

Zukunft Wohnen

Wohnbau-Strategie des Odenwaldkreises
eine „Mitmach-Strategie“



Veröffentlicht am 06.09.2021

www.odenwaldkreis.de/kreisentwicklung

Analysen, abzuleitende Ziele und Handlungsmöglichkeiten

Themenfelder:

- Leitbild2030
- Wirtschaft und Fachkräftesicherung
- Digitalisierung
- **Stadt- und Ortsentwicklung**
- Mobilität
- Lebensqualität und gesellschaftliches Miteinander
- Natur- und Kulturlandschaft, Landwirtschaft, Natur- und Landschaftsschutz
- Verwaltung und Bürgerservice
- Regionalmarketing und Tourismus
- Bildung
- Klimaschutz
- Gesundheitsversorgung



Weitere Quellenangaben
im Konzept

Wohnbau-Strategie

- Fachkräftemangel
 - Überalterung & Bevölkerungsrückgang
 - Mehr Abwanderung als Zuwanderung
 - Infrastrukturkosten
- Wohnraum als das zentrale Problem der Region
- „Wohnbau-Strategie“ (www.odenwaldkreis.de/wohnbau)

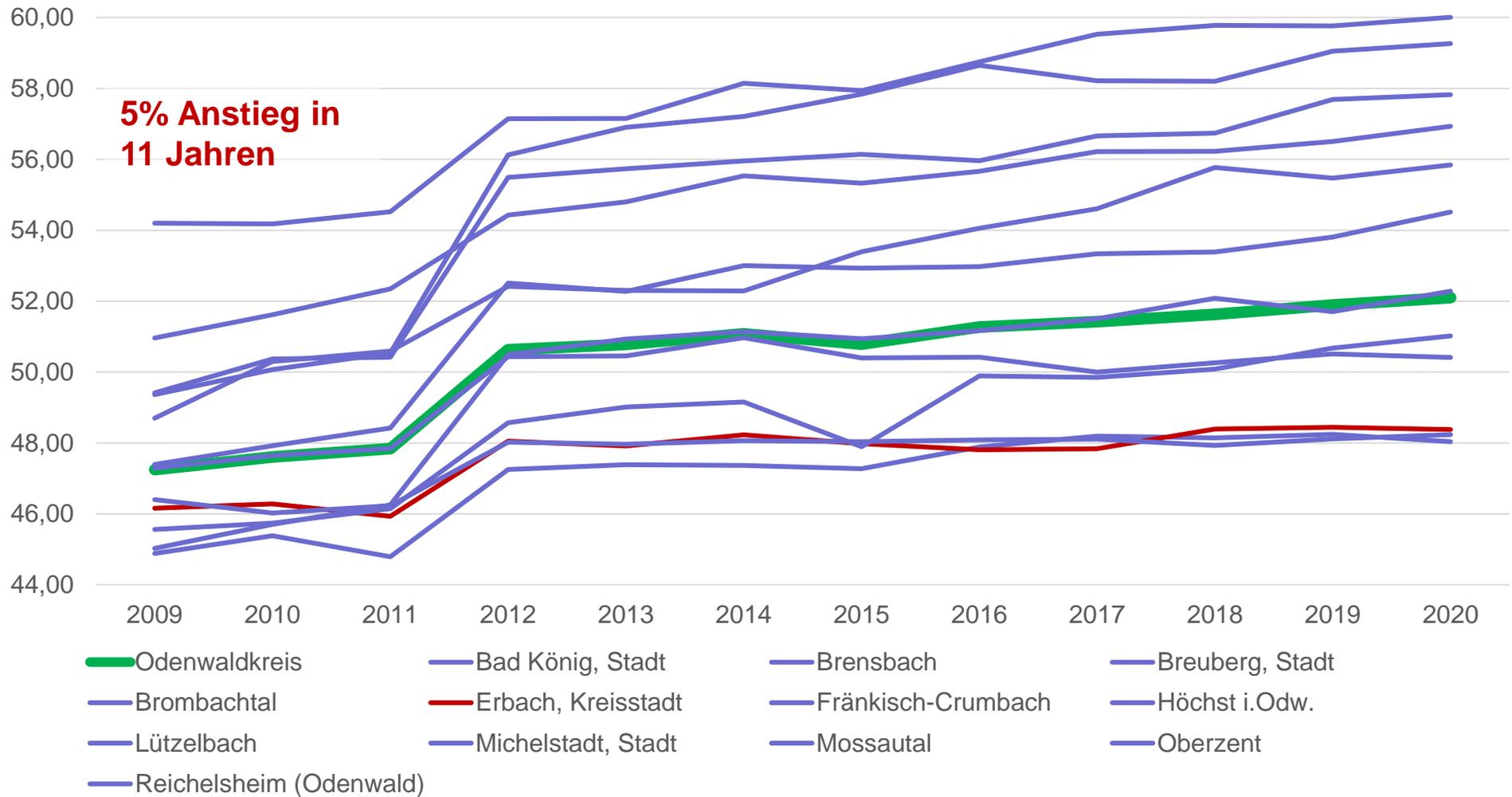
Ausgangspunkt

- Zahlreiche Bauanfragen und wenig Leerstand
- Steigende Immobilienpreise

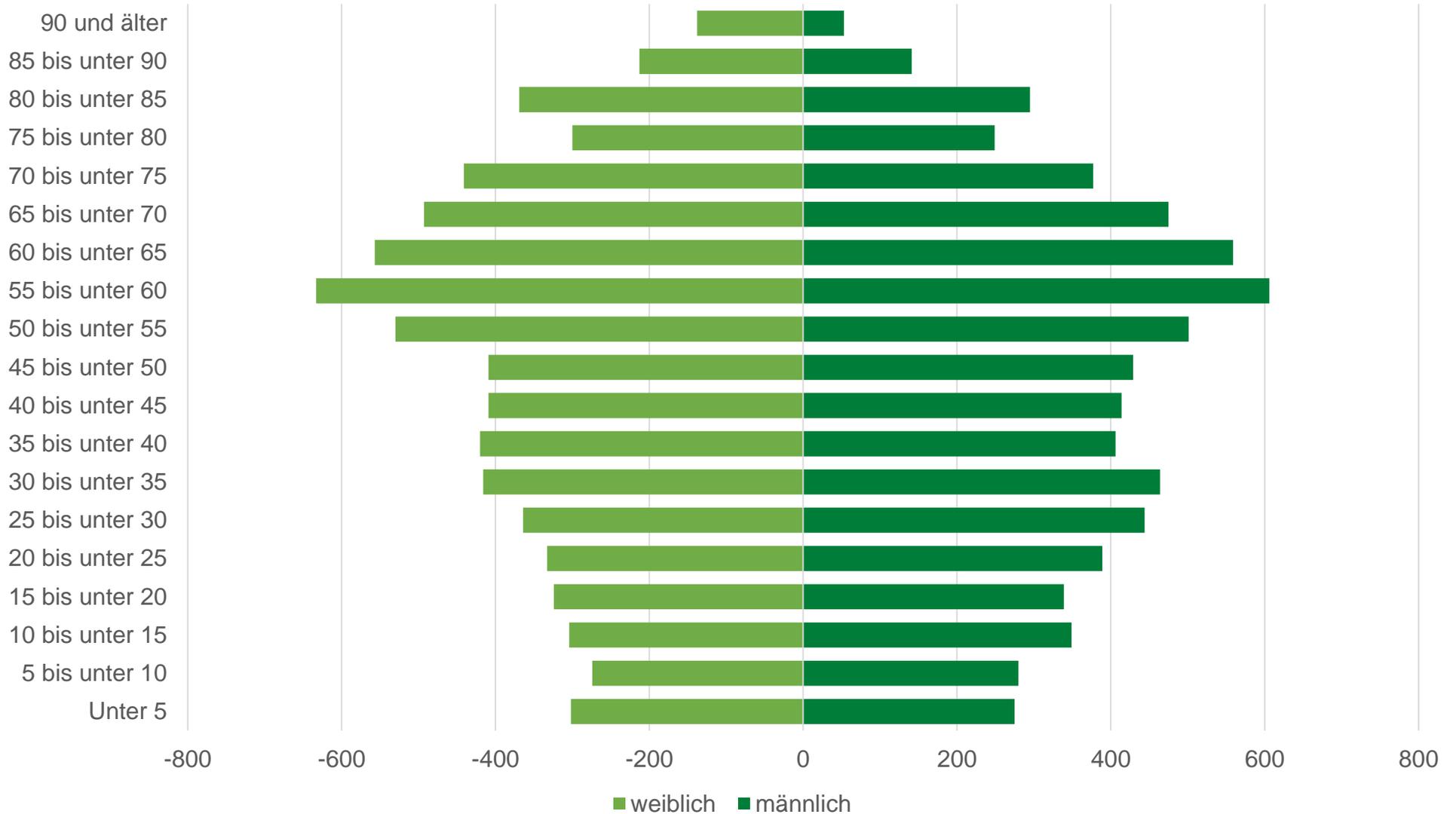
→ Hohe Nachfrage für Wohnraum!

- Was jetzt?

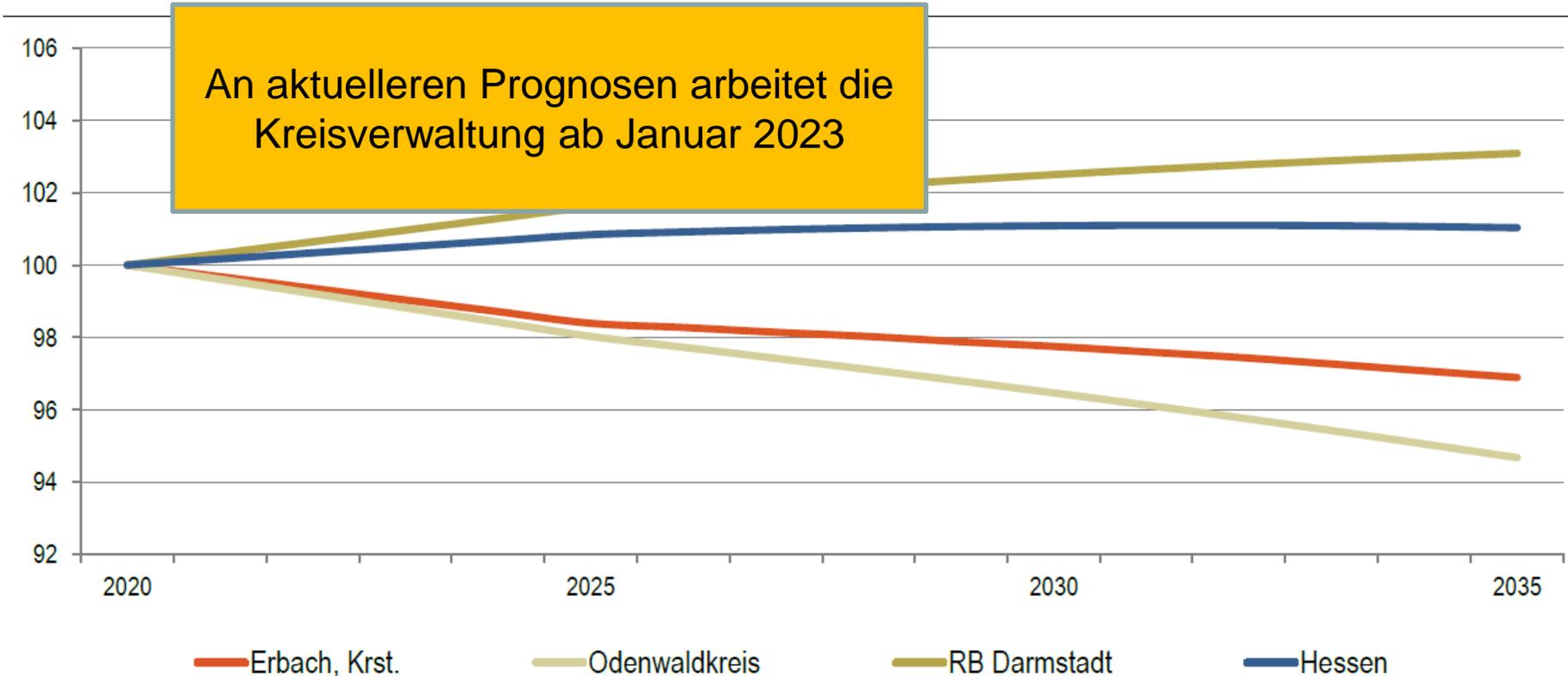
Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner (qm / Kopf)



Demographie – Erbach

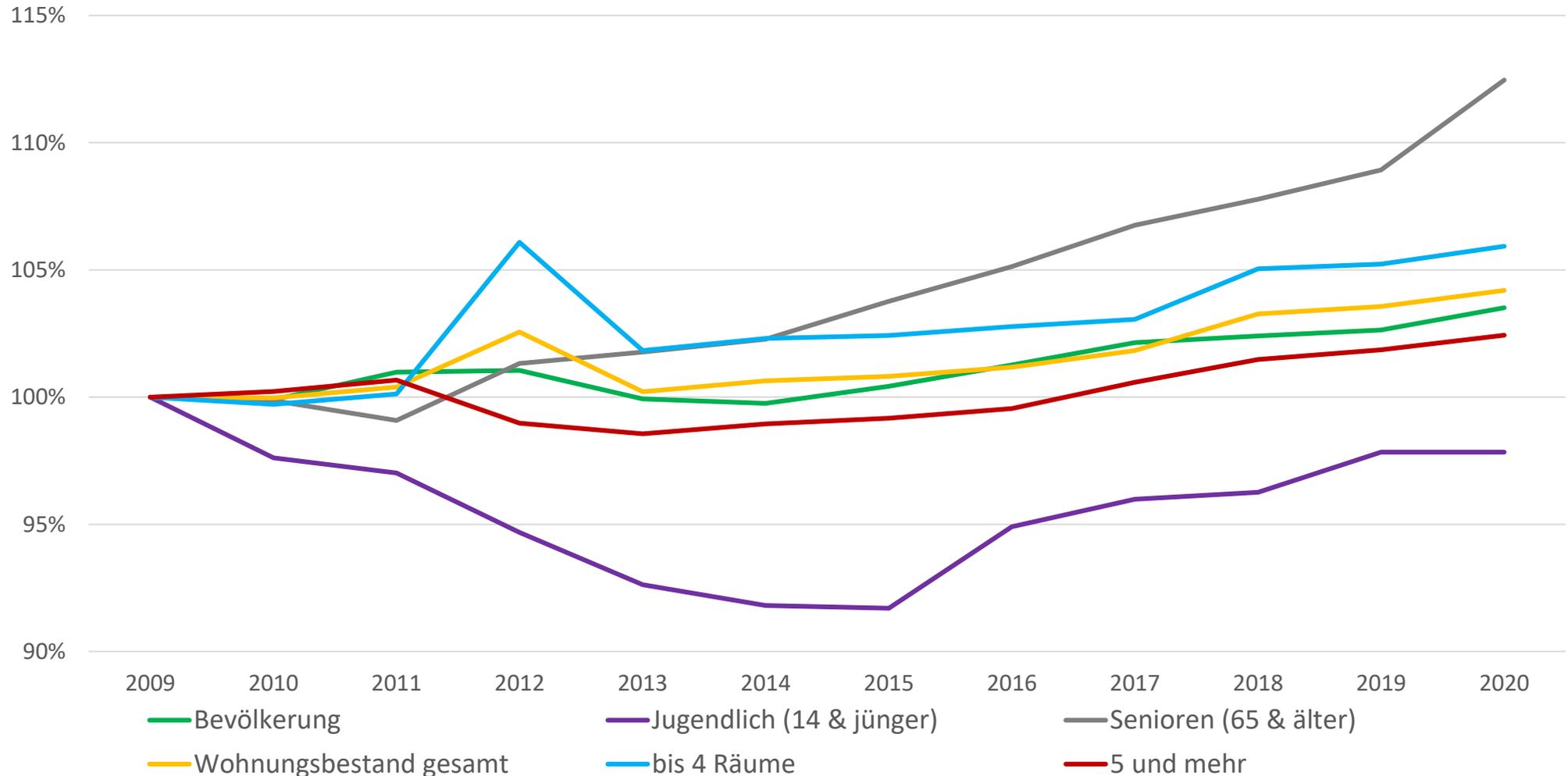


Bevölkerungsentwicklung von 2020 bis 2035 im Regionalvergleich (Jahresendstand im Jahr 2020=100)

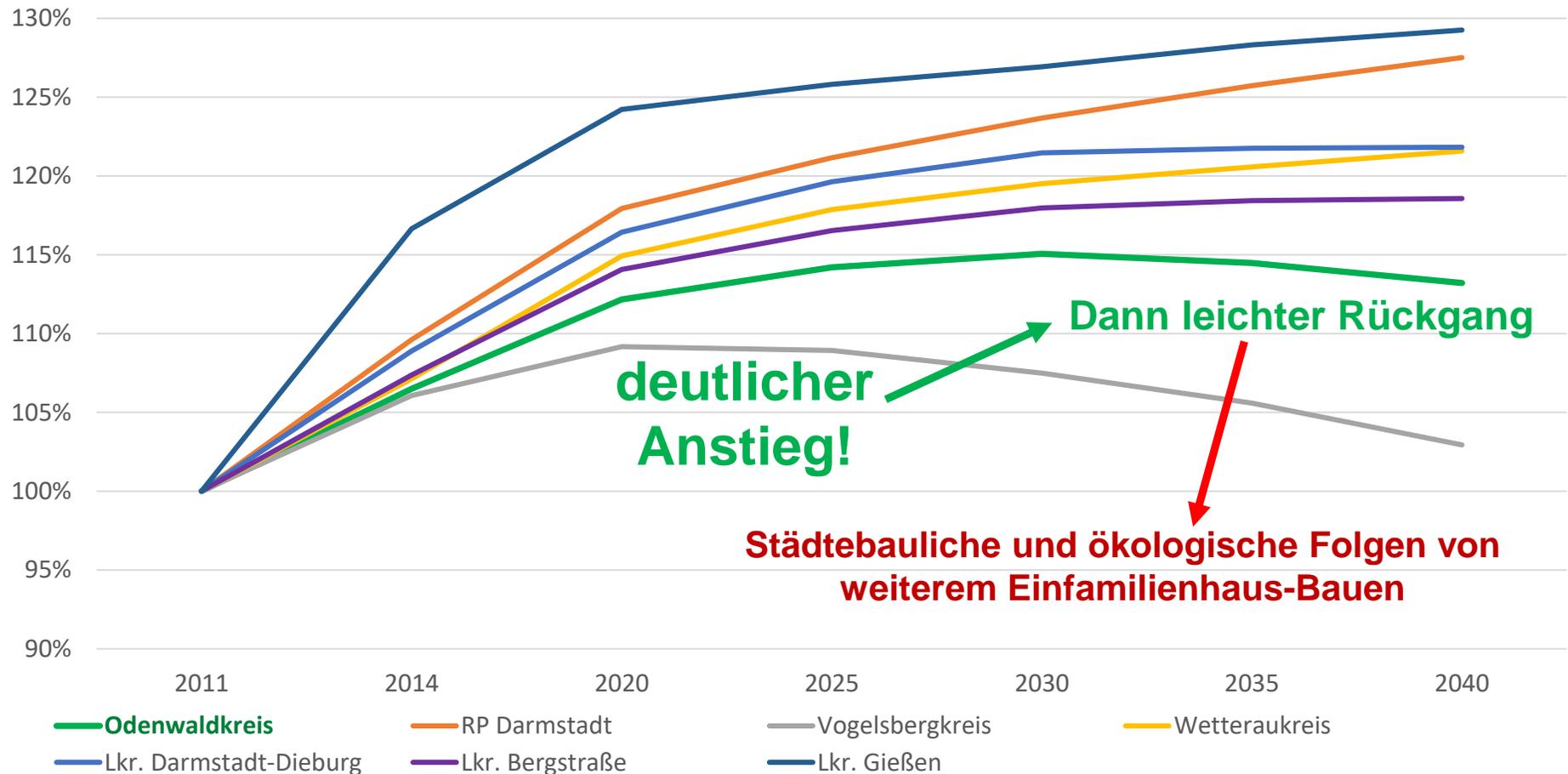


- **Stand der Prognose: 2019**
- **Andere demographische Entwicklung seit dem**
→ heute evtl. auch andere Ergebnisse von Prognose-Rechnungen
- **Prognose: immer ceteris paribus!**
- **Erhaltung der Infrastruktur → Zuzug vorteilhaft!**

Erbach - Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbestand – relativ (Index: 2009)



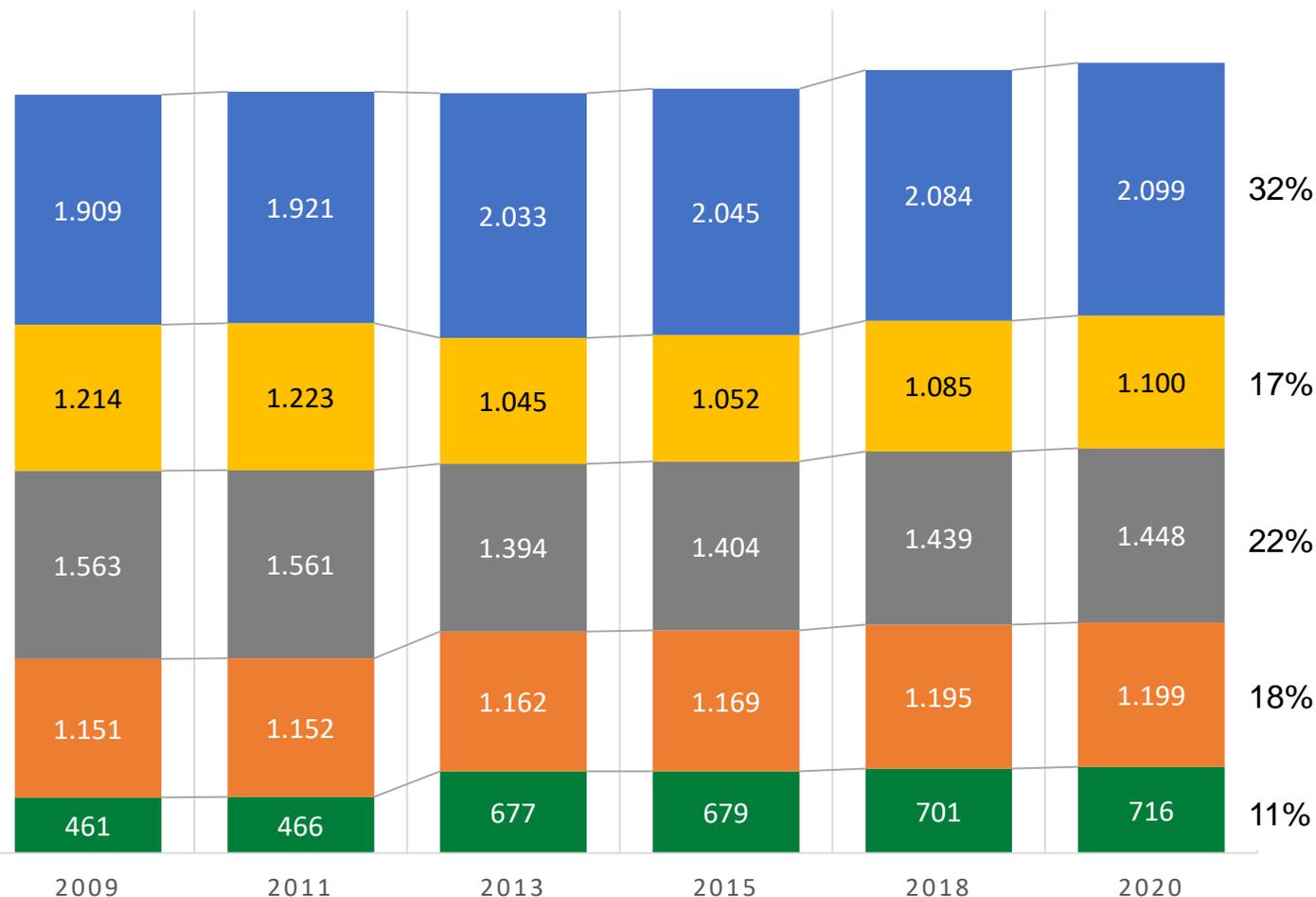
Wirtschaftshaushalte im Odenwaldkreis



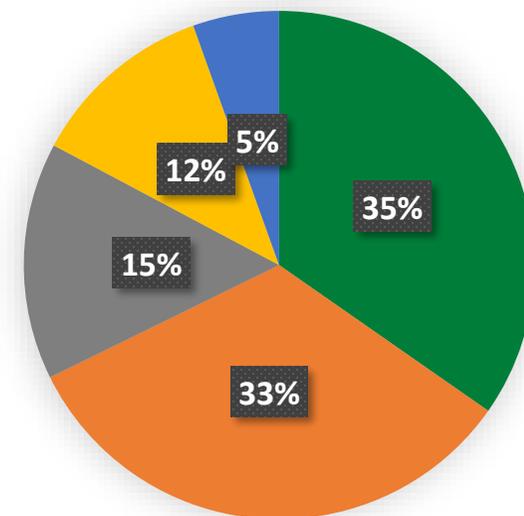
→ Trend zu mehr und kleineren Haushalten!

ERBACH. RÄUME PRO WOHNUNG

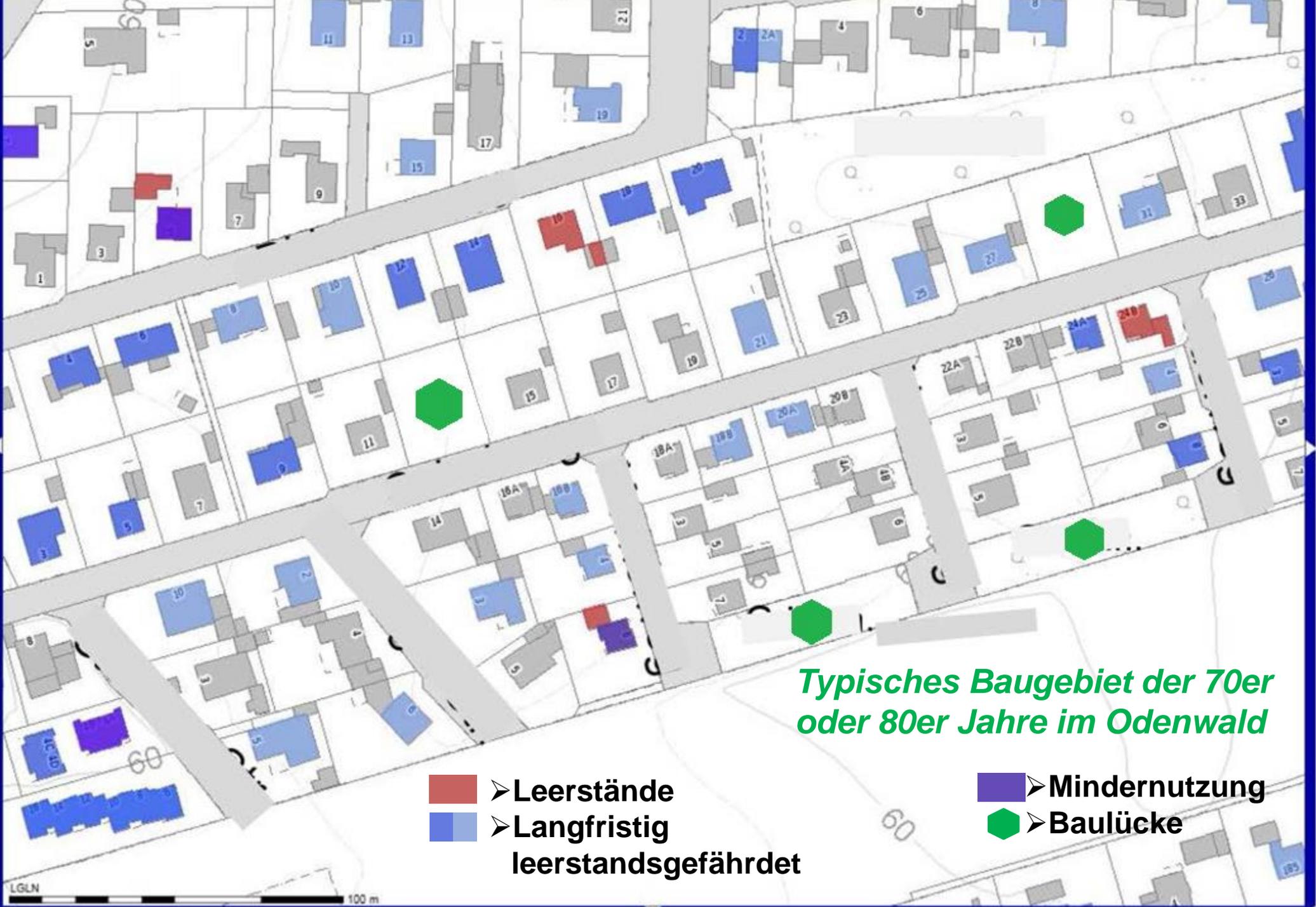
■ bis 2 Räume ■ 3 Räume ■ 4 Räume ■ 5 Räume ■ 6 und mehr



Haushaltsgrößen Erbach (2011)



- 1 Person
- 2 Personen
- 3 Personen
- 4 Personen
- 5 oder mehr Personen



Typisches Baugebiet der 70er oder 80er Jahre im Odenwald

➤ Leerstände
➤ Langfristig leerstandsgefährdet

➤ Mindernutzung
➤ Baulücke

Genügend Wohnraum vorhanden

Versteckter Leerstand: Kinderzimmer

Einfamilienhäuser



Familiengründung



„Leere Nester“
Alterung

Nachwuchs zieht aus



Altersgerechter Wohnraum
Lange selbstständig im Eigenheim im Heimatort



Mehrfamilienhäuser & Kleinsthäuser

Problematische Wohnraumversorgung

Einfamilienhäuser

Problem: zu wenige Einfamilienhäuser für junge Familien



Familiengründung 



„Leere Nester“
Alterung
Nachwuchs zieht aus



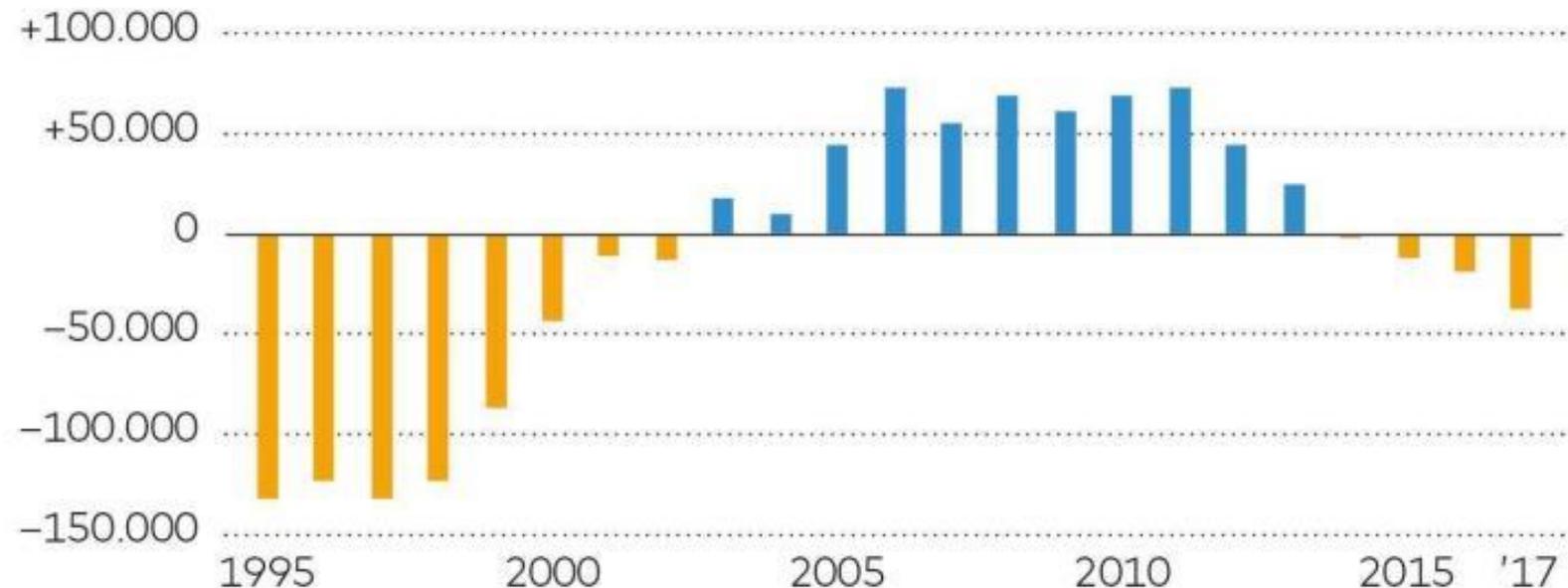
Mehrfamilienhäuser & Kleinsthäuser

Lösung: Diversifizierung des Wohnraumangebots, altersgerechten Wohnraum schaffen

Phasen der Stadtflucht, Phasen der Landflucht

Trendwende beim Wanderungssaldo der Inländer

Zuzüge minus Fortzüge deutscher Staatsbürger in 71 kreisfreien Großstädten



welt

Quelle: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft

Zeitliche Entwicklung bedenken!



mittleres Preisniveau für freistehende Einfamilienhäuser

150 m² Wohnfläche, 40 Jahre alt, 700 m² Grundstücksgröße, generalisierter Bodenwert mittlere Lage

150.000 - 199.999 €	400.000 - 549.999 €
200.000 - 249.999 €	550.000 - 699.999 €
250.000 - 399.999 €	>= 700.000 €

Grund für aktuelle Nachfrage!



mittleres Preisniveau für neue Eigentumswohnung

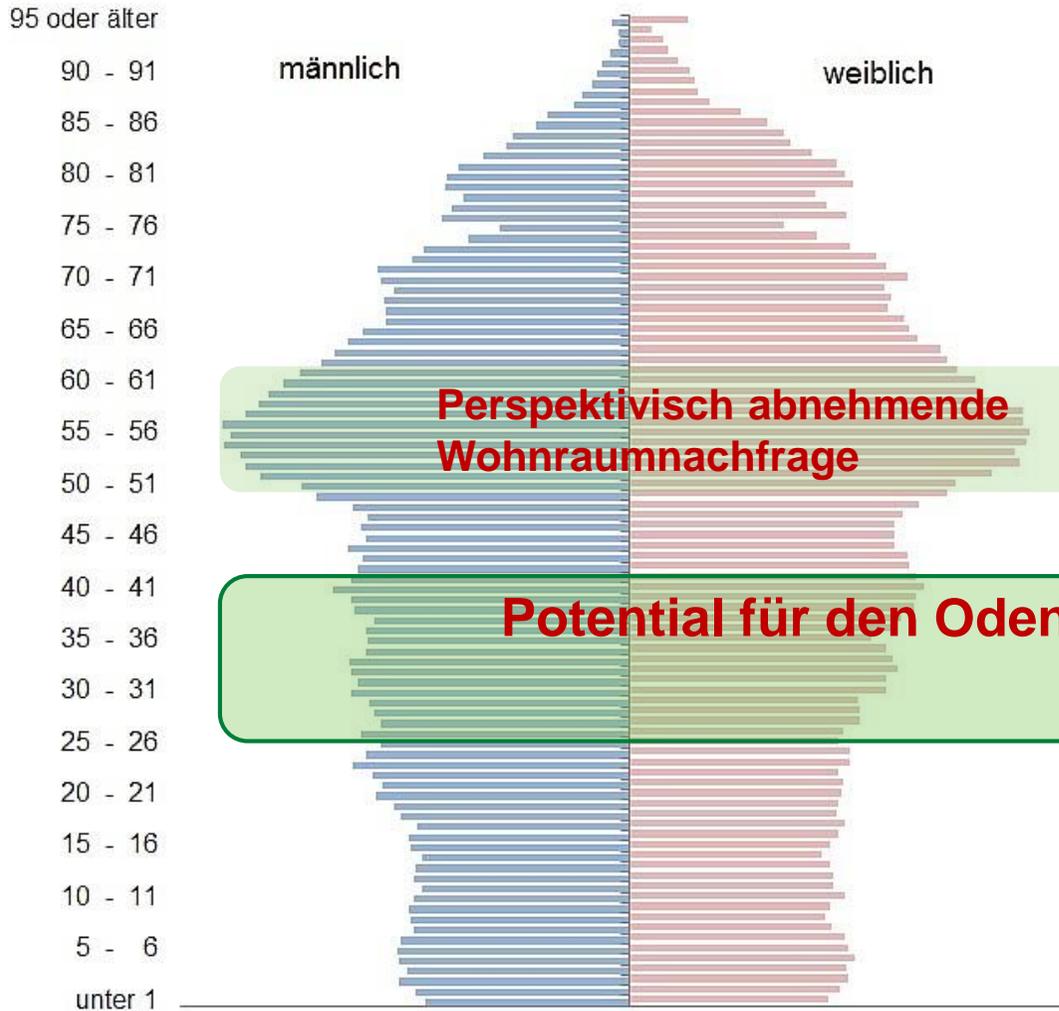
80 m² Wohnfläche, generalisierter Bodenwert für Wohnbaufläche mittlere Lage

< 2.700 €/m ²	3.500 - 4.499 €/m ²
2.700 - 2.999 €/m ²	>= 4.500 €/m ²
3.000 - 3.499 €/m ²	

ZGGH, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geo-information (2021)

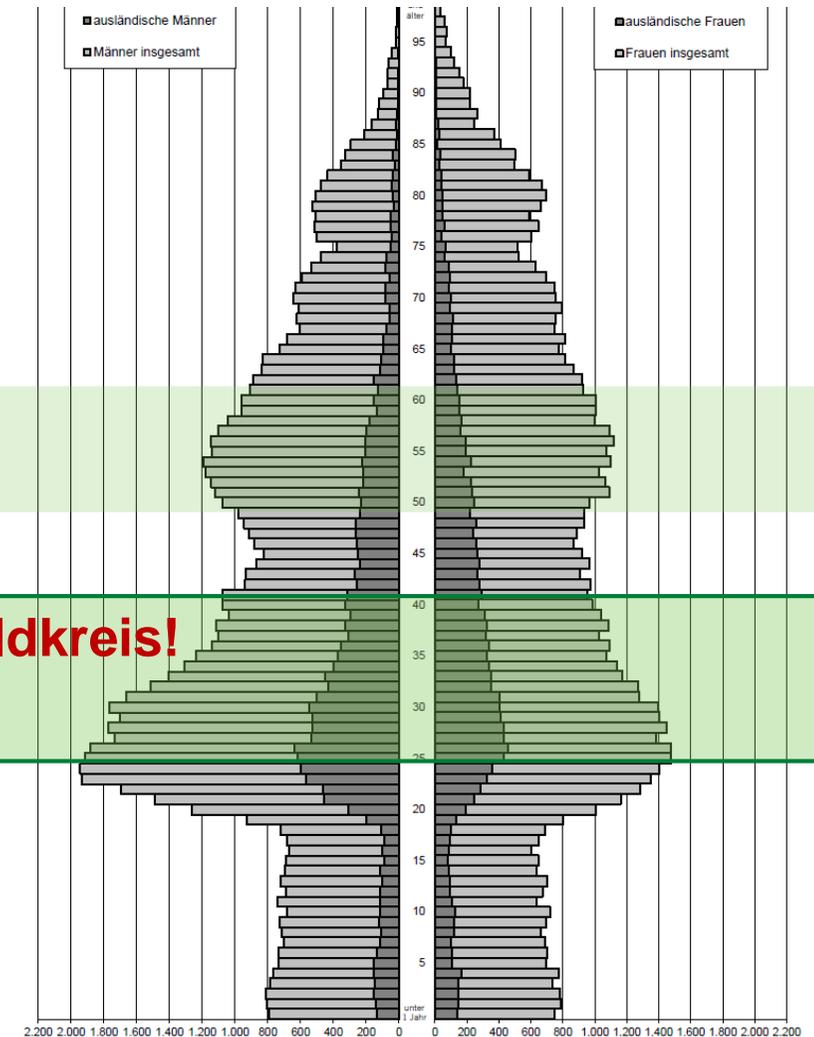
Zeitliche Entwicklung bedenken!

Lkr. Darmstadt-Dieburg



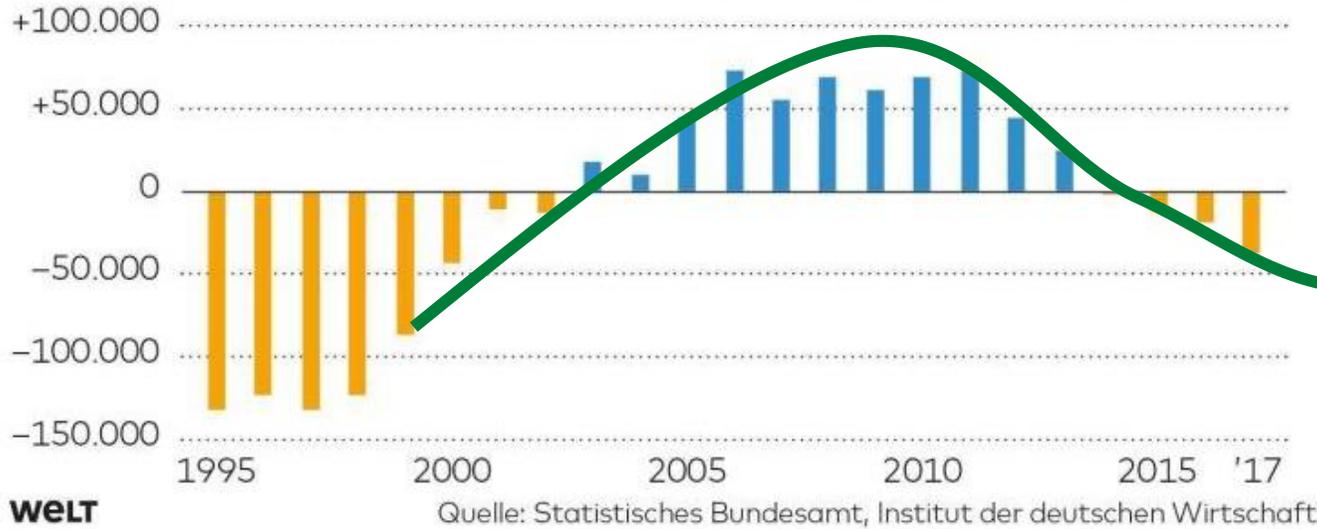
Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 2020;
Darstellung: Lkr. Darmstadt-Dieburg

Stadt Darmstadt

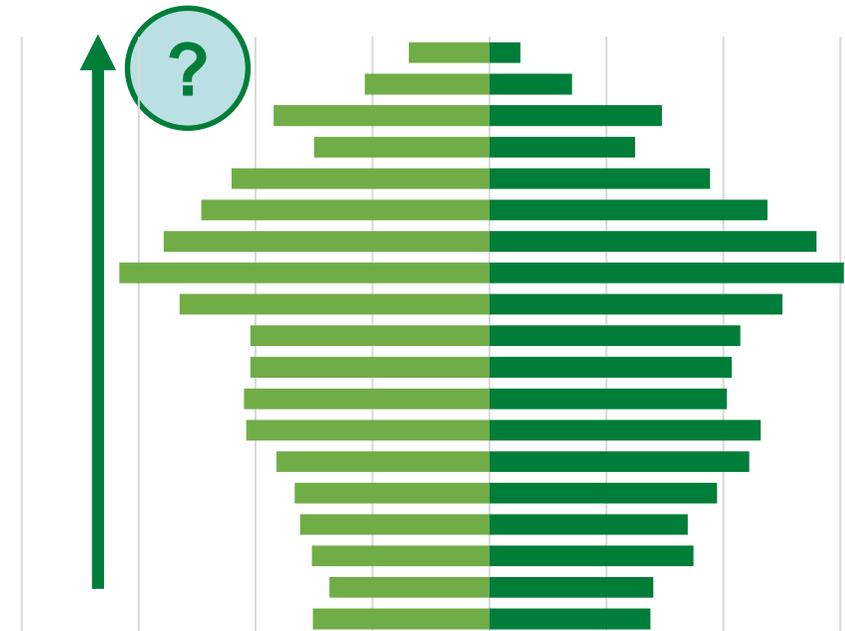


Quelle: Stadt Darmstadt, Stand 2020

Zeitliche Entwicklung bedenken!



welt



**Aktuelle Nachfrage nutzen
Zügig Wohnraum schaffen**

**Sonst droht Überangebot
– Leerstand –
bei geringer Nachfrage**

**Folge: sinkende Steuereinnahmen und
schwierige Aufrechterhaltung der Infrastruktur**

ALSO: Flexibilität schaffen!



Fazit:

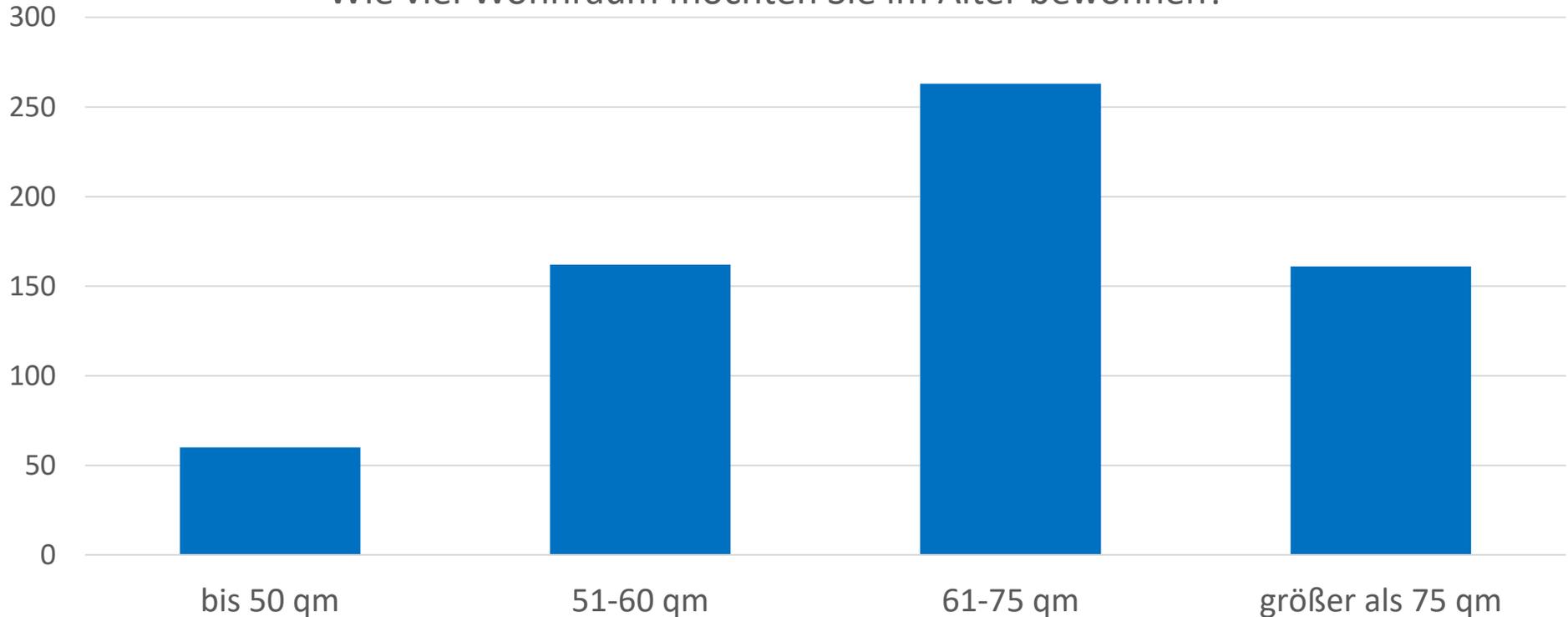
Mehr kleine Wohnungen in allen Kommunen des Odenwaldkreises

- Seniorengerechtes Wohnen vor Ort
- Passender Wohnraum für alle
 - für Ältere
 - für junge Erwachsene und kleine Haushalte
 - Einfamilienhäuser werden frei, weiterer Zuzug wird möglich
- Demographie und Infrastruktur-Finanzierung nachhaltig sichern
- Übereinstimmende Ergebnisse des Bündnis für sozialer Wohnraum

Wollen Senioren überhaupt kleinere Wohnungen?

Quelle: Online Befragung 50+ Odenwaldkreis 2021; IZGS Beratung

Wie viel Wohnraum möchten Sie im Alter bewohnen?



Beantwortet: 646; Übersprungen: 93;

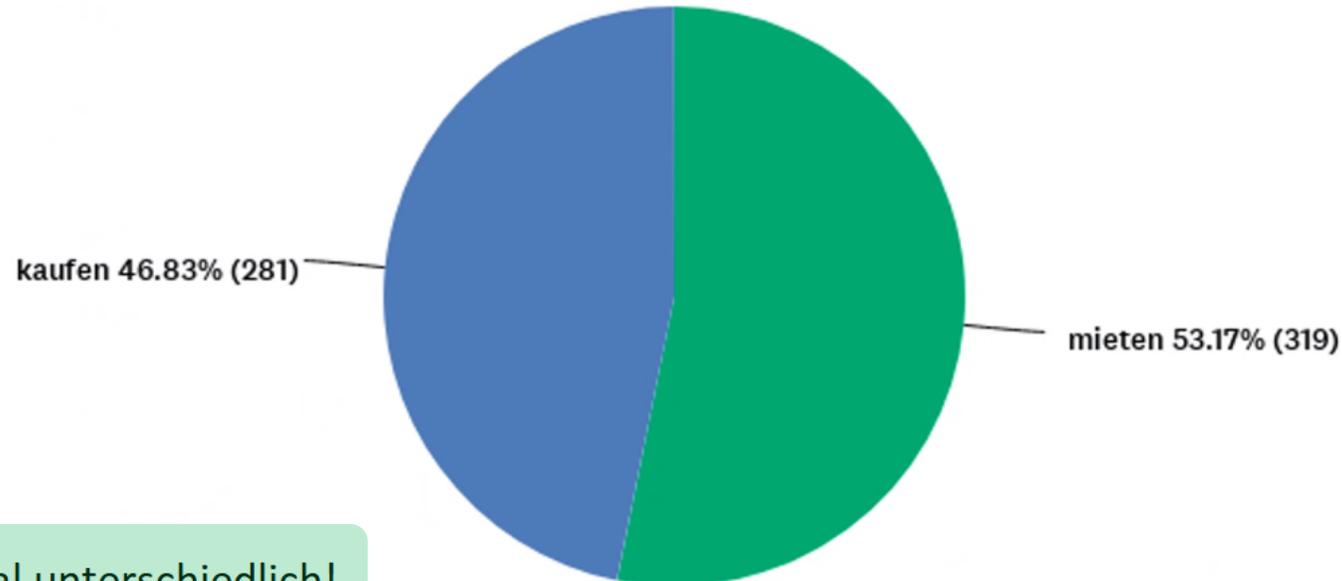
Quelle: Online Befragung 50+ Odenwaldkreis 2021; IZGS Beratung

- Wunsch nach relativ großen Wohnungen besteht
- **Große Mehrheit braucht aber kein ganzes Haus mit 120qm-PLUS!**

Quelle: Online Befragung 50+ Odenwaldkreis 2021; IZGS Beratung

Ich würde die Wohnung gerne:

Beantwortet: 600 Übersprungen: 139

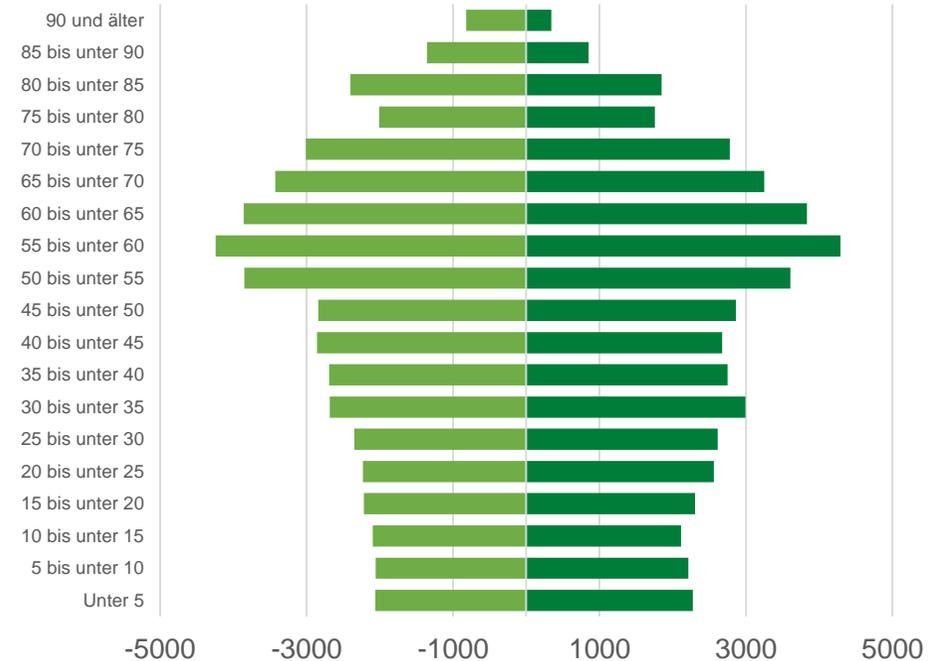


Schwerbehinderte Menschen in Deutschland:

- 7,8 Mio.
- 9,4%
- 24,7% der Über-64-Jährigen

Entspricht im Odenwaldkreis:

- 9.095 behinderte Menschen



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt 2022

Barrierefreiheit

- Kosten im Neubau: ca. 1%
 - Im Umbau oft unmöglich oder teuer
- Als junger Senior umziehen
- Lange unabhängig bleiben
- Pflegedienst in barrierefreier Wohnung länger mobil möglich



pixapay.de

ABER: Bedarf an barrierefreien Wohnungen *vor Ort*

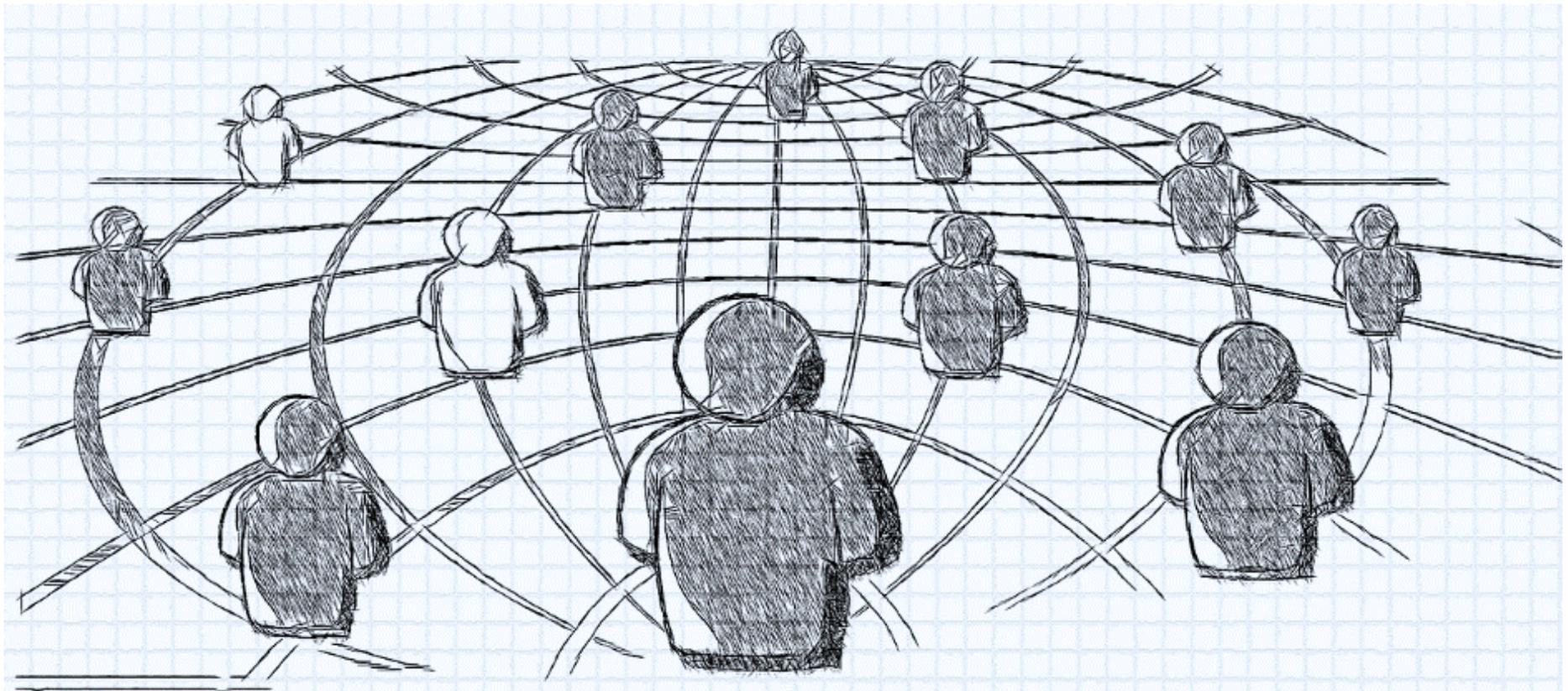
Und jetzt?

- Mitmach-Strategie: Kommunen, Private, Unternehmen
- Vorträge, Expertenpanels, Diskussionen, Netzwerken, Seminare
 - Wie schaffen wir gemeinsam Innenentwicklung?
 - Wer möchte zusammen ein Wohnhaus bauen?
 - Wer möchte in einer Baugenossenschaft mitmachen?
 - Beispiele von andernorts: im Odenwald vorstellen, vor Ort besuchen (Exkursionen)

Informiert bleiben! www.odenwaldkreis.de/wohnbau

Newsletter: Mail an kreisentwicklung@odenwaldkreis.de

Odenwälder Wohnungsbau-Organisation



→ Gemeinsame Konzeption

- Interessensbekundung von Städten und Gemeinden
- Einigung über gemeinsame Ziele, z.B.:
 - Mietpreise
 - Quoten für geförderten Wohnungsbau
 - Nachhaltigkeit
- Förderoptionen; Bündnis für bezahlbares Wohnen:
Maßnahme 5.41
- Info-Veranstaltungen / Netzwerke – Bürgerschaft
aktivieren → Neue KfW-Förderung (134; [Link](#))
- Geschäftsmodell gemeinsam erarbeiten
- Erste Bauprojekte beginnen

Variante: Baugenossenschaft

- Mindestgröße, eigenes Personal
- Kommunales & privates Kapital
- Gemeinsame Werte & Ziele
- Z.B.:
 - Sozialer Wohnungsbau
 - Barrierefreies Bauen
- Weniger direkter Einfluss



Variante:

Interkommunale Liegenschaftsverwaltung

- Gemeinsame Wohnungs- & Liegenschaftsverwaltung der Kommunen (IKZ)
- Mindestgröße, eigenes Personal
- *Anderer* Finanzierungsoptionen
- Höhere Steuerbarkeit

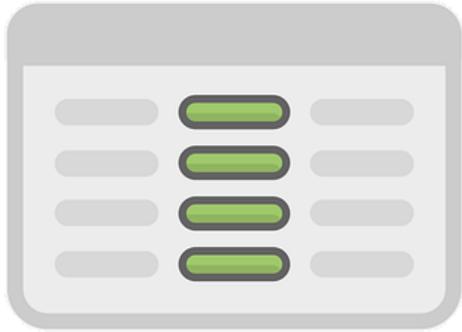
Gemeinsam Bauen

Möglichkeiten & Vorbilder

Mitstreiter finden, Netzwerken & regelmäßige Treffen



Kennenlernen & gemeinsame Ziele finden

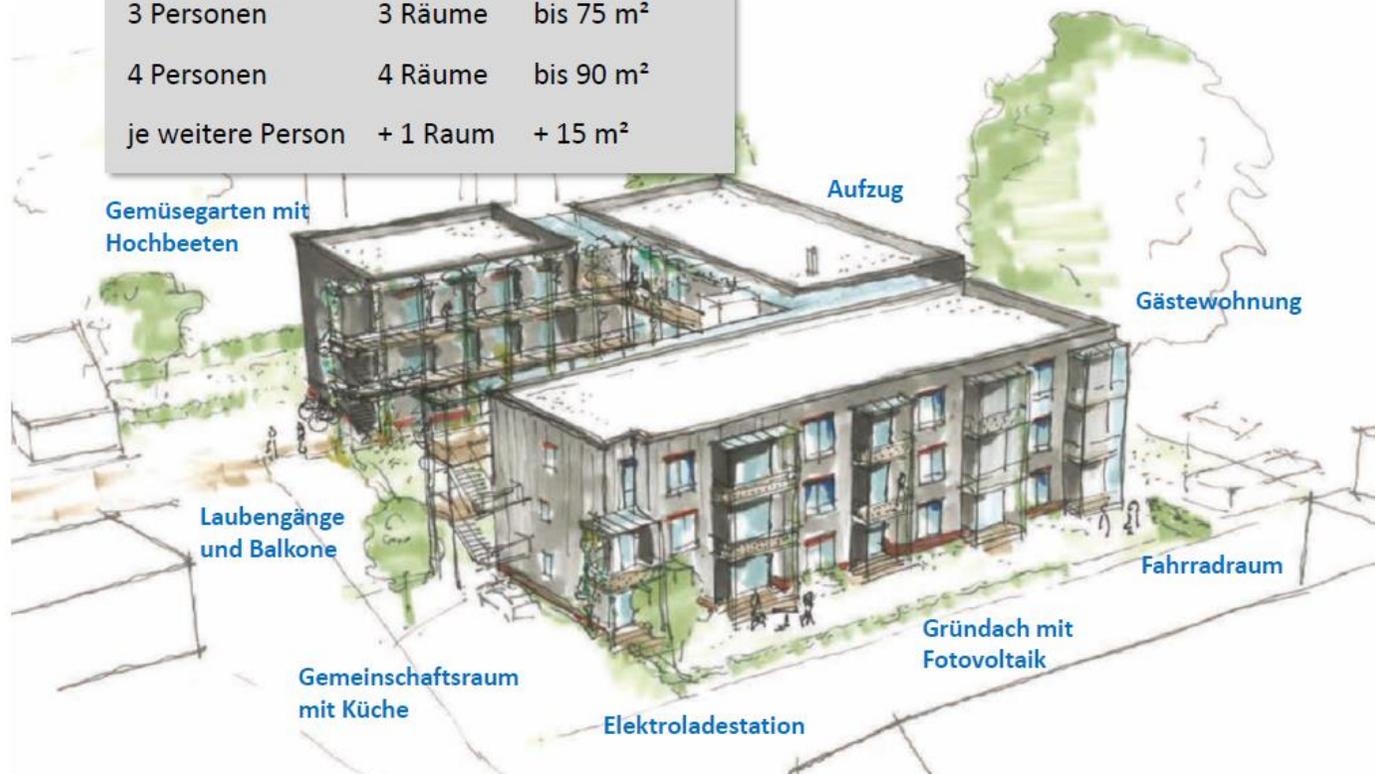


Rechtsform und Konzept

die „angemessene“ Größe einer Wohnung:

Haushalt mit	Räume	Wohnfläche
1 Person		bis 45 m ²
2 Personen	2 Räume	bis 60 m ²
3 Personen	3 Räume	bis 75 m ²
4 Personen	4 Räume	bis 90 m ²
je weitere Person	+ 1 Raum	+ 15 m ²

gute Angebote ...





Bau & Bezug







Für Wohnprojekte und Interessierte

Sie möchten gemeinschaftlich wohnen? Wir haben Ihnen einige Informationen zusammengestellt. [Mehr...](#)

<https://wohnprojekte-hessen.de/>

Aktuelle Meldungen

Gemeinschaftliches Wohnen am Stellwerk Offenbach

Die Offenbacher Stadtwerke-Tochter GBO möchte ein gemeinschaftliches Wohnprojekt umsetzen.

[Mehr...](#)

Klimabonus für neuen energieeffizienten Wohnraum

Das Land Hessen plant einen Klimabonus in der sozialen Wohnraumförderung. [Mehr...](#)

Fachveranstaltung der AG Hessische Konzeptverfahren

Wohnvision Bergstraße e.V.

Gründung 2018 nach einem VHS-Kurs
„Innovatives Wohnen
in der Gemeinde“

- Gemeinsame Weiterbildung
- Praxisbeispiele kennengelernt
- Leitbild formuliert

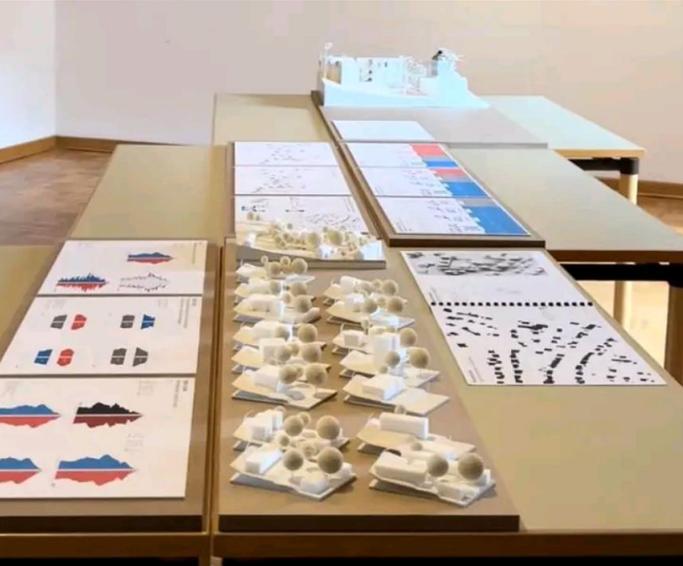


Erstes Bau- und
Wohnprojekt zusammen mit
Wohnbau Bergstraße e.G.

Zweck des Vereins:
Förderung & Beratung von
Wohnungsbauprojekten

Projekt „Tanzgarten“ in Ronshausen bei Bebra

Befragung, Ausstellung von Entwürfen, Ortsbegehung



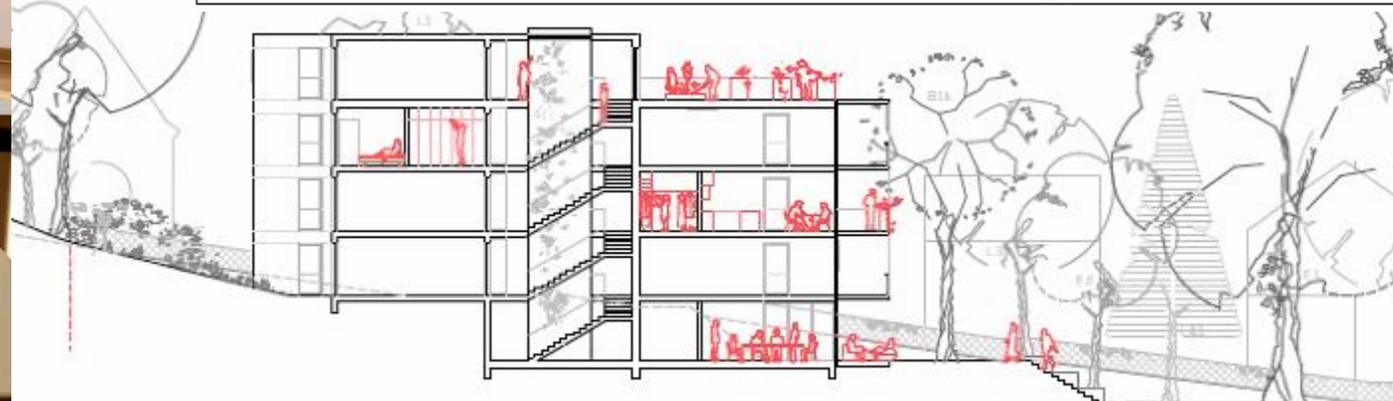
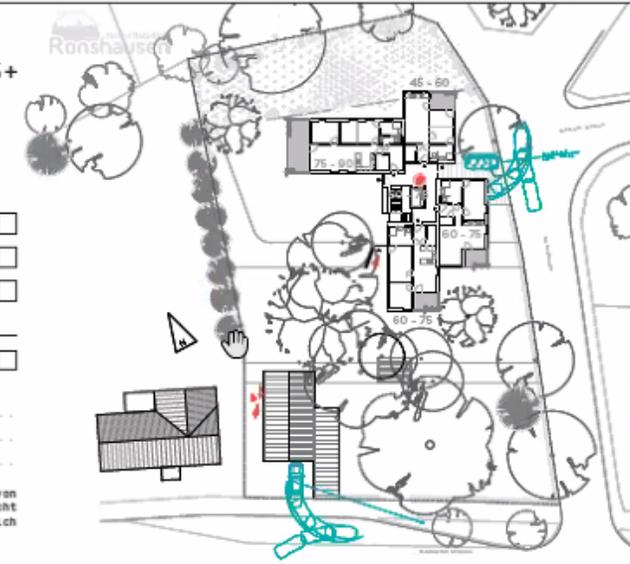
Wohnprojekt Tanzgarten Selbstbestimmtes Wohnen der Generation 55+ und Starter Wohnungen für Junge

Ich / wir möchte(n) hier gerne wohnen / investieren ! *

- | | | | |
|------------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| In einer 45 m ² Wohnung | <input type="checkbox"/> | auf 80 m ² | <input type="checkbox"/> |
| in einer 75 m ² Wohnung | <input type="checkbox"/> | auf 90 m ² | <input type="checkbox"/> |
| in einer Wohnung | <input type="checkbox"/> | ... Zimmer | <input type="checkbox"/> |
| Bewohner:innen im Haushalt | — | Alter | — |
| Miete | <input type="checkbox"/> | Eigentum | <input type="checkbox"/> |
| | | Vorsorge | <input type="checkbox"/> |

Name, Adresse
Email

* Ihre Daten werden ausschließlich für das Wohnprojekt Tanzgarten verwendet, von der Gemeinde Ronshausen und dem Architekten vertraulich behandelt und nicht an Dritte weiter gegeben. Für die nächsten Schritte wird ggfls. schriftlich Kontakt zu ihnen aufgenommen.



Problematik: Stellplatzsatzung

Erbach: Stand 2019

<https://www.erbach.de/fileadmin/pdf/SatzungenErbach/Stellplatzsatzung.pdf>

1. Wohngebäude

1.1 Wohngebäude und sonstige Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen

2 Stpl. je Wohnung

1.2 Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen

Je 2 Stpl. für die ersten 4 Wohnungen, jede weitere Wohnung 1,5 Stpl. je Wohnung

1.3 Wohngebäude mit Wohnungen unter 50 m² Nutzfläche

1 Stpl. für Wohnungen bis 50 m² Nutzfläche

1.6 Senioren- und Behindertenwohnheime

1 Stpl. je fünf Betten, jedoch mindestens 3 Stpl.

Problematik:

- Mehrfamilienhäuser
 - hoher Bedarf an Stellplätzen
 - Freifläche oder Tiefgarage?
 - Wirtschaftlichkeit?
 - Abhängig von der Zahl der Wohnungen
 - Maximale Bauhöhe?

Satzungen im Vergleich

Ehrenberg (Rhön), Einwohner: 2.566; Satzung: 2009

1. Wohngebäude

1.1 Wohngebäude und sonstige Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen

1-2 Stpl. je Wohnung

1.2 Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen

1-1,5 Stpl. je Wohnung

1.6 Senioren- und Behindertenwohnheime

1 Stpl. je 4-10 Betten,
jedoch mind. 3 Stpl.

→ **Gemeindevorstand hat Entscheidungsspielraum**

Neuere Satzungen

Breidenbach (Lkr.Marburg-Biedenkopf), 6.653 Einwohner; Satzung von 2012

1. Wohngebäude	
1.1 Wohngebäude und sonstige Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen	1,5 Stpl. je Wohnung, jedoch mind. 2. Stpl.
1.2 Wohngebäude und sonstige Gebäude mit Wohnungen	Je Wohnung bis 50qm: 1 Stpl. Je Wohnung über 50 qm: 1,5 Stpl.
1.8. Altenwohnheim, Altenheim, Asylbewerberwohnheime und –unterkünfte	0

Satzungen im Vergleich

Weimar (Lahn) , 7.180 Einwohner; Satzung: 2001

1. Wohngebäude

1.1 Einfamilienhäuser

2 Stellplatz je Wohnung

1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige
Gebäude mit Wohnungen

1,5 Stellplätze je Wohnung

1.8 Altenwohnheime, Altenheime

1 Stellplatz je 8 Betten
jedoch mind. 3 Stellplätze

1.9 Gebäude mit Seniorenwohnungen

1 Stpl. je Wohnung

Satzungen im Vergleich

Schlitz (bei Fulda) 9.666 Einwohner; Satzung: 1995

1. Wohngebäude	
1.1 Einfamilienhäuser	2 Stpl. je Wohnung
1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1,5 Stellplätze je Wohnung
1.3 Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stellplätze je Wohnung
1.8 Altenwohnheime, Altenheime	1 Stellplatz je 8 Betten jedoch mind. 3 Stellplätze

Neuere Satzungen

Eichenzell (Lkr. Fulda), 13.659 Einwohner

1. Wohngebäude

1.1 Wohngebäude und sonstige Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen

2 Stpl. je Wohnung

1.2 Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen

Je 2 Stpl. für die ersten 4 Wohnungen, jede weitere Wohnung 1,5 Stpl. je Wohnung

1.3 Einzimmer-Appartment

1 Stpl. je Wohnung

1.6 Senioren- und Behindertenwohnheime

1 Stpl. je fünf Betten, jedoch mindestens 3 Stpl.

Satzungen im Vergleich

Bebra (Lkr Hersfeld-Rotenburg), 13 855 Einwohner;
Satzung: 2021

1. Wohngebäude	
1.1 Einfamilienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung jedoch mind. 2 je Wohnhaus
1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1,5 Stellplätze je Wohnung
1.3 Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stellplätze je Wohnung
1.8 Altenwohnheime, Altenheime	1 Stellplatz je 8 Betten jedoch mind. 3 Stellplätze

Satzungen im Vergleich

<https://www.ratsinfo-friedberg-hessen.de/buergerinfo/getfile.php?id=143276&type=do>

Friedberg (Hessen), 27.800 EW

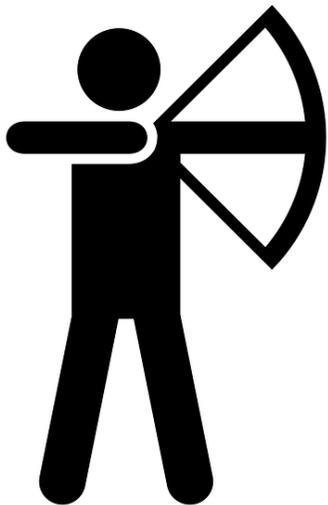
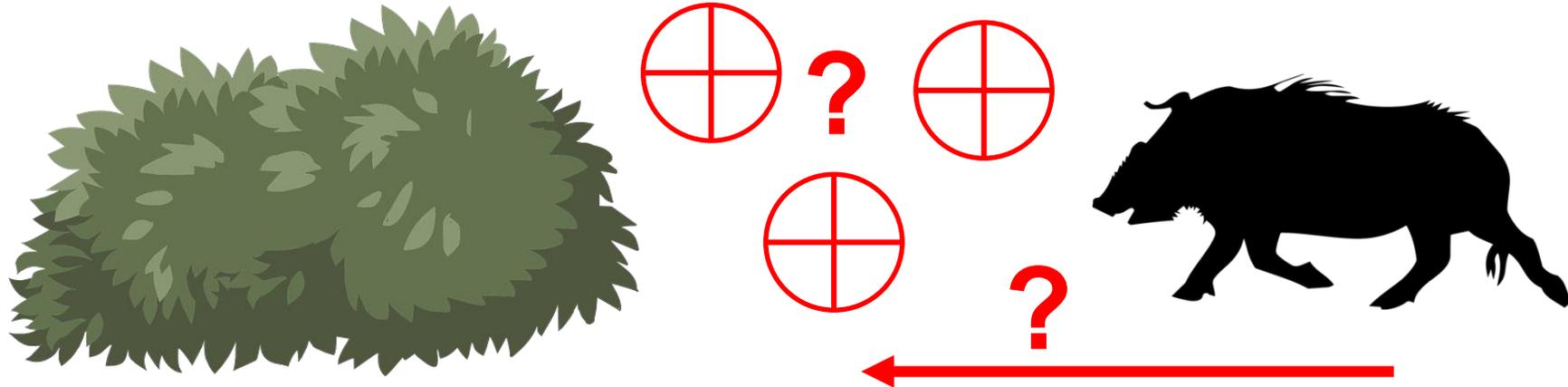
Wohngebäude	
Einfamilienhäuser ohne Einliegerwohnung	2 Stpl. je Haus
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Mehrfamilienwohnhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1,5 Stpl. je Wohnung (WE)
Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung
Mehrfamilienhäuser im Bereich der Kernstadt	bis 45 m ² Wohnfläche - 1 Spl./ WE bis 65 m ² Wohnfläche - 1,1 Stpl./ WE bis 105 m ² Wohnfläche - 1,3 Stpl./ WE ab 105 m ² Wohnfläche - 1,5 Stpl./ WE
Wohnungen bis max. 45 m ² Wohnfläche	1 Stpl. je Wohnung
Seniorenwohnungen/ Betreutes Wohnen - Servicewohnen	0,5 Stpl. je Wohnung

Satzungen im Vergleich Bensheim, 43.400 EW

<https://www.bensheim.de/fileadmin/media/bensheim/04-Leben-in-Bensheim/Bauen/Anlage-zur-Stellplatzsatzung-Bauberatung.pdf>

Wohngebäude	
Einfamilienhäuser ohne Einliegerwohnung	2 Stpl. je Haus
Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1,0 Stpl. je Wohnung (bis 40qm Wohnfläche)
	1,2 Stpl. je Wohnung (bis 60qm Wohnfläche)
	1,5 Stpl. je Wohnung (über 60qm Wohnfläche)
Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Wohnung
Wochendend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung
Wohnungen bis max. 45 m ² Wohnfläche	1 Stpl. je Wohnung

- Landesbank (HELABA) geht von einer jahrelangen Stabilisierung der Leitzinsen auf einem Niveau von 2,75% aus
- Trotz höherer Zinsen weiter hohe Preise wegen weniger Neubau (hohe Baupreise) → Stabilisierung auf hohem Niveau, kein Blasen-Platzen
- Gegenüber anderen Anlageformen werden Immobilien unattraktiver
 - insgesamt weniger Investitionen
 - Eigentum wird unerschwinglich
 - Stärkere Nachfrage bei Mietwohnungen
 - Steigende Mieten



- Planen bei Unsicherheit
- Mittelfristige Planung
- Entscheidungen auf den Weg bringen trotz Unsicherheit
- Laufende Prozesse situationsbedingt anpassen



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Bündnis
bezahlbarer
Wohnraum

[https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/vero-
oeffentlichungen/wohnen/buendnis-wohnräum/20221012-buendnis-
massnahmen.pdf?__blob=publicationFile&v=3](https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/vero-
oeffentlichungen/wohnen/buendnis-wohnräum/20221012-buendnis-
massnahmen.pdf?__blob=publicationFile&v=3)

Bündnis bezahlbarer Wohnraum

Maßnahmen für eine Bau-,
Investitions- und Innovationsoffensive

12. Oktober 2022

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
5.41	Ausbau der Beratung bei der Gründung von kommunalen Wohnungsbauunternehmen und Wohnungsgenossenschaften.	Bund/ Länder/ Kommunen	in dieser Legislatur- periode

