

# Zukunft Wohnen

Wohnbau-Strategie des Odenwaldkreises  
eine „Mitmach-Strategie“





## Wohnbau-Strategie

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

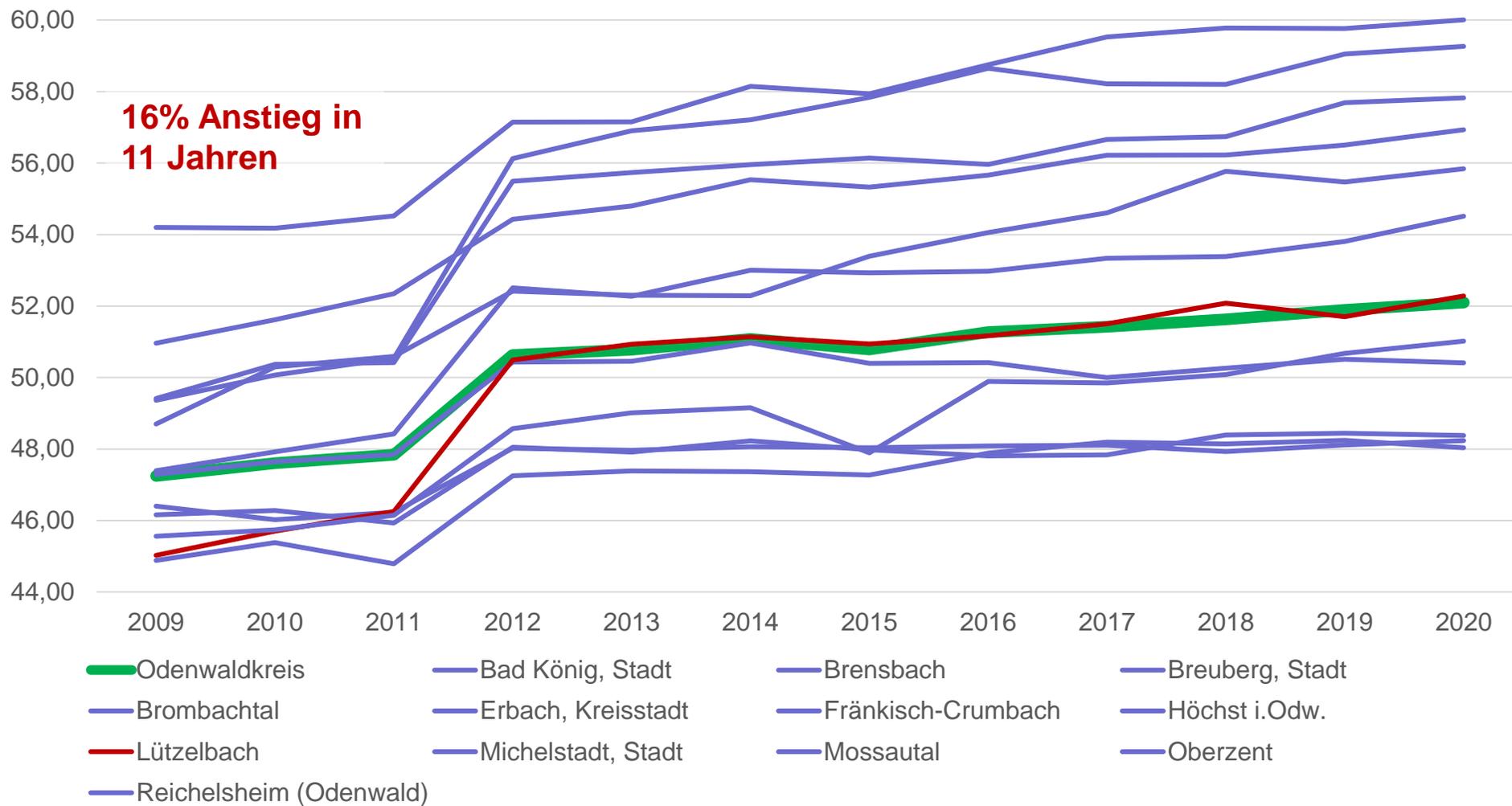
# Ausgangspunkt

- Zahlreiche Bauanfragen und wenig Leerstand
- Steigende Immobilienpreise

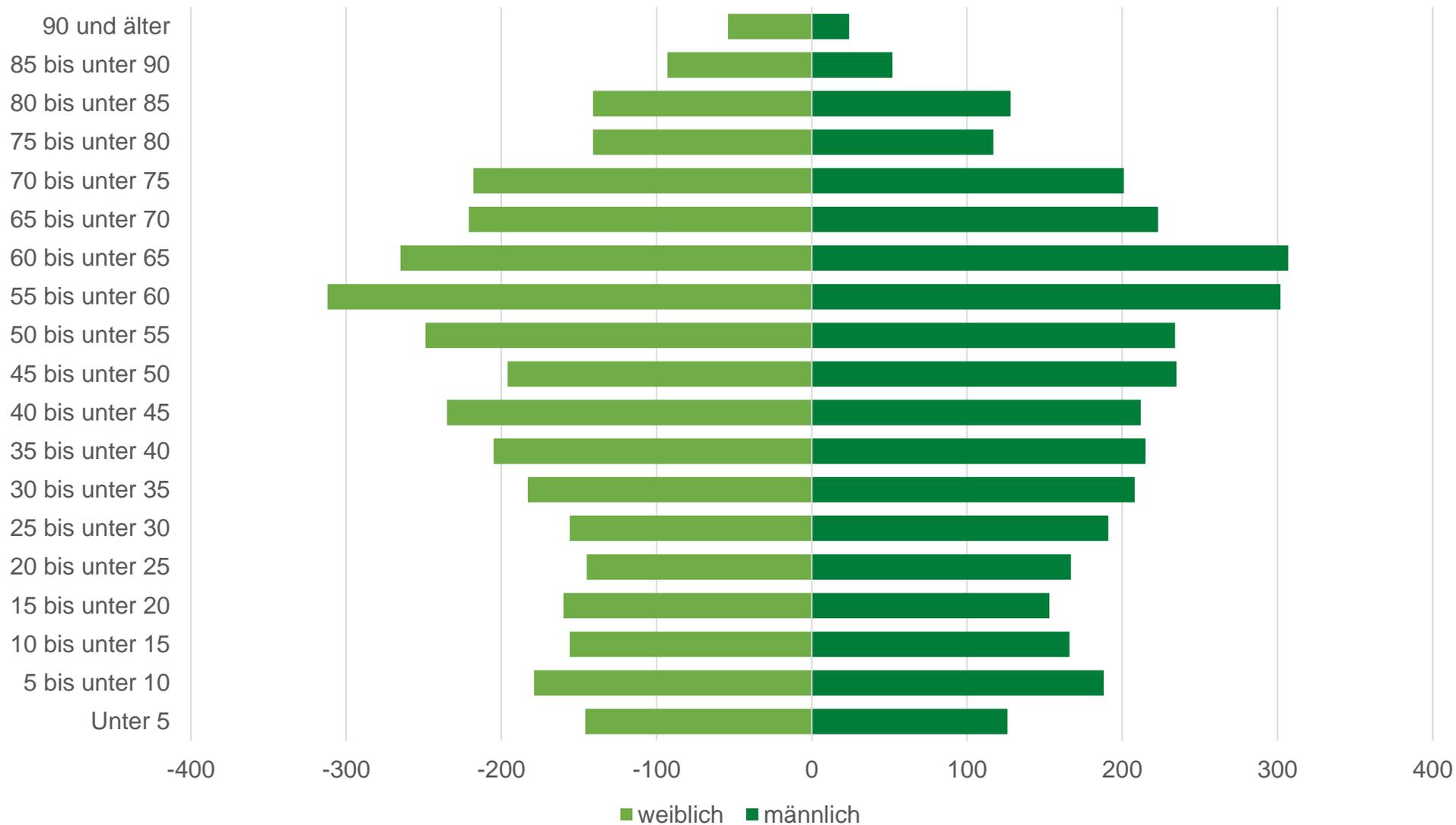
→ Hohe Nachfrage für Wohnraum!

- Was jetzt?

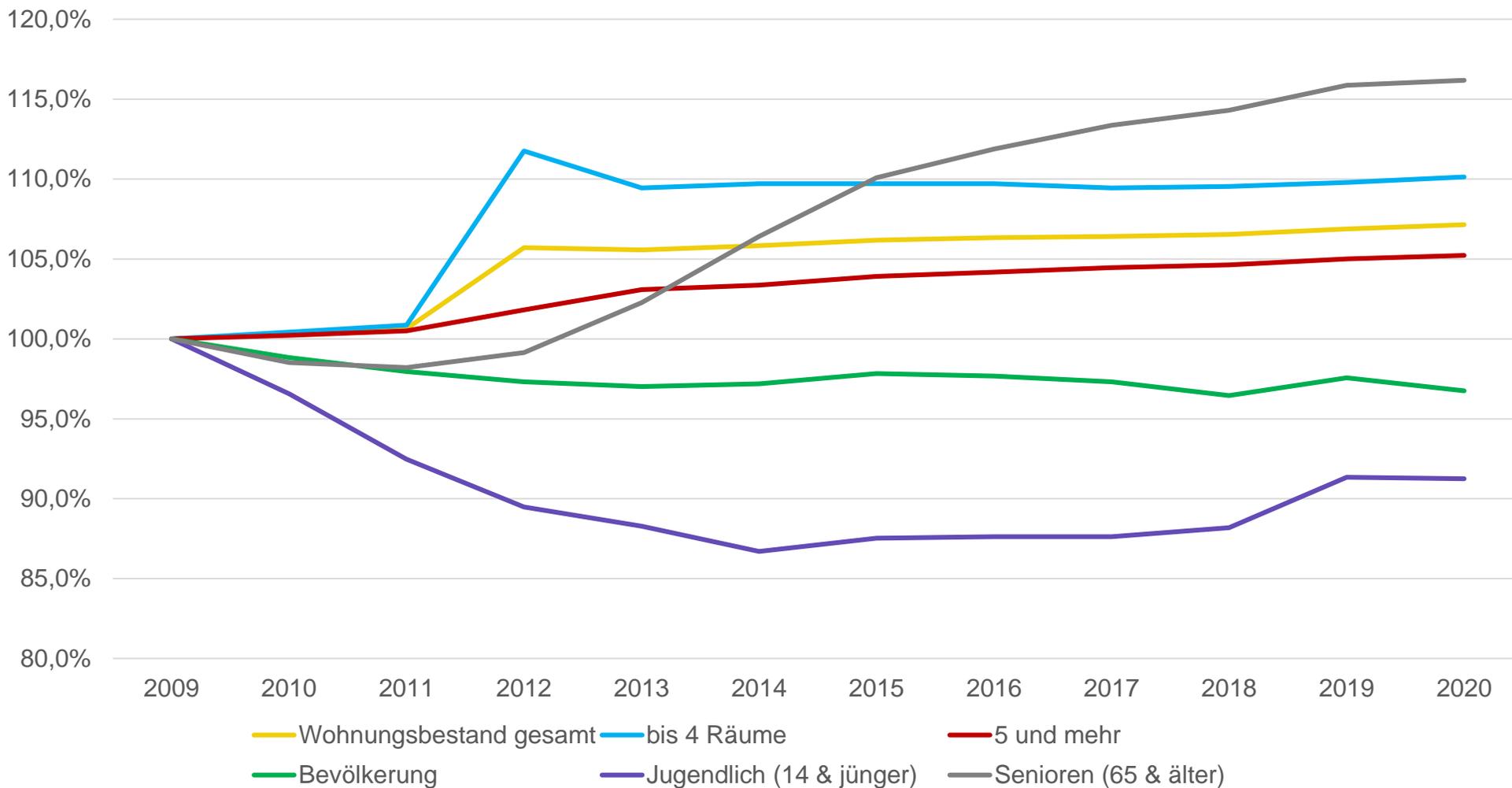
## Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner (qm / Kopf)



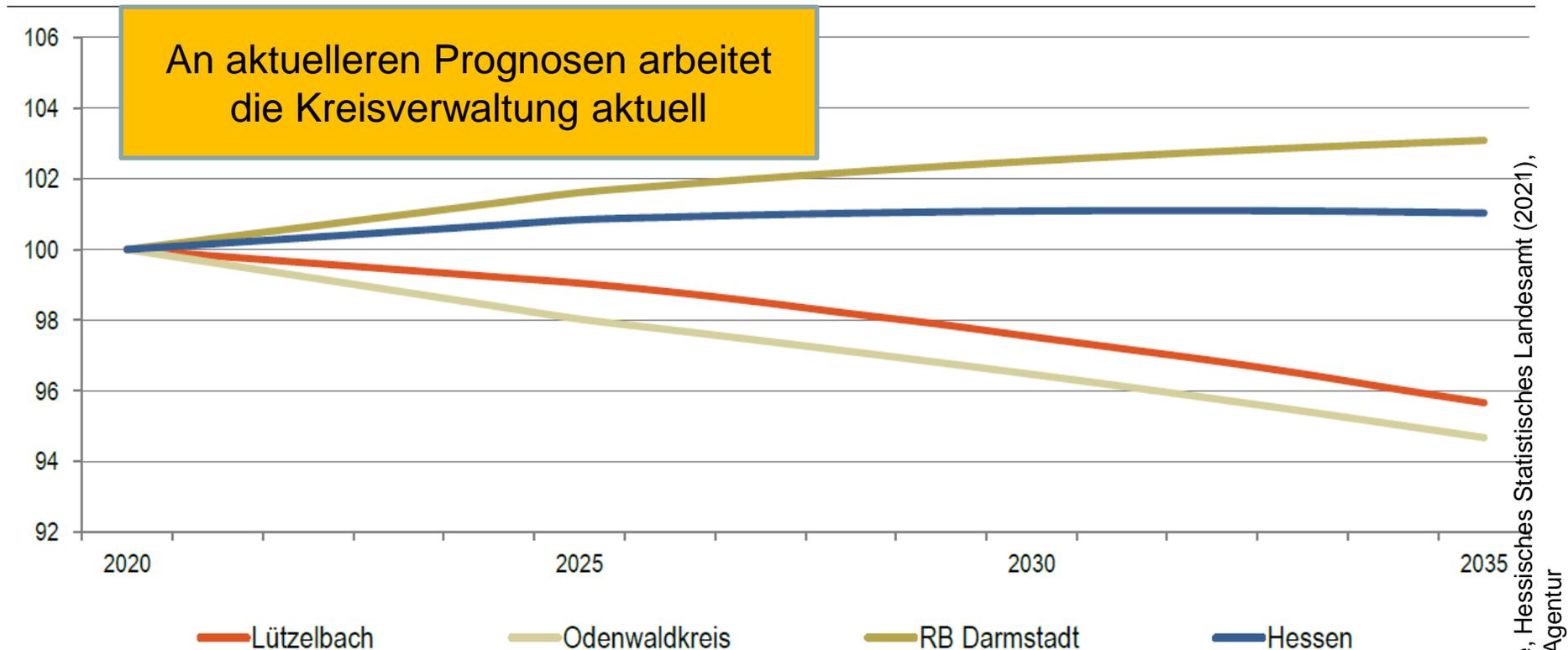
# Demographie – Lützelbach



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

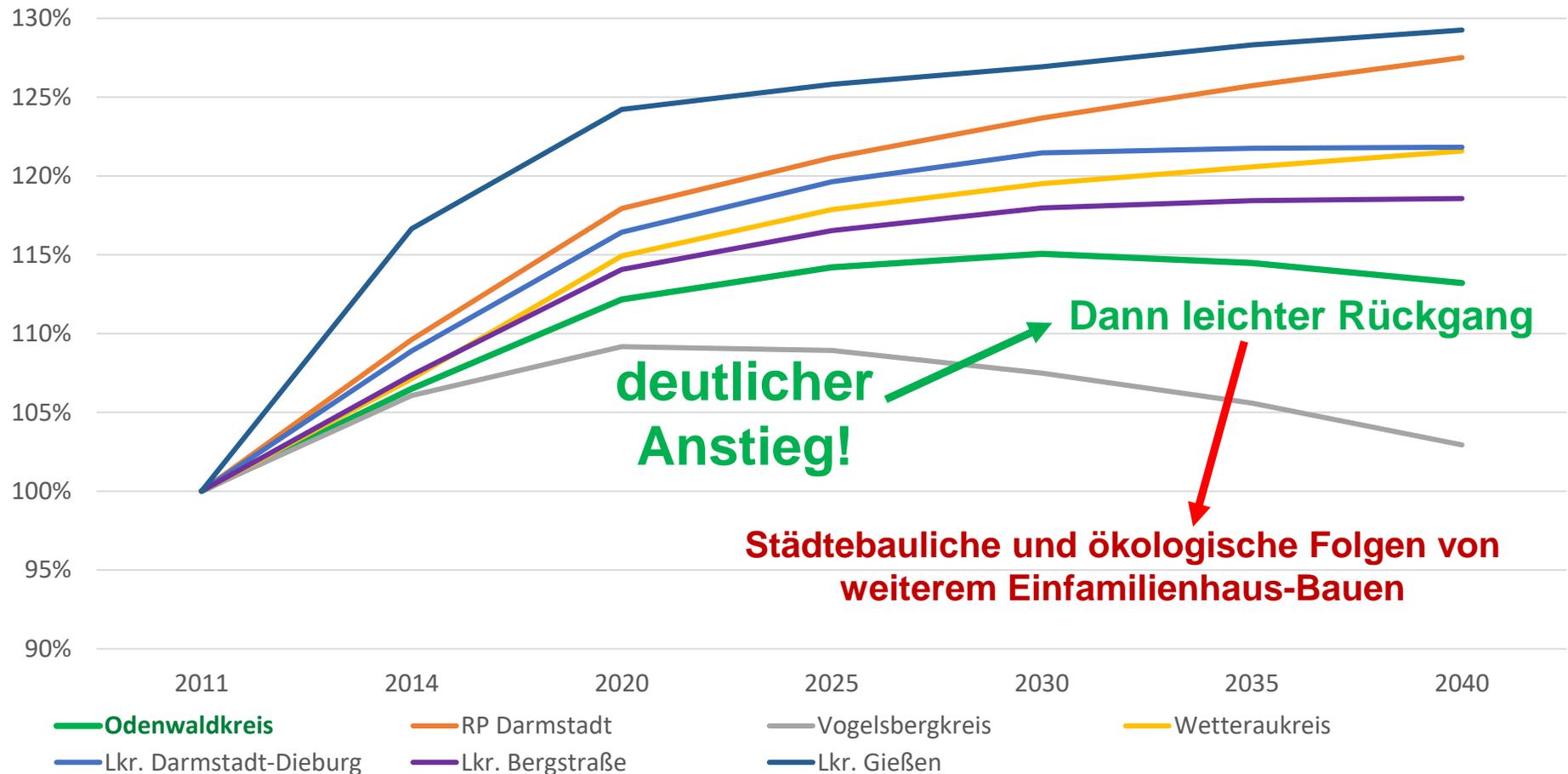


Bevölkerungsentwicklung von 2020 bis 2035 im Regionalvergleich (Jahresendstand im Jahr 2020=100)



- **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!**

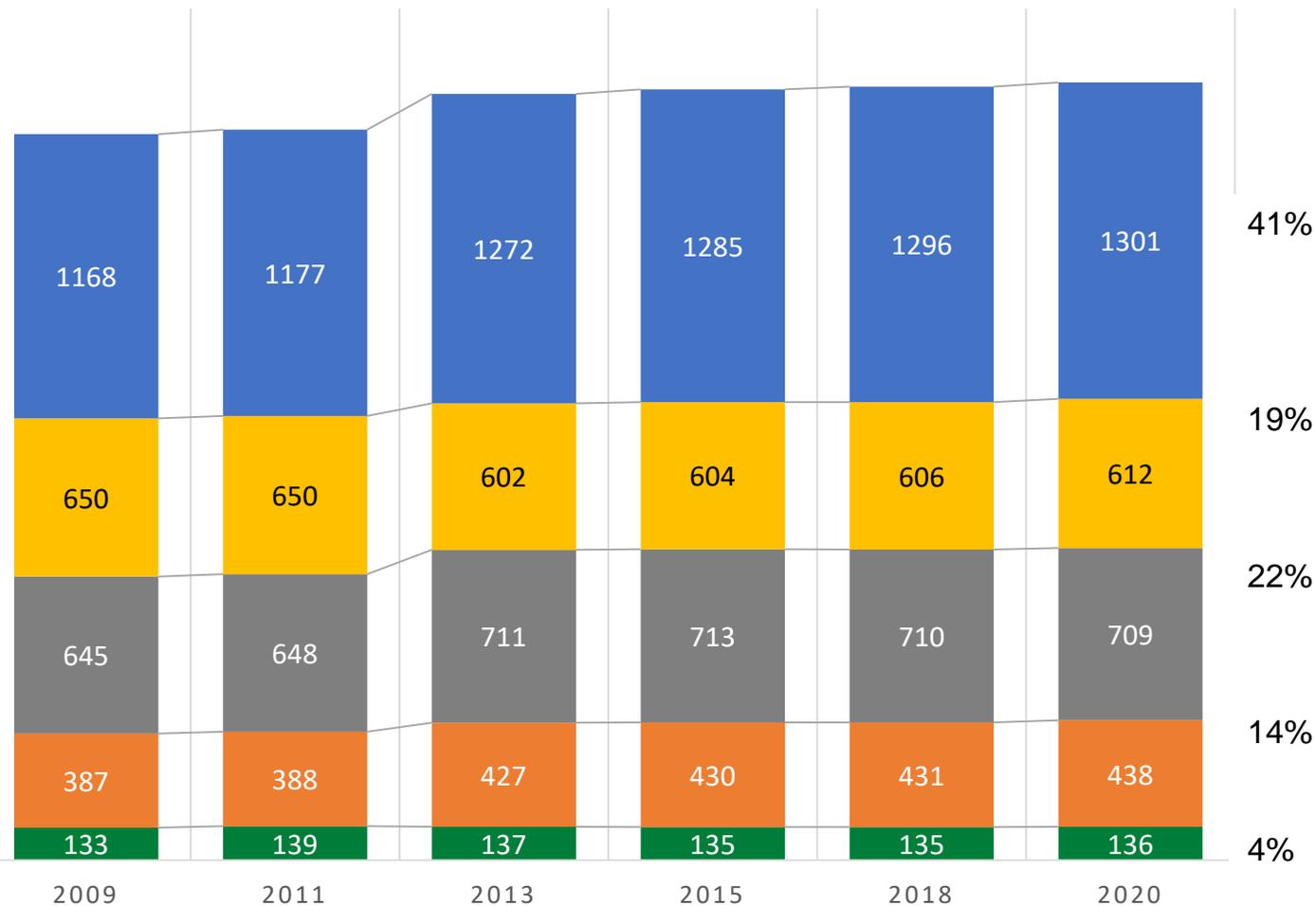
## Wirtschaftshaushalte im Odenwaldkreis



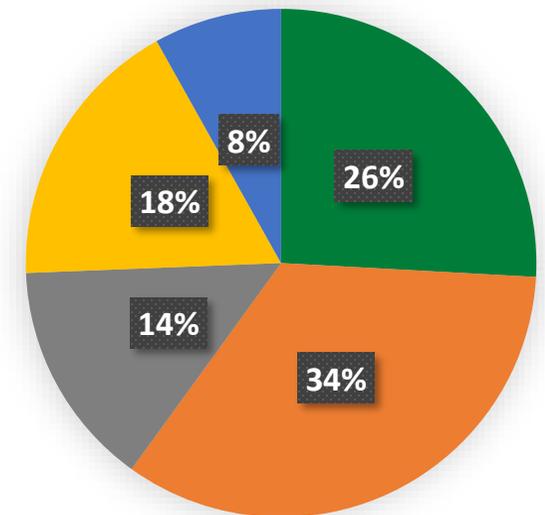
→ Trend zu mehr und kleineren Haushalten!

## LÜTZELBACH RÄUME PRO WOHNUNG

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



## Haushaltsgrößen Lützelbach (2011)



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

## Wohnbau-Strategie

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

# Genügend Wohnraum vorhanden

## Versteckter Leerstand: Kinderzimmer

Einfamilienhäuser



Familiengründung



Nachwuchs zieht aus

„Leere Nester“  
Alterung



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



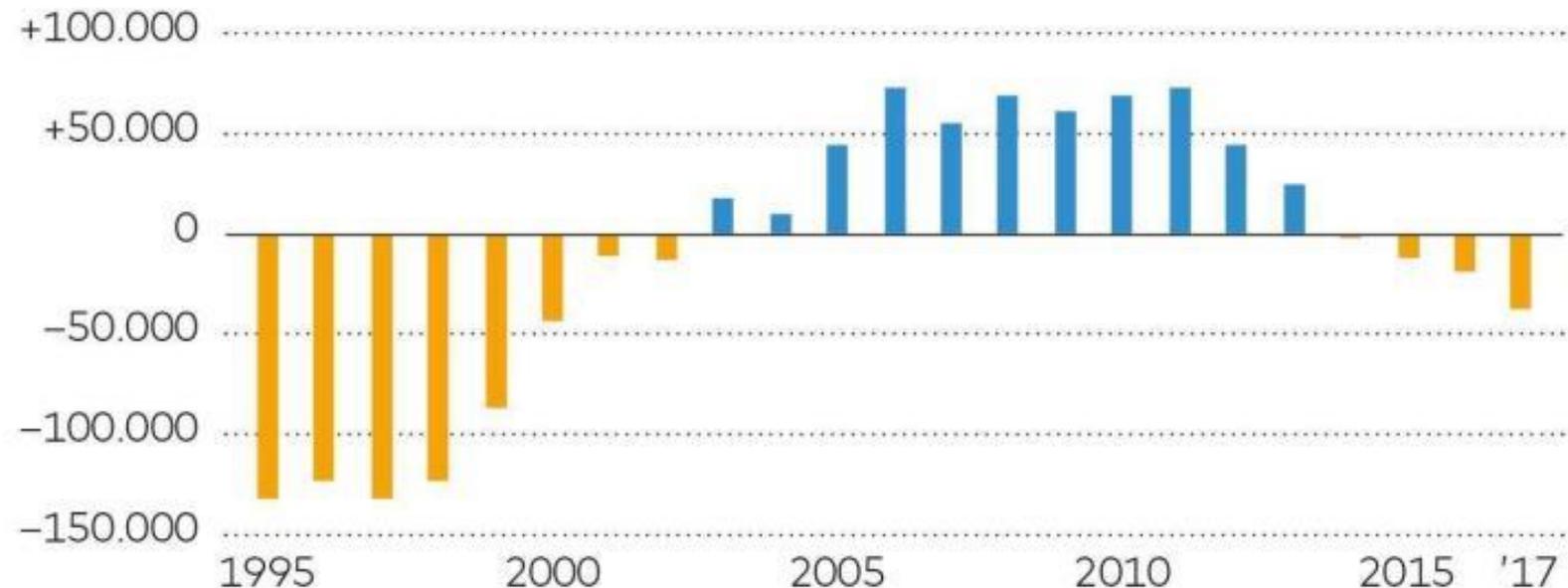
Mehrfamilienhäuser & Kleinsthäuser

**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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 40 Jahre alt, 700 m<sup>2</sup> 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

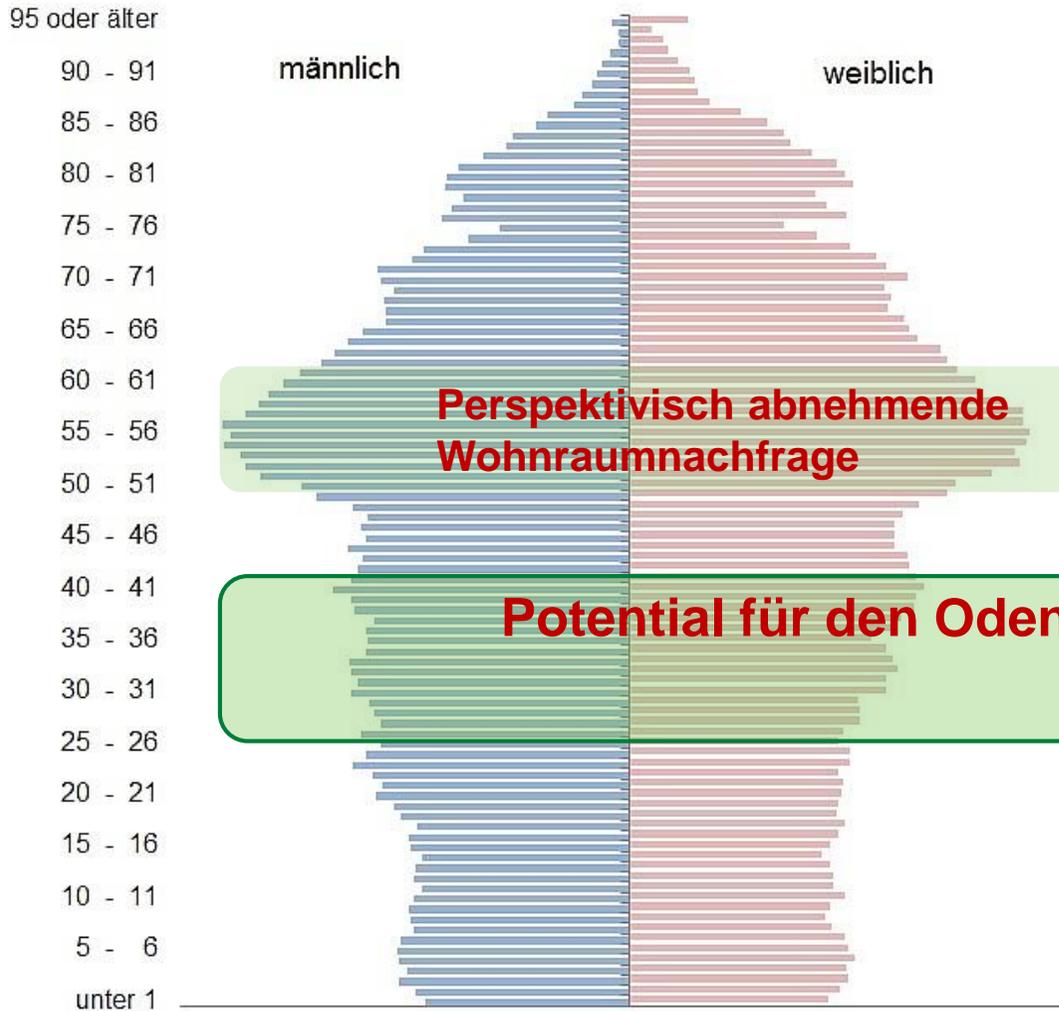
80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, generalisierter Bodenwert für Wohnbaufläche mittlere Lage

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

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

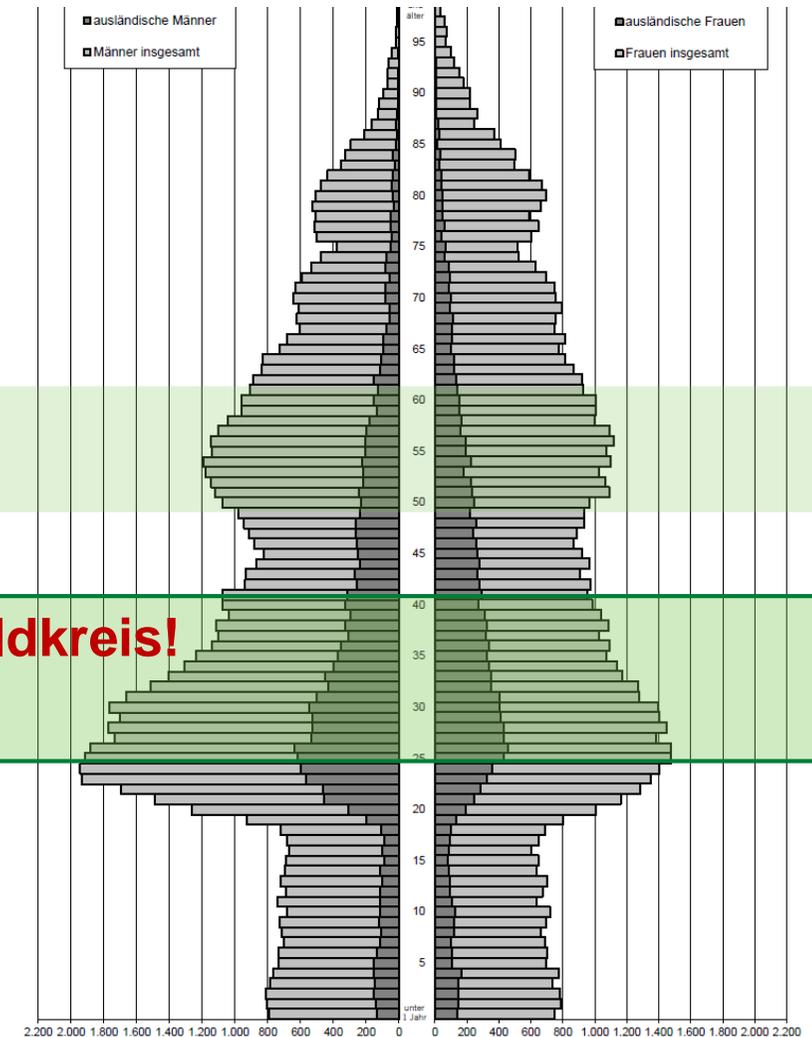
# Zeitliche Entwicklung bedenken!

## Lkr. Darmstadt-Dieburg



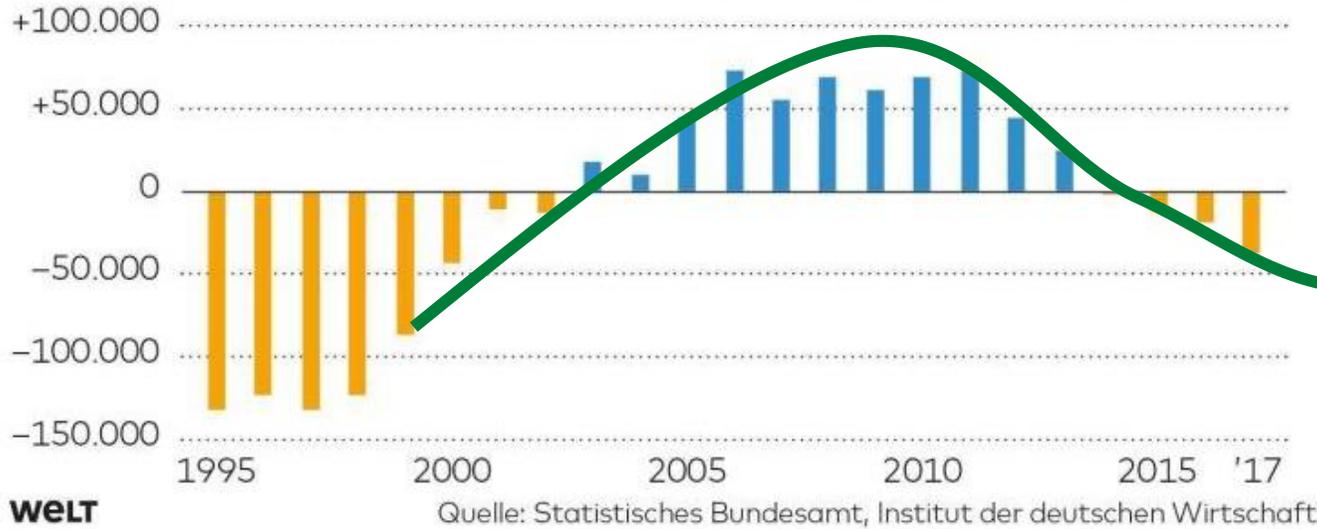
Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 2020;  
Darstellung: Lkr. Darmstadt-Dieburg

## 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:

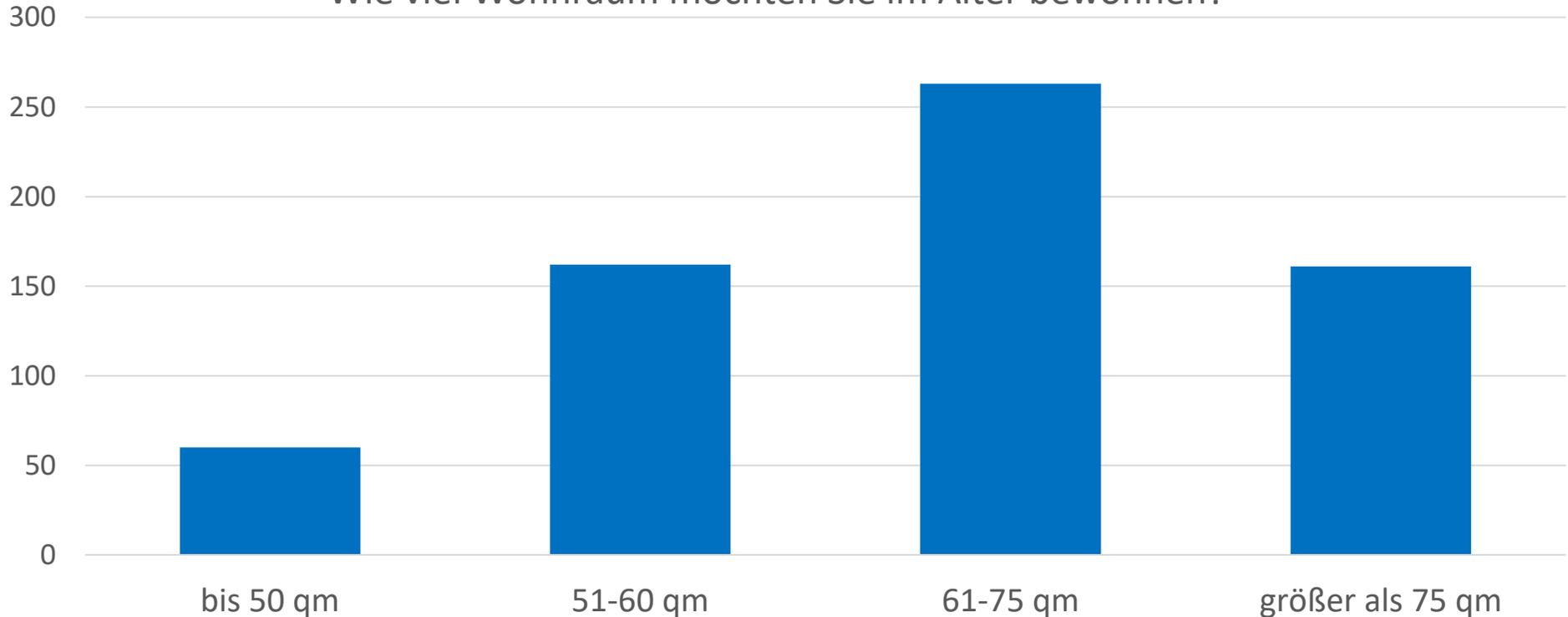
## Mehr kleine Wohnungen in allen Kommunen des Odenwaldkreises

- 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

# 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;

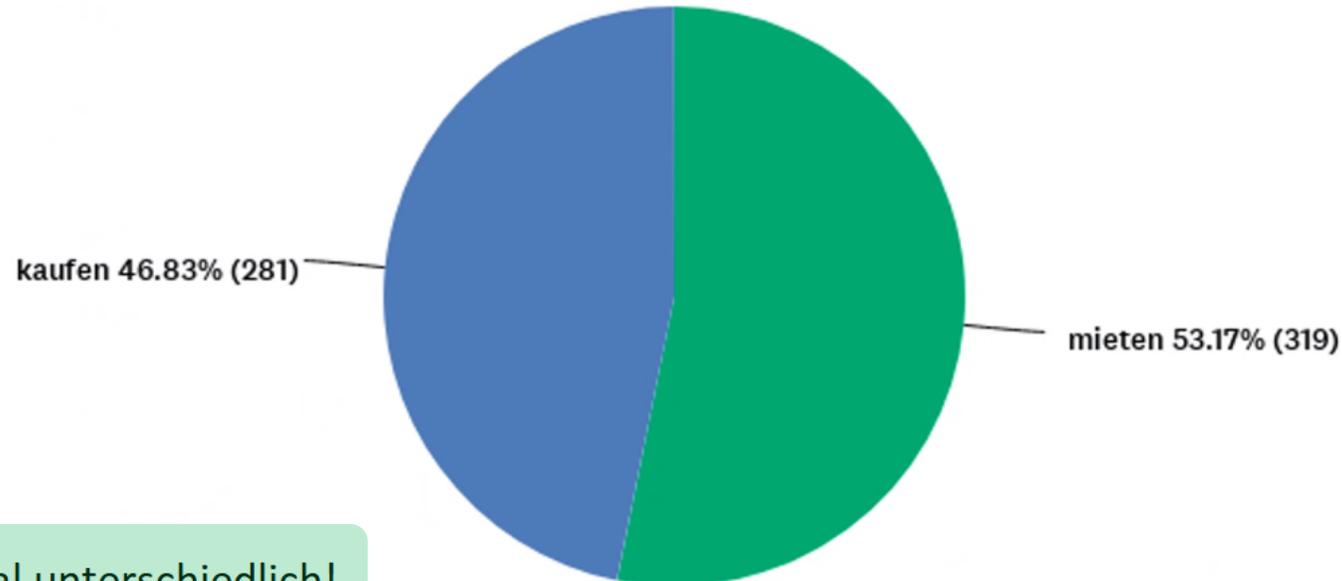
Quelle: Online Befragung 50+ Odenwaldkreis 2021; IZGS Beratung

- 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



## Siebter Altenbericht der Bundesregierung (2016, S. 222):

*„Gut die Hälfte der über 65-Jährigen lebt in selbstgenutztem Wohneigentum, etwa 23 Prozent zur Miete in der Wohnung eines Wohnungsunternehmens und etwa 25 Prozent zur Miete in der Wohnung eines privaten Eigentümers (vgl. BMVBS 2011: 29).*

*Diese Verteilung kann sich in den kommenden Generationen ändern, denn in den 1970er Jahren ist der Wohnungsbau im Eigentum besonders intensiv gewesen, sodass auch der Anteil der im Eigentum lebenden über 80-Jährigen von heute etwa 36 Prozent voraussichtlich weiter steigen wird (ebd.). Dies bedeutet, dass die Bindung an den Wohnort in der Gruppe der sehr alten Menschen noch zunehmen würde.*

*Die Wohnungen der über 65-Jährigen sind im Schnitt 91 m<sup>2</sup> groß. Damit verfügen sie im Vergleich zur Gesamtbevölkerung auch pro Kopf mit 60 m<sup>2</sup> über gut 15 m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche – die jedoch auch unterhalten werden **muss**. Insbesondere mit dem Auszug der Kinder, dem Übergang von der Familienwohnung zum „Empty-Nest“, steigt dieser Pro-Kopf-Wert an.*

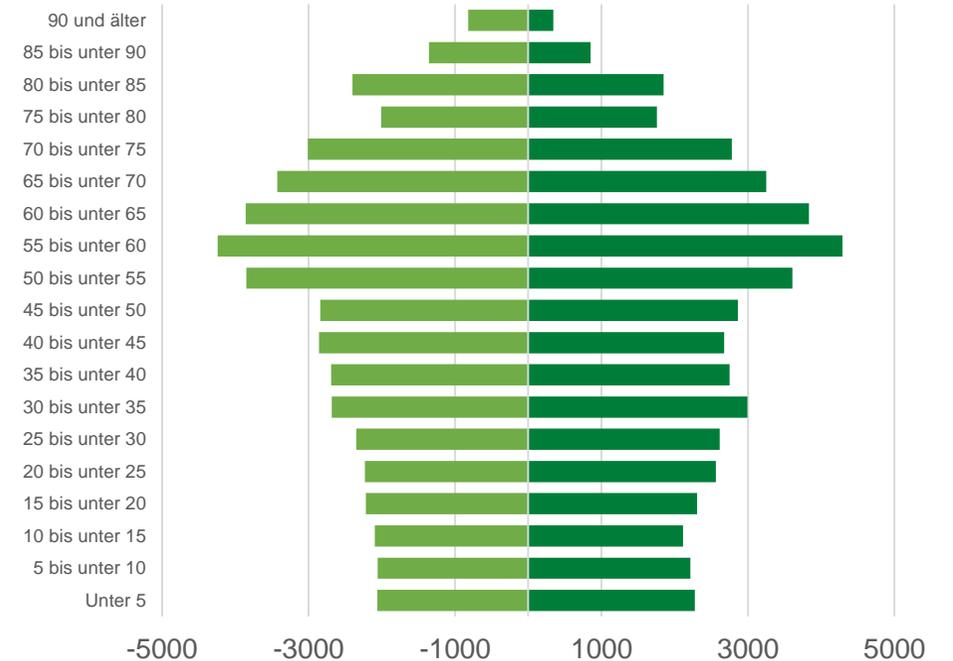
***Entsprechend empfindet jeder fünfte ältere Mensch seine Wohnung als zu groß.“***

## Schwerbehinderte Menschen in Deutschland:

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

## Entspricht im Odenwaldkreis:

- 9.095 behinderte Menschen
- Ca. 3.924 Haushalte mit behinderten Menschen



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt 2022

# Barrierefreiheit

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

**ABER: Bedarf an barrierefreien Wohnungen *vor Ort***



pixapay.de

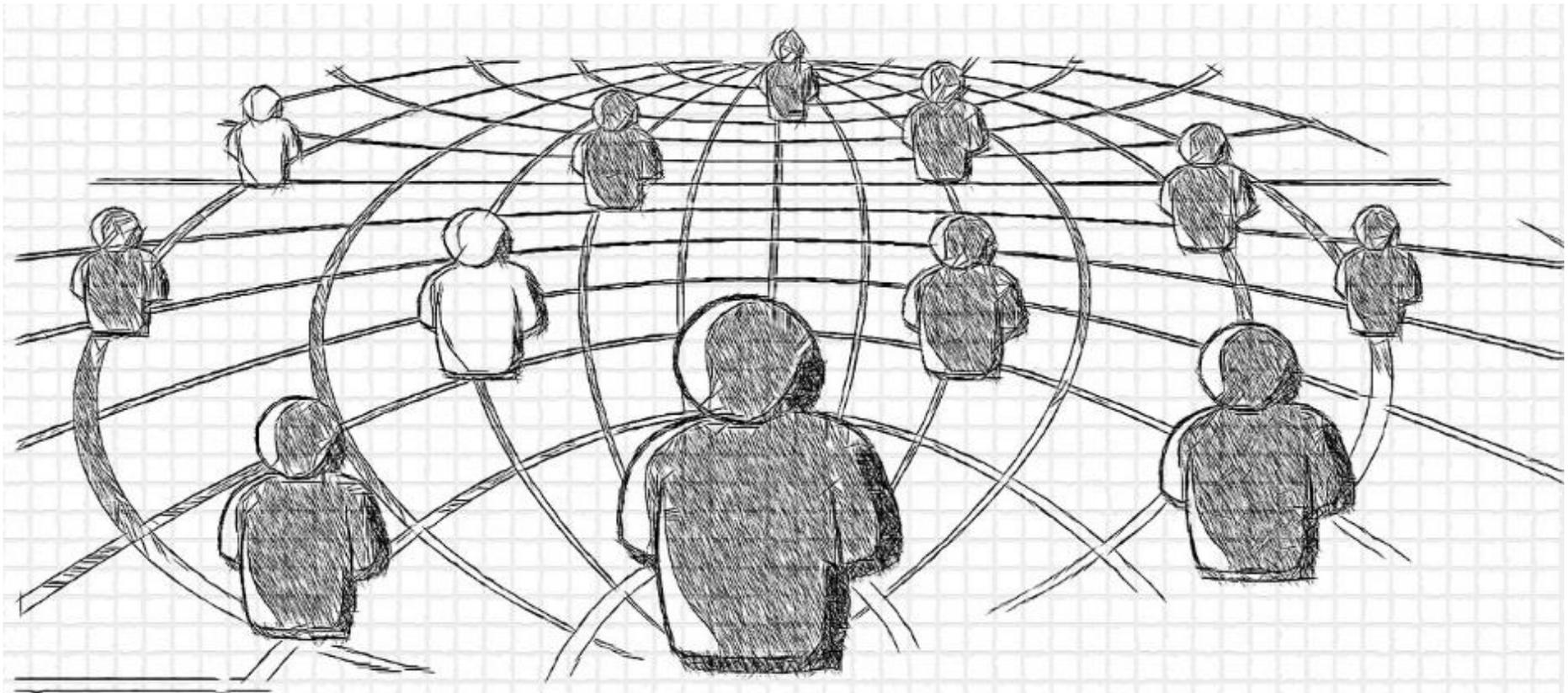
# Und jetzt?

- **Diskussionen, Netzwerken, Fortbilden**
  - 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)
- **Vorträge, Expertenpanels**

## Informiert bleiben!

- [www.odenwaldkreis.de/wohnbau](http://www.odenwaldkreis.de/wohnbau)
- Newsletter: Mail an [kreisentwicklung@odenwaldkreis.de](mailto:kreisentwicklung@odenwaldkreis.de)

# Projekt: Odenwälder Baugenossenschaft



## Vorteile

- Kommunales & privates Kapital
- Gemeinsame Werte & Ziele
- Z.B.:
  - Sozialer Wohnungsbau
  - Barrierefreies Bauen



## Interesse?

### → „Gründungs-Genossenschaft“

- Einigung über gemeinsame Ziele und Werte, z.B.:
  - Preisgefüge
  - Quoten für geförderten Wohnungsbau
  - Nachhaltigkeit
- Geschäftsmodell gemeinsam erarbeiten
- Erste Bauprojekte beginnen

### → Ausreichend Interessenten

### → erste Info-Veranstaltungen / Netzwerken

# Gemeinsam Bauen

## Möglichkeiten & Vorbilder

## Netzwerken & Interessenten zusammenführen



## Kennenlernen & gemeinsame Ziele finden

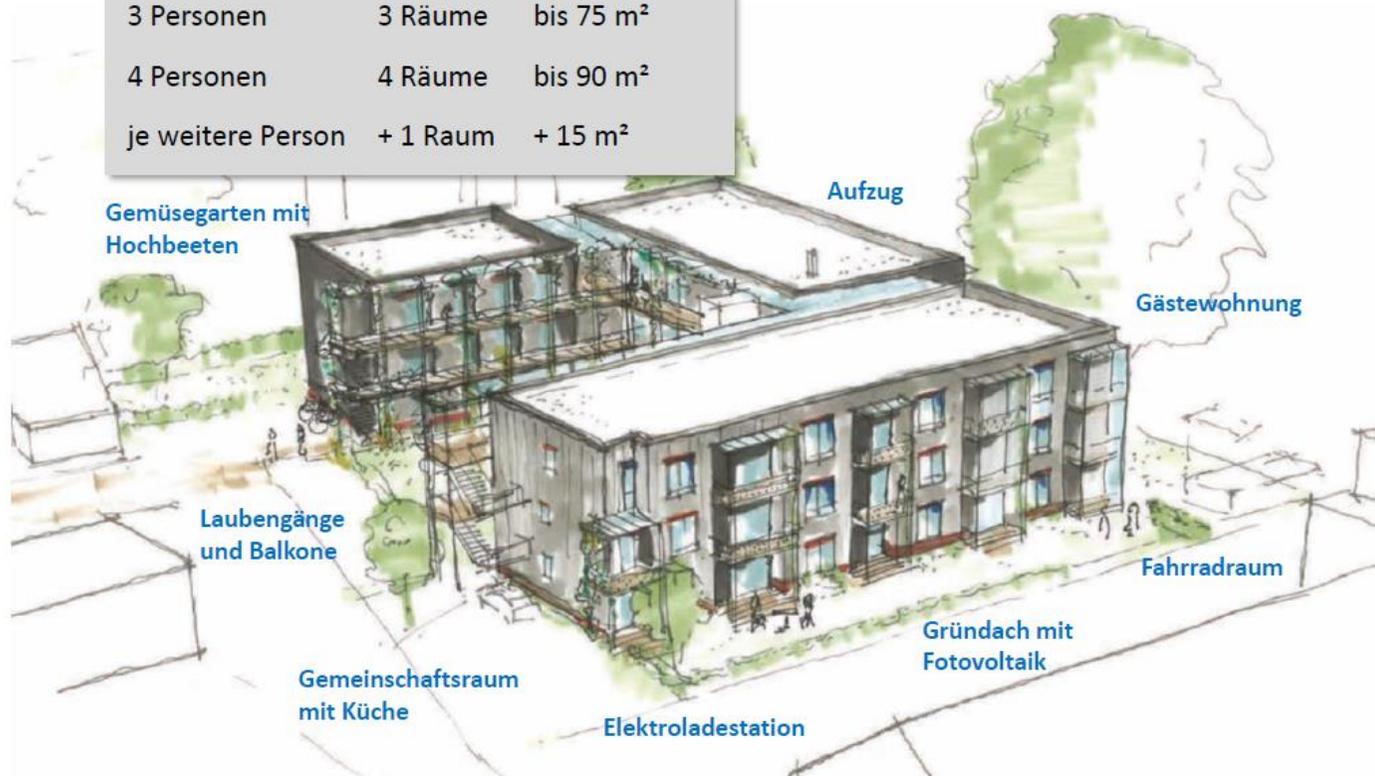


## Rechtsform und Konzept

### die „angemessene“ Größe einer Wohnung:

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

**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...](#)

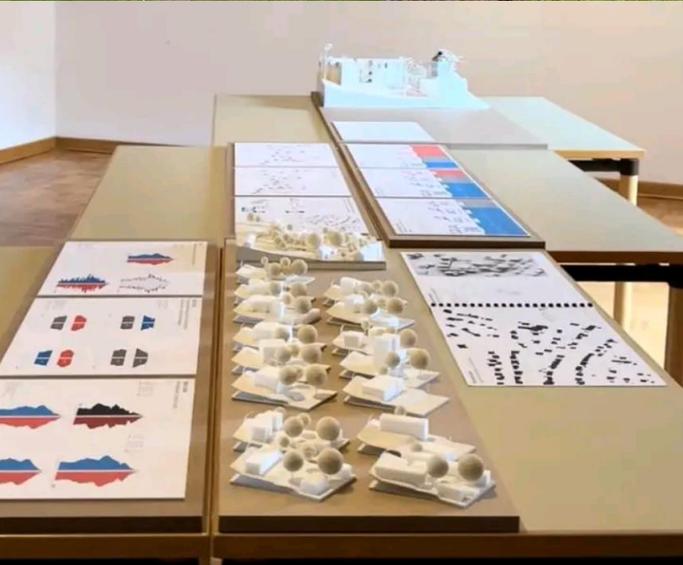
Klimabonus für neuen energieeffizienten  
Wohnraum

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

Fachveranstaltung der AG Hessische  
Konzeptverfahren

## Projekt „Tanzgarten“ in Ronshausen bei Bebra

### Befragung, Ausstellung von Entwürfen, Ortsbegehung



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

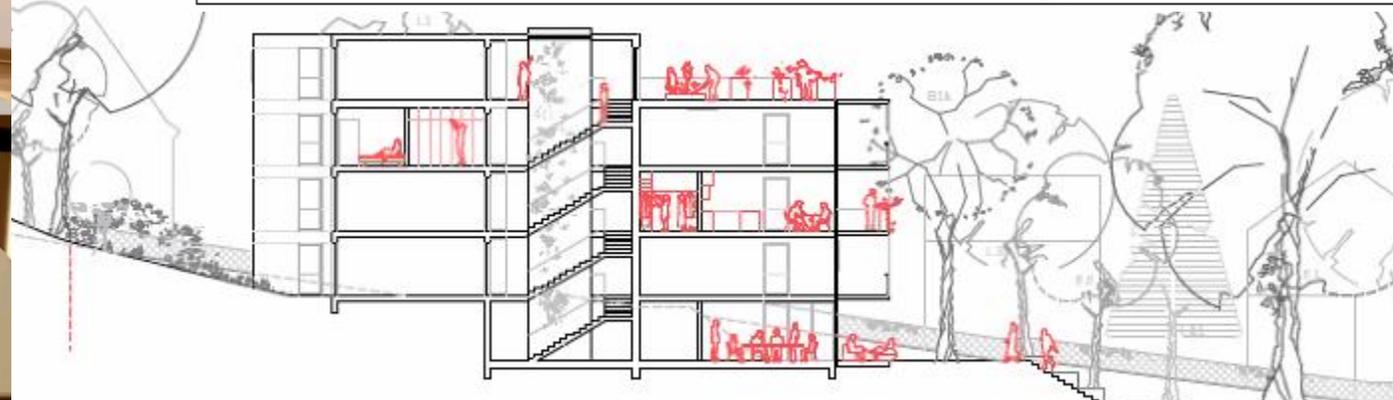
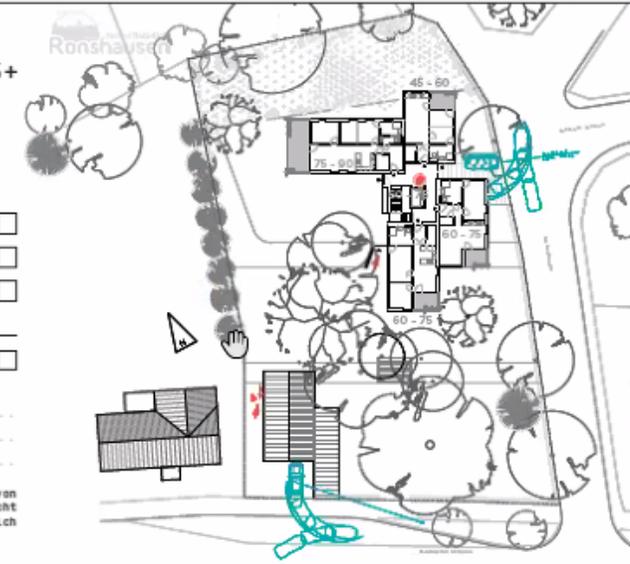
Ich / wir möchte(n) hier gerne wohnen / investieren ! \*

- |                                    |                          |                       |                          |
|------------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| In einer 45 m <sup>2</sup> Wohnung | <input type="checkbox"/> | auf 80 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> |
| in einer 75 m <sup>2</sup> Wohnung | <input type="checkbox"/> | auf 90 m <sup>2</sup> | <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

## Problematik:

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

## Neuere Satzungen Friedberg (Hessen), 27.800 EW

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

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 <sup>2</sup> Wohnfläche - 1 Spl./ WE bis 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche - 1,1 Stpl./ WE bis 105 m <sup>2</sup> Wohnfläche - 1,3 Stpl./ WE ab 105 m <sup>2</sup> Wohnfläche - 1,5 Stpl./ WE
Wohnungen bis max. 45 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1 Stpl. je Wohnung
Seniorenwohnungen/ Betreutes Wohnen - Servicewohnen	0,5 Stpl. je Wohnung

## Neuere Satzungen

### Groß-Gerau, 25.000 EW

Wohngebäude	Zahl der Stellplätze für Pkw	hiervon für Besucher/ -innen (%)
Wohngebäude und sonstige Gebäude mit bis zu 3 Wohnungen	2 je Wohnung	0
Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen	1,5 je Wohnung (WE)	10
Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung	0

