



Fernwald



Linden



Langgöns



Pohlheim



Bildquellen:

<https://www.klimaschutz-lkgi.de/lkgi/de/home>

[https://de.wikipedia.org/wiki/Albach_\(Fernwald\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Albach_(Fernwald))

<http://linden.de/stadt/ueber-linden.html>

<https://www.langgoens-web.de/buergerbuero-verwaltung/ortsteile/lang-goens/>

<https://www.ich-geh-wandern.de/gr%C3%BCnlingen-pohlheim>

- **Allgemeine Rahmenbedingungen und Situationsanalyse**
- Soziale Wohnraumversorgung
- Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2040
- Handlungsempfehlungen

- Deutschlandweite Trends auf den Wohnungsmärkten
 - Stadt-Umland-Wanderungen
 - Demografischer Wandel
 - Energetische Sanierungen
 - Rückgang der Sozialwohnungsbestände
 - Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum

- Auswirkungen der Covid-19-Pandemie
 - Attraktivitätsgewinn ländlicher Räume
 - Temporärer Rückgang der Nachfrage von Studierenden
 - Wirtschaftliche Schwächung

- Anstieg der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten**
 - Landkreis Gießen (o. Stadt) 2016-2020 +5 %
 - Stadt Gießen 2016-2020 +13 %

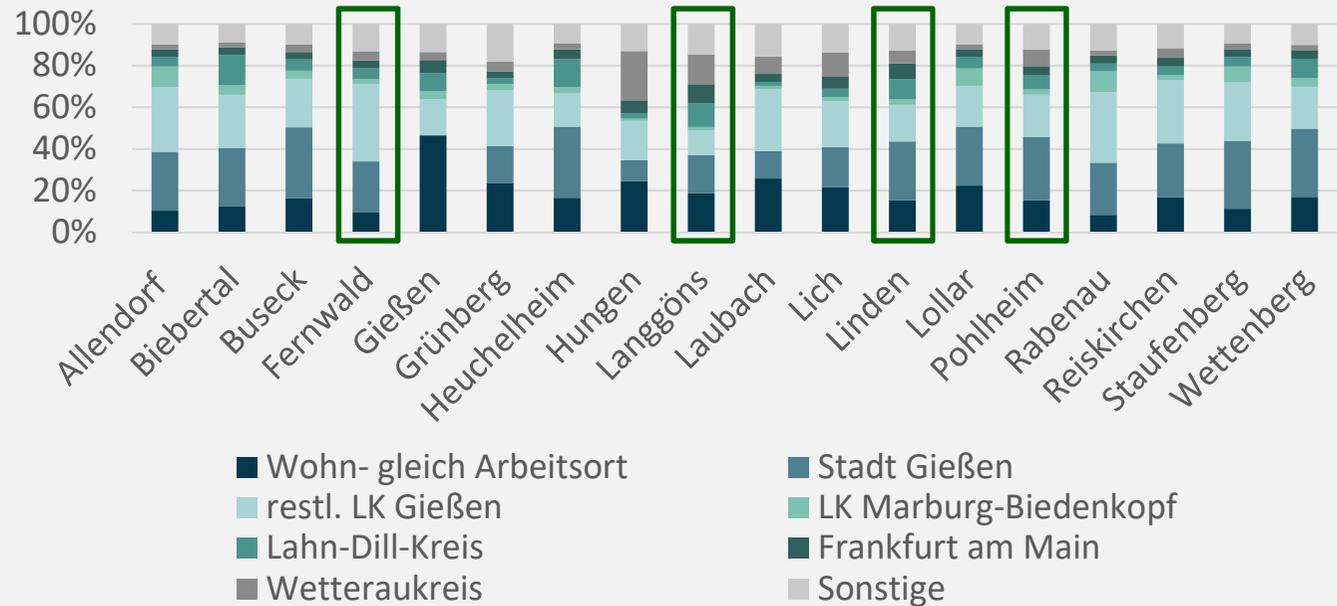
- **Kaufkraft** der Haushalte (43.590 €)
 - Landkreis 10 % unter dem Bundesdurchschnitt, 17 % unterhalb des Durchschnitts Hessens
 - Fernwald (48.660 €), Langgöns (50.400 €) und Linden (48.860 €) oberhalb des Bundesdurchschnitts
 - Pohlheim (45.400 €) höher als der Durchschnitt des Landkreises

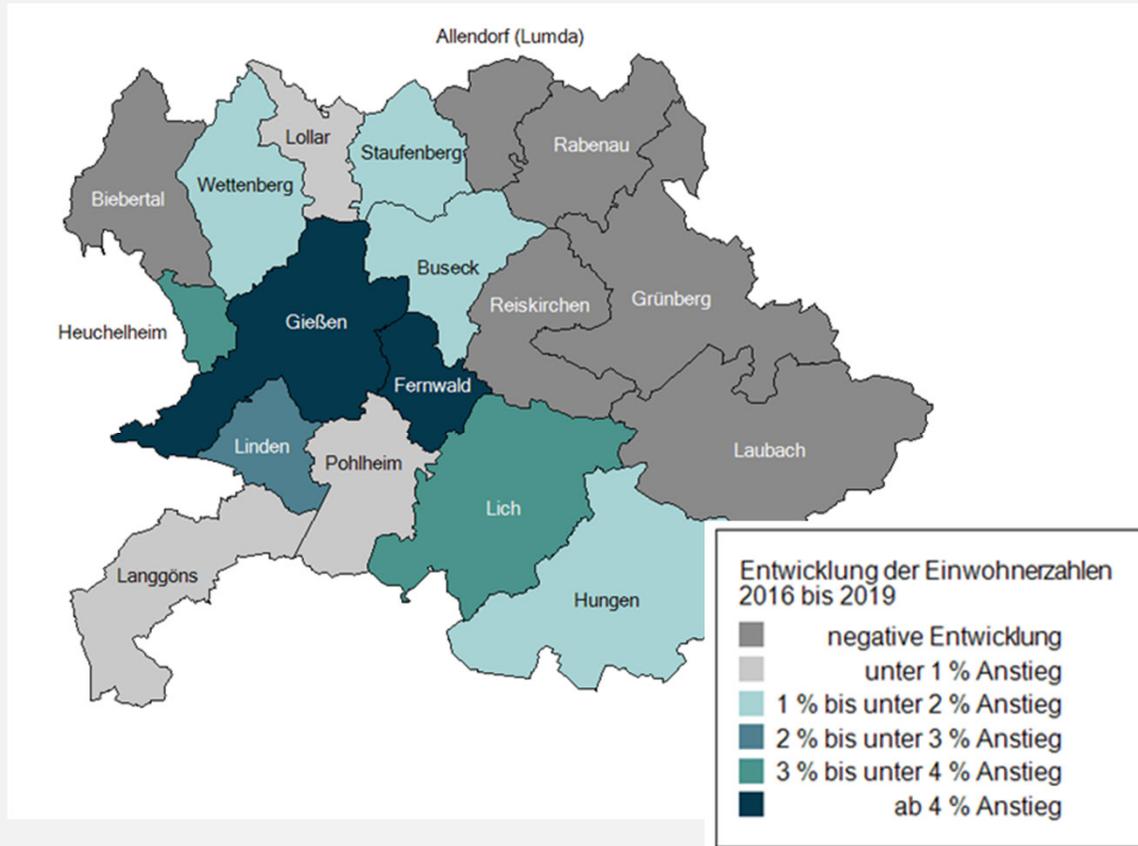
Landkreis Gießen (o. Stadt)

- Negative **Pendlerbilanzen** in den Kommunen (Ausnahme Heuchelheim)
- Bei knapp 1/5 aller Beschäftigten ist der Wohnort auch der Arbeitsort
- Fast ¼ pendelt in die Stadt Gießen
- Pendlerbeziehungen sind je nach Lage der Kommunen unterschiedlich ausgeprägt

▪ **Pendlersalden**

- Fernwald -220
- Langgöns -460
- Linden -1.210
- Pohlheim -2.400





- Anstieg der Bevölkerungszahlen 2016 bis 2019
 - Gesamter Landkreis: +2 %
 - Stadt Gießen +4 %
 - LK Gießen ohne Stadt +1 %

- Fernwald: +4 %
- Langgöns: +1 %
- Linden: +3 %
- Pohlheim: +0 %

- Kräftige Anstiege vor allem im Gießener Umland
- Rückgänge in dezentraleren Gebieten

- Der **natürliche Saldo** ist negativ
 - Leicht positiv in Linden und Pohlheim, ausgeglichen in Heuchelheim

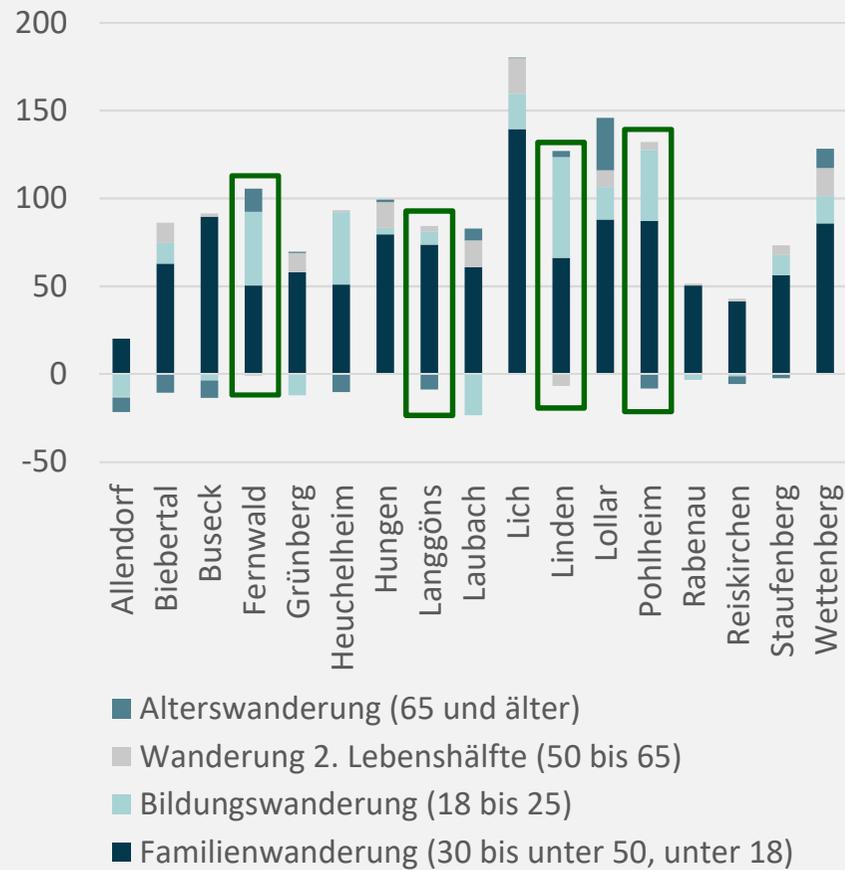
- Der negative natürliche Saldo wird durch **Wanderungen** ausgeglichen
 - Negativer Wanderungssaldo nur in Allendorf, höchster Wanderungssaldo in Lich

- Wanderungsgewinne mit Hessen und dem Ausland
 - ausgeglichene Bilanz im Landkreis,
 - positive Bilanzen mit der Stadt Gießen

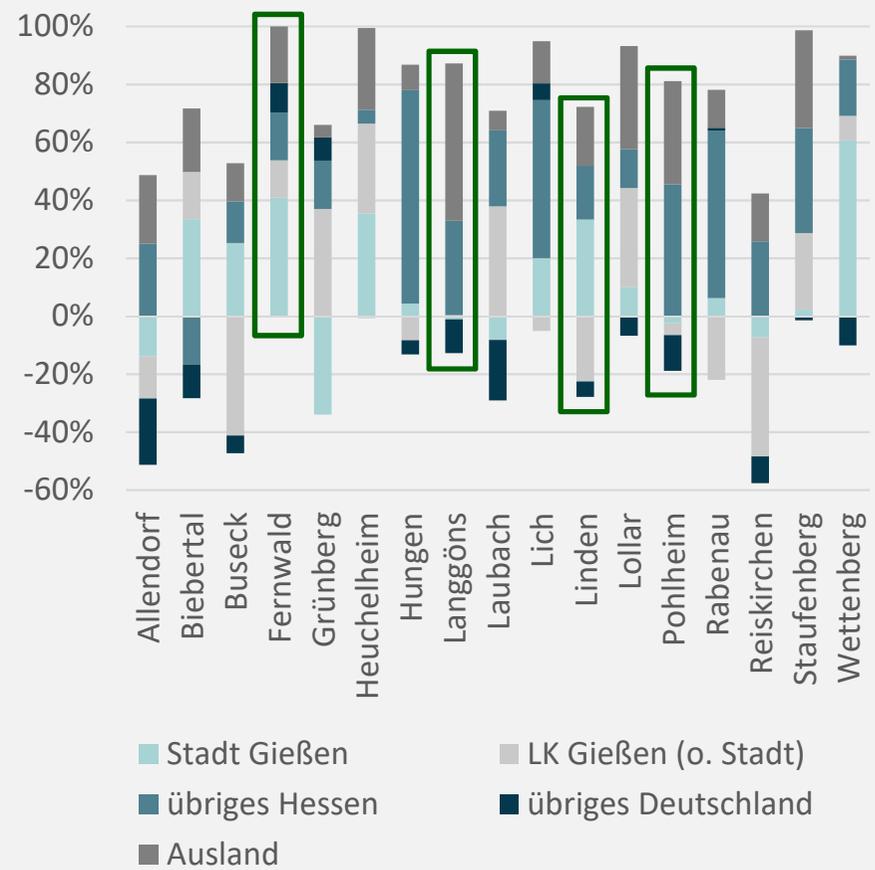
- › Wanderungen dominiert durch Familien

- › Bildungswanderungen ebenfalls häufig und im Landkreis mit positiven Bilanzen

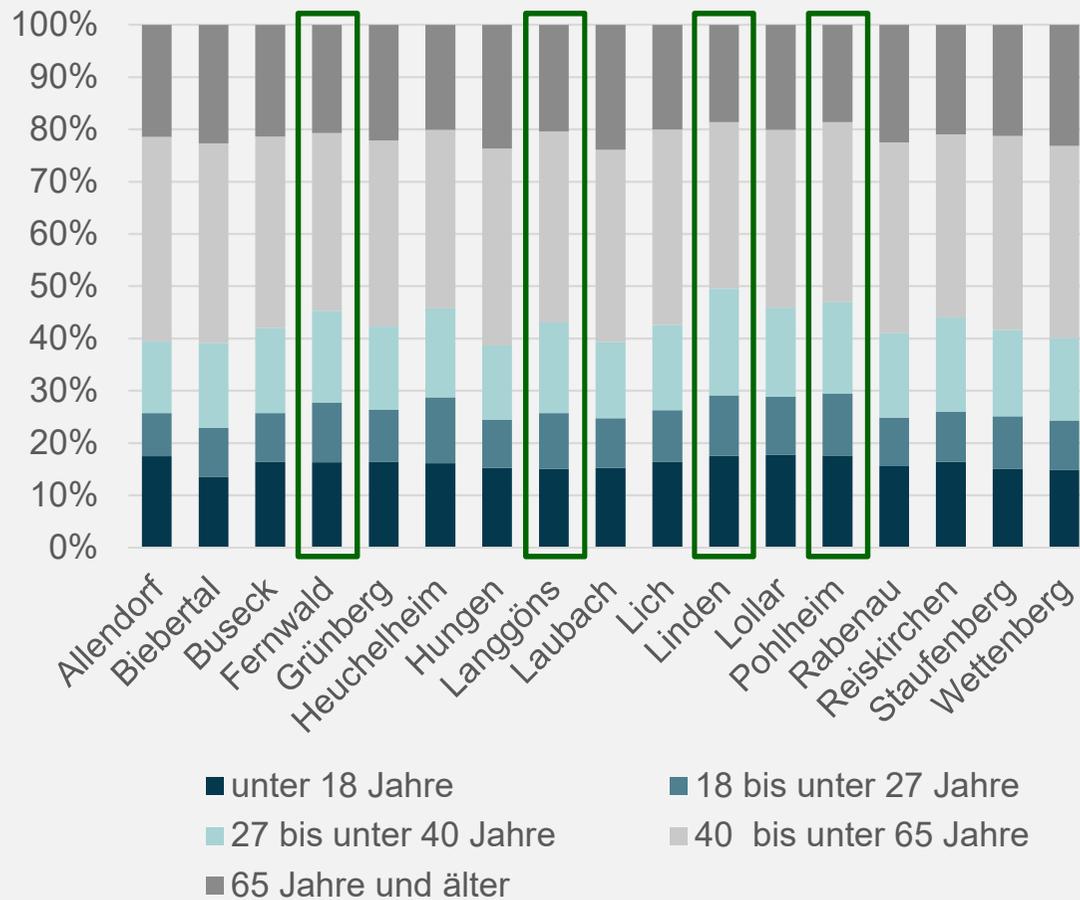
Wanderungssaldo nach Altersgruppen
(Mittel 2015-2019)



Wanderungen nach Ziel- und Herkunftsorten
(Mittel 2015-2019)



Altersstruktur im Jahr 2020



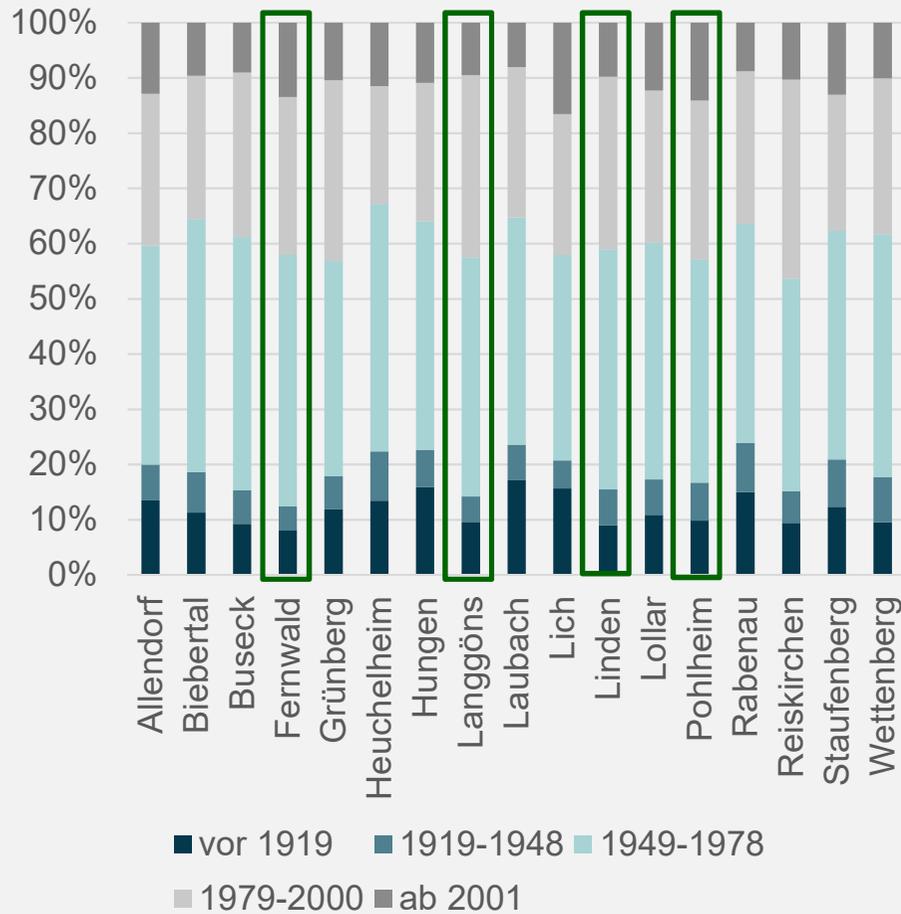
Landkreis (o. Stadt)

- Gruppe der 40 bis unter 65-Jährigen im Durchschnitt am stärksten vertreten (36 % der Gesamtbevölkerung)
- Durchschnittliche Anteile:
 - Unter 18-Jährige: 16 %
 - 18- bis unter 27-Jährige: 10 %
 - 27- bis unter 40-Jährige: 17 %
 - 40- bis unter 65-Jährige: 36 %
 - ab 65-Jährige: 21 %
- Linden und Pohlheim mit jüngerer Altersstruktur (18 % u. 18 Jahre, 12 % junge Erwachsene; 19 % Senioren)

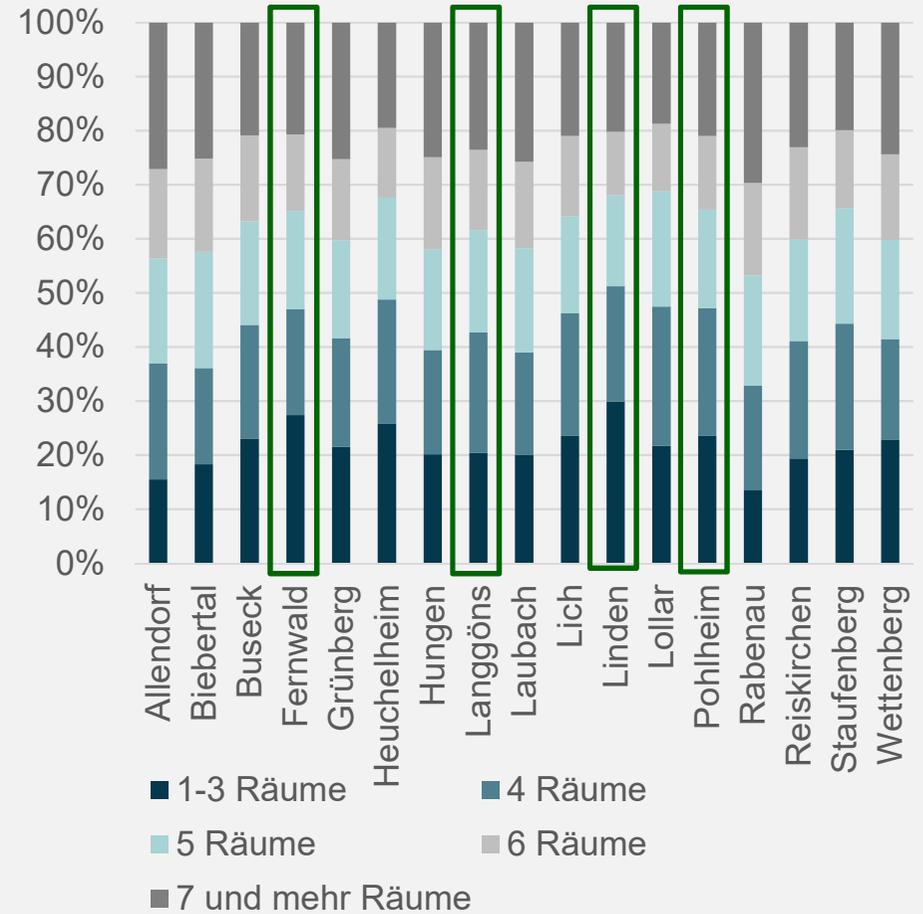
Landkreis (o. Stadt)

- 68 % der **Wohnungen** befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern
- 18 % des Wohnungsbestandes wurden vor 1948 und 42 % zwischen 1949 und 1978 errichtet = 60 %
- Anteile an Neubauten (ab 2001) in Lich und Pohlheim am höchsten
- 22 % der Wohnungen haben maximal 3 Zimmer
- 23 % der Wohnungen haben mindestens 7 Zimmer
- 49 % der **Fertigstellungen** entfallen auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Insgesamt 3,2 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner
 - Höchste Zahlen Lich (6,1), Fernwald (5,6) und Lollar (5,3), geringste Allendorf (1,5)

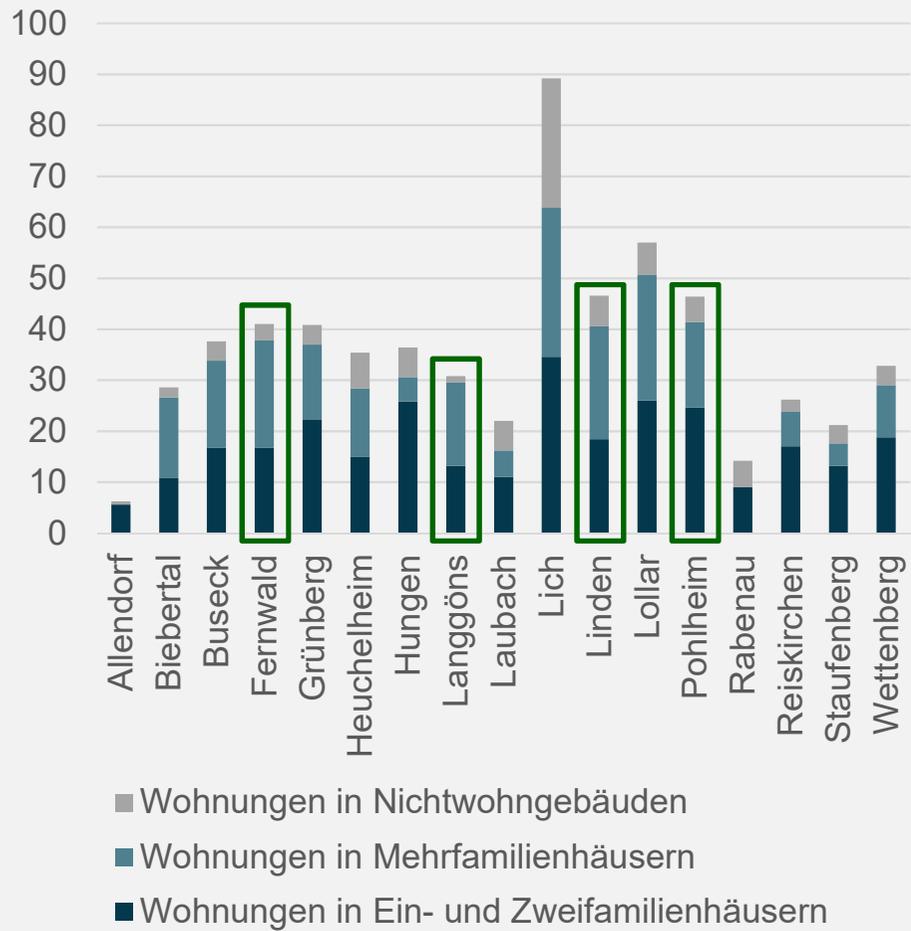
Wohnungsbestand nach Baualtersklassen



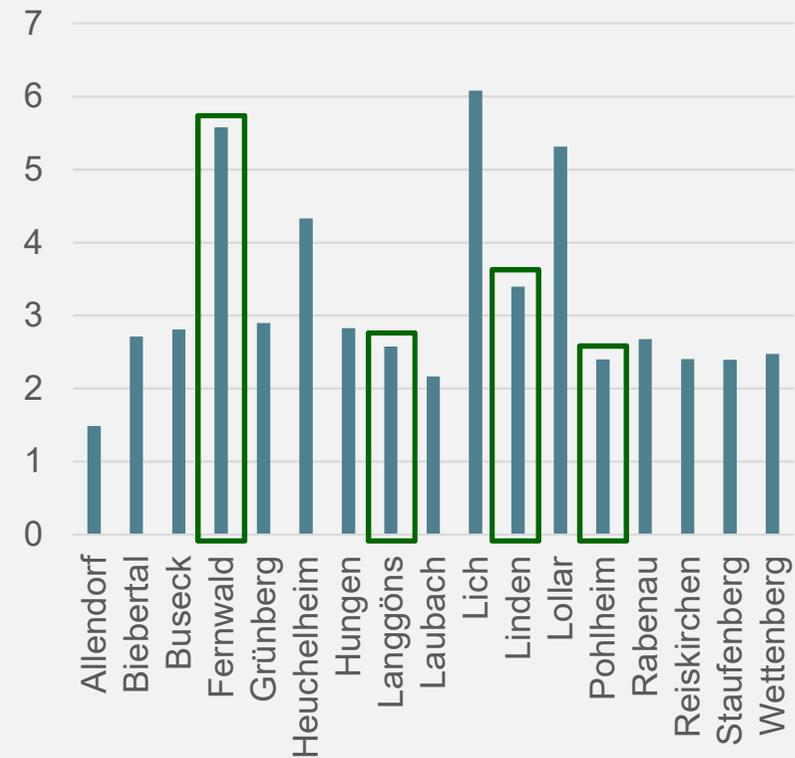
Wohnungsbestand nach Raumzahlen

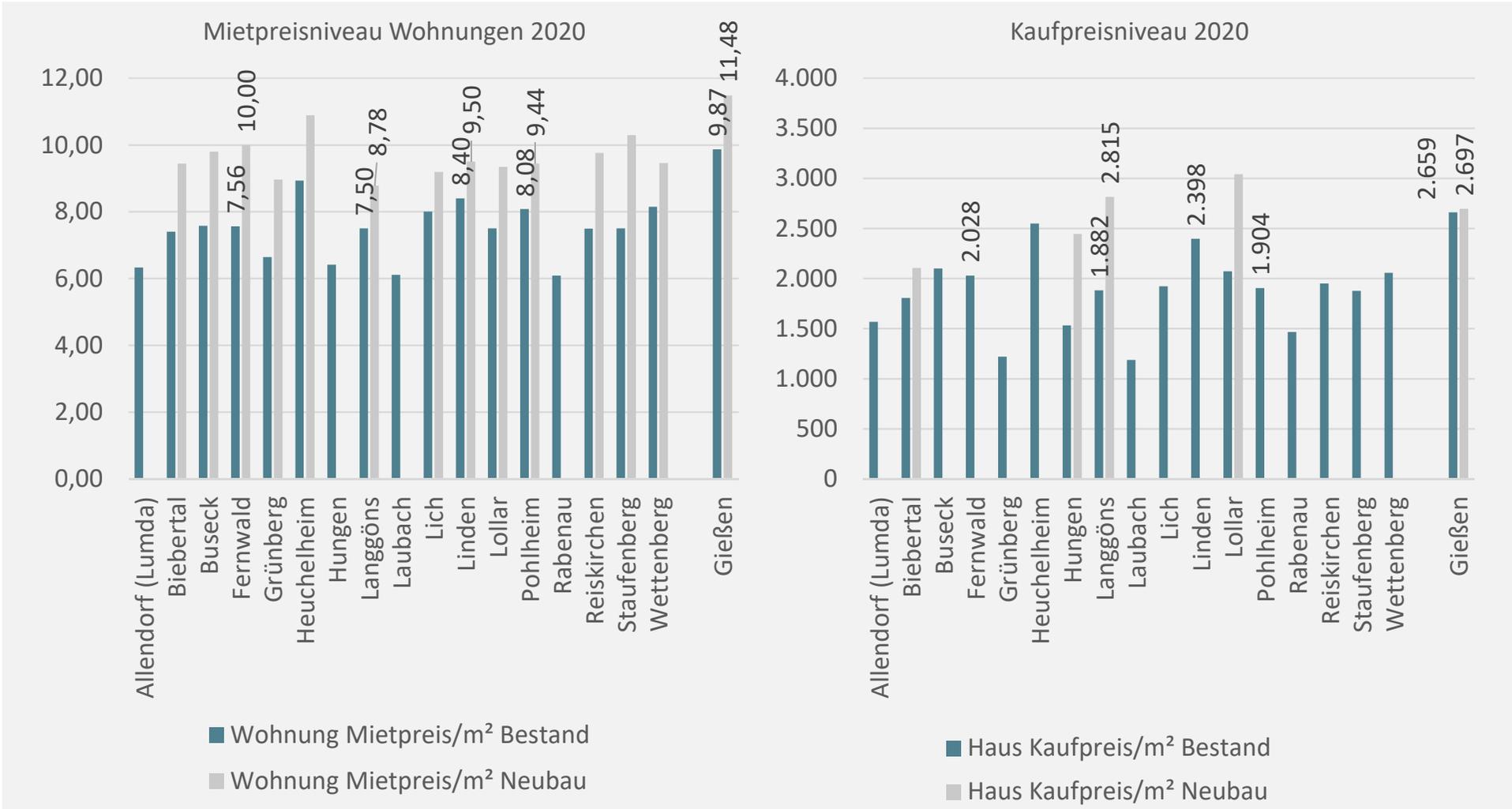


Fertigstellungen (Mittel 2015-2019)



Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner

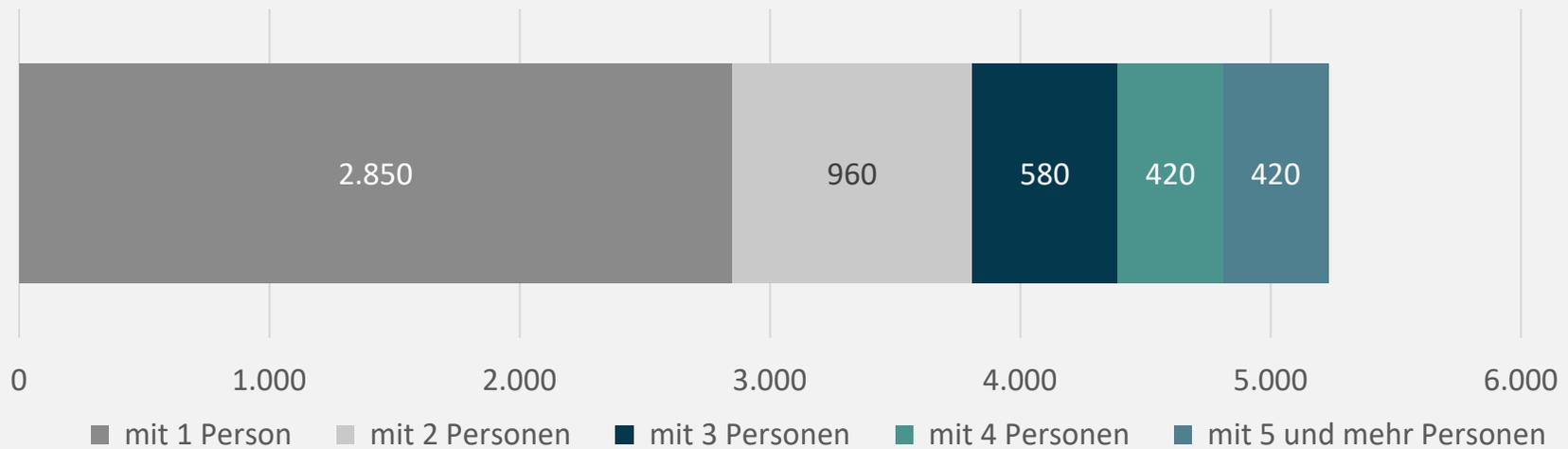




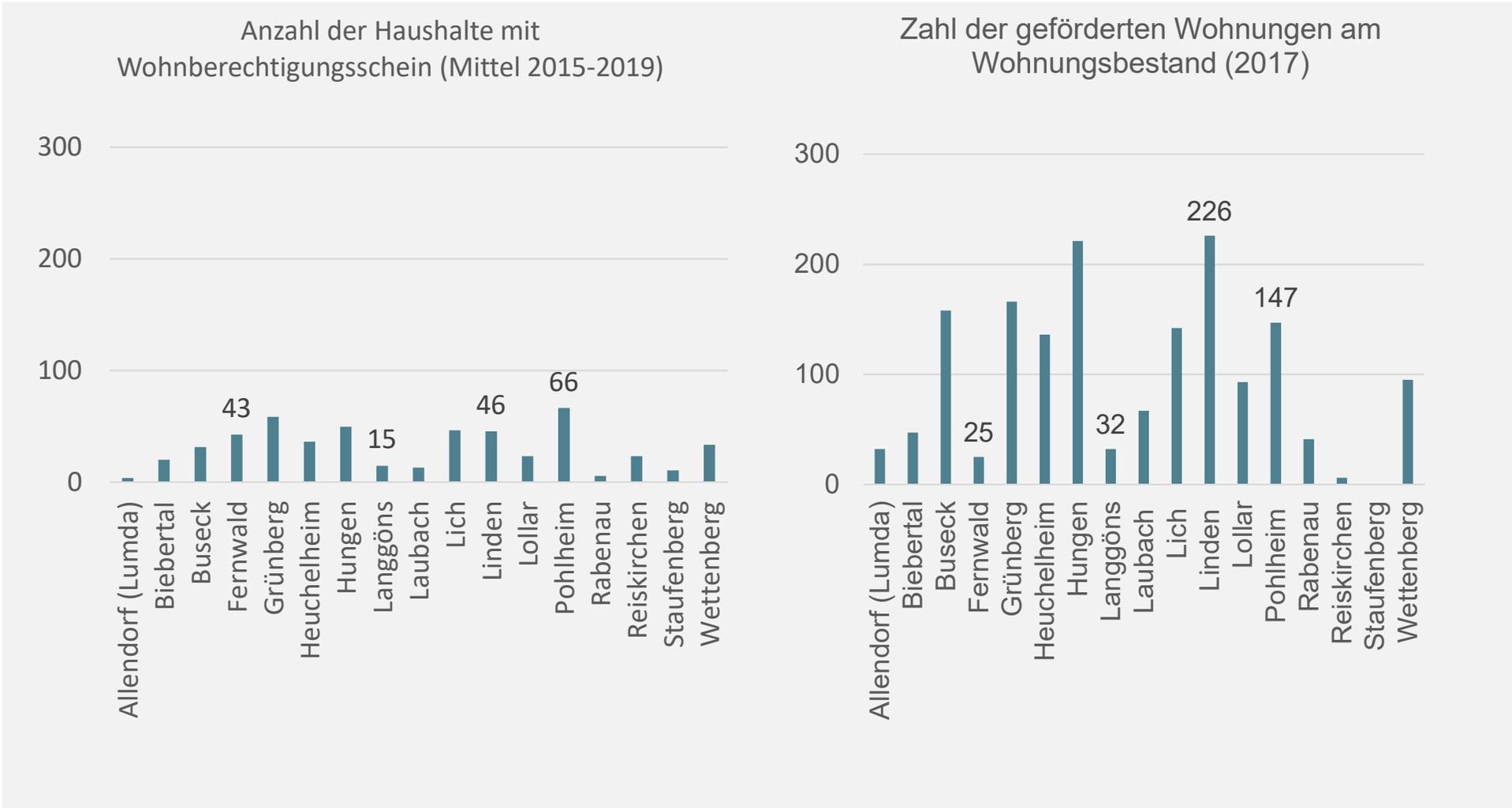
- **Allgemeine Rahmenbedingungen und Situationsanalyse**
- **Soziale Wohnraumversorgung**
- **Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2040**
- **Handlungsempfehlungen**

- Im Jahr 2019 gab es rund **5.230 Bedarfsgemeinschaften** im Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)
-> zwischen 2015 und 2019 war ihre Zahl um 5 % gestiegen
- coronabedingter Anstieg für 2020/2021 zu erwarten
- Im Jahr 2020 gab es rund **1.170 geförderte Wohnungen** im Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)
- bis zum Jahr 2040 wird sich ihre Zahl auf rund 760 verringern.
- Im Jahr 2020 wurden im Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen) rund **800 Anträge auf Wohngeld** gestellt, rund 630 wurden bewilligt.
- Die Zahl der Anträge verringerte sich seit 2015 leicht (-4 %), die Zahl der Bewilligungen erhöhte sich jedoch um ein Drittel.
- **Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung** erhalten aktuell rund **3.210** Menschen im Landkreis Gießen.

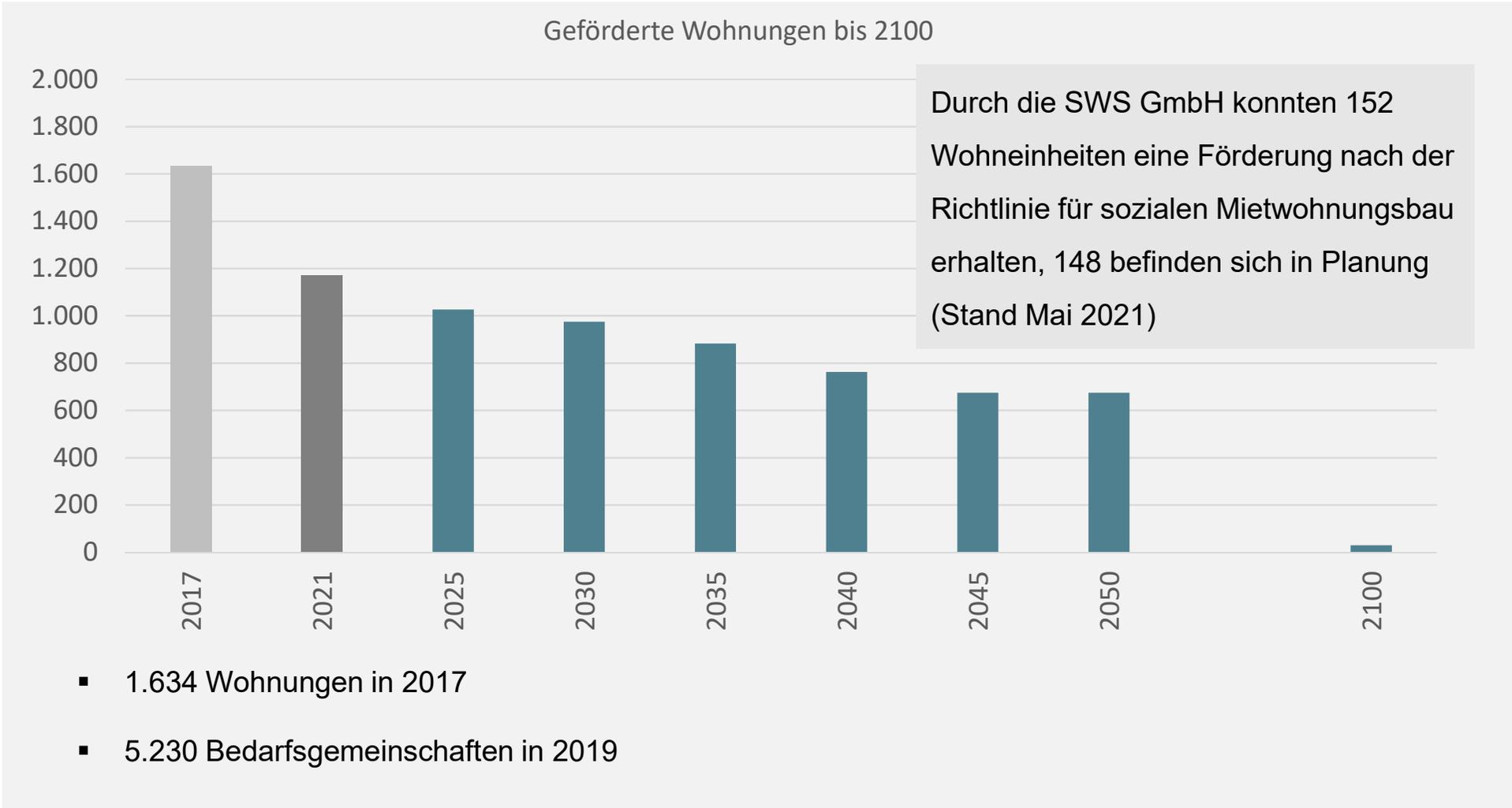
Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Gießen ohne Stadt Gießen (SGB II)



- 55 % Einpersonenhaushalten
- 18 % Zweipersonenhaushalte
- 11 % Dreipersonenhaushalte
- 16 % Haushalte mit mind. 4 Personen
- Fernwald: 180
- Langgöns: 260
- Linden: 520
- Pohlheim: 710



Reduktion der geförderten Wohnungen



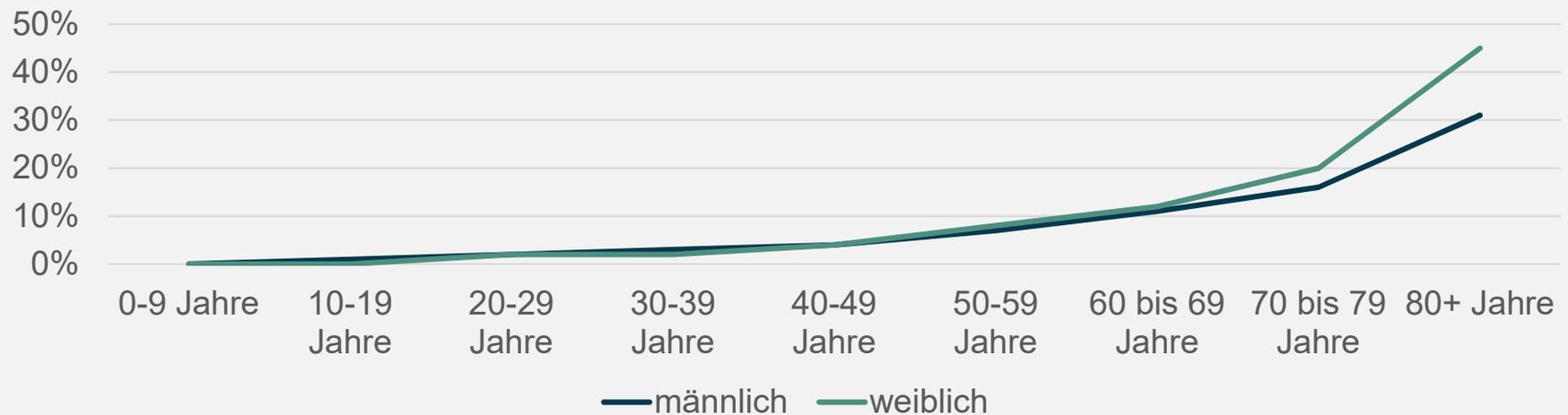
	Wohngeld Mietstufe 2 (Fernwald, Langgöns, Pohlheim)		Wohngeld Mietstufe 3 (Linden)		Wohnungsgrößen
	Einkommensgrenzen	Mietobergrenze	Einkommensgrenzen	Mietobergrenze	
1 PHH	11.988 €	395 €	12.420 €	440 €	bis 50 m ²
2 PHH	16.404 €	480 €	17.004 €	535 €	bis 60 m ²
3 PHH	19.980 €	571 €	20.652 €	636 €	bis 75 m ²
4+ PHH*	28.230 €	714 €	28.962 €	795 €	ab 75 m ²

* Mittelwert für Haushalte mit vier und fünf Personen

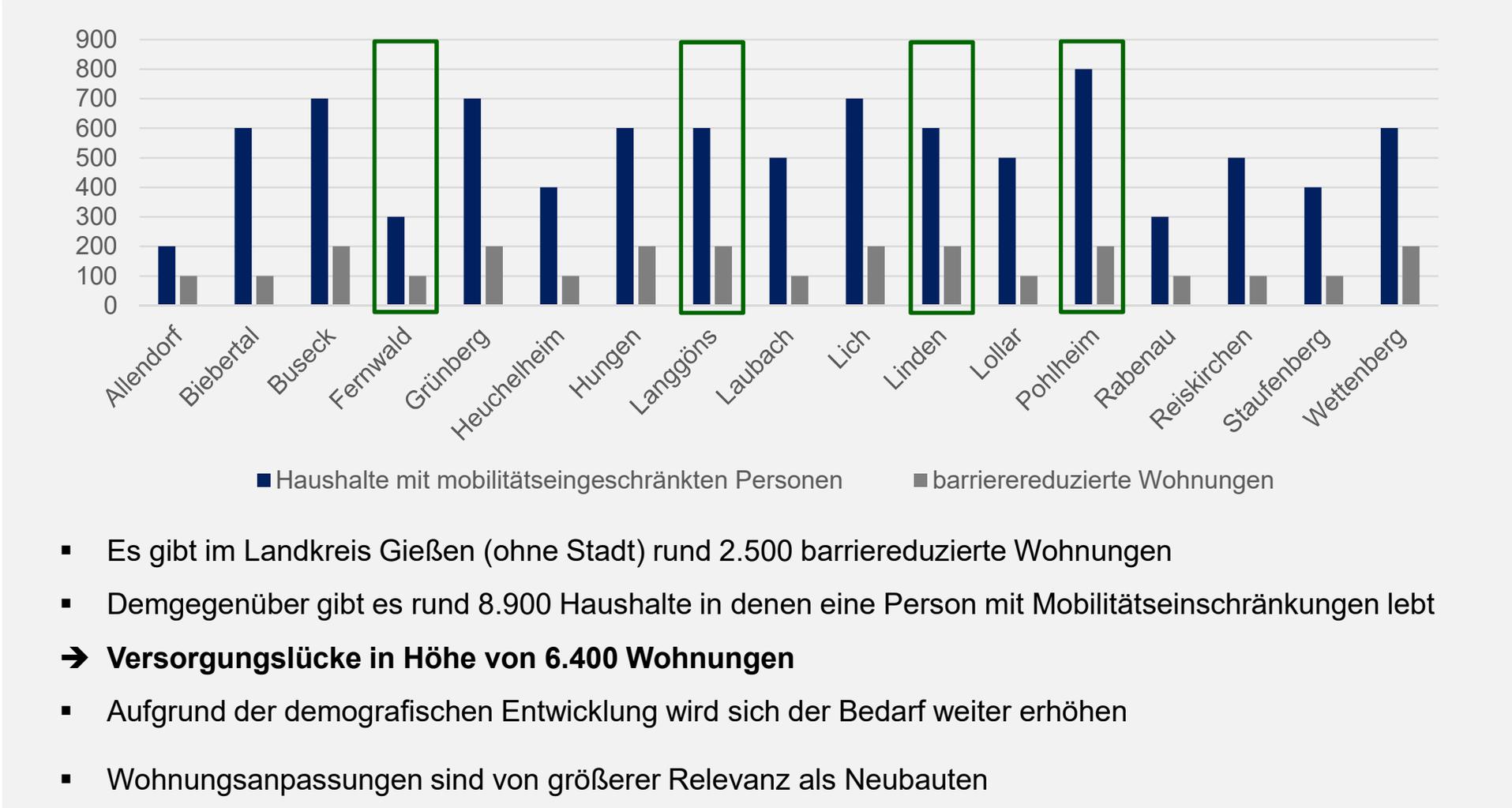
- In allen Kommunen gibt es einen Bedarf an kleinen preisgünstigen Wohnungen
 - Fernwald und Langgöns: jährliches Defizit an 10 kleinen preisgünstigen Wohnungen
 - Linden und Pohlheim: jährliches Defizit an 30 kleinen preisgünstigen Wohnungen
 - Größere Wohnungen sind ausreichend vorhanden aber es gibt Konkurrenzsituationen
- ➔ Bei Berechnung auf Basis der sozialen Wohnraumförderung verschlechtert sich die Bilanz und es gibt Kreisweit (ohne Stadt Gießen) zusätzlich ein Defizit an Wohnungen bis 75 m²

- Ableitung des **Bedarfs** auf Basis der Studie Mobilität im Alter
 - Bundesweite Befragung von Haushalten im Auftrag des damaligen Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI)

Anteile der Personen mit Mobilitätseinschränkungen nach Altersgruppen

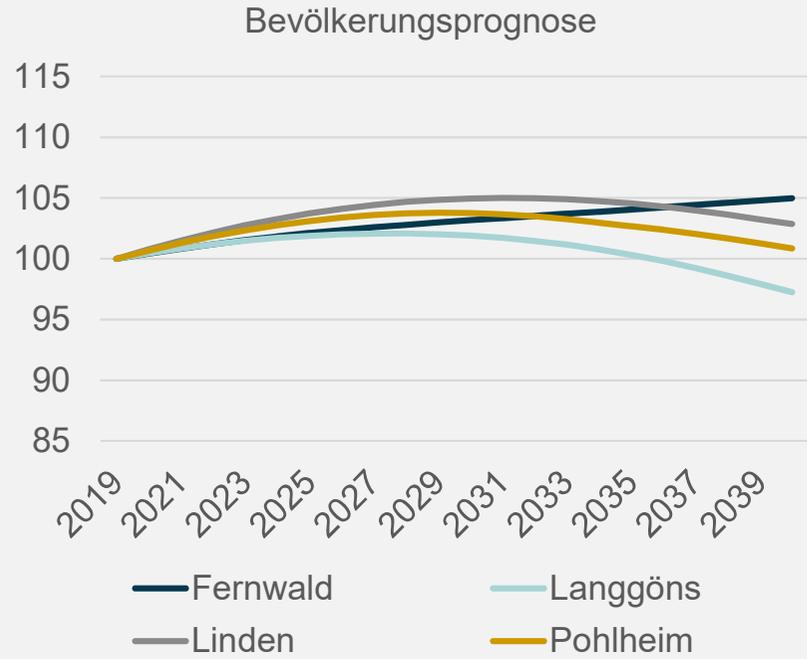
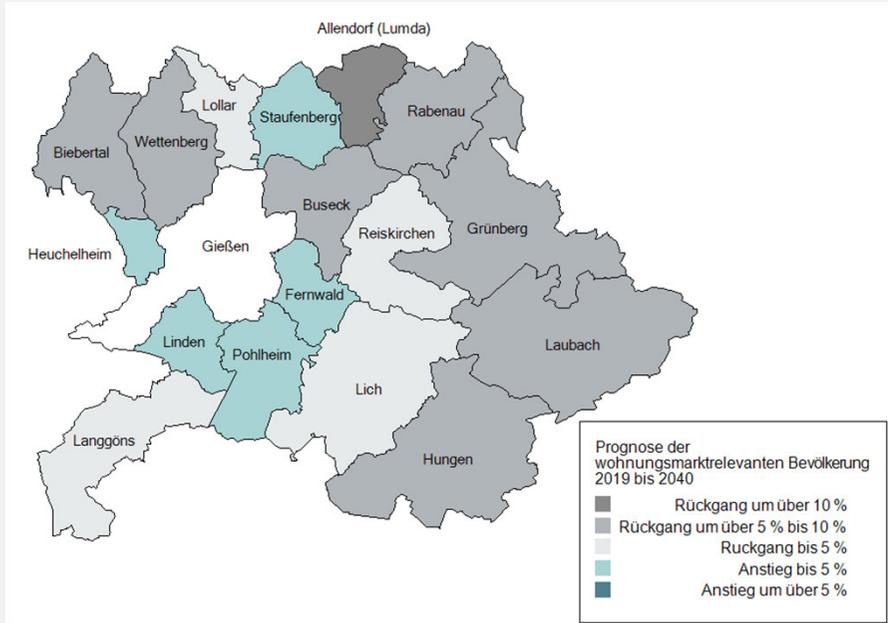


- Ableitung des **Bestandes** auf Basis des Mikrozensus 2018 (Wohnsituation der Haushalte)
 - Anteile auf Baualtersstruktur zurückzuführen (Anteile zwischen 2,5 % Laubach und 3,4 % Fernwald)



- **Allgemeine Rahmenbedingungen und Situationsanalyse**
- **Soziale Wohnraumversorgung**
- **Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2040**
- **Handlungsempfehlungen**

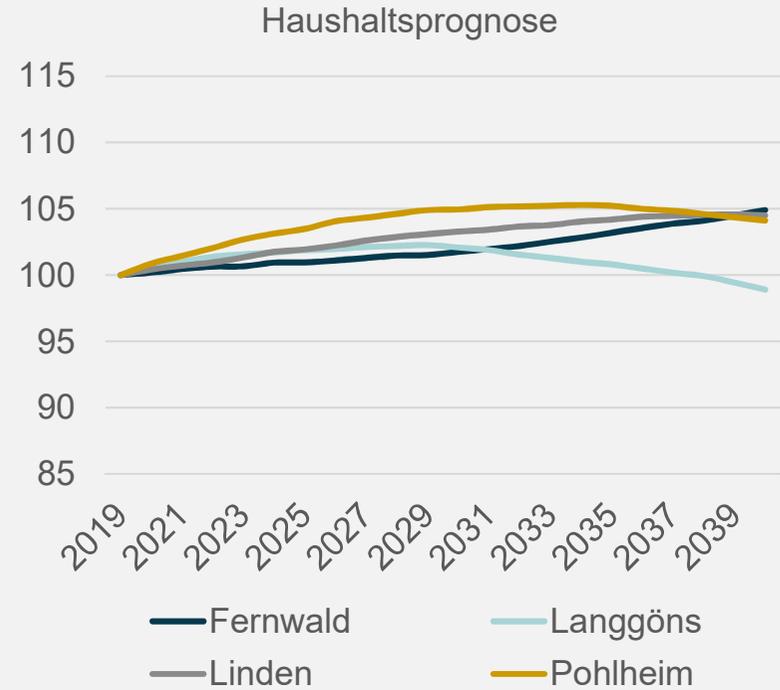
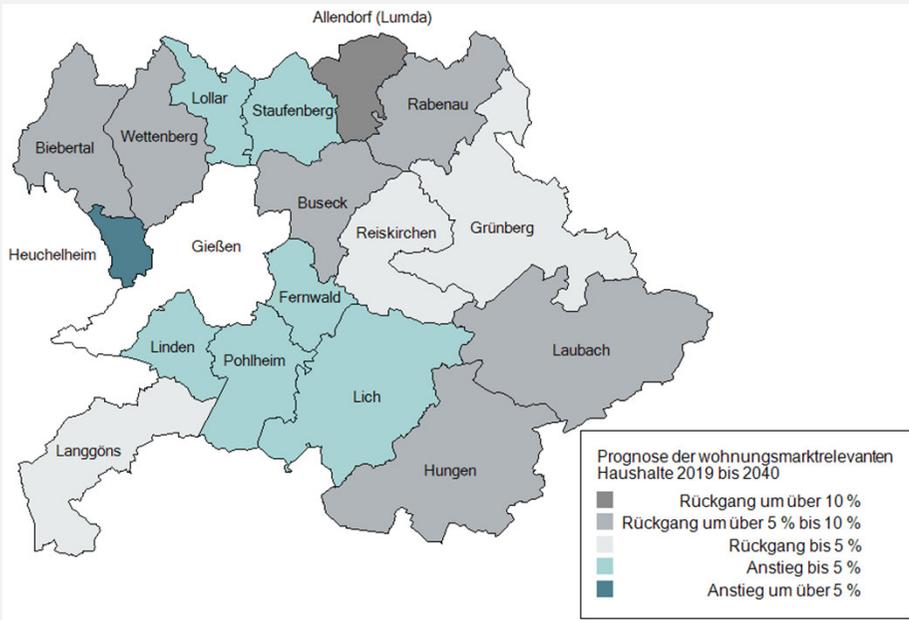
Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis 2040



- Bis **2040 Rückgang** der Zahl der wohnungsmarktrelevanten **Bevölkerung** auf 182.630 (-3,1 %)
- Bis **2026** noch **Anstieg** der Bevölkerungszahl von 188.540 in 2019 auf 191.150 in 2026 (+1,4 %)

- Fernwald: Kontinuierlicher Anstieg
- Langgöns: Ab 2029 Rückgänge
- Linden: Ab 2032 Rückgänge
- Pohlheim: Ab 2030 Rückgänge

Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis 2040



- Bis **2040 Rückgang** der Zahl der wohnungsmarktrelevanten **Haushalte** auf 81.310 (-1,4 %)
- Bis **2027** noch **Anstieg** der Haushaltszahl von 82.490 in 2019 auf 83.470 in 2027 (+1,2 %)

- Fernwald: Kontinuierlicher Anstieg
- Langgöns: Ab 2030 Rückgänge
- Linden: Kontinuierliche Anstiege
- Pohlheim: Ab 2035 Rückgänge

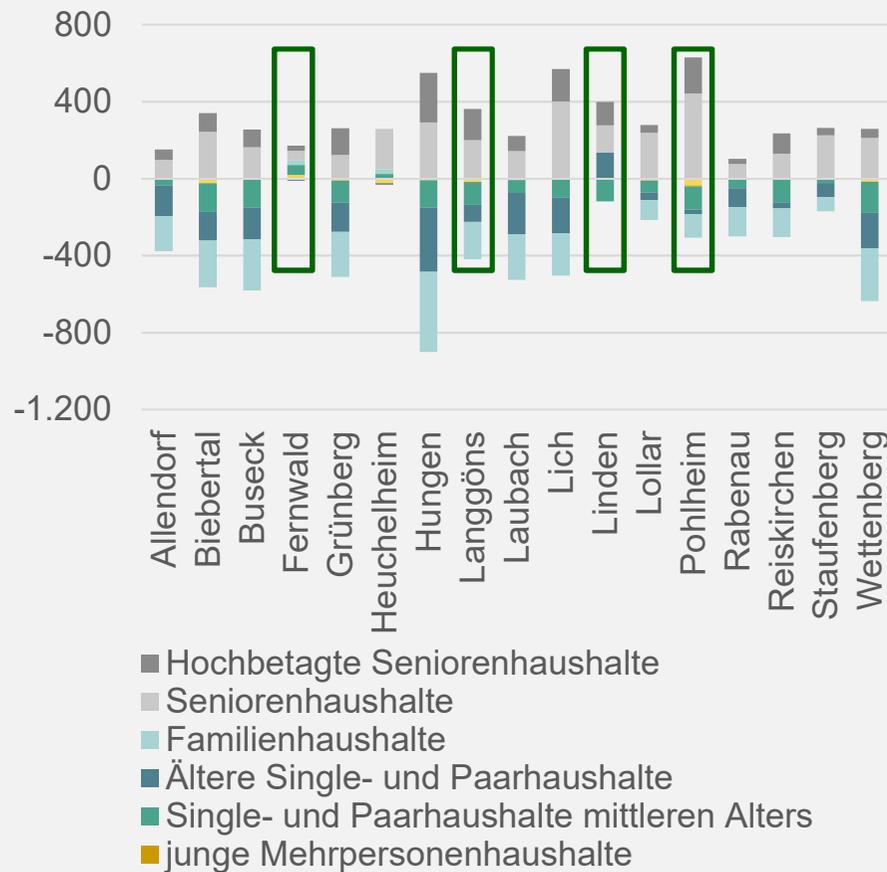
- Gegenüberstellung von Wohnungsbestand und Haushaltszahl (inkl. Fluktuationsreserve)

Landkreis (o. Stadt)

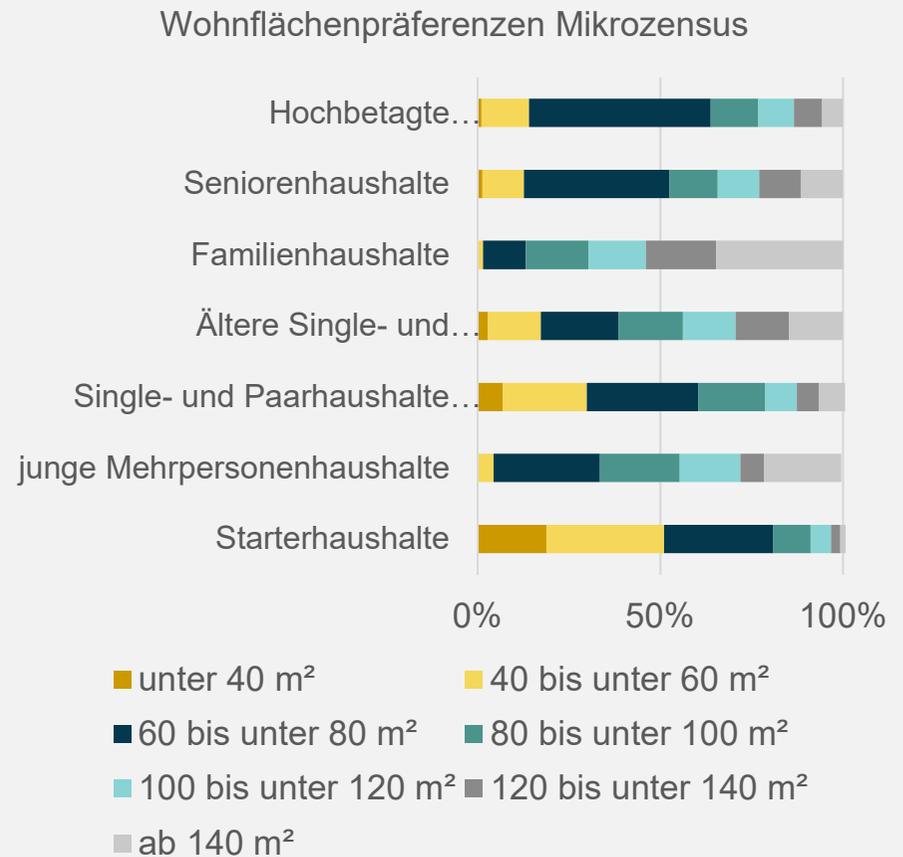
- Es erfolgt keine Verrechnung von Überangeboten und Defiziten der Kommunen
- 2.450 quantitative Neubaubedarfe bis 2040
- Höchste Neubaubedarfe bis 2025 (1.080 WE), geringste 2035 bis 2040 (300 WE)

	bis 2025	2025 bis 2030	2030 bis 2035	2035 bis 2040	bis 2040
Fernwald	70	60	80	90	300
Langgöns	70	60	-20	-50	70
Linden	190	150	120	80	540
Pohlheim	280	200	100	-10	570

■ sich verändernde Haushaltsstrukturen



■ sich verändernde Wohnpräferenzen



- Nachholbedarf: Ist-Situation, Leerstände oder Nachfrageüberhänge
- Zusatzbedarf: Haushaltsanstiege
- Ersatzbedarf: Abgängige Wohnungen (Abrisse, Zusammenlegungen, Umnutzungen), die ersetzt werden müssen

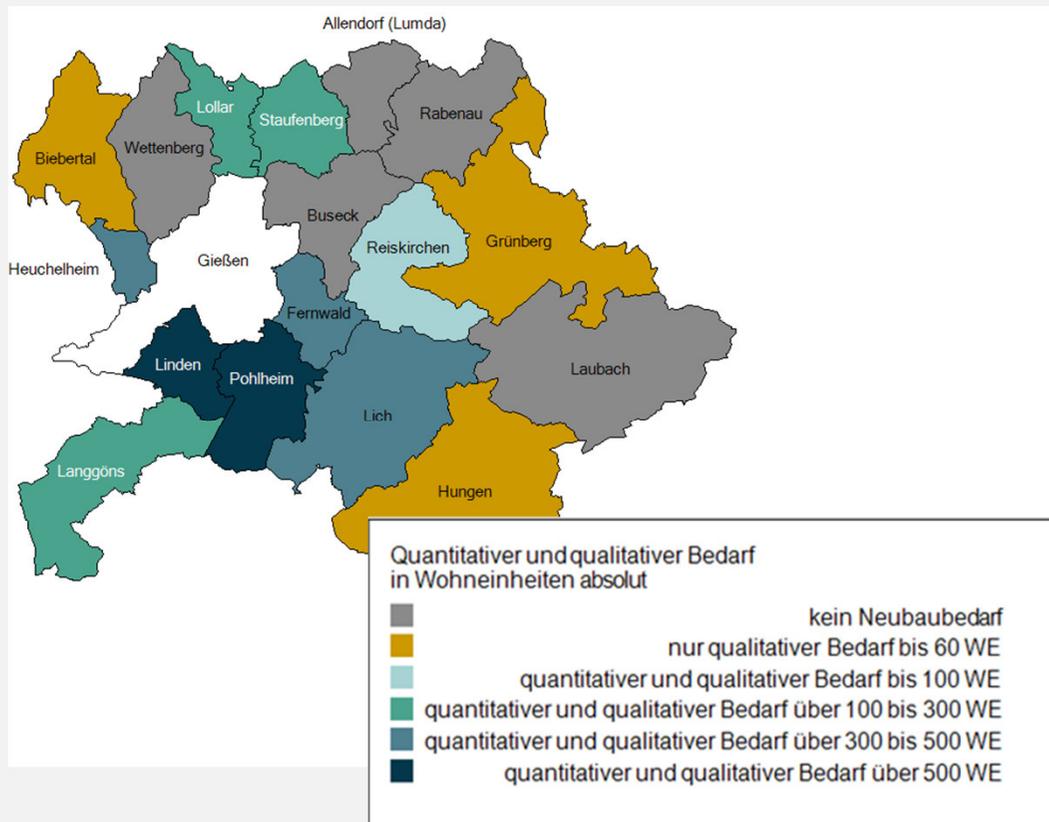
	Nachholbedarf	Zusatzbedarf	Ersatzbedarf	quantitative Wohnbedarfe	Zusätzliche qualitative Wohnbedarfe
Fernwald	0	160	140	300	20
Langgöns	-100	0	160	70	90
Linden	0	280	260	540	30
Pohlheim	-90	330	330	570	40

- Aufgrund der Haushaltsstrukturen müssen – im freifinanzierten Segment – keine kleinen Wohnungen unter 60 m² neu geschaffen werden
- Wohnungen zwischen 60 und 100 m² werden insbesondere für Senioren, die umziehen möchten, zu errichten sein
- Größere Wohnungen (Einfamilienhäuser) sollten für die wichtige Zielgruppe der Familien vorgehalten werden

	Zusatzbedarf und zusätzlicher qualitativer Bedarf			
	bis 60 m ²	60 bis 100 m ²	100 bis 140 m ²	ab 140 m ²
Fernwald	0	50	30	100
Langgöns	0	50	0	40
Linden	0	130	40	150
Pohlheim	0	200	20	160

- **Allgemeine Rahmenbedingungen und Situationsanalyse**
- **Soziale Wohnraumversorgung**
- **Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2040**
- **Handlungsempfehlungen**

heterogener Wohnungsmarkt



übergeordnete Empfehlungen

- stetige Wohnungsmarktbeobachtung
- Dialog mit den Wohnungsmarktakteuren fortführen
- Gemeinsame Strategie für die Siedlungs- und Wohnflächenentwicklung

Wohnungsneubau

- Entwicklung von Einfamilienhäusern und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Wohnungen für alle Zielgruppen, insbesondere Senioren und Familien berücksichtigen
- Siedlungsräume stärken
 - Nachverdichtungspotenziale nutzen
 - Baulückenprogramm
 - Ersatzneubau (in höherer Dichte)
- Zusätzlich Entwicklung von Neubauf Flächen



Bestandsanpassungen / Realisierung qualitativer Bedarfe

- Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe
 - Eigentümer
 - Beratungen
 - Förderprogramme nutzen
- Ersatzneubau
(in höherer Dichte und besserer Qualität)
- Berücksichtigung der zentralen Zielgruppen
- Förderung des Generationenwechsels



- Gute Grundvoraussetzung mit SWS GmbH und Wohnungswirtschaft
 - *Idee: Bündnis für Wohnen*
- Inanspruchnahme von Förderangeboten
- Konzeptvergabeverfahren oder städtebauliche Verträge

Preisgünstiges Wohnen

- Belegungsrechte
(*Tausch, Mittelbare Belegung, Ankauf*)

Barrierarmes Wohnen

- Neubau von barrierarmen Angeboten
 - Altersgerechter Umbau
- Schaffung von preisgünstigen seniorengerechten Wohnungen

Vielen Dank!

34

GEWOS Institut für
Stadt-, Regional- und
Wohnforschung
GmbH

Drehbahn 7

20354 Hamburg

040 69712-0

info@gewos.de

www.gewos.de

Axel-Springer-Str. 54 A

10117 Berlin

030 278749 – 0

info@gewos.de

www.gewos.de



Lena Brune
lena.brune@gewos.de
040 69712-234
0162 1011659