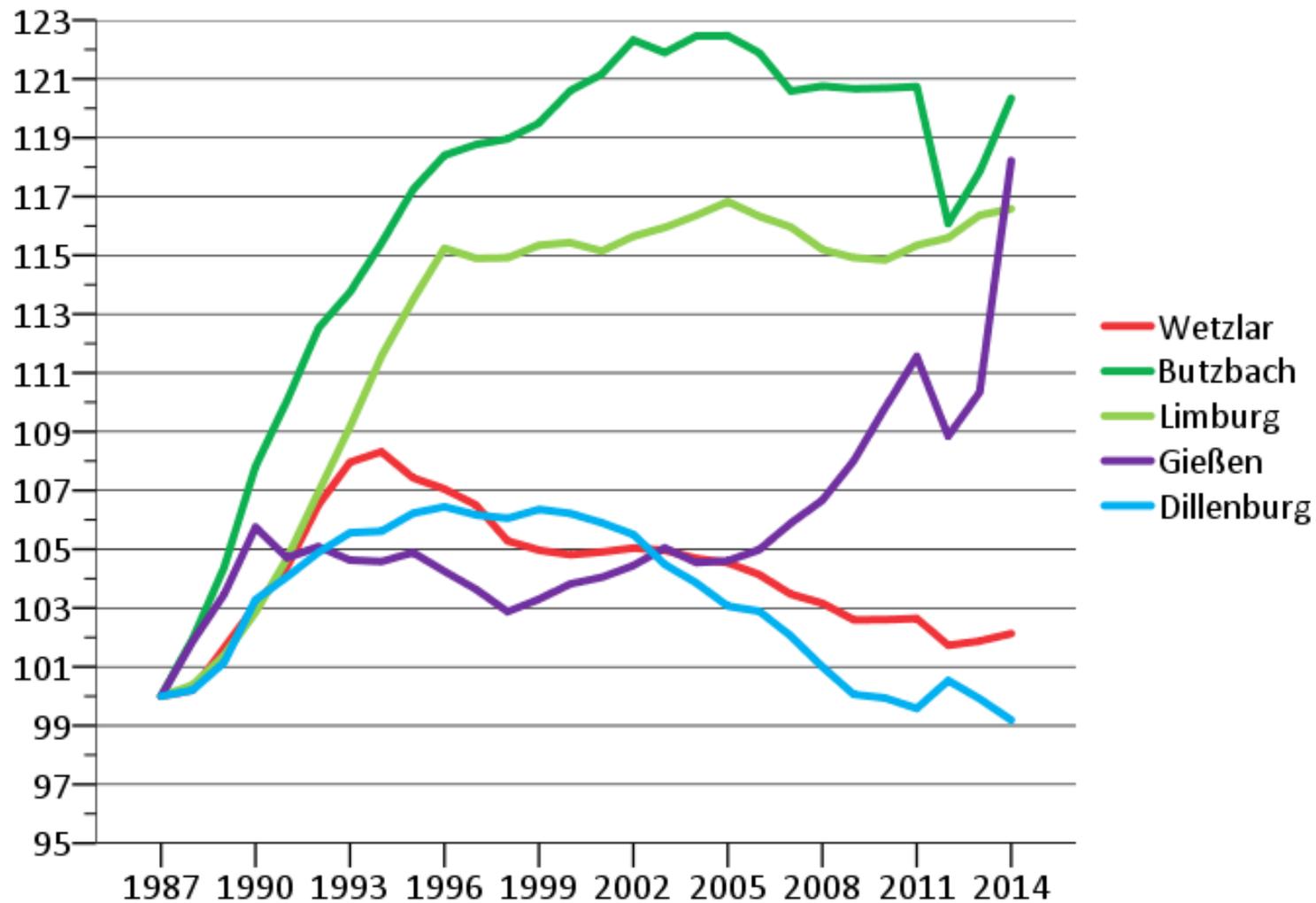
- Ausdifferenzierung der Lebensstile und -entwürfe
- Auflösung des klassischen Familienverbands
- Abnahme der mittleren Haushaltsgröße bei steigendem Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten
- Zunehmende Heterogenität der Personen mit Migrationshintergrund in Bezug auf Integrationsstand, Wertvorstellungen und Lebensstilen

2. Wohnungsnachfrage

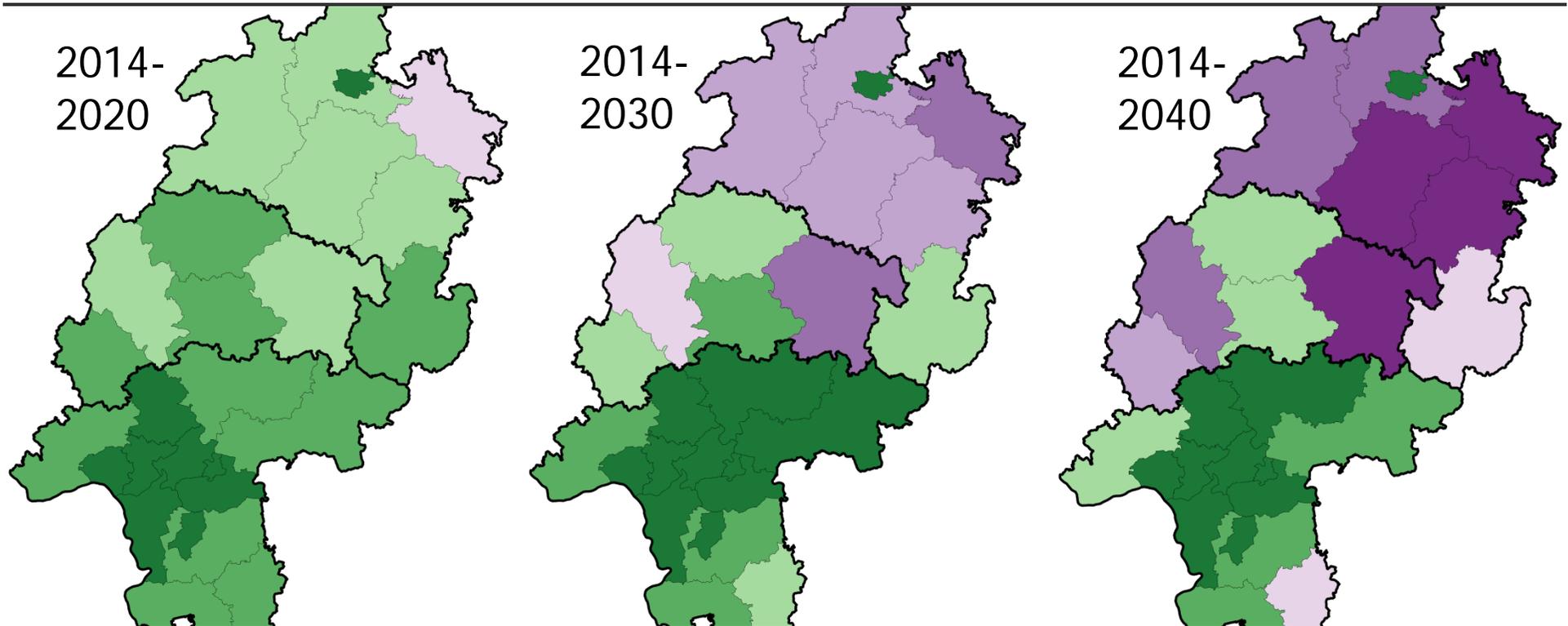
Bevölkerungsentwicklung

Wanderung

Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung

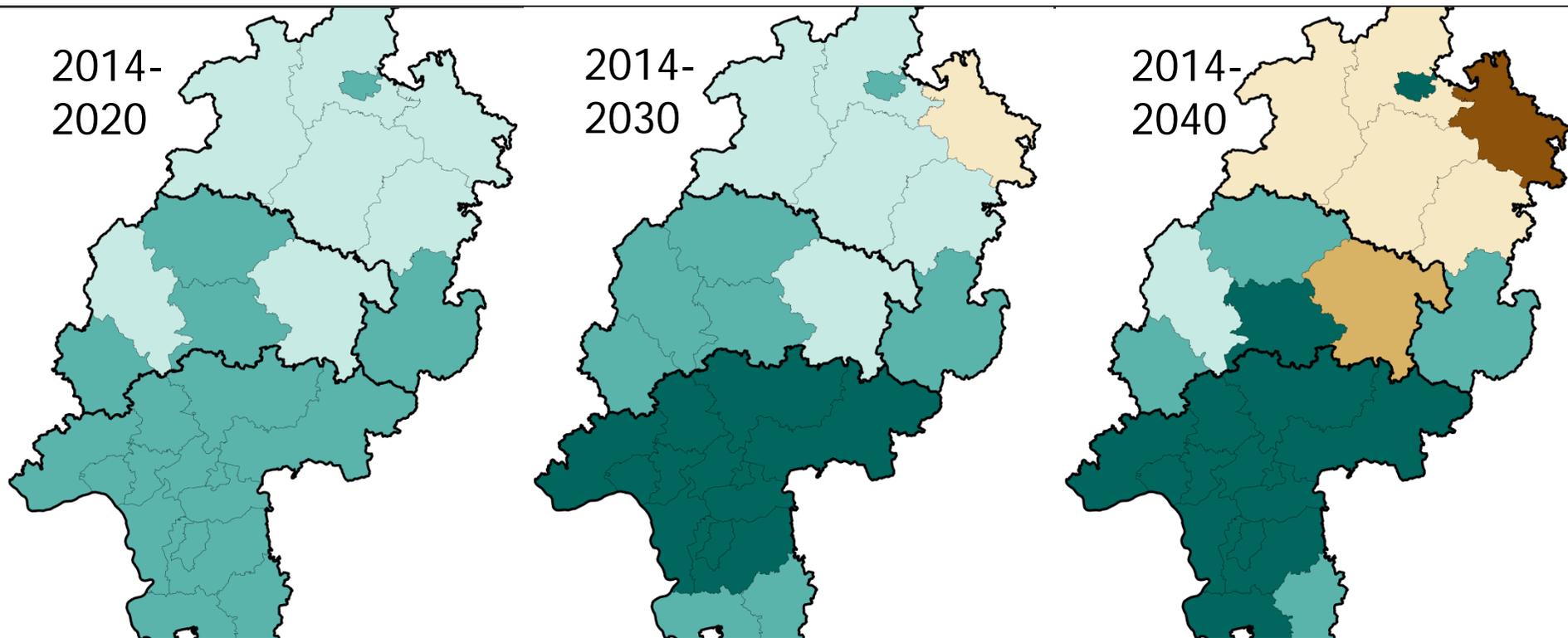


Prognose Lahn-Dill-Kreis

2014:	251.400	
2020:	255.900	+ 1%
2030:	249.500	- 3%
2040:	237.400	- 5%

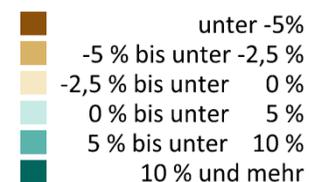


Haushaltsentwicklung



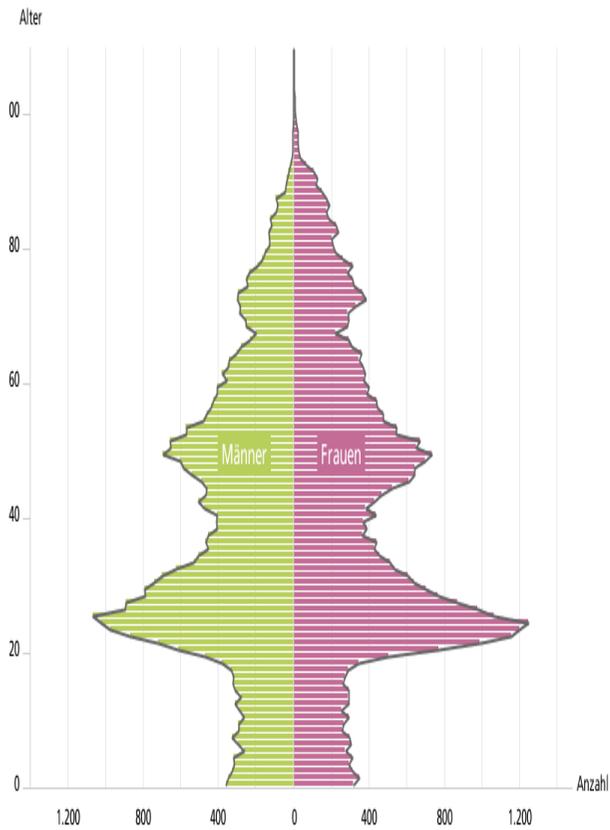
Prognose Lahn-Dill-Kreis

2014:	116.900	
2020:	122.500	+ 5%
2030:	124.400	+ 2%
2040:	121.900	- 2%

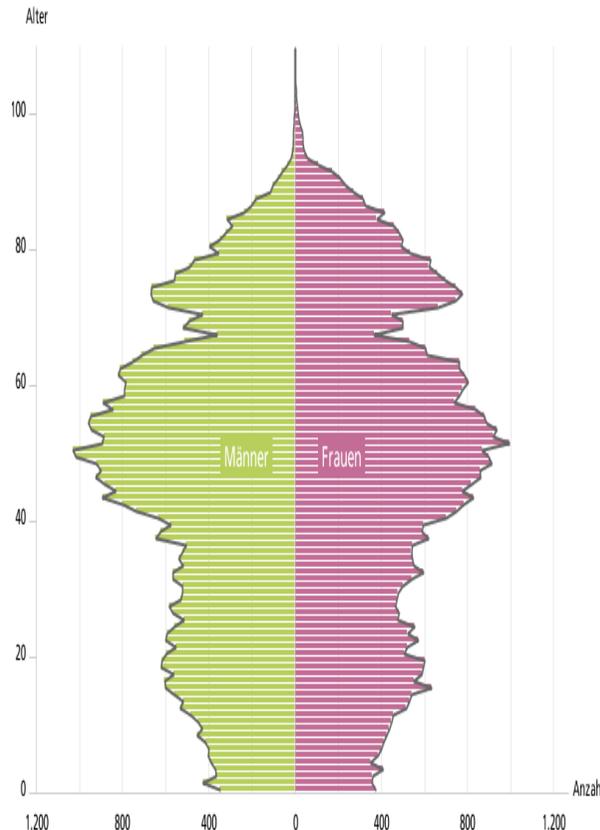


Altersaufbau Gießen (Stadt), Vogelbergkreis und Wetzlar 2012

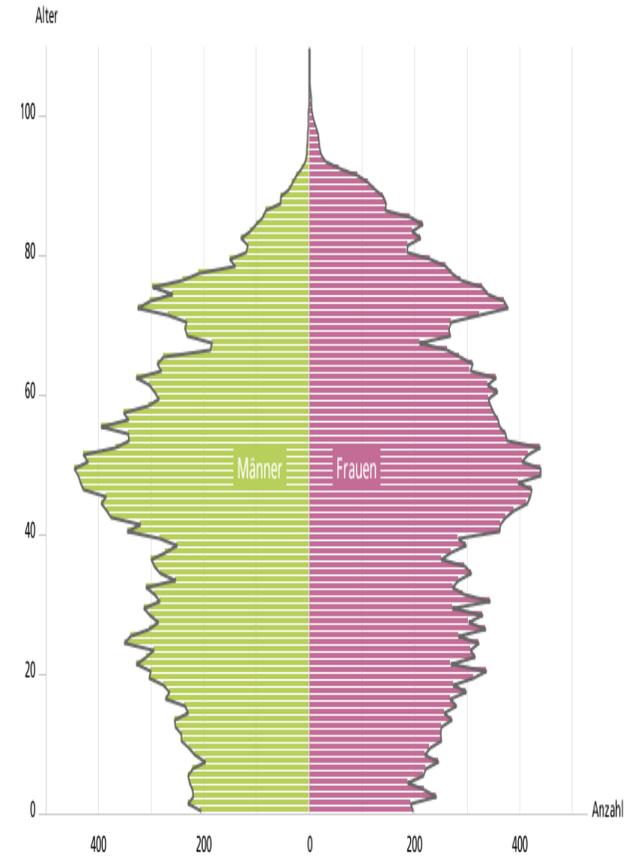
Gießen



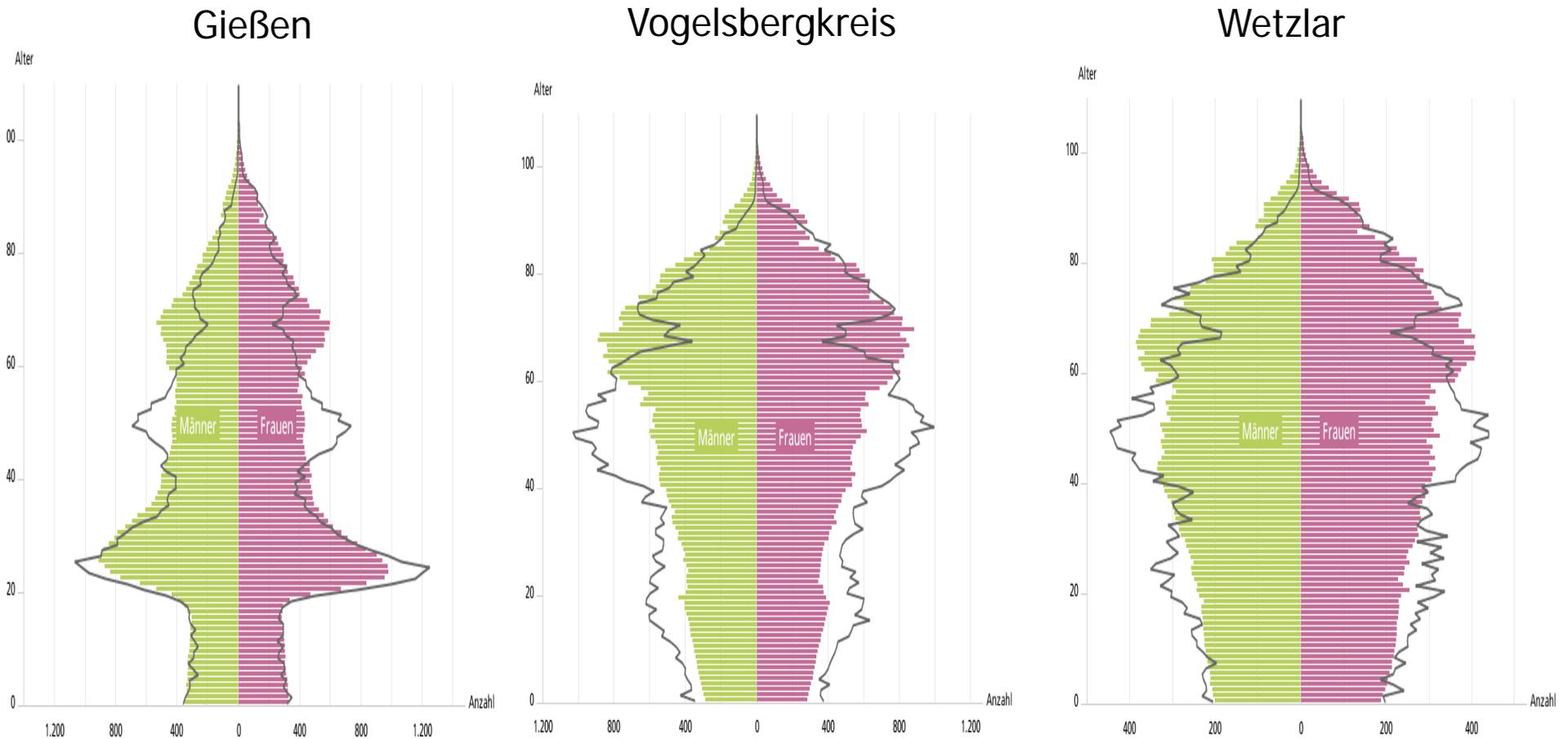
Vogelsbergkreis



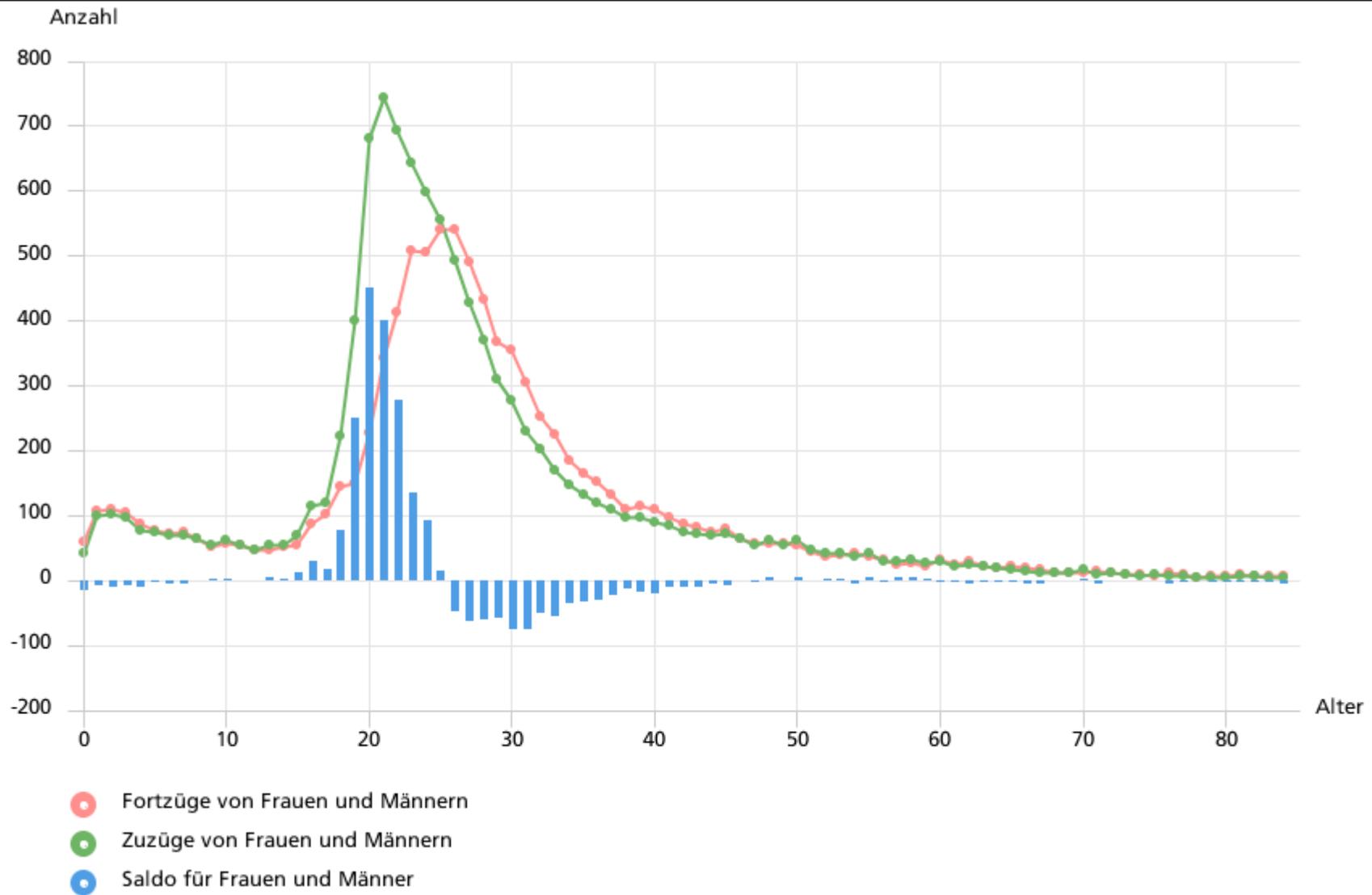
Wetzlar



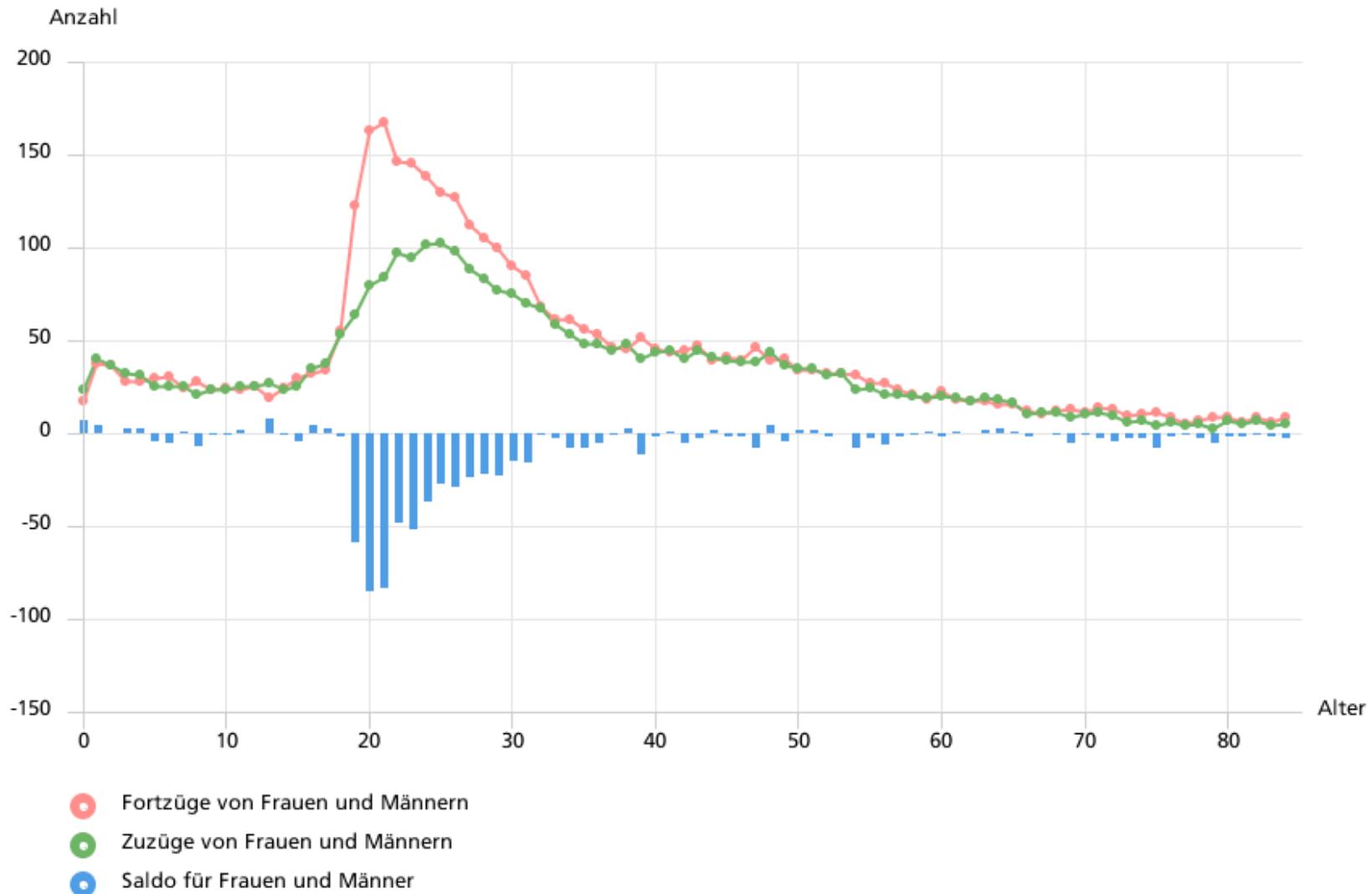
Altersaufbau Gießen (Stadt), Vogelbergkreis und Wetzlar 2030



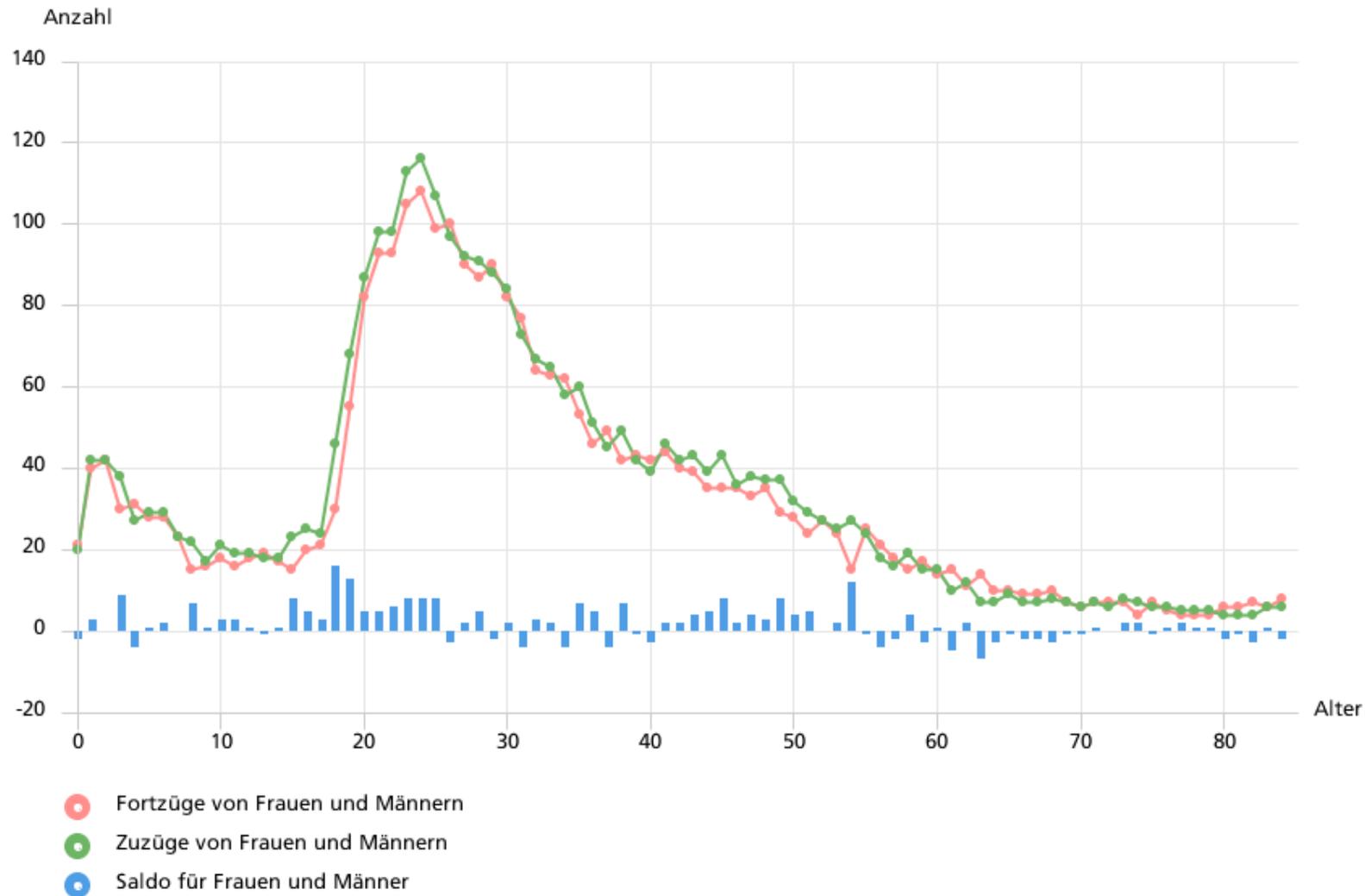
Altersbezogener Wanderungssaldo Gießen



Altersbezogener Wanderungssaldo Vogelsbergkreis

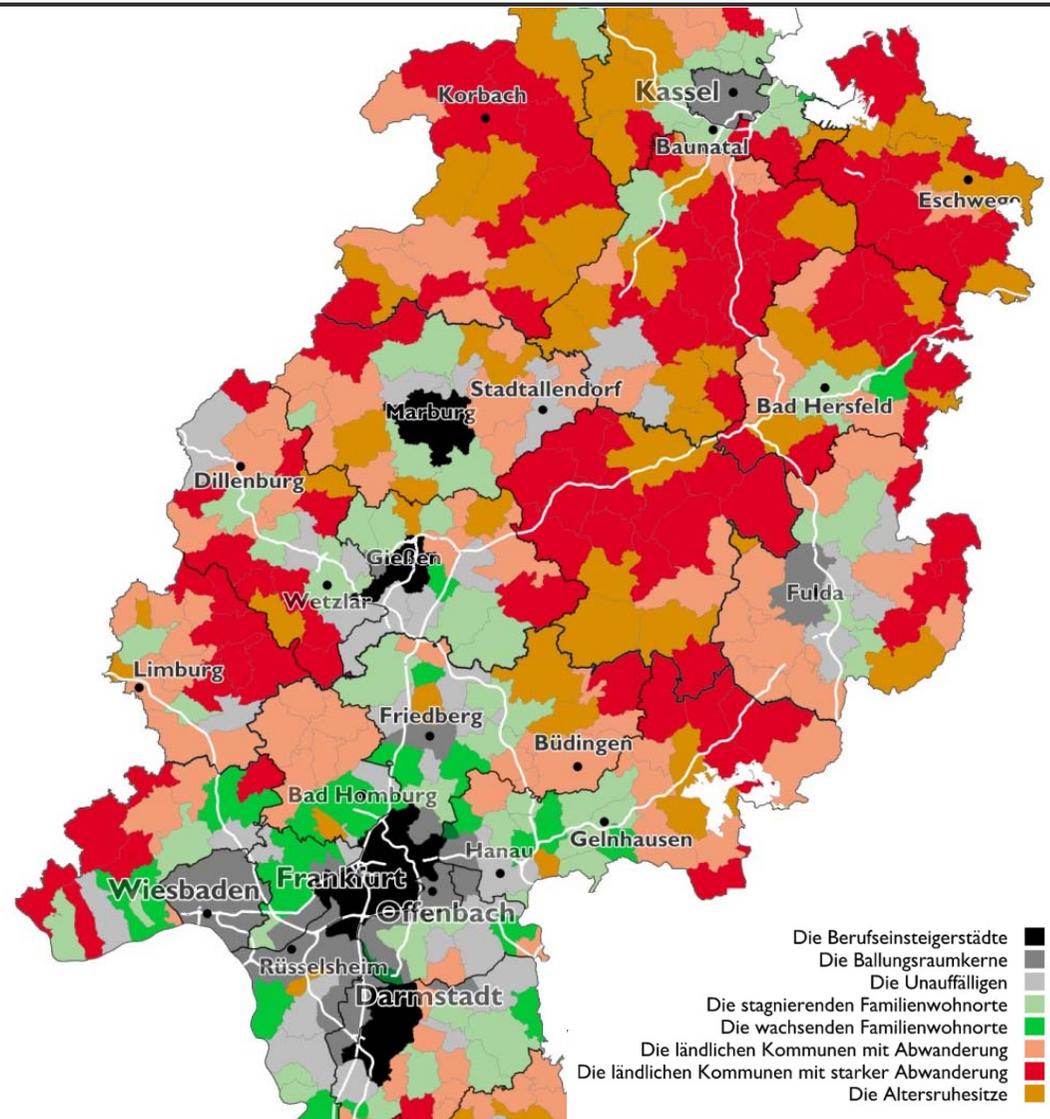


Altersbezogener Wanderungssaldo Wetzlar



Zielgruppenbezogene Raumtypen

- 6 urbane Kerne der Bildungs- und Jobwanderung
- Deutliche Unterschiede in den ländlichen Räumen: Peripherie versus Suburbanität
- Ausdifferenzierung im ländlichen Raum: Senioren oder Familien?



Wohnversorgungsquote und Wohnungsbedarf im Lahn-Dill-Kreis

Wohnversorgungsquote: 1,05 (2014)

Nachholbedarf (2014): -2.927

Jährlicher Ersatzbedarf: 102

Periodenbezogener Neubedarf:

2014 - 2020	2021 - 2030	2031 - 2040
5.027	1.290	-2.881

Wohnungsbedarf:

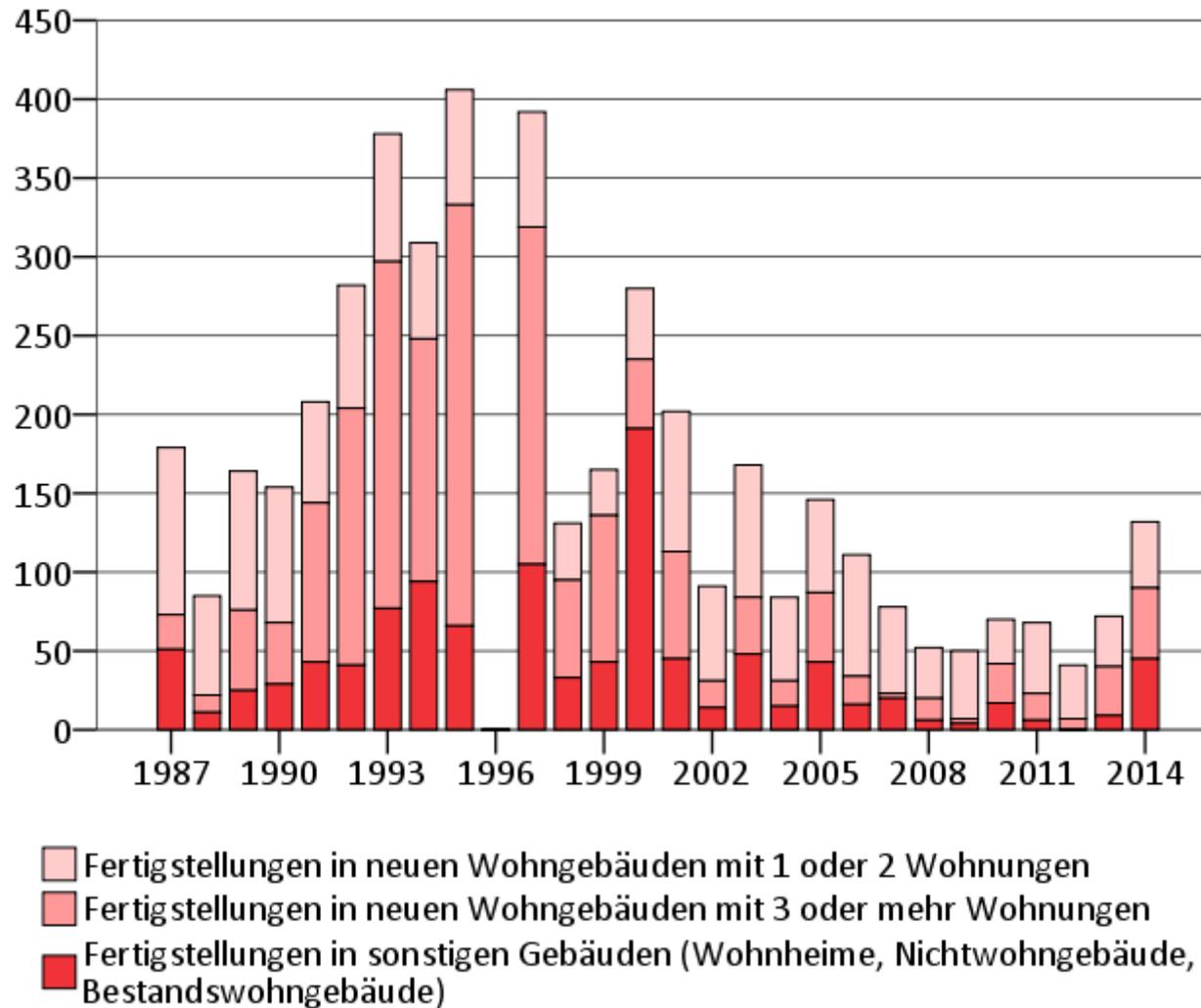
2014 - 2020	2014 - 2025	2014 - 2030	2014 - 2035	2014 - 2040
2.714	4.443	5.027	4.348	3.168

Wohnungsbedarf ist höher als die Bevölkerungsentwicklung unmittelbar suggeriert!

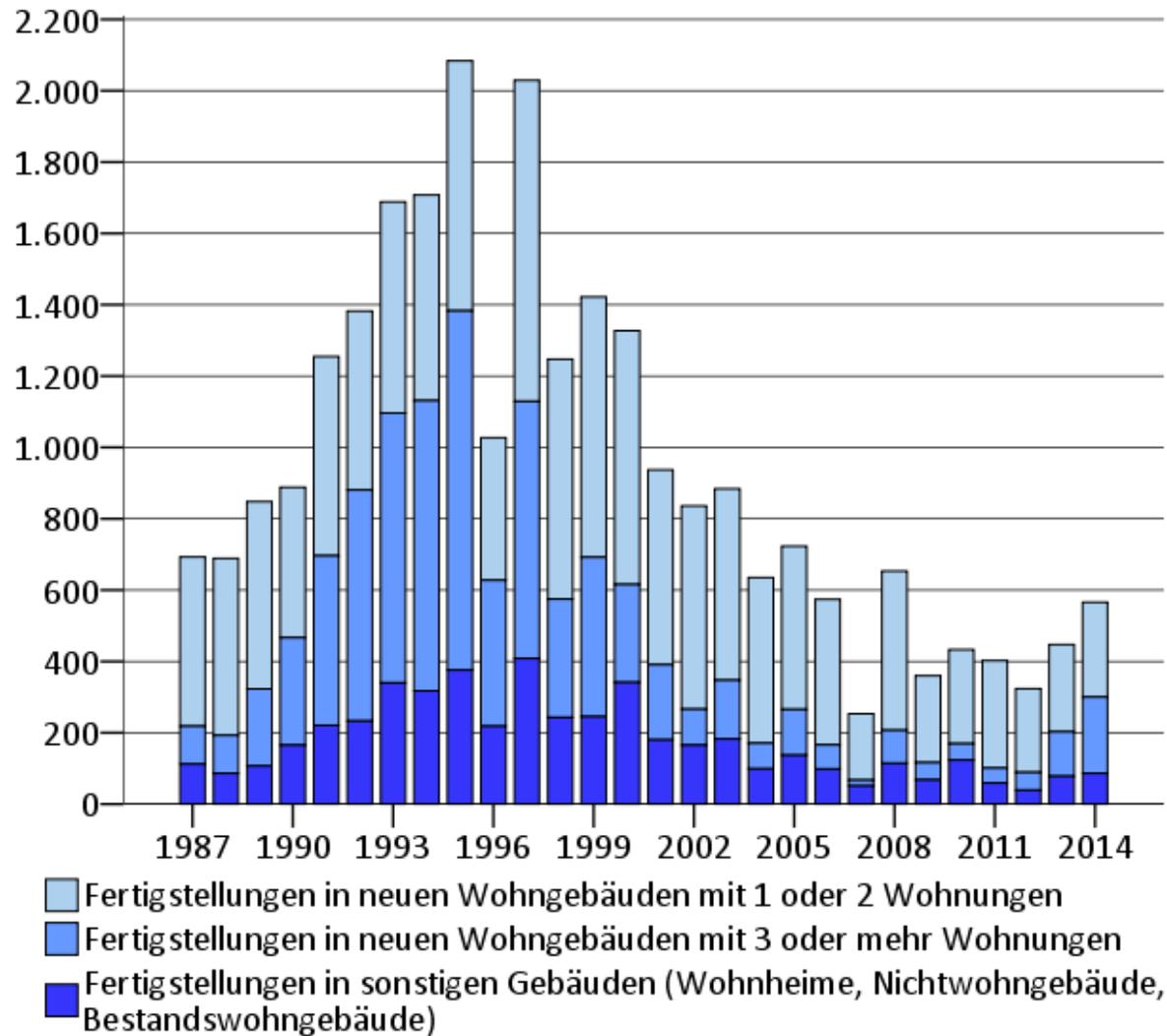
- Lahn-Dill-Kreis/Wetzlar: Einwohnerzahl langfristig zurückgehend, Haushaltszahl aber zunächst steigend; Wanderungssaldo ausgeglichen, unauffällige altersbezogene Wanderung
- Reurbanisierung, Suburbanisierung und Abwanderung als parallel ablaufende Wanderungsströme
- Wanderungssalden werden von der Stärke der Alterskohorten bestimmt
- Wanderungsgründe haben sich nicht geändert (Ausbildung, Arbeitsplätze), aber die Richtung und Stärke der Wanderungsbewegungen!

3. Wohnungsangebot und Mieten

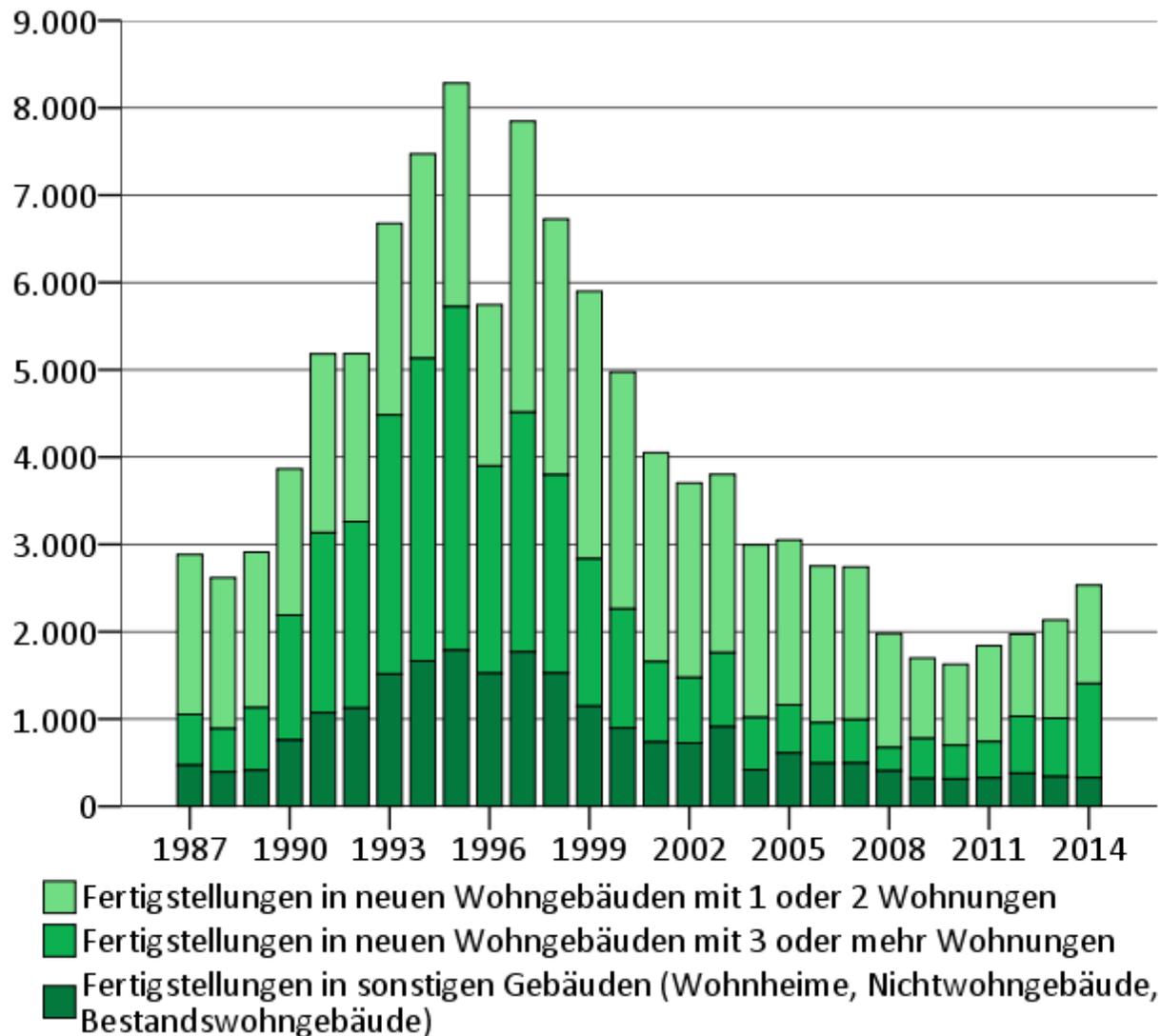
Baufertigstellungen Wetzlar



Baufertigstellungen Lahn-Dill-Kreis



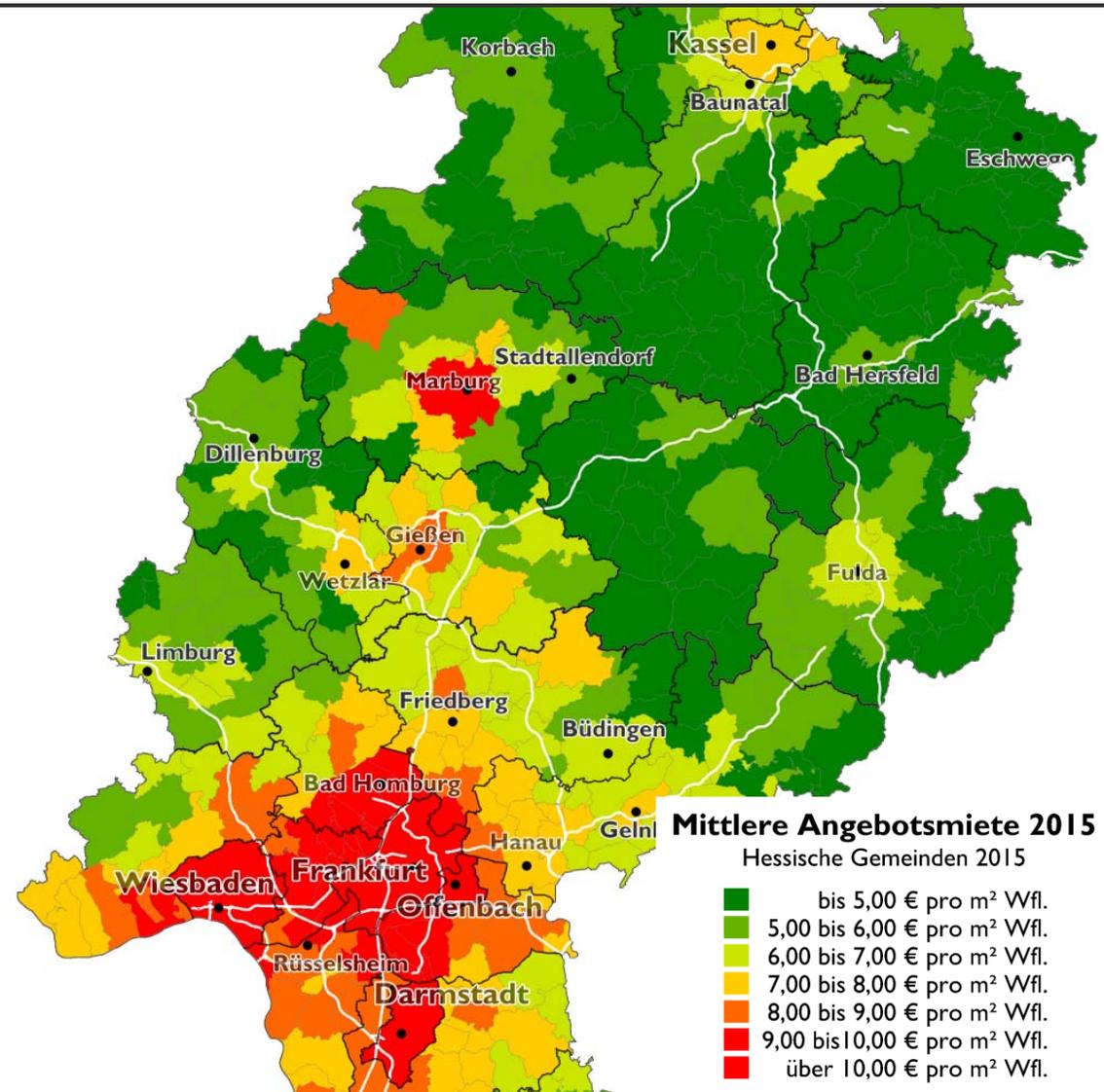
Baufertigstellungen Mittelhessen



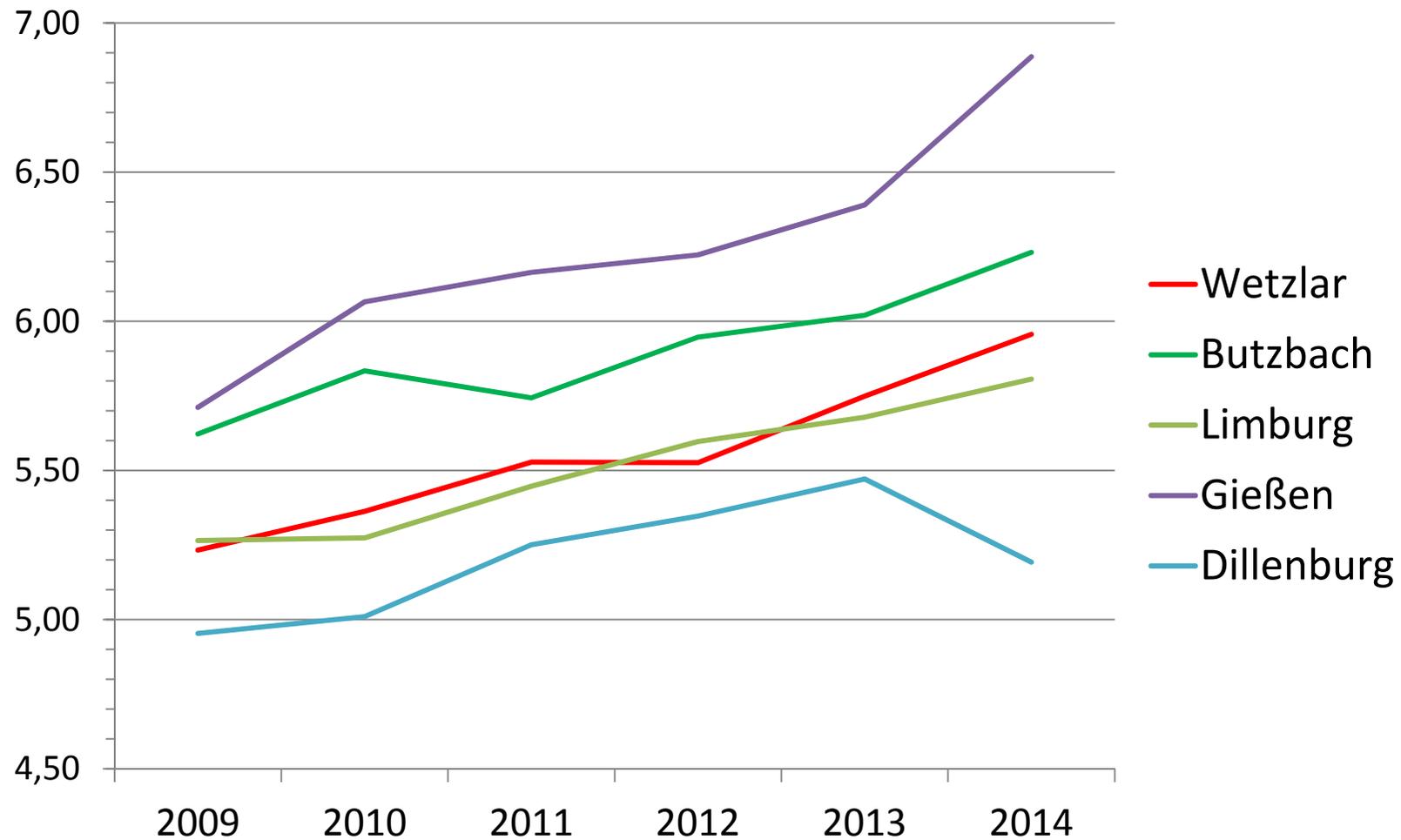
Kreis	2012	2013	2014	Veränderung 2012- 2014 p.a.
Landkreis Gießen	1,9%	1,8%	1,6%	-9%
Lahn-Dill-Kreis	3,3%	3,7%	3,7%	6%
Landkreis Limburg-Weilburg	3,9%	3,9%	3,8%	0%
Landkreis Marburg-Biedenkopf	2,3%	2,5%	2,5%	5%
Vogelsbergkreis	3,5%	3,7%	3,8%	4%

Marktmietenniveau

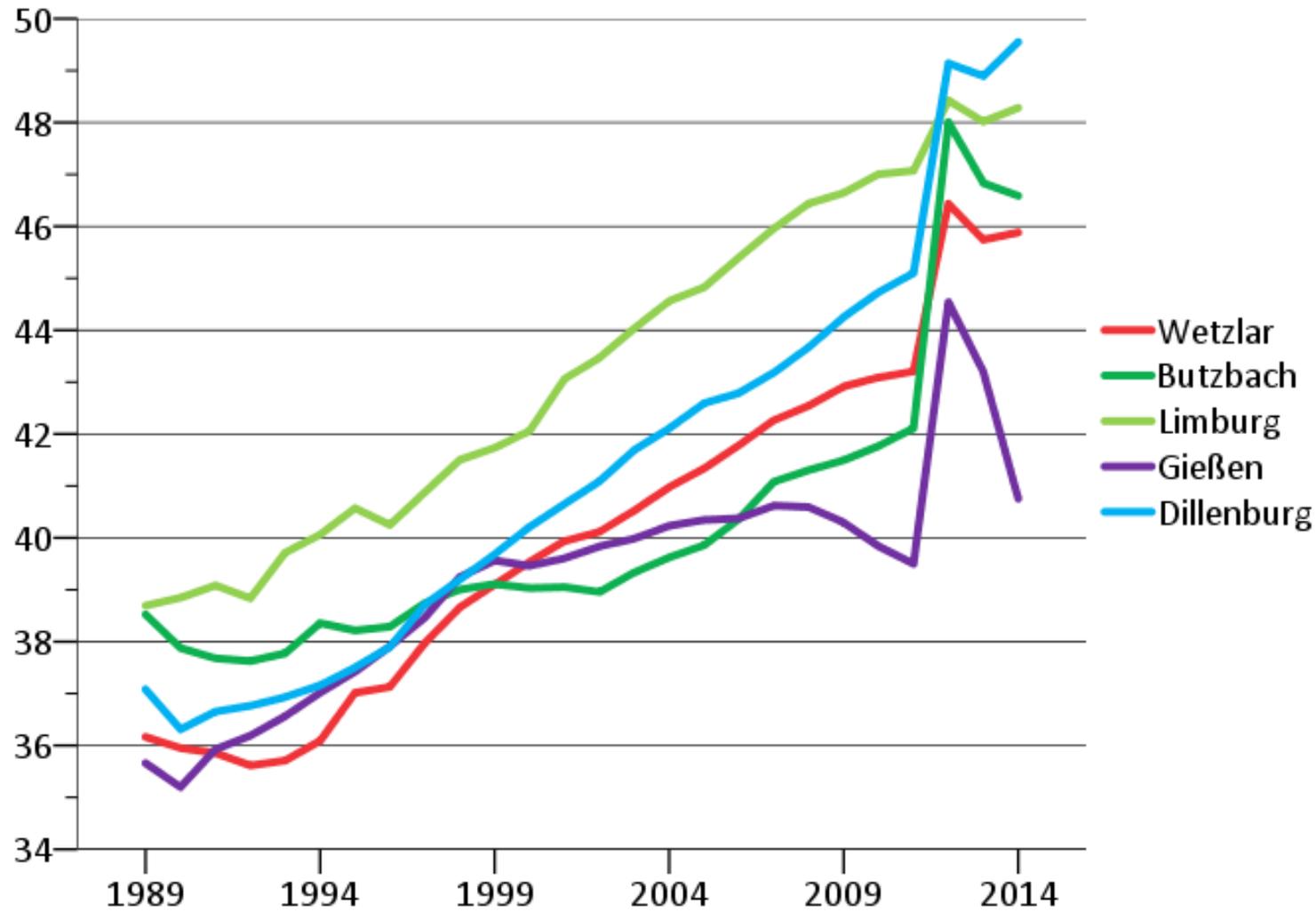
- Rhein-Main als polyzentrische Großstadtregion
- Wiesbaden-Hanau als Ost-Westachse
- Darmstadt-Frankfurt-Gießen-Marburg als Nord-Südachse



Angebotsmiete pro m² Standardwohnung 2009-2014



Wohnflächenentwicklung



- Wetzlar: steigendes Mietpreisniveau, wieder zunehmende Baufertigstellungen, bei gleichzeitig steigenden Leerstandsdaten auf Kreisebene
- Klare Differenzierung im Mietpreisniveau nach Urbanisierungsgrad
 - Zunehmende Spreizung zwischen Peripherie und Zentren
 - Ausweitung der Hochpreiszone in den suburbanen Raum (Achsenkreuz Frankfurt/Entwicklungssachse DA-F-GI-MR)
- In Großstädten: Überlagerung durch zyklische Preiseffekte
- In Mittelstädten Zyklus nicht so stark ausgeprägt

4. Niedrigpreisiges Wohnsegment

Sozialwohnungssuchende

Mengenverhältnisse

Sozialwohnungssuchende

Kreis	2013	2014	2015	Mittlere Veränderungs- rate p.a.
Landkreis Gießen	2.147	1.761	1.710	-10,8%
Lahn-Dill-Kreis	2.100	2.284	2.251	3,5%
Landkreis Limburg-Weilburg	392	421	386	-0,8%
Landkreis Marburg-Biedenkopf	989	1.056	1.167	8,6%
Vogelsbergkreis	39	46	42	3,8%

Geförderter Mietwohnungsbestand

Kreis	2012	2013	2014	Veränderung 2012-2014 p.a.	Anteil am gesamten Wohnungs- bestand (2014)
Landkreis Gießen	4.994	4.649	4.171	-8,6%	3,7%
Lahn-Dill-Kreis	3.481	2.969	2.634	-13,0%	2,5%
Landkreis Limburg- Weilburg	1.648	1.178	1.089	-18,7%	1,5%
Landkreis Marburg- Biedenkopf	4.847	4.611	4.385	-4,9%	4,0%
Vogelsbergkreis	919	790	640	-16,5%	1,5%

Ca. 25.000 Wohnungen

Ca. 23.500 Haushalte

Ca. 13.700 Mietwohnungen

Ca. 13.300 Mieterhaushalte

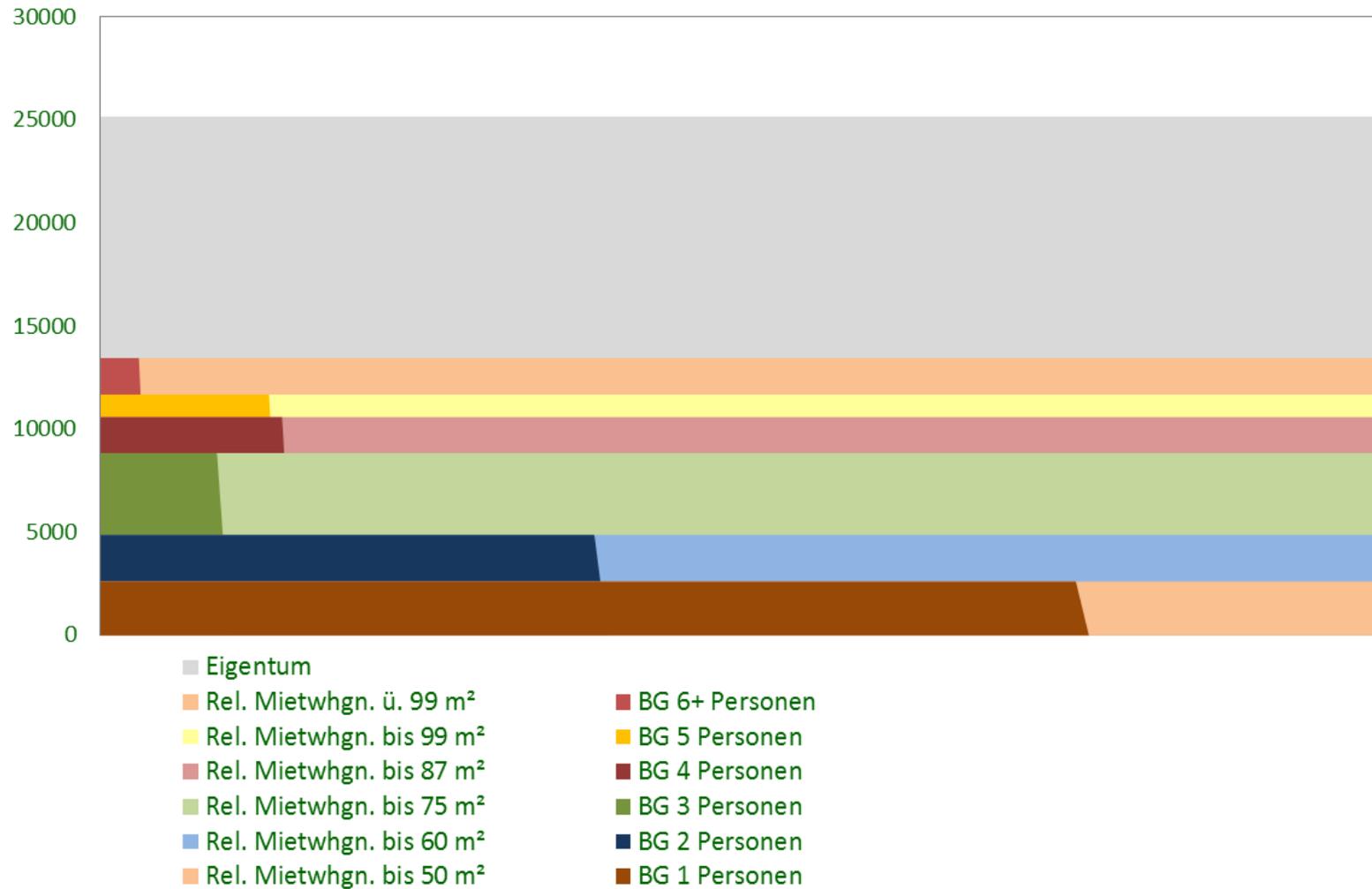
Ca. 4.200 Wohnungen ehem.
gemeinnütziger Unternehmen

Ca. 3.800 Bedarfs- und
Einstandsgemeinschaften (06/2013)

Ca. 1.000 gebundene Wohnungen

Ca. 450 Wohngeldhaushalte
(06/2013)

Zusammensetzung des Wohnungsmarktes



Quelle: Zensus 2011, Stadt Wetzlar 2013. Aufteilung der Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften mit mehr als 4 Personen auf Größenklassen durch IWU geschätzt.

5. Wohnungspolitik

Instrumente

Ziel- und Strategieebene

Objektförderung

= „brick and mortar“

Sozialer Wohnungsbau

- Weitet Angebot direkt aus
- Keine Preissteigerung
- Subvention fließt voll ins Wohnen

Wohneigentumsförderung

- Geringer Förderbetrag pro Wohnung

Kommunale

Wohnungsunternehmen

- Marktbeeinflussung, „Stadtrendite“

Subjektförderung

= Zahlung an Bedürftige

Wohngeld, Kosten der Unterkunft

- Kostengünstiger
- Standorte und Qualität sind Marktentscheidung
- Freie Mittelverfügbarkeit der Empfänger

These: Objektförderung in angespannten Märkten von besonderer Bedeutung; aber: „Matching“ von Angebot und Nachfrage und Problem verschlossener Wohnungsmärkte

Abstimmung der Ziele ist wichtig!

- Wohnungspolitik muss auf den Ebenen Quartier, Stadt, Region mitgedacht werden.
- Wohnungspolitik muss als Querschnittsaufgabe mit Infrastruktur-, Sozial- und Wirtschaftspolitik abgestimmt werden.

Ziel- und Strategiediskussion als Daueraufgabe!

- Wohnungspolitische Instrumente sind nicht pauschal geeignet oder nicht geeignet.
- Veränderte Rahmenbedingungen erfordern kontinuierliche Überprüfung der wohnungspolitischen Strategie.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Max-Christopher Krapp
Institut Wohnen und Umwelt
m.krapp@iwu.de**