IWU

# Wohnungsversorgung und Wohnungsbedarf in Hessen und seinen Teilräumen

Bearbeiter: Heinz Sautter

Institut Wohnen und Umwelt GmbH
Annastraße 15
64285 Darmstadt

Mai 1985

Reprotechnik:
Reda Hatteh

Schreibarbeiten:
Helga Wolter

ISBN-Nr. 3-922653-4o-5

I N H A L T


| | | Seite |
|---|---|---|
| I. | EINFÜHRUNG | 1 |
| | 1. Problemstellung und Zielsetzung | 1 |
| | 2. Regionale Gliederung | 3 |
| | 3. Datengrundlage | 3 |
| II. | BEVÖLKERUNG UND HAUSHALTE | 4 |
| | 1. Wohnbevölkerung | 4 |
| | 1.1 Entwicklung der Wohnbevölkerung | 4 |
| | 1.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung | 6 |
| | 1.3 Wanderungen | 9 |
| | 1.4 Veränderung der regionalen Bevölkerungsverteilung | 12 |
| | 2. Privathaushalte | 15 |
| | 2.1 Entwicklung der Zahl der Privathaushalte | 15 |
| | 2.2 Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur | 17 |
| III. | WOHNUNGSBAU | 2o |
| | 1. Bautätigkeit | 2o |
| | 1.1 Entwicklung der Baufertigstellungen | 2o |
| | 1.2 Struktur der fertiggestellten Wohnungen | 23 |
| | 1.3 Bewilligungen im Sozialen Wohnungsbau | 3o |
| | 2. Wohnungsbestand | 33 |
| | 2.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes | 33 |
| | 2.2 Größenstruktur des Wohnungsbestandes | 36 |

I N H A L T


| | | Seite |
|---|---|---|
| IV. | WOHNUNGSVERSORGUNG | 38 |
| | 1. Quantitative Wohnungsversorgung | 38 |
| | 1.1 Wohnungsversorgungsgrad | 38 |
| | 1.2 Wohnflächen- und Wohnraumversorgung | 41 |
| | 2. Qualitative Wohnungsversorgung | 47 |
| | 2.1 Wohnverhältnis | 47 |
| | 2.2 Ausstattung der Wohnungen | 51 |
| | 3. Mieten und Mietbelastung | 54 |
| | 3.1 Die Mieten der Wohnungen | 54 |
| | 3.2 Mietbelastung der Haushalte | 56 |
| V. | WOHNUNGSBEDARF | |
| | 1. Grundlagen der Wohnungsbedarfsprognose | 59 |
| | 1.1 Zur Methode der Wohnungsbedarfsprognose | 59 |
| | 1.2 Statistische Grundlagen und Modell-annahmen | 61 |
| | 2. Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose | 64 |
| | 2.1 Bevölkerungsentwicklung | 64 |
| | 2.2 Entwicklung der Zahl der Privathaushalte | 66 |
| | 2.3 Entwicklung des Wohnungsbedarfs | 68 |
| VI. | ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNG | 72 |

Verzeichnis der Abbildungen


Abb. 1: Regionale Gliederung des Landes Hessen nach Stadtregionen

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in Hessen nach Gebietstypen 197o - 1984 (197o = 1oo)

Abb. 3: Zu- bzw. Abnahme der Wohnbevölkerung in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 197o - 1984

Abb. 4: Geburten- bzw. Sterbeüberschuß pro 1.ooo Einwohner in Hessen nach Gebietstypen 1971 - 1984

Abb. 5: Geburten- bzw. Sterbeüberschuß in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 1971 - 1984

Abb. 6: Entwicklung des Wanderungssaldos pro 1.ooo Einwohner in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 1971 - 1984

Abb. 7: Wanderungsgewinn- bzw. verlust in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 1971 - 1984

Abb. 8: Entwicklung der Zahl der Privathaushalte in Hessen 197o - 1982 (197o = 1oo)

Abb. 9: Privathaushalte nach Zahl der Personen in Hessen 197o, 1976 und 1982

Abb. 1o: Privathaushalte nach Zahl der Personen in Hessen nach Gebietstypen 1982

Abb. 11: Fertiggestellte Wohnungen je 1o.ooo Wohnungen des Wohnungsbestandes in Hessen nach Gebietstypen 1976 - 1984

Abb. 12: Fertiggestellte Wohnungen in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 1976 - 1984

Abb. 13: Fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1o.ooo Wohnungen des Wohnungsbestandes in Hessen nach Gebietstypen 1976 - 1984

Abb. 14: Fertiggestellte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 1o.ooo Wohnungen des Wohnungsbestandes in Hessen nach Gebietstypen 1976 - 1984

Abb. 15: Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Drei- und Mehrfamiliengebäuden in Hessen nach Gebietstypen 1976 - 1984 - Anteil in vH -

Abb. 16: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an der Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Wohngebäuden in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 1976 - 1984

Abb. 17: Größenstruktur der fertiggestellten Wohnungen in Hessen nach Gebietstypen 1976 - 1984

Abb. 18: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Hessen nach Gebietstypen 197o - 1984 (197o = 1oo)

Abb. 19: Zunahme des Wohnungsbestandes in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 197o - 1984

Abb. 2o: Anteil der Wohnungen mit 5 und mehr Räumen in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 1984

Abb. 21: Entwicklung des Wohnungsbestandes pro 1.ooo Einwohner in Hessen nach Gebietstypen 197o - 1984

Abb. 22: Wohnungen pro 1oo Haushalte in Hessen nach Gebietstypen 197o - 1982

Abb. 23: Anteil der mit Wohnfläche unterversorgten Wohnungsinhaber-Haushalte nach Wohnverhältnis und Anzahl der Haushaltsmitglieder in Hessen 1982

Abb. 24: Anteil der mit Wohnraum unterversorgten Wohnungsinhaber-Haushalte nach Anzahl der Haushaltsmitglieder und Gebietstypen in Hessen 1982

Abb. 25: Privathaushalte nach Wohnverhältnis und Haushaltsnettoeinkommen in Hessen 1982

Abb. 26: Privathaushalte nach Wohnverhältnis und sozialer Stellung des Haushaltsvorstandes im Beruf in Hessen 1982

Abb. 27: Privathaushalte nach Haushaltsgröße und Wohnverhältnis in Hessen 1982

Abb. 28: Privathaushalte nach Alter des Haushaltsvorstandes und Wohnverhältnis in Hessen 1982

Abb. 29: Wohnungsinhaberhaushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Ausstattung der Wohnung in Hessen 1982

Abb. 3o: Wohnungsinhaberhaushalte nach Alter des Haushaltsvorstandes und Ausstattung der Wohnung in Hessen 1982

Abb. 31: Hauptmieterhaushalte in reinen Mietwohnungen in Wohngebäuden nach monatlicher Mietbelastung und Haushaltsnettoeinkommen in Hessen 1982

Abb. 32: Hauptmieterhaushalte in reinen Mietwohnungen in Wohngebäuden nach monatlicher Mietbelastung und Alter des Haushaltsvorstandes in Hessen 1982

Abb. 33: Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung in Hessen nach zentralörtlichen Verflechtungsbereichen (Mittelbereichen) 198o - 1995

Abb. 34: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte in Hessen nach zentralörtlichen Verflechtungsbereichen (Mittelbereichen) 198o - 1995

Abb. 35: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs in Hessen nach zentralörtlichen Verflechtungsbereichen (Mittelbereichen) 198o - 1995

Verzeichnis der Tabellen im Text


Tab. 1: Regionale Bevölkerungsverteilung in Hessen 197o und 1984

Tab. 2: Privathaushalte in Hessen nach Gebietstypen 197o und 1982

Tab. 3: Privathaushalte in Hessen nach Regierungsbezirken 197o und 1982

Tab. 4: Geförderte Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau in Hessen nach Förderwegen und Art der Wohngebäude 1976 - 1984

Tab. 5: Anteil der Stadtregionen an der Gesamtzahl der geförderten Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau in Hessen 1976 - 1984

Tab. 6: Geförderte Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau in Hessen nach Stadtregionen und Art der Wohngebäude 1976 - 1984

Tab. 7: Größenstruktur des Wohnungsbestandes in Hessen nach Gebietstypen 1984

Tab. 8: Kennziffern zur Wohnungsversorgung in Hessen 197o - 1984

Tab. 9: Wohnfläche pro Person der Wohnungsinhaberhaushalte nach Wohnverhältnis in Hessen 1968, 1978 und 1982

Tab. 1o: Wohnfläche pro Person der Wohnungsinhaberhaushalte nach Wohnverhältnis und Anzahl der Haushaltsmitglieder in Hessen 1972

Tab. 11: Größenstruktur der bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden nach Art der Wohnung in Hessen 1982

Tab. 12: Wohnfläche pro Person der Wohnungsinhaberhaushalte nach Anzahl der Haushaltsmitglieder und Gebietstypen in Hessen 1982

Tab. 13: Haushalte in Gebäuden und Unterkünften nach dem Wohnverhältnis in Hessen 1972, 1978 und 1982

Tab. 14: Privathaushalte nach Wohnverhältnis und Gebietstyp in Hessen 1982

Tab. 15: Bewohnte Wohnungen nach Ausstattung und Art der Wohnungen in Hessen 1972, 1978 und 1982

Tab. 16: Inhaberhaushalte in Gebäuden und Unterkünften nach Ausstattung der Wohneinheiten und Gebietstyp in Hessen 1982

Tab. 17: Durchschnittsmiete je $m^2$ Wohnfläche der reinen Mietwohnungen nach Ausstattung und Baualter des Gebäudes bzw. nach Art der Förderung in Hessen 1978 und 1982

Tab. 18: Durchschnittsmiete je $m^2$ Wohnfläche der bewohnten Mietwohneinheiten in Gebäuden in Hessen nach Gebietstyp 1982

Tab. 19: Miete und Mietbelastung der Hauptmieterhaushalte in Hessen 1978, 198o und 1982

Tab. 2o: Durchschnittsmiete je Wohneinheit und Mietbelastung der Hauptmieterhaushalte in bewohnten Wohneinheiten in Gebäuden in Hessen 1982 nach Gebietstypen

Tab. 21: Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung in Hessen nach Stadtregionen 198o - 1995

Tab. 22: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte in Hessen nach Stadtregionen 198o - 1995

Tab. 23: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs in Hessen nach Stadtregionen 198o - 1995

Verzeichnis der Tabellen im Anhang


Tab. A 1: Bevölkerungsentwicklung in Hessen nach Stadtregionen 197o - 1984

Tab. A 2: Geburten- bzw. Sterbeüberschuß in Hessen nach Stadtregionen 1971 - 1984

Tab. A 3: Geburten- bzw. Sterbeüberschuß pro 1.ooo Einwohner in Hessen nach Stadtregionen 1971 - 1984

Tab. A 4: Entwicklung des Wanderungsüberschusses bzw. -verlustes in Hessen nach Stadtregionen 1971 - 1984

Tab. A 5: Entwicklung des Wanderungssaldos pro 1.ooo Einwohner in Hessen nach Stadtregionen 1971 - 1984

Tab. A 6: Fertiggestellte Wohnungen insgesamt in Hessen nach Stadtregionen 1976 - 1984

Tab. A 7: Fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Hessen nach Stadtregionen 1976 - 1984

Tab. A 8: Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen in Hessen nach Stadtregionen 1976 - 1984

Tab. A 9: Fertiggestellte Wohnungen je lo.ooo Wohnungen des Wohnungsbestandes in Hessen nach Stadtregionen 1976 - 1984

Tab. A lo: Fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro lo.ooo Einwohner des Bestandes in Hessen nach Stadtregionen 1976 - 1984

Tab. A 11: Fertiggestellte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro lo.ooo Wohnungen des Bestandes in Hessen nach Stadtregionen 1976 - 1984

Tab. A 12: Anteil der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Hessen nach Stadtregionen 1976 - 1984

Tab. A 13: Größenstruktur der fertiggestellten Wohnungen in Hessen nach Stadtregionen 198o - 1984

Tab. A 14: Erteilte Baugenehmigungen in Hessen nach Stadtregionen 198o - 1984

Tab. A 15: Geförderte Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau insgesamt in Hessen nach Stadtregionen 1976 - 1984

Tab. A 16: Geförderte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Sozialen Wohnungsbau in Hessen nach Stadtregionen 1976 - 1984

Tab. A 17: Geförderte Wohnungen in Drei- und Mehrfamiliengebäuden im Sozialen Wohnungsbau in Hessen nach Stadtregionen 1976 - 1984

Tab. A 18: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Hessen nach Stadtregionen 197o - 1984

Tab. A 19: Entwicklung des Wohnungsbestandes pro 1.ooo Einwohner in Hessen nach Stadtregionen 197o - 1984

Tab. A 2o: Größenstruktur des Wohnungsbestandes in Hessen nach Stadtregionen 1984 (Anzahl)

Tab. A 21: Größenstruktur des Wohnungsbestandes in Hessen nach Stadtregionen 1984 ( in vH)

Tab. A 22: Wohnungsinhaberhaushalte nach Haushaltsgröße und Wohnfläche pro Person in Hessen 1978 und und 1982

Tab. A 23: Mit Wohnfläche unterversorgte Wohnungsinhaberhaushalte nach Wohnverhältnis und Haushaltsgröße in Hessen 1978 und 1982

Tab. A 24: Anteil der mit Wohnraum unterversorgten Wohnungsinhaberhaushalte nach Haushaltsgröße und Wohnverhältnis in Hessen 1978 und 1982

Tab. A 25: Anteil der mit Wohnraum unterversorgten Wohnungsinhaberhaushalte in Hessen nach Gebietstypen 1982

Tab. A 26: Haushalte in Gebäuden und Unterkünften nach Wohnverhältnis und Haushaltsnettoeinkommen in Hessen 1982

Tab. A 27: Haushalte in Gebäuden und Unterkünften nach Wohnverhältnis und sozialer Stellung des Haushaltsvorstandes im Beruf in Hessen 1982

Tab. A 28: Haushalte in Gebäuden und Unterkünften nach Wohnverhältnis und Zahl der Haushaltsmitglieder in Hessen 1982

Tab. A 29: Haushalte in Gebäuden und Unterkünften nach Wohnverhältnis und Alter des Haushaltsvorstandes in Hessen 1982

Tab. A 3o: Haushalte in Gebäuden und Unterkünften nach Wohnverhältnis und Gebietstypen in Hessen 1982

Tab. A 31: Wohnungsinhaberhaushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Ausstattung der Wohnung in Hessen 1982

Tab. A 32: Wohnungsinhaberhaushalte nach Alter des Haushaltsvorstandes und Ausstattung der Wohnung in Hessen 1982

Tab. A 33: Mietbelastung der Hauptmieterhaushalte nach Haushaltsnettoeinkommen in Hessen 1982

Tab. A 34: Mietbelastung der Hauptmieterhaushalte nach Alter des Haushaltsvorstandes in Hessen 1982

Tab. A 35: Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung in Hessen nach zentralörtlichen Verflechtungsbereichen (Mittelbereichen) 198o - 1995

Tab. A 36: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte in Hessen nach zentralörtlichen Verflechtungsbereichen (Mittelbereichen) 198o - 1995

Tab. A 37: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs in Hessen nach zentralörtlichen Verflechtungsbereichen (Mittelbereichen) 198o - 1995

# I. EINFÜHRUNG

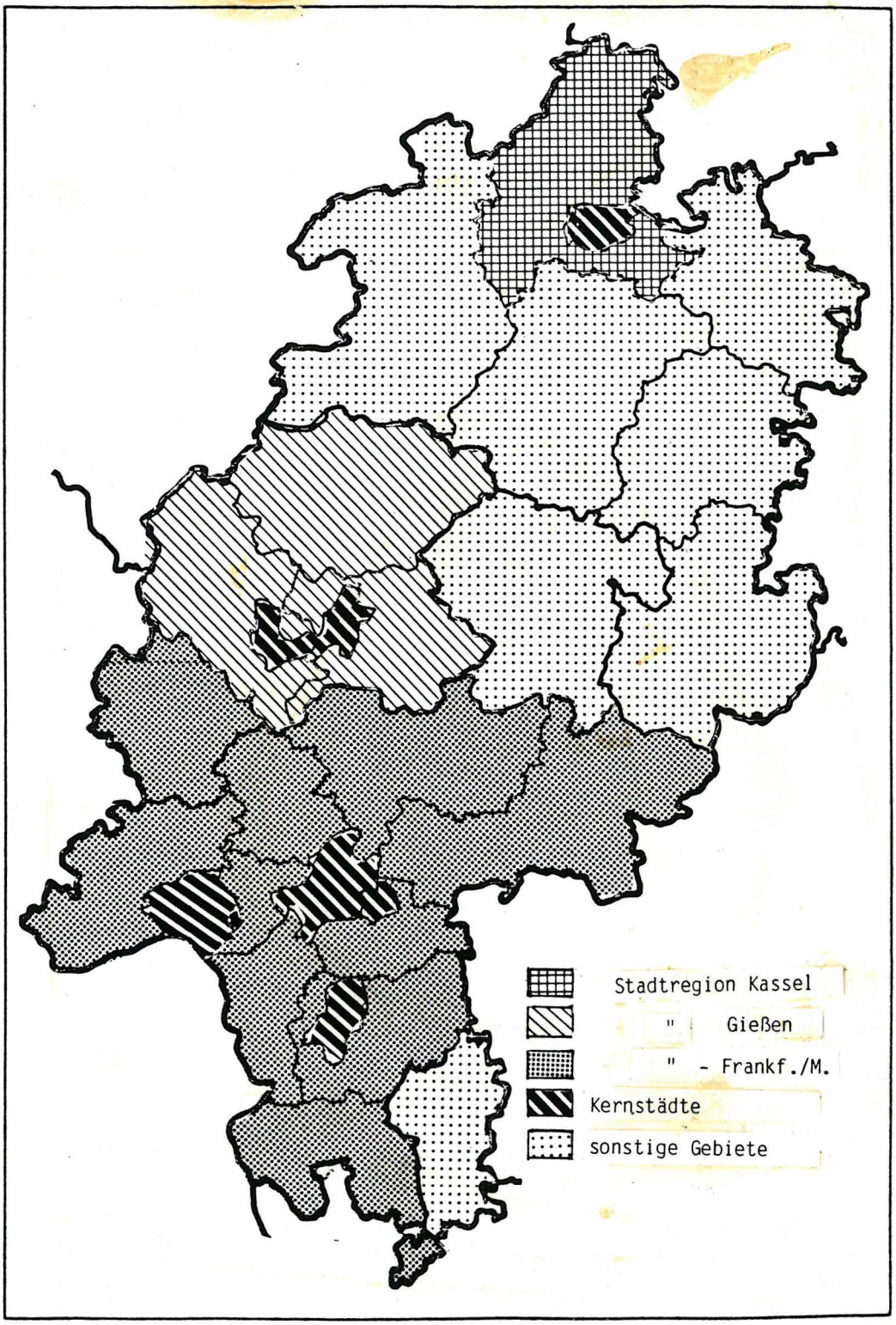
## 1. PROBLEMSTELLUNG UND ZIELSETZUNG

(1) Obwohl sich die Wohnungsversorgung in Hessen in den letzten Jahren weiter verbessert hat, gibt es noch immer Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Die Marktenentwicklung allein reicht nicht aus, um die Wohnungsknappheit in diesen Teilräumen in absehbarer Zeit zu überwinden. Eine baldige Beseitigung der regionalen Versorgungsengpässe ist nur möglich, wenn die Kräfte des Marktes durch wohnungspolitische Maßnahmen unterstützt und die staatlichen Wohnbaufördermittel gezielt in den Brennpunkten des Wohnungsbedarfs eingesetzt werden.

(2) Voraussetzung für eine regional differenzierte Förderungspolitik sind aktuelle Informationen zur Wohnungsversorgung und zur Entwicklung des Wohnungsbedarfs in den verschiedenen Wohnungsmarktregionen, um Problemgebiete zu erkennen und Subventionen effizient einsetzen zu können.

(3) Die vorliegende Untersuchung ist ein empirischer Beitrag zur regionalen Wohnungsmarktsituation in Hessen. Sie gibt eine aktuelle Übersicht über die Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsbau sowie über den Stand der Wohnungsversorgung. Darüber hinaus informiert sie über den künftigen Wohnungsbedarf in den verschiedenen Teilräumen Hessens. Die Untersuchung ist dazu gedacht, Informationslücken zu schließen und wohnungspolitische Entscheidungen in Hessen zu erleichtern.

Abb. 1: Regionale Gliederung des Landes Hessen nach Stadtregionen



## 2. REGIONALE GLIEDERUNG

(1) Die räumlichen Aussagen beziehen sich auf die Stadtregionen Kassel, Gießen/Wetzlar und Frankfurt/M. sowie auf die übrigen Gebiete Hessens. Jede der drei Stadtregionen ist weiter untergliedert in Kernstadt (oder mehrere Kernstädte) und dazugehöriges Umland. Ihre Abgrenzung (vgl. Abb. 1 ) erfolgte auf der Grundlage der kreisfreien Städte und Landkreise als kleinsten Bausteinen, für die statistische Daten in der gewünschten Aufbereitung zur Verfügung standen. Soweit aus statistischen Gründen möglich, werden die Untersuchungsergebnisse darüber hinaus nach einzelnen kreisfreien Städten und Landkreisen ausgewiesen.

(2) Die Regionalisierung nach Stadtregionen und Kreisen ließ sich allerdings nicht immer streng durchhalten. Vor allem da, wo auf Daten von Stichprobenerhebungen zurückgegriffen werden mußte, konnten raumbezogene Aussagen nur für die zusammengefaßten Gebietstypen Kernstädte, Umland und sonstige Gebiete gemacht werden. Der Informationsgehalt der Untersuchung wurde dadurch jedoch nicht entscheidend eingeschränkt.

## 3. DATENGRUNDLAGE

(1) Die empirischen Analysen beruhen im wesentlichen auf den amtlichen Daten der Wohnungs- und Bevölkerungsfortschreibung, der Bautätigkeitsstatistik sowie auf einer regionalisierten Sonderaufbereitung der Ergänzungserhebung zum Mikrozensus 1982 über die Wohnsituation der Haushalte. Soweit erforderlich und verfügbar, wurden darüber hinaus Daten der 1 %-Wohnungsstichprobe 1972 und 1978 sowie der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 herangezogen. Ein zeitlicher Vergleich der Stichprobenergebnisse war allerdings nur für wenige Eckdaten möglich, da der Stichprobenfehler mit zunehmender Untergliederung der Daten überproportional zunimmt.

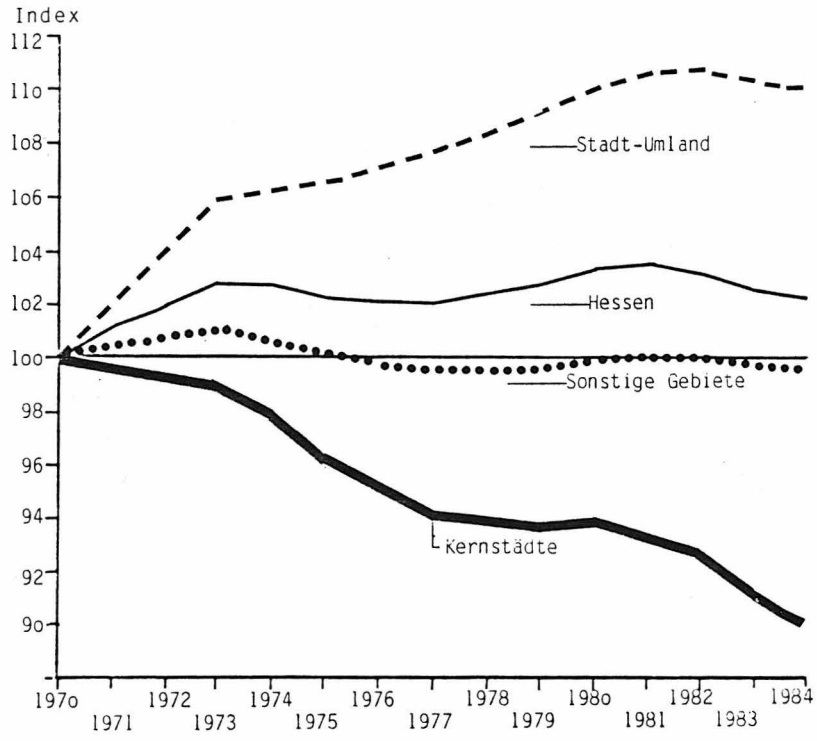
# II. BEVÖLKERUNG UND HAUSHALTE

## 1. WOHNBEVÖLKERUNG

### 1.1 Entwicklung der Wohnbevölkerung

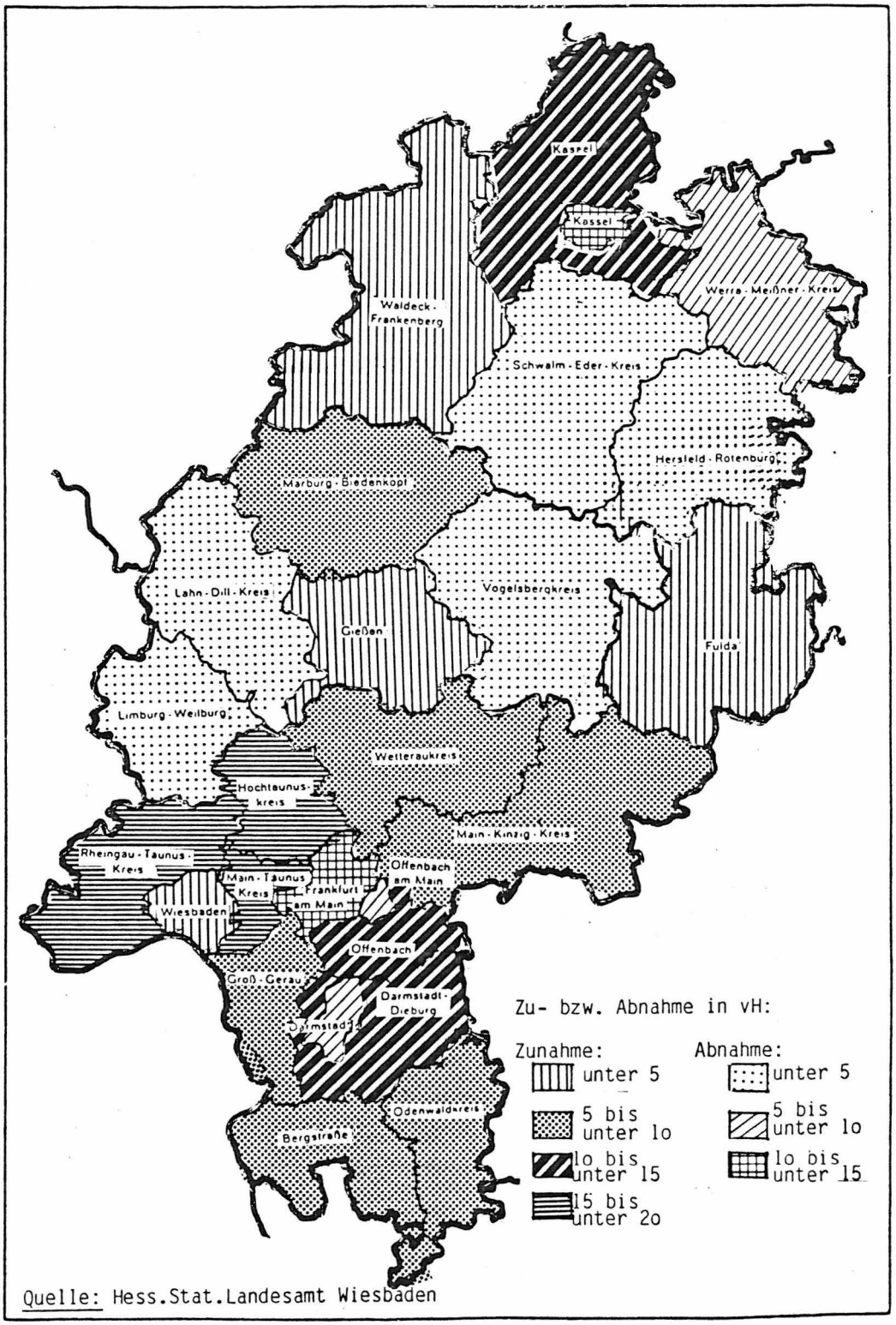
(1) In Hessen wohnten Ende 1984 5.535.185 Einwohner. Gegenüber dem Jahresende 197o hat sich die Einwohnerzahl um 11o.656 Personen oder 2,o vH erhöht. Die Bevölkerungsentwicklung verlief im Beobachtungszeitraum allerdings nicht einheitlich. Auf die Phase des starken Bevölkerungswachstums Anfang der 7oer Jahre folgte nach 1974 ein vorübergehender Bevölkerungsrückgang, der bis 1976 anhielt. Danach stieg die Bevölkerungszahl als Folge von Zuwanderungen aus dem Ausland und aus anderen Bundesländern wieder kontinuierlich an und erreichte am Jahresende 1981 mit 5.611.851 Einwohnern den höchsten Stand der Nachkriegszeit.

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in Hessen nach Gebietstypen 197o - 1984 (197o = 1oo)




Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Abb. 3: Zu- bzw.Abnahme der Wohnbevölkerung in Hessen nach kreisfreien Städten u.Landkreisen 1970 - 1984




Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Seit diesem Zeitpunkt ist die Bevölkerungsentwicklung erneut rückläufig. Zwischen 1981 und 1984 verringerte sich die Einwohnerzahl von Hessen im Jahresdurchschnitt um fast 25.000.

(2) Regional verlief die Bevölkerungsentwicklung sehr unterschiedlich. Während die Kernstädte zwischen 1970 und 1984 10 vH ihrer Einwohner verloren, stieg die Bevölkerungszahl in den Umlandkreisen der Kernstädte im gleichen Zeitpunkt um 10 vH an. In den übrigen Landkreisen Hessens blieb die Einwohnerzahl nahezu unverändert.

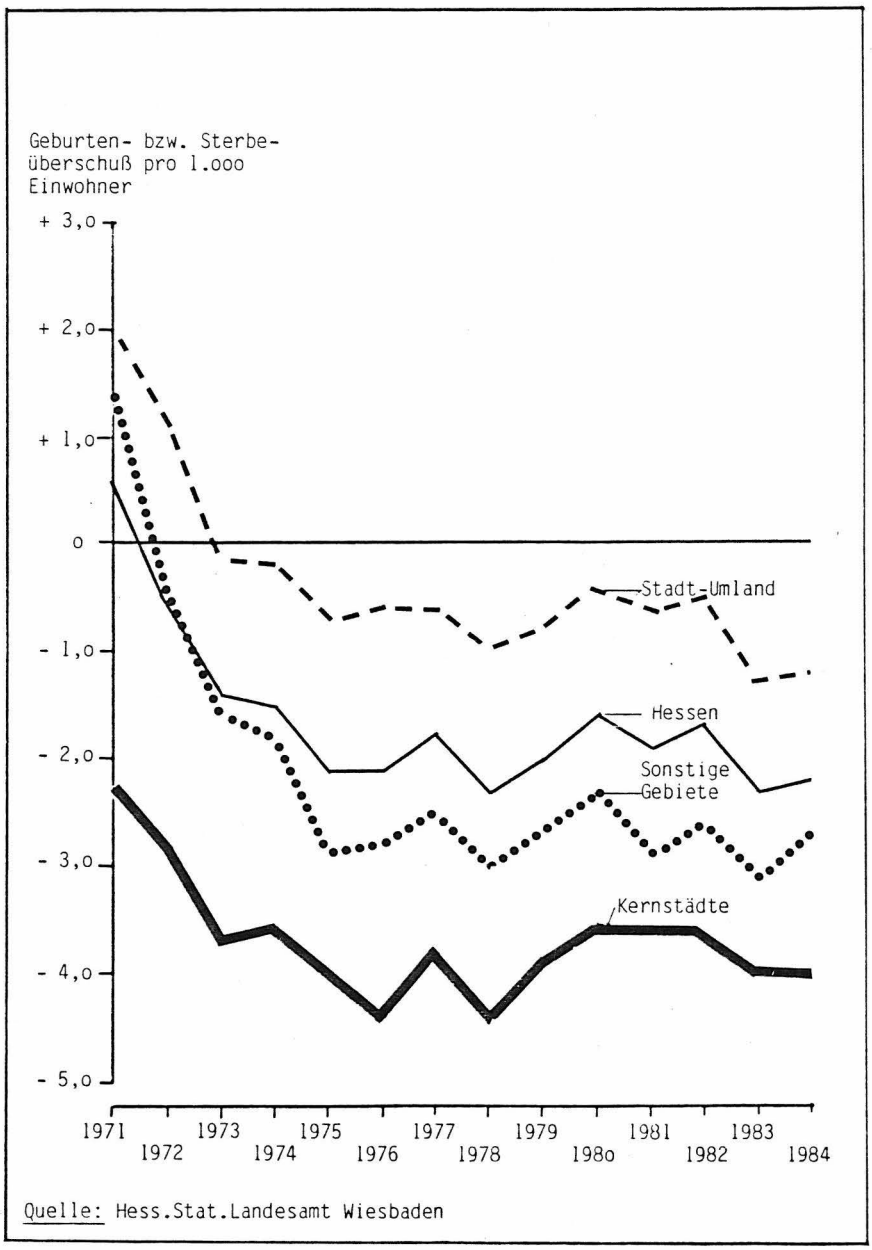
(3) Die höchsten Zuwachsraten wiesen der Main-Taunus-Kreis (+ 18,8 vH), der Rheingau-Taunus-Kreis (+ 18,0 vH), der Hochtaunuskreis (+ 17,9 vH) und der Landkreis Darmstadt-Dieburg (+ 14,6 vH) auf. Von den Kernstädten mußten die Stadt Frankfurt (- 13,9 vH) und die Stadt Kassel (- 13,9 vH) die stärksten Bevölkerungsverluste hinnehmen.

## 1.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

(1) Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist als Folge des starken Geburtenrückganges seit 1972 durch einen Überschuß der Sterbefälle über die Zahl der Geburten geprägt. Insgesamt betrug der Bevölkerungsverlust infolge von Sterbeüberschüssen im Zeitraum 1971 bis 1984 in Hessen 127.990 Personen. Bezogen auf 1.000 Einwohner schwankte der jährliche Sterbeüberschuß seit 1975 um den Wert 2.

(2) Der zeitliche Verlauf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung war im Beobachtungszeitraum in allen drei untersuchten Gebietstypen ähnlich (vgl. Abb.4 ). Im Niveau bestanden jedoch erhebliche Unterschiede. Mit Abstand den höchsten Sterbeüberschuß hatten die Kernstädte. Zwischen

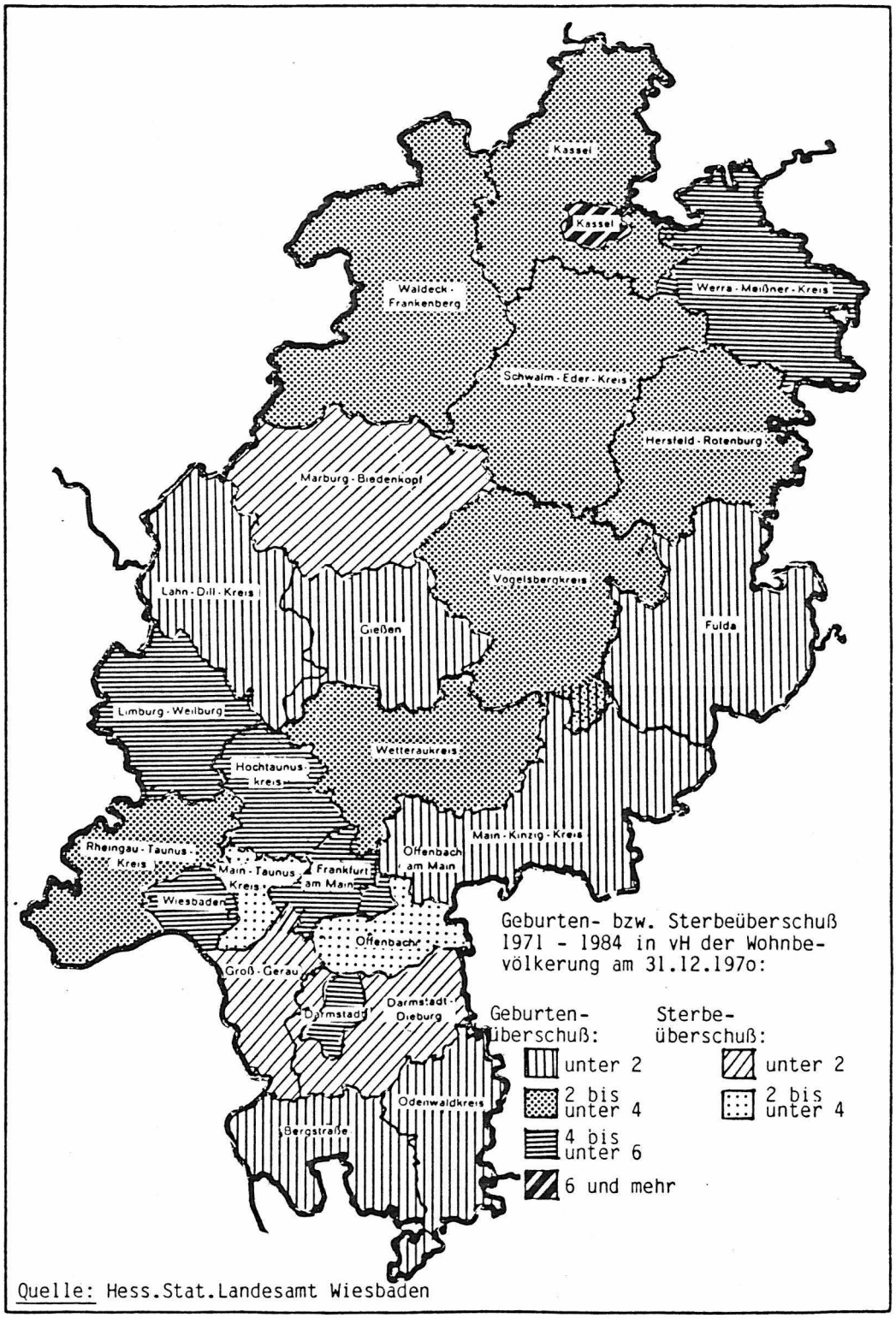
Abb. 4: Geburten- bzw.Sterbeüberschuß pro 1.ooo Einwohner in Hessen nach Gebietstypen 1971 - 1984




Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

1971 und 1984 verringerte sich ihre Einwohnerzahl allein als Folge der natürlichen Bevölkerungsentwicklung um 4,9 vH. Im gleichen Zeitraum betrug der natürliche Bevölkerungsrückgang in den Umlandkreisen aufgrund der höheren Geburtenraten, der etwas niedrigeren Sterblichkeit und der günstigeren Altersstruktur der Bevölkerung lediglich o,6 vH und in den sonstigen Gebieten 3,1 vH.

Abb. 5: Geburten- bzw.Sterbeüberschuß in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 1971 - 1984




Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

(3) Von den 26 kreisfreien Städten und Landkreisen in Hessen hatten zwischen 1971 und 1984 lediglich die Umlandkreise Main-Taunus-Kreis (+ 2,4 vH), Offenbach) (+ 2,1 vH), Darmstadt-Dieburg (+ 1,8 vH), Groß-Gerau (+ 1,3 vH) und Marburg-Biedenkopf (+ 1,5 vH) ein natürliches Bevölkerungswachstum aufzuweisen. In allen übrigen kreisfreien Städten und Landkreisen verlief die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ. Besonders hoch war der natürliche Bevölkerungsverlust in den Kernstädten Kassel (- 6,5 vH), Wiesbaden (- 5,7 vH) und Frankfurt (- 4,8 vH).

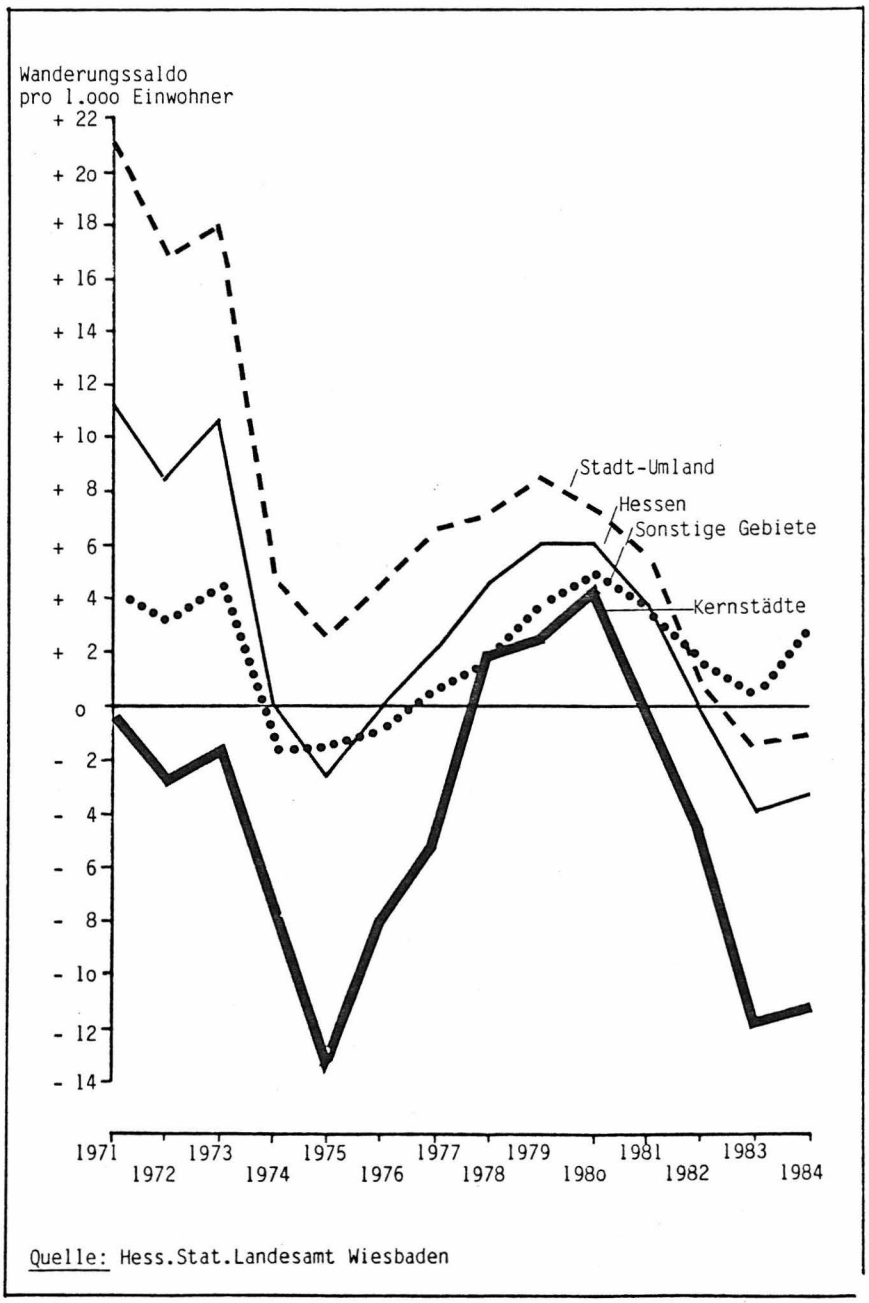
## 1.3 Wanderungen

(1) Daß die Wohnbevölkerung in Hessen seit 197o zugenommen hat, ist allein auf die hohen Wanderungsüberschüsse zurückzuführen, welche die Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung überkompensierten. Im gesamten Beobachtungszeitraum 1971 bis 1984 belief sich der Wanderungsgewinn des Landes auf 238.646 Personen. Dies entspricht einer Großstadt der Größenordnung von Wiesbaden. Besonders hohe Wanderungsüberschüsse wurden in den Jahren 1971 bis 1973 erreicht. Damals bewegten sich die jährlichen Wanderungsgewinne zwischen 12 und 8 pro 1.ooo Einwohner. Danach nahm der Wanderungsgewinn vor allem aus konjunkturellen Gründen vorübergehend stark ab und verwandelte sich 1975 sogar in einen Wanderungsverlust. Ab Mitte der 7oer Jahre stieg die Kurve des Wanderungssaldos erneut stark an und erreichte in den Jahren 1979 und 198o mit + 6 pro 1.ooo Einwohner einen neuen Höchststand. Seit Beginn der 8oer Jahre ist der Wanderungsverlauf abermals stark rückläufig. Im Jahre 1984 hatte Hessen einen Wanderungsverlust von fast 18.ooo Personen (- 32 pro 1.ooo Einwohner).

(2) In den untersuchten Gebietstypen zeigte die Kurve des jährlichen Wanderungssaldos einen ähnlichen Verlauf wie auf Landesebene. Ebenso wie bei der natürlichen Bevölke-

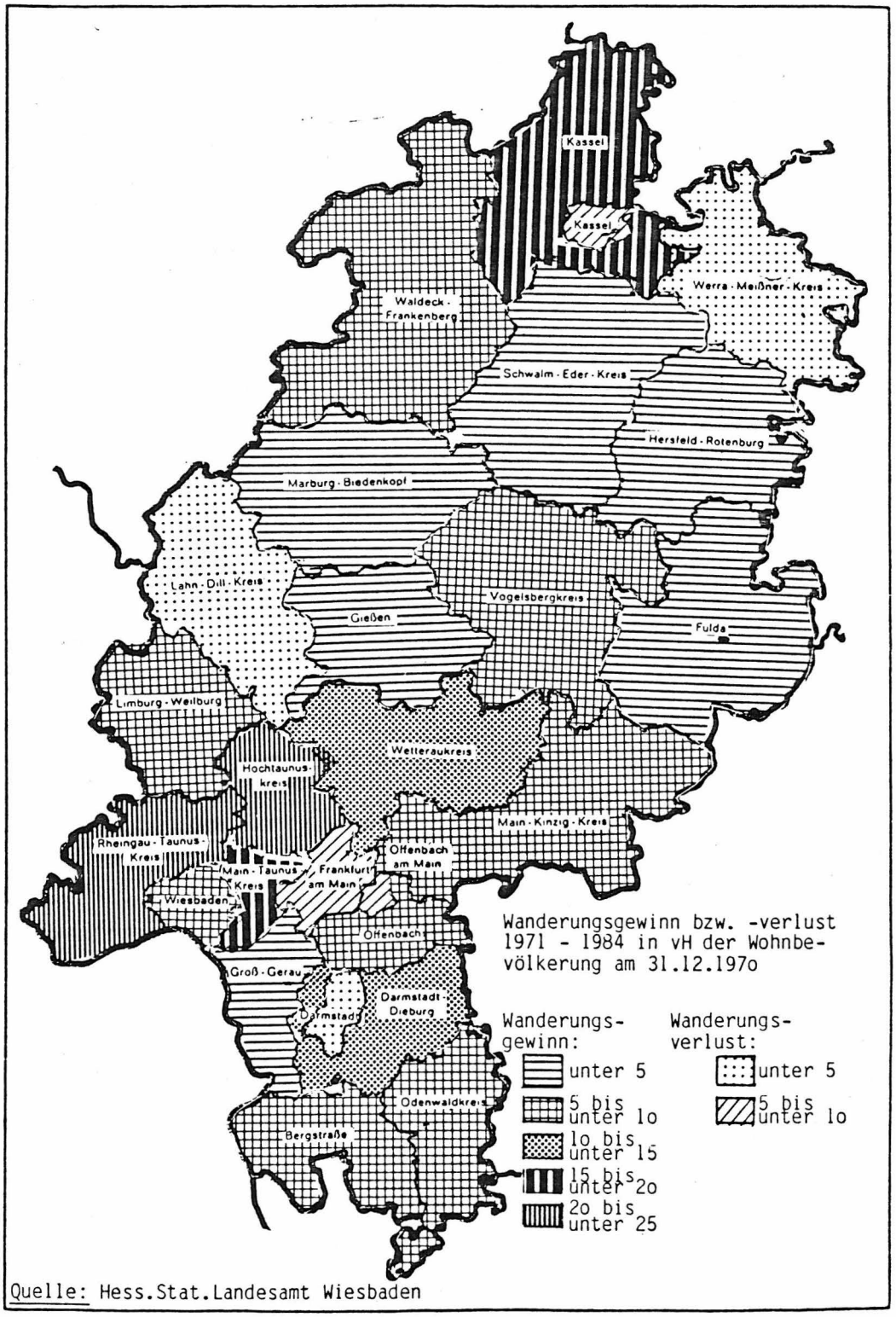
rungsentwicklung bestanden jedoch auch bei den Wanderungen erhebliche Niveauunterschiede. Betrachtet man den Zeitraum 1971 bis 1984 insgesamt, so hatten nur die Kernstädte einen negativen Wanderungssaldo. Bezogen auf die Einwohnerzahl

Abb. 6: Entwicklung des Wanderungssaldos pro 1.ooo Einwohner in Hessen nach Gebietstypen 1971 - 1984




Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Abb. 7: Wanderungsgewinn bzw. -verlust in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 1971 - 1984




Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

von Ende 1970 belief er sich auf - 4,6 VH und machte damit fast die Hälfte des gesamten Bevölkerungsrückganges (- 10,2 vH) in diesem Gebietstyp aus. Im Gegensatz hierzu erzielten die Umlandkreise als bevorzugte Zielgebiete der Stadtrand-Wanderer einen Wanderungsüberschuß von fast 11 vH (bezogen auf die Einwohnerzahl vom Jahresende 1970).

In den übrigen Gebieten Hessens war der Wanderungssaldo zwar ebenfalls positiv, doch reichte der Wanderungsgewinn (+ 2,7 vH) gerade aus, um den Bevölkerungsverlust aufgrund der natürlichen Entwicklung (- 2,8 vH) in etwa auszugleichen. Im Jahre 1984 war der Wanderungssaldo wowohl in den Kernstädten als auch im Stadt-Umland negativ. In den ländlichen Gebieten setzte sich dagegen die seit 1977 anhaltende Phase der Wanderungsgewinne auch 1984 fort.

(3) Die mit Abstand höchsten Wanderungsgewinne erzielten im Beobachtungszeitraum 1971 bis 1984 die Umlandkreise Hochtaunuskreis (+ 22,5 vH), Rheingau-Taunus-Kreis (+ 21,1 vH), Main-Taunus-Kreis (+ 16,4 vH) und der Landkreis Kassel (+ 15,8 vH). Überdurchschnittliche Wanderungsgewinne konnten außerdem noch die Umlandkreise Darmstadt-Dieburg (+ 12,8 vH) und der Wetteraukreis (+ 10,8 vH) verbuchen. Wanderungsverluste mußten dagegen neben den kreisfreien Städten Frankfurt a.M. (- 9,0 vH), Kassel (- 7,3 vH), Offenbach a.M. (- 5,6 vH) und Darmstadt (- 2,2 vH), der Werra-Meißner-Kreis (- 2,2 vH) und der Lahn-Dill-Kreis (- 0,4 vH) hinnehmen.

## 1.4 Veränderung der regionalen Bevölkerungsverteilung

(1) Als Folge der unterschiedlichen regionalen Bevölkerungsentwicklung hat sich die räumliche Bevölkerungsverteilung deutlich zugunsten der Stadt-Umland-Kreise verschoben. Gegenüber 1970 konnten sie ihren Anteil an der Wohnbevölkerung in Hessen um 3,7 vH auf 54,1 vH ausweiten.

Tab. 1: Regionale Bevölkerungsverteilung in Hessen 197o und 1984

| Gebietstyp | Wohnbevölkerung am Jahresende | | | | Veränderung 197o - 1984 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl | | Anteil in vH | | Anzahl | Anteil vH |
| | 197o | 1984 | 197o | 1984 | | |
| **Stadtregion Frankfurt/M.** | | | | | | |
| Kernstädte | 1.224.135 | 1.1o9.197 | 22,5 | 2o,5 | - 114.938 | - 2,5 |
| Umland | 1.983.9o6 | 2.2o1.o16 | 36,6 | 39,8 | + 217.11o | + 3,2 |
| zusammen | 3.2o8.o41 | 3.31o.213 | 59,1 | 59,8 | + 1o2.172 | + o,7 |
| **Stadtregion Gießen** | | | | | | |
| Kernstädte | 136.155 | 12o.474 | 2,5 | 2,2 | - 15.681 | - o,3 |
| Umland | 549.5o2 | 582.515 | 1o,1 | 1o,5 | + 33.o13 | + o,4 |
| zusammen | 685.657 | 7o2.989 | 12,6 | 12,7 | + 17.332 | + o,1 |
| **Stadtregion Kassel** | | | | | | |
| Kernstadt | 214.785 | 184.997 | 4,o | 3,3 | - 29.788 | - o,7 |
| Umland | 197.544 | 223.153 | 3,6 | 4,o | + 25.6o9 | + o,4 |
| zusammen | 412.329 | 4o8.18o | 7,6 | 7,4 | - 4.179 | - o,2 |
| **Hessen** | | | | | | |
| Kernstädte | 1.575.o75 | 1.414.668 | 29,1 | 25,6 | - 16o.4o7 | - 3,5 |
| Umland | 2.73o.952 | 3.oo6.684 | 5o,3 | 54,3 | + 275.732 | + 4,o |
| Sonst.Gebiete | 1.118.5o2 | 1.113.833 | 2o,6 | 2o,1 | - 4.669 | - o,5 |
| zusammen | 5.424.529 | 5.535.185 | 1oo,o | 1oo,o | + 11o.656 | - |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden

Dieser Zuwachs ging im wesentlichen zu Lasten der Kernstädte, deren Anteil von 29,o vH im Jahre 197o auf 25,8 vH im Jahre 1983 absank. Im Vergleich hierzu war der Rückgang des Bevölkerungsanteils der sonstigen Gebiete mit - o,5 vH unbedeutend.

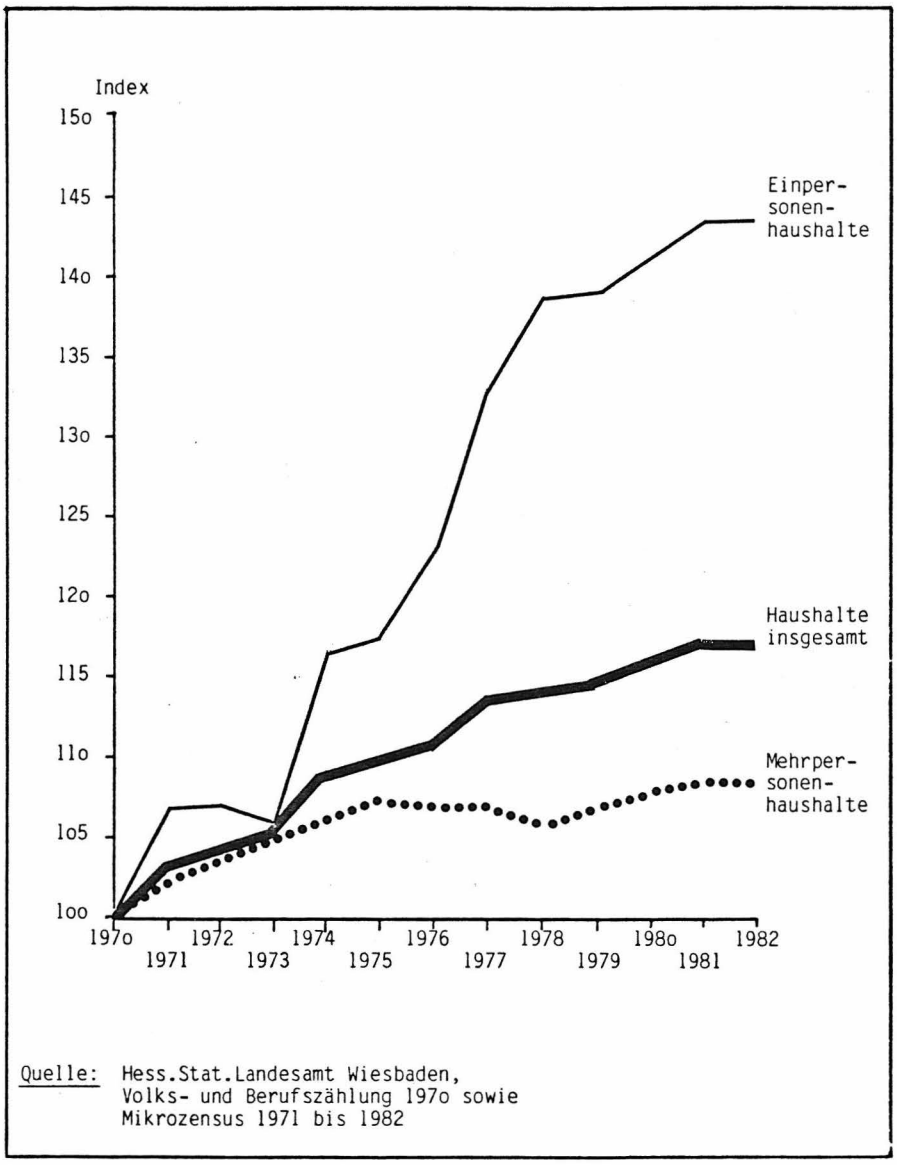
(2) Betrachtet man die regionale Bevölkerungsverteilung nach geographischen Gebietseinheiten, so sind die seit 197o eingetretenen Verschiebungen wesentlich schwächer ausgeprägt. Immerhin zeigt die Untersuchung, daß sich die Bevölkerungskonzentration in der Großstadtregion Frankfurt seit 197o leicht verstärkt hat.

## 2. PRIVATHAUSHALTE

### 2.1 Entwicklung der Zahl der Privathaushalte

(1) Während die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen 1o bis 15 Jahren nahezu stagnierte, stieg die Zahl der Privathaushalte in Hessen zwischen 197o und 1982 um 17,1 vH von 1.963 auf 2.298 an.

Abb. 8: Entwicklung der Zahl der Privathaushalte in Hessen 197o - 1982 (197o = 1oo)




Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden, Volks- und Berufszählung 197o sowie Mikrozensus 1971 bis 1982

Hauptursachen der dynamischen Haushaltsentwicklung waren die Tendenz zur frühzeitigen Lösung der Jugendlichen vom Elternhaus, die wachsende Scheidungsbereitschaft Verheirateter und die zunahmende Zahl alleinstehender älterer Personen. Daneben haben Verschiebungen im Altersaufbau der Bevölkerung mit zu der starken Zunahme der Zahl der Privathaushalte beigetragen.

Tab. 2: Privathaushalte in Hessen nach Gebietstypen 1970 und 1982

| Gebietstyp | Privathaushalte | | | | Durchschn. Haushaltsgröße | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1970 | 1982 | Veränd. 1982 gegenüber 1970 | | 1970 | 1982 |
| | Anzahl in 1.000 | | | vH | Anzahl | |
| Kernstädte | 668,9 | 729,9 | + 61,0 | + 9,1 | 2,30 | 2,06 |
| Umland | 934,2 | 1184,4 | +250,2 | +26,8 | 2,88 | 2,57 |
| Sonstige Gebiete | 360,1 | 383,9 | + 23,8 | + 6,6 | 3,11 | 2,70 |
| Hessen | 1963,2 | 2298,2 | +335,0 | +17,1 | 2,71 | 2,42 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt, Wiesbaden, Volks- und Berufszählung 1970; Mikrozensus 1982 (Sonderauswertung)

Besonders stark war die Zunahme in den Umlandkreisen der Kernstädte (vgl. Tab. 2 ). Hier erhöhte sich die Zahl der Privathaushalte um fast 27 vH. Wesentlich langsamer verlief die Entwicklung in den Kernstädten (+ 9,1 vH) und in den sonstigen Gebieten Hessens (+ 6,6 vH).

Von den Regierungsbezirken wies Gießen mit 21,1 vH die höchste Zuwachsrate auf vor dem Regierungsbezirk Darmstadt mit 17,6 vH und dem Regierungsbezirk Kassel mit 12,2 vH.

Tab. 3: Privathaushalte in Hessen nach Regierungsbezirken 197o und 1982

| Regierungsbezirk | Privathaushalte | | | | Durchschn. Haushaltsgröße | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 197o | 1982 | Veränd. 1982 gegenüber 197o | | 197o | 1982 |
| | Anzahl in 1.ooo | | | vH | Anzahl | |
| Darmstadt | 1245,5 | 1465,o | +219,5 | +17,6 | 2,58 | 2,34 |
| Gießen | 312,o | 378,o | + 66,o | +21,2 | 2,99 | 2,55 |
| Kassel | 4o5,7 | 455,o | + 49,3 | +12,2 | 2,93 | 2,56 |
| Hessen | 1963,2 | 2298,o | +334,8 | +17,1 | 2,71 | 2,41 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt, Wiesbaden, Volks- und Berufszählung 197o Mikrozensus 1982 (Sonderauswertung)

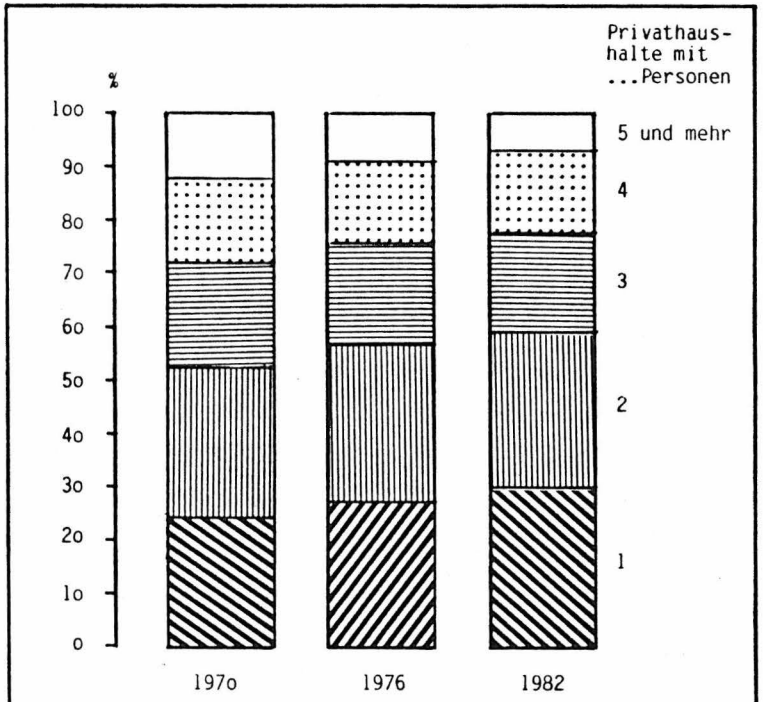
## 2.2 Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur

(1) Mit dem Anwachsen des Haushaltsbestandes war eine deutliche Verschiebung der Haushaltsgrößenstruktur zugunsten der kleineren Haushalte verbunden. So stieg der Anteil der Einpersonenhaushalte zwischen 197o und 1982 von 24,7 vH auf 3o,2 vH und derjenige der Zweipersonenhaushalte von 27,6 vH auf 29,3 vH. Dagegen sank der Anteil der großen Haushalte mit 5 und mehr Personen als Folge des starken Geburtenrückganges im gleichen Zeitraum von 12,3 vH auf 7,o vH. Entsprechend verringerte sich dadurch die durchschnittliche Haushaltsgröße in Hessen von 2,71 auf 2,42.

(2) Der Trend zu kleineren Haushalten beschränkte sich keineswegs nur auf städtische Gebiete, sondern war, wie Tab. 2 zeigt, auch in ländlichen Gebieten charakteristisches Merkmal der demographischen Entwicklung der vergangenen Jahre.

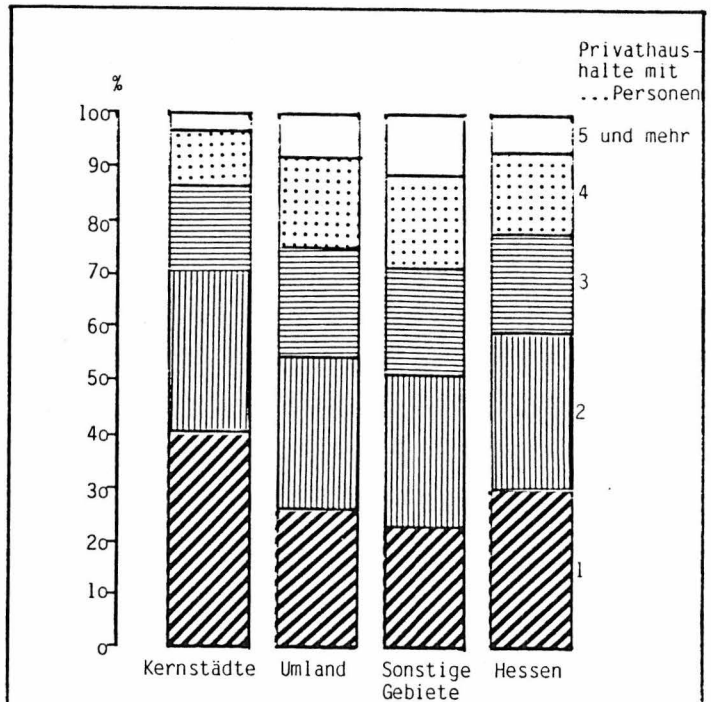
Dennoch bestehen hinsichtlich der Haushaltsgrößenstruktur auch heute noch große regionale Unterschiede. So waren 1982 in den hessischen Kernstädten fast 41 vH der Privathaushal-

Abb. 9: Privathaushalte nach Zahl der Personen in Hessen 197o, 1976 und 1982




Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden,
Volks- und Berufszählung 197o sowie
Mikrozensus 1976 und 1982

Abb. 1o: Privathaushalte nach Zahl der Personen in Hessen nach Gebietstypen 1982




Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden,
Volks- und Berufszählung 197o,
Mikrozensus 1982 (Sonderauswertung)

te Einpersonenhaushalte, jedoch nur 3,3 vH Haushalte mit 5 und mehr Personen. In den mehr ländlich geprägten Gebieten Hessens betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte dagegen lediglich 23,1 vH, während immerhin noch 11,1 vH der Haushalte 5 und mehr Personen hatten.

Die unterschiedliche Haushaltsgrößenstruktur zeigt sich auch in der durchschnittlichen Haushaltsgröße der verschiedenen Gebietstypen. Sie betrug 1982 in den Kernstädten nur noch 2,o6. Demgegenüber umfaßte im Umland ein Haushalt im Durchschnitt 2,57 Personen und im ländlichen Raum sogar 2,7o Personen.

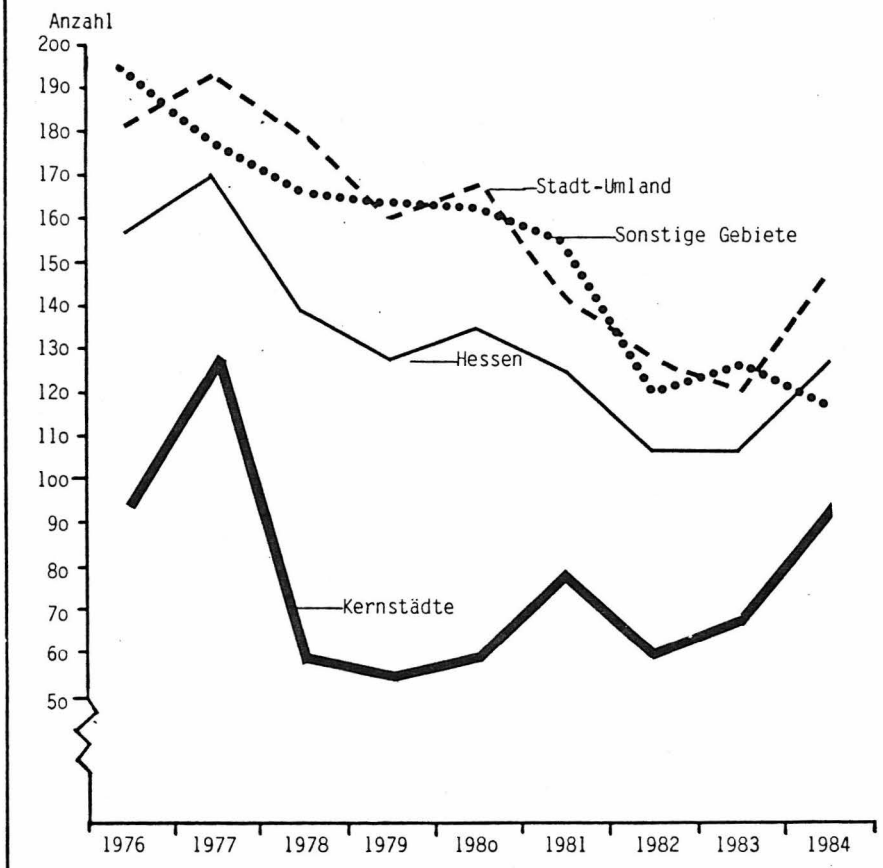
# III. WOHNUNGSBAU

## 1. BAUTÄTIGKEIT

### 1.1 Entwicklung der Baufertigstellungen

(1) Seit Ende der 7oer jahre verlief der Wohnungsbau in Hessen fast ständig rückläufig. Den Tiefpunkt erreichte die Bautätigkeit im Jahre 1982. Damals wurden nur noch knapp 25.ooo Wohnungen errichtet, rund ein Drittel weniger als im Jahre 1977. Im Folgejahr 1983 verharrte das Wohnungsbauvolumen zunächst auf dem niedrigen Niveau, um dann im Jahre 1984 sprunghaft auf 3o.ooo Wohnungan anzusteigen.

Abb 11: Fertiggestellte Wohnungen je 1o.ooo Wohnungen des Wohnungsbestandes in Hessen nach Gebietstypen 1976 - 1984




Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

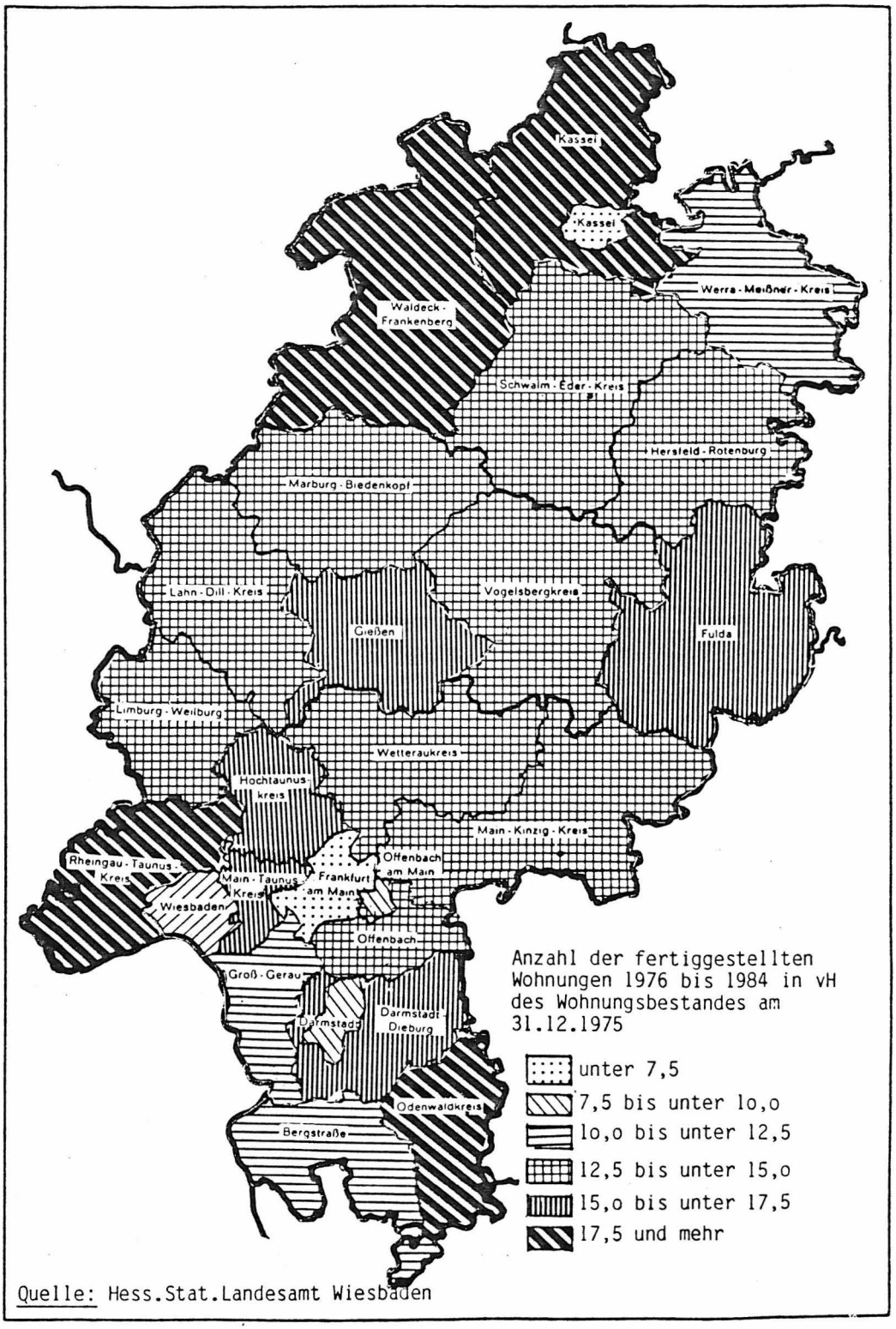
Hauptursache für diesen plötzlichen Wiederanstieg der Bautätigkeit waren die vorübergehende Verbesserung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die zeitlich befristete Ausweitung der Eigenheimförderung. Das Aufflackern der Baukonjunktur war allerdings nicht viel mehr als ein Strohfeuer. Die Entwicklung der Zahl der Baugenehmigungen zeigt, daß 1985 wieder mit einem erheblichen Rückgang der Bautätigkeit zu rechnen sein wird.

(2) Die Entwicklung der Bautätigkeit verlief regional nicht einheitlich. Zwar ging die Zahl der Fertigstellungen zwischen 1977 und 1979 in allen drei Gebietstypen zurück. Danach war der Entwicklungsverlauf der regionalen Bautätigkeit jedoch teilweise gegenläufig. Während in den Kernstädten die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in den Jahren 1980 und 1981 deutlich zunahm und nach dem vorübergehenden Rückgang 1982 in den folgenden beiden Jahren erneut stark anstieg, war die Bautätigkeit in den Umlandkreisen von 1979 bis 1983 rückläufig. Erst 1984 nahm auch hier die Zahl der Fertigstellungen wieder sprunghaft zu. Dagegen setzte sich in den sonstigen Gebieten der seit 1976 abwärtsgerichtete Trend im Wohnungsbau auch 1984 fort.

(3) Trotz der in den letzten Jahren zu beobachtenden Wiederbelebung der Bautätigkeit in den Kernstädten ist die Wohnungsbauintensität hier noch immer niedriger als in den übrigen Teilräumen Hessens. Während 1984 pro 10.000 Wohnungen des Bestandes in den Umlandkreisen 147 und in den übrigen Gebieten Hessens 116 Wohnungen neu errichtet wurden, waren es in den Kernstädten 93.

Bezieht man die Zahl der im Zeitraum 1976 bis 1984 fertiggestellten Wohnungen auf den Wohnungsbestand am Jahresende 1975 (Neubaurate), dann werden die Unterschiede im Niveau der regionalen Bautätigkeit noch deutlicher. So betrug die Neubaurate in den Kernstädten in diesem Zeitraum lediglich 7,2 vH, in den Umlandkreisen dagegen 15,3 vH und in den übrigen Gebieten Hessens 14,8 vH.

Abb. 12: Fertiggestellte Wohnungen in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 1976 bis 1984



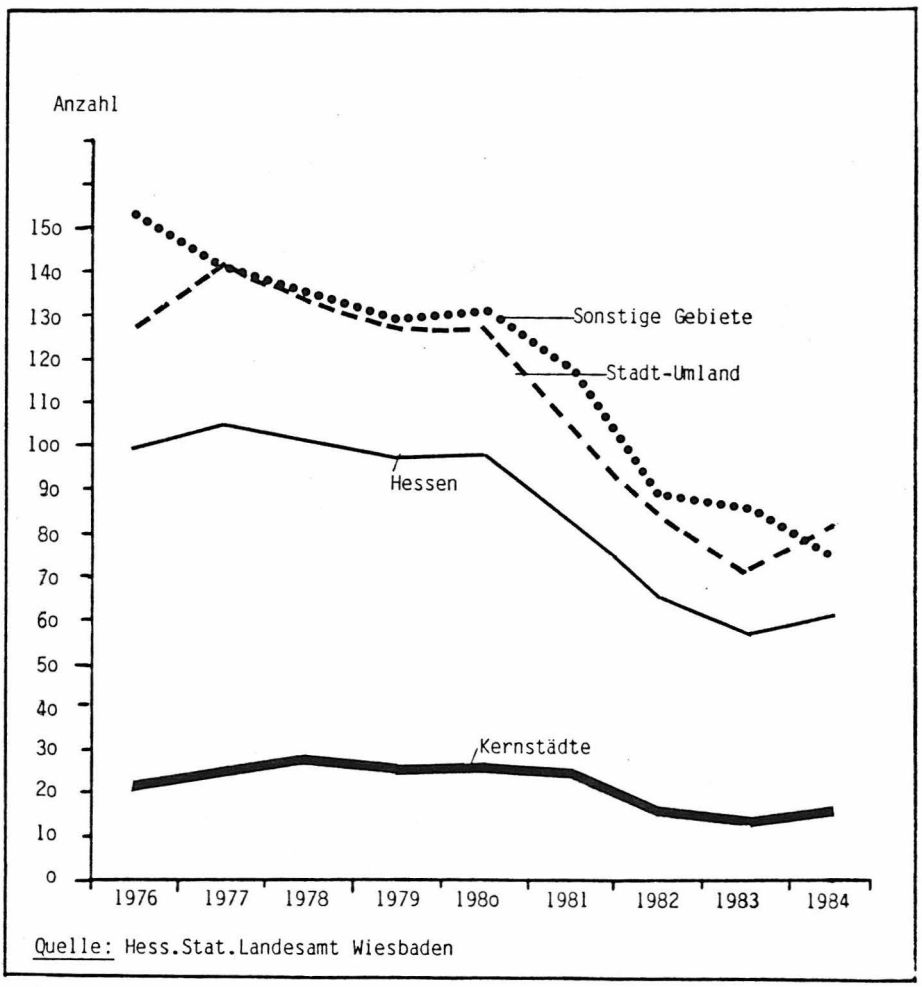

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

(4) Die höchsten Neubauraten wiesen zwischen 1976 und 1984 der Landkreis Kassel (+ 2o,6 vH), der Odenwaldkreis (+ 2o,o vH) und der Rheingau-Taunus-Kreis (19,5 vH) auf. Auch in den Landkreisen Waldeck-Frankenberg (+ 17,9 vH) und Darmstadt-Dieburg (÷ 16,5 vH) sowie im Main-Taunus-Kreis (+ 16,9 vH) war die Bautätigkeit wesentlich stärker als im Landesdurchschnitt (+ 12,7 vH). Die weitaus niedrigsten Neubauraten hatten im untersuchten Zeitraum die Kernstädte Kassel (+ 4,7 vH), Frankfurt/M. (+ 6,1 vH) und Offenbach (+ 8,1 vH).

## 1.2 Struktur der fertiggestellten Wohnungen

(1) Die Bautätigkeit war in den letzten Jahren durch eine unterschiedliche Entwicklung bei den einzelnen Gebäudear-

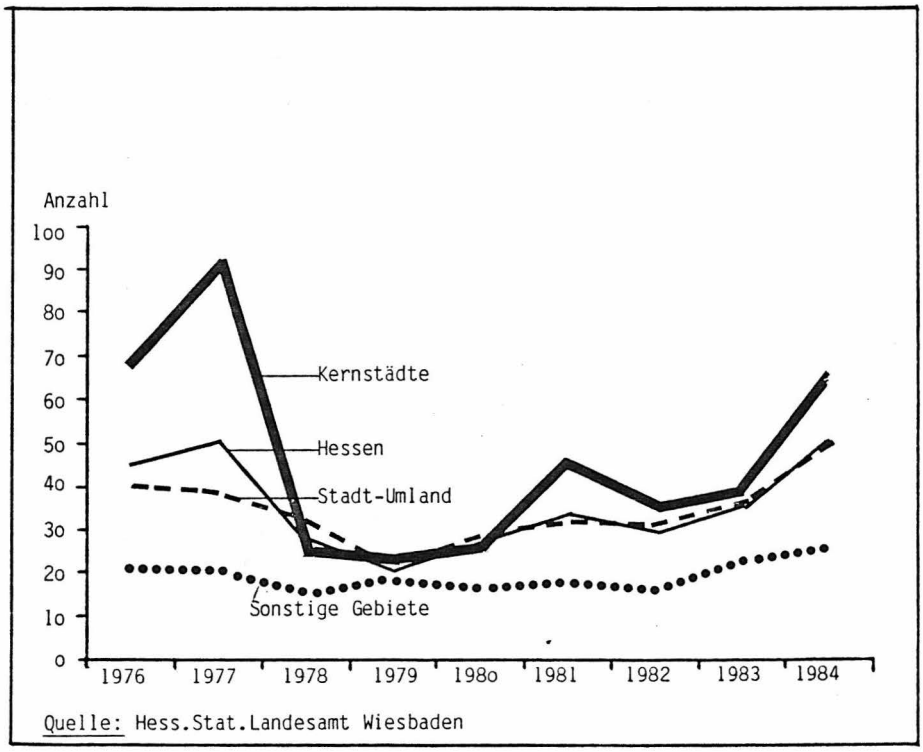
Abb. 13: Fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1o.ooo Wohnungen des Wohnungsbestandes in Hessen nach Gebietstypen 1976 - 1984




Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

ten geprägt. Vor allem in den Kernstädten bewirkte die Aufstockung der Fordermittel im Sozialen Wohnungsbau und die verstärkte Inanspruchnahme der bestehenden Steuervorteile im Rahmen der Bauherrenmodelle eine deutliche Wiederbelebung des Geschoßwohnungsbaus. Während hier 1979 pro 1o.ooo Wohnungen des Bestandes lediglich 23,5 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet wurden, waren es 1983 39,4 und 1984 sogar 66,1 Wohnungen. In den Umlandkreisen und in den übrigen Gebieten Hessens nahm die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden ebenfalls zu, doch war die Intensität des Geschoßwohnungsbaus in diesen Gebieten deutlich niedriger als in den Kernstädten.

Abb. 14: Fertiggestellte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 1o.ooo Wohnungen des Wohnungsbestandes in Hessen nach Gebietstypen 1976 - 1984



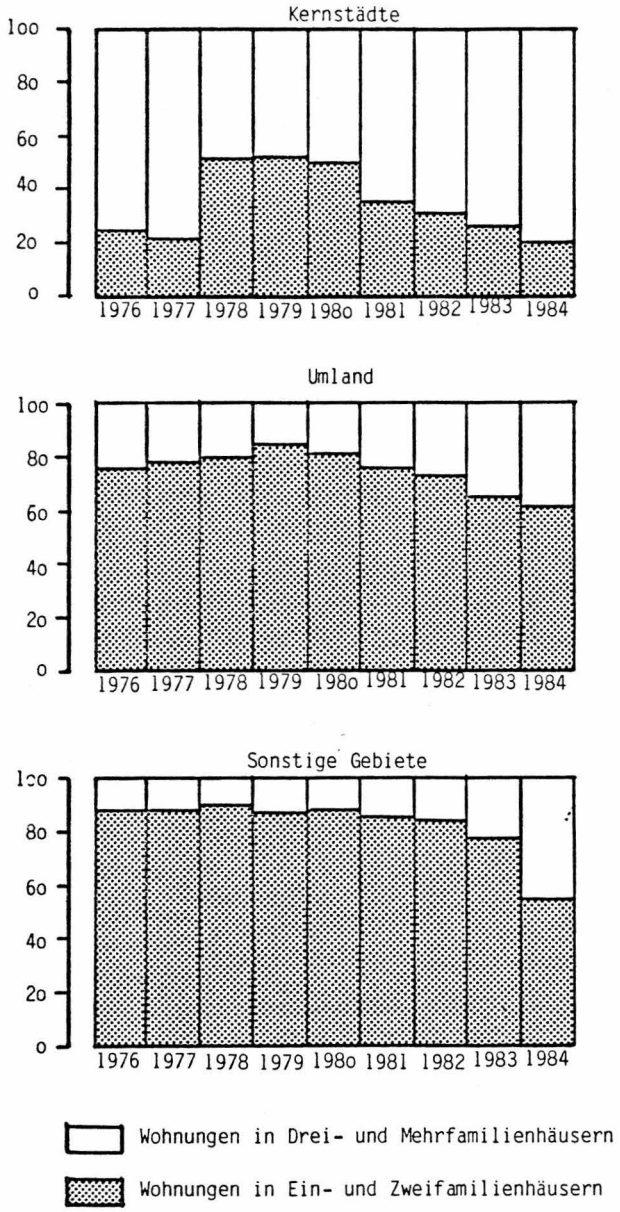

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

(2) Im Gegensatz zum Geschoßwohnungsbau war die Entwicklung beim Eigenheimbau zwischen 1980 und 1983 stark rückläufig. In diesem Zeitraum sank die Wohnungsbauintensität bei dieser Gebäudeart in den Umlandkreisen von 127,7 auf 71,0 und in den peripher gelegenen ländlichen Räumen von 130,8 auf 85,8 Wohnungen pro 10.000 Wohnungen des Bestandes. Hauptursache für diesen starken Rückgang waren die Verteuerung der Bau-, Grundstücks- und Finanzierungskosten bei gleichzeitiger Verschlechterung der realen Einkommenssituation privater Haushalte.
Im Jahre 1984 hat sich der Eigenheimbau in den Umlandkreisen als Folge sinkender Zinsen und verstärkter Eigentumsförderung vorübergehend wieder etwas belebt, in den ländlichen Gebieten Hessens ging die Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern dagegen weiter zurück (vgl. Abb. 13 ).

(3) Als Folge der unterschiedlichen Entwicklung im Geschoßwohnungsbau und im Eigenheimbau hat sich die Struktur der Baufertigstellungen in den letzten Jahren deutlich zugunsten des Geschoßwohnungsbaus verschoben. Nachdem der Anteil der Geschoßbauten in den Kernstädten Ende der 70er Jahre bis auf fast 47 vH absank, stieg er in den Folgejahren wieder kontinuierlich an und erreichte 1984 mit fast 80 vH den höchsten Stand seit 1976. Auch in den Umlandkreisen und in den übrigen hessischen Landkreisen erhöhte sich zwischen 1979 und 1984 das Gewicht des Geschoßwohnungsbaus. Im Unterschied zu den Kernstädten war jedoch hier weniger die Zunahme der Bautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern als vielmehr der starke Rückgang der Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern der maßgebliche Grund für diese Strukturverschiebung.

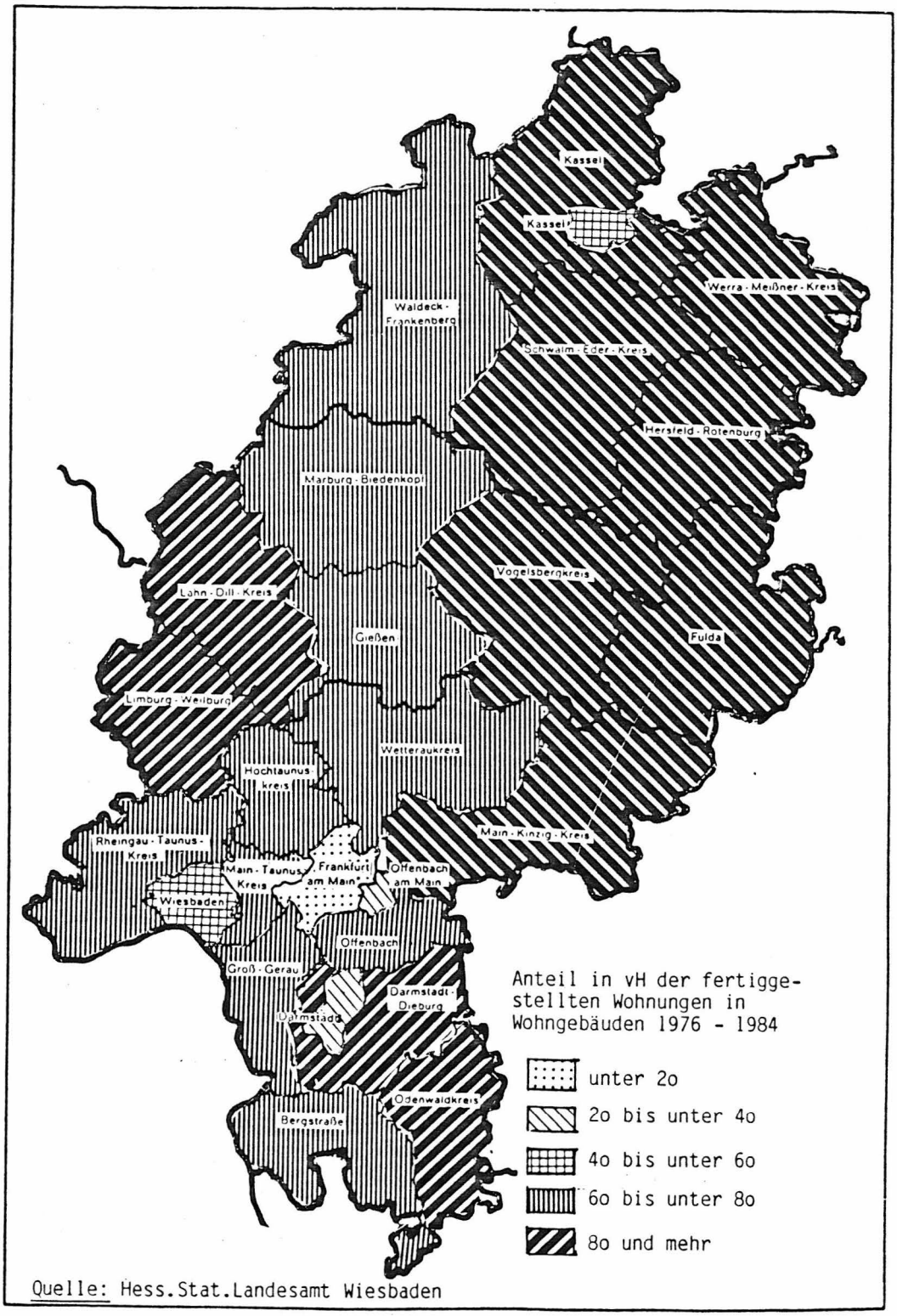
(4) Trotz dieser Strukturverschiebung waren im Umland der Kernstädte auch 1984 noch fast 61 vH und in den übrigen Landkreisen rund drei Viertel (74,1 vH) der fertiggestellten Wohnungen Eigenheime oder Wohnungen in Zweifamilienhäusern.

Abb. 15: Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Drei- und Mehrfamilien-gebäuden in Hessen nach Gebietstypen 1976 - 1984
- Anteil in vH -




Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Abb. 16: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an der Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Wohngebäuden in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 1976 bis 1984



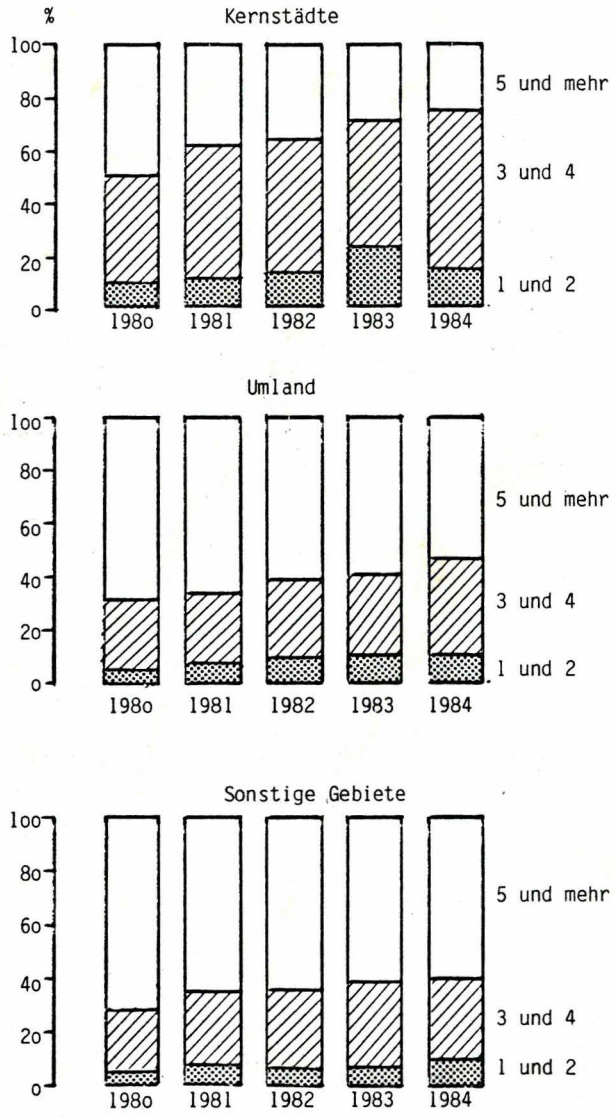

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Die höchsten Anteile an fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wiesen zwischen 1976 und 1984 die noch mehr ländlich geprägten Landkreise Darmstadt-Dieburg und Odenwaldkreis mit jeweils über 8o vH auf. Mit Abstand am geringsten war der Anteil des Eigenheimbaus in Frankfurt a.M. mit weniger als 2o vH.

(5) Als Folge der rückläufigen Eigenheimbautätigkeit und des Wiederanstiegs des Geschoßwohnungsbaus hat sich die Größenstruktur der Neubauproduktion seit 198o deutlich zugunsten der Kleinwohnungen (1 und 2 Räume) sowie der mittelgroßen Wohnungen mit 3 und 4 Räumen verschoben. Während 198o lediglich 6,4 vH der fertiggestellten Wohnungen 1 und 2 Räume aufwiesen, waren es 1984 11,8 vH. Bei den 3- und 4-Raum-Wohnungen stieg der Anteil von 26,6 vH auf 39,7 vH. Dagegen sank das Gewicht der großen Wohnungen mit 5 und mehr Räumen im gleichen Zeitraum von 67,o vH auf 48,5 vH.

(6) Von der Veränderung der Wohnungsgrößenstruktur waren alle Teilräume Hessens betroffen. Besonders ausgeprägt war die Strukturverschiebung jedoch in den Kernstädten der Stadtregionen. Hier stieg der Anteil der Wohnungen mit 1 und 2 sowie mit 3 und 4 Räumen von 49,7 vH auf 75,3 VH, während der Anteil der großen Wohnungen mit 5 und mehr Räumen von 5o,3 vH auf 24,7 vH zurückging.

Abb. 17: Größenstruktur der fertiggestellten Wohnungen in Hessen nach Gebietstypen 1980 - 1984




Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

## 1.3 Bewilligungen im Sozialen Wohnungsbau

(1) Zwischen 1976 und 1984 wurden in Hessen 73.843 Wohnungen mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus gefördert. Das waren fast 28 vH der in diesem Zeitraum insgesamt fertiggestellten Wohnungen. Ähnlich wie die Gesamtzahl der Fertigstellungen nahm auch die Zahl der Bewilligungen gegen Ende der 7oer Jahre stark ab. Seinen Tiefstand erreichte der Soziale Wohnungsbau im Jahre 198o, als noch nicht einmal mehr die Hälfte der 1976 geförderten Wohnungen bewilligt wurden (vgl. Tab. 4 ).

Tab. 4: Geförderte Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau in Hessen nach Förderungswegen und Art der Wohngebäude 1976 - 1983

| Jahr | Geförderte Wohnungen insgesamt | D a r u n t e r | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gefördert im | | in Wohngebäuden mit | |
| | | 1.Förderungsweg | 2. Förderungsweg | 1 und 2 Wohnungen | 3 u. mehr Wohnungen |
| | Anzahl | Anteil in vH | | | |
| 1976 | 1o.816 | 31,o | 67,5 | 51,4 | 37,7 |
| 1977 | 7.423 | 34,o | 65,5 | 57,1 | 36,4 |
| 1978 | 9.296 | 38,4 | 61,6 | 54,3 | 43,3 |
| 1979 | 8.48o | 26,7 | 73,3 | 64,8 | 32,o |
| 198o | 5.216 | 47,o | 53,o | 39,8 | 56,1 |
| 1981 | 6.586 | 36,9 | 63,1 | 58,o | 4o,6 |
| 1982 | 11.375 | 59,2 | 4o,8 | 38,4 | 6o,5 |
| 1983 | 7.697 | 55,8 | 44,2 | 38,8 | 59,9 |
| 1984 | 6.954 | 5o,8 | 49,o | 35,4 | 56,7 |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt Wiesbaden. Statistische Berichte XII 5 - 976 - 83

Als Reaktion auf die zunehmende Wohnungsknappheit in den Ballungsgebieten und Großstädten wurde dann nach 198o der Soziale Wohnungsbau vorübergehend erheblich verstärkt. Mit 11.375 Wohnungen wurde 1982 das höchste Förderungsergebnis seit 1975 erzielt. Inzwischen ist der Soziale Wohnungsbau erneut rückläufig. Im Jahre 1984 wurden 6.954 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert.

(2) Seit 1980 wurden die Mittel im Sozialen Wohnungsbau wieder verstärkt in die Kernstädte Südhessens gelenkt. Ihr Anteil an der Gesamtzahl der Bewilligungen im Sozialen Wohnungsbau stieg dadurch von 11 vH im Jahre 1979 auf fast

Tab. 5: Anteil der Stadtregionen an der Gesamtzahl der geförderten Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau in Hessen 1976 - 1983

| Gebiet | Anteil an der Gesamtzahl der geförderten Wohnungen in Hessen | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 |
| | Anteil in vH | | | | | | | | |
| | Stadtregion Frankfurt/M. | | | | | | | | |
| Kernstädte | 18,4 | 18,7 | 18,4 | 11,0 | 23,3 | 19,3 | 28,3 | 32,8 | 39,9 |
| Umland | 40,1 | 31,8 | 34,3 | 29,1 | 38,1 | 32,1 | 27,7 | 29,7 | 31,4 |
| zusammen | 58,5 | 50,5 | 52,8 | 40,1 | 61,4 | 51,4 | 56,0 | 62,5 | 71,3 |
| | Stadtregion Gießen/Wetzlar | | | | | | | | |
| Kernstädte | . | . | . | . | . | . | . | . | . |
| Umland | . | . | . | . | . | . | . | . | . |
| zusammen | 11,4 | 13,4 | 15,3 | 11,6 | 13,3 | 13,6 | 13,1 | 9,7 | 6,2 |
| | Stadtregion Kassel | | | | | | | | |
| Kernstädte | 2,1 | 4,0 | 2,8 | 5,3 | 2,6 | 4,3 | 3,9 | 2,2 | 3,0 |
| Umland | 8,8 | 9,4 | 12,5 | 14,3 | 6,1 | 8,3 | 7,6 | 5,3 | 4,1 |
| zusammen | 10,9 | 13,4 | 15,3 | 19,6 | 8,7 | 12,6 | 11,4 | 7,6 | 7,1 |
| | Hessen | | | | | | | | |
| Kernstädte | 80,9 | 76,1 | 79,2 | 71,2 | 83,4 | 77,6 | 80,6 | 79,8 | 84,5 |
| Umland | | | | | | | | | |
| Sonstige Gebiete | 19,1 | 23,9 | 20,8 | 28,8 | 16,6 | 22,4 | 19,4 | 20,2 | 15,5 |
| zusammen | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt Wiesbaden, Statistische Berichte F II 5 - j/76-83

40 vH im Jahre 1984 an. Die Verlagerung der Fördermittel ging vor allem zu Lasten der relativ gut mit Wohnraum versorgten Stadtregion Kassel sowie der ländlichen Gebiete, deren Anteile im gleichen Zeitraum von 19,6 vH auf 7,1 vH bzw. von 28,8 vH auf 15,5 vH zurückgingen.

(3) Mit der zunehmenden Konzentration des Sozialen Wohnungsbaus auf den südhessischen Raum war in den letzten Jahren zugleich eine Umschichtung der Fördermittel vom Eigenheim- auf den Mietwohnungsbau verbunden. Während zwischen 1976

Tab. 6: Geförderte Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau in Hessen nach Stadtregionen und Art der Wohngebäude 1976 - 1984

| Gebiet | Geförderte Wohnungen 1976 - 1984 | Davon Wohnungen in | |
|---|---|---|---|
| | | Ein- und Zweifamilienhäusern | Mehrfamilienhäusern |
| | Anzahl | Anteil in vH | |
| | | Stadtregion Frankfurt/M. | |
| Kernstädte | 17.019 | 9,4 | 85,7 |
| Umland | 24.069 | 45,9 | 46,5 |
| zusammen | 41.088 | 30,9 | 62,7 |
| | | Stadtregion Gießen/Wetzlar | |
| Kernstädte | . | . | . |
| Umland | . | . | . |
| zusammen | 8.426 | 64,0 | 33,2 |
| | | Stadtregion Kassel | |
| Kernstädte | 2.481 | 34,9 | 62,2 |
| Umland | 6.439 | 76,0 | 22,2 |
| zusammen | 8.920 | 64,6 | 33,4 |
| | | Hessen | |
| Kernstädte Umland | 58.434 | 40,7 | 54,0 |
| Sonstige Gebiete | 15.393 | 79,5 | 19,5 |
| zusammen | 73.827 | 43,8 | 46,8 |

Quelle: Hessisches Statistisches landesamt Wiesbaden, Statistische Berichte F II 5 - j/76-83

und 1979 im Durchschnitt 56,4 vH der Bewilligungen auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entfielen, waren es im Zeitraum 1980 bis 1984 nur noch 41,5 vH. Entsprechend dieser Strukturverschiebung stieg der Anteil des Geschoßwohnungsbaus von 37,5 vH auf 55,6 vH (vgl. Tab. 5 ).

(4) Die Struktur des Sozialen Wohnungsbaus war allerdings regional sehr verschieden. In Südhessen, insbesondere in den Kernstädten der Stadtregion Frankfurt/M., floß zwischen 1976 und 1984 der weitaus größte Teil der staatlichen Fördermittel in den Mietwohnungsbau. In den mehr ländlich geprägten Landkreisen Mittel- und Nordhessens wurde Sozialer Wohnungsbau dagegen im wesentlichen als Eigenheimförderung im Rahmen des zweiten Förderungsweges betrieben (vgl. Tab. 6 ).

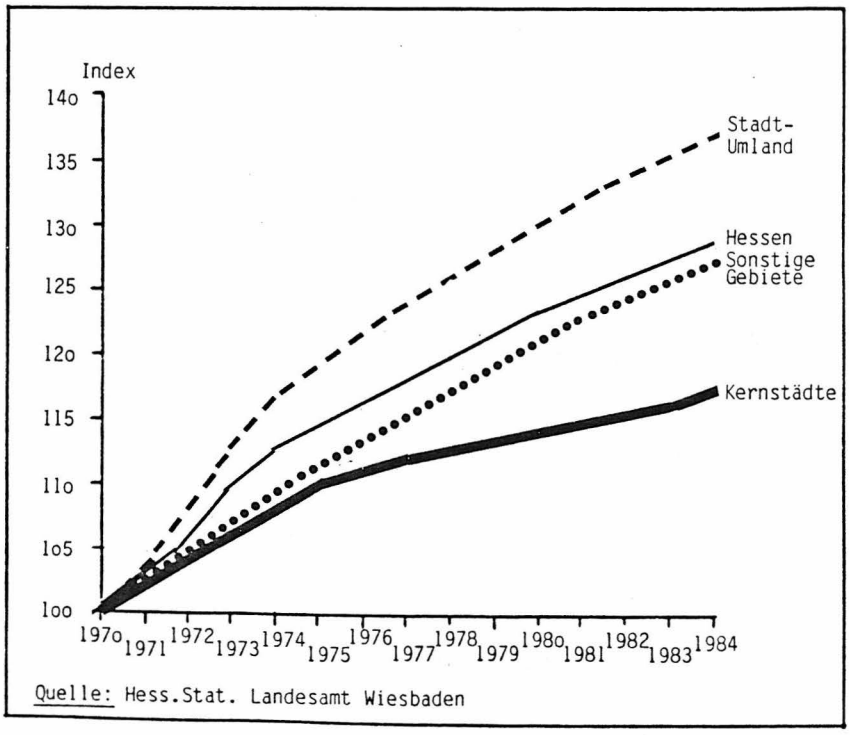
## 2. WOHNUNGSBESTAND

### 2.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

(1) Die Entwicklung der fertiggestellten Neubauwohnungen bewirkt in Verbindung mit den Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und den Bestandsverlusten durch Abriß oder Nutzungsänderungen ganzer Gebäude die Veränderung des Wohnungsbestandes.

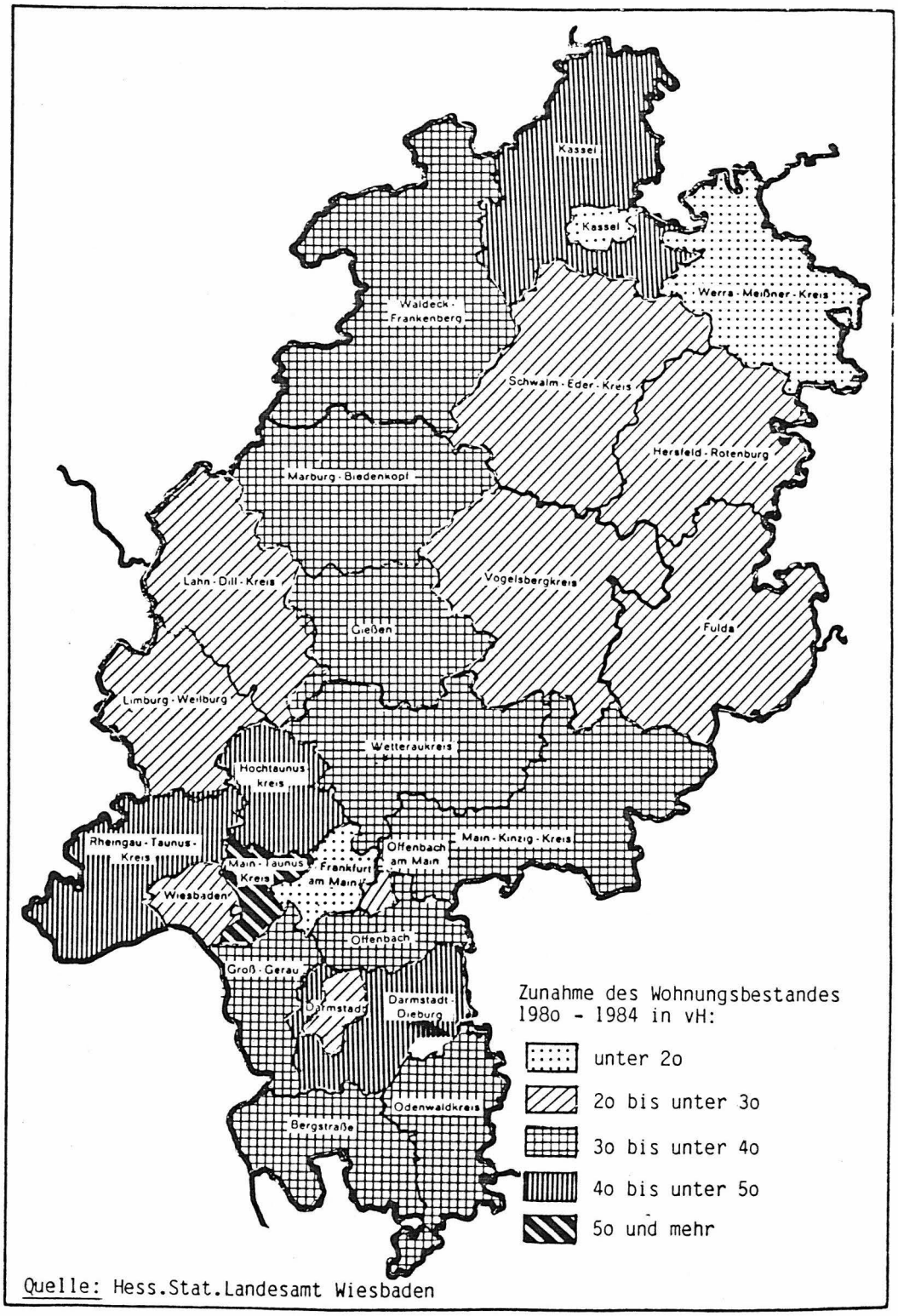
(2) Zwischen 197o und 1984 erhöhte sich der Wohnungsbestand in Hessen um 28,8 vH auf über 2,4 Millionen Einheiten. Mit einer Wachstumsrate von 37,2 vH war der Bestandszuwachs im Umland mehr als doppelt so hoch wie in den Kernstädten der Stadtregionen (+ 17,2 vH). Auch in den übrigen Gebieten Hessens nahm der Wohnungsbestand wesentlich stärker zu (+ 27,2 vH) als in den Kernstädten.

Abb. 18: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Hessen nach Gebietstypen 197o - 1984 (197o = 1oo)



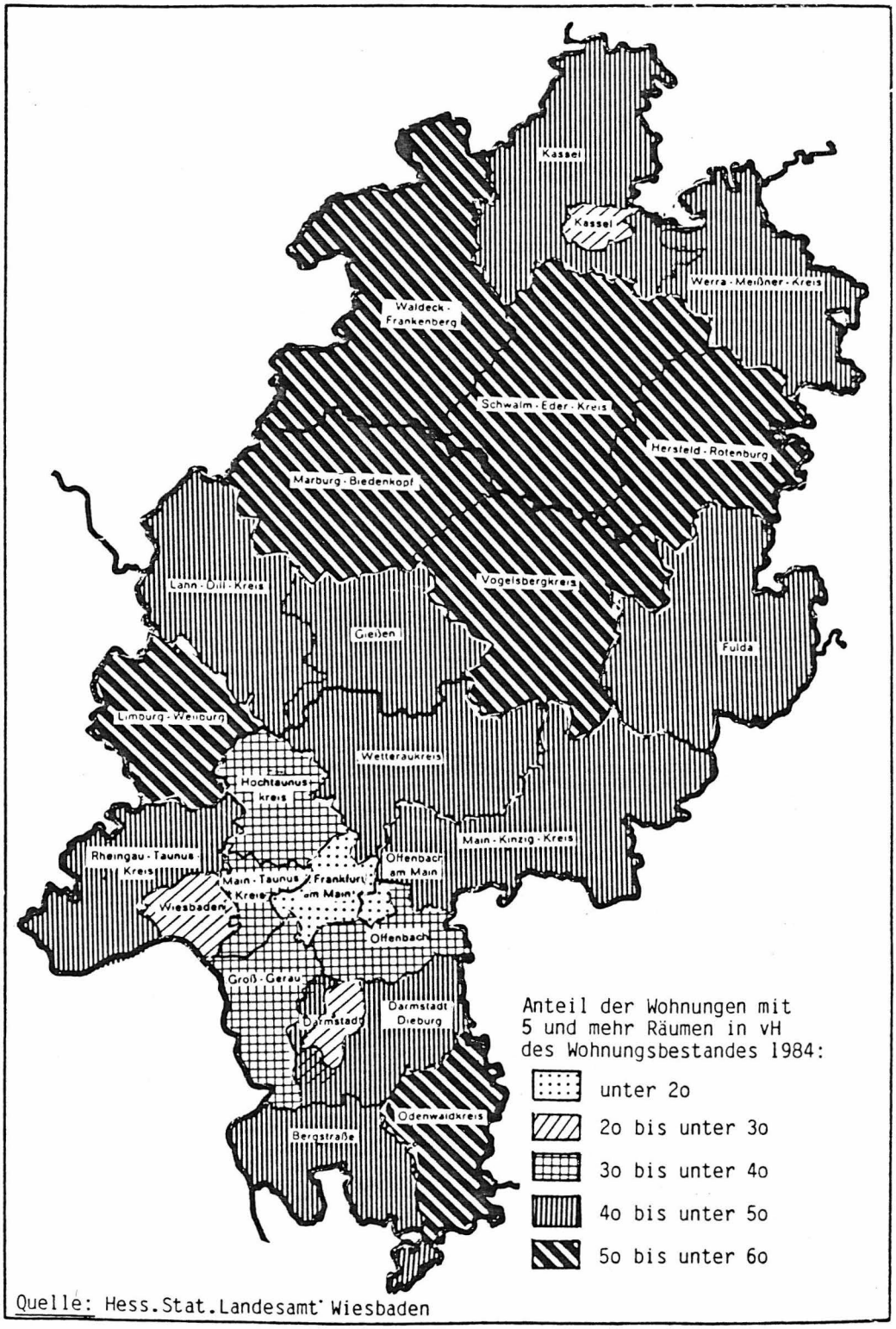

Quelle: Hess.Stat. Landesamt Wiesbaden

Abb. 19: Zunahme des Wohnungsbestandes in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 197o - 1984 in vH




Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Abb. 2o: Anteil der Wohnungen mit 5 und mehr Räumen in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 1984




Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

(3) Die mit Abstand höchsten Zuwachsraten wiesen der Main-Taunus-Kreis (+ 52,1 vH) und der Rheingau-Taunus-Kreis (+ 45,3 vH) auf. Auch im Landkreis Kassel (+ 41,1 vH) sowie in den südhessischen Landkreisen Darmstadt-Dieburg (+ 4o,1 vH), Odenwaldkreis (+ 39,6 vH) und Offenbach (+ 38,9 vH) nahm der Wohnungsbestand überdurchschnittlich stark zu. Am niedrigsten war der Bestandszuwachs in den Kernstädten Kassel (+ 12,o vH) und Frankfurt/M. (+ 13,6 vH).

## 2.2 Größenstruktur des Wohnungsbestandes

(1) Die Größenstruktur des Wohnungsbestandes war 1984 durch ein starkes Stadt-Land-Gefälle geprägt. In den Kernstädten hatten rd. 43 vH der Wohnungen bis zu drei Räume, knapp 35 vH 4 Räume und lediglich 22 vH 5 und mehr Räume.

Tab. 7: Größenstruktur des Wohnungsbestandes in Hessen nach Gebietstypen 1984

| Gebietstyp | Wohnungen insgesamt | Davon mit ... Räumen | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1 - 3 | 4 | 5 u.mehr |
| | Anzahl | vH | | |
| | | Stadtregion Frankfurt | | |
| Kernstädte | 562.936 | 45,3 | 34,3 | 2o,4 |
| Umland | 929.439 | 28,5 | 3o,7 | 4o,8 |
| zusammen | 1.492.375 | 34,8 | 32,1 | 33,1 |
| | | Stadtregion Gießen | | |
| Kernstädte | 54.196 | 35,3 | 3o,9 | 33,8 |
| Umland | 217.181 | 23,6 | 23,7 | 52,7 |
| zusammen | 272.181 | 25,9 | 25,2 | 49,o |
| | | Stadtregion Kassel | | |
| Kernstädte | 92.674 | 36,6 | 37,2 | 26,2 |
| Umland | 93.289 | 22,o | 28,8 | 49,2 |
| zusammen | 185.963 | 29,3 | 33,o | 37,8 |
| | | Hessen | | |
| Kernstädte | 7o9.8o6 | 43,4 | 34,4 | 22,2 |
| Umland | 1.24o.713 | 27,1 | 29,4 | 43,5 |
| Sonstige Gebiete | 45o.965 | 22,7 | 25,8 | 51,5 |
| zusammen | 2.4o1.484 | 31,1 | 3o,2 | 38,7 |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt Wiesbaden

In den ländlichen Gebieten Hessens waren Kleinwohnungen nur mit einem Anteil von nicht ganz 23 vH vertreten, dagegegen lag der Anteil der Großwohnungen (5 und mehr Räume) mit 51,5 vH mehr als doppelt so hoch wie in den Kernstädten. Auch in den Umlandkreisen besaßen große Wohnungen ein wesentlich stärkeres Gewicht (43,5 vH) als in den Kerngebieten der Stadtregionen.

(2) Besonders hoch war der Anteil der Großwohnungen in den ländlich geprägten Landkreisen Nord- und Mittelhessens, sowie im südhessischen Odenwaldkreis mit jeweils mehr als 5o vH. Von den Kernstädten hatten Offenbach (17,3 vH) und Frankfurt/M. (17,9 vH) den mit Abstand niedrigsten Anteil an Wohnungen mit 5 und mehr Räumen.

# IV. WOHNUNGSVERSORGUNG

(1) Die Wohnungsversorgung der Bevölkerung ist das Ergebnis der Nachfrage- und Angebotsentwicklung auf den verschiedenen regionalen und sektoralen Wohnungsteilmärkten. Neben der bereits beschriebenen demographischen Entwicklung und der Veränderung des Wohnungsbestandes wird sie vor allem von den Wohnkosten und dem verfügbaren Einkommen der Haushalte beeinflußt.

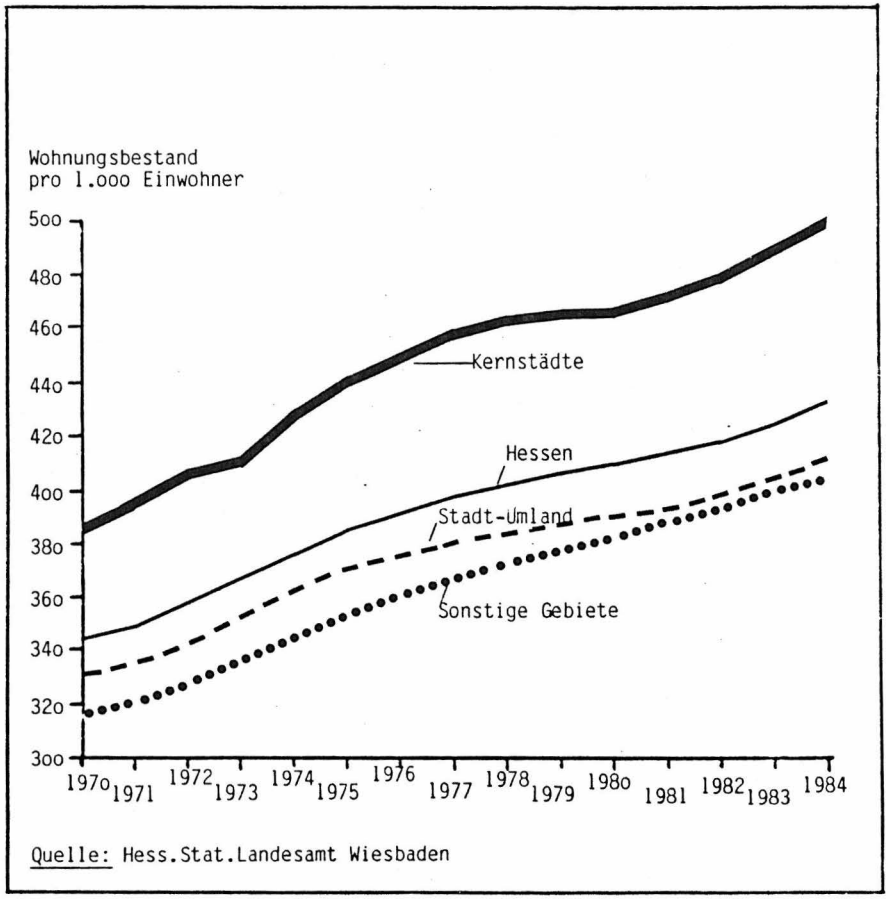
(2) Die Wohnungsversorgung umfaßt die Dimensionen Menge, Qualität und Preis. In der Realität lassen sich Mengen- und Qualitätsaspekte nicht immer genau trennen. Dennoch erscheint es aus Gründen der Darstellung zweckmäßig, den komplexen Bereich der Wohnungsversorgung in Komponenten zu zerlegen, welche diese drei Dimensionen erfassen.

## 1. QUANTITATIVE WOHNUNGSVERSORGUNG

### 1.1 Wohnungsversorgungsgrad

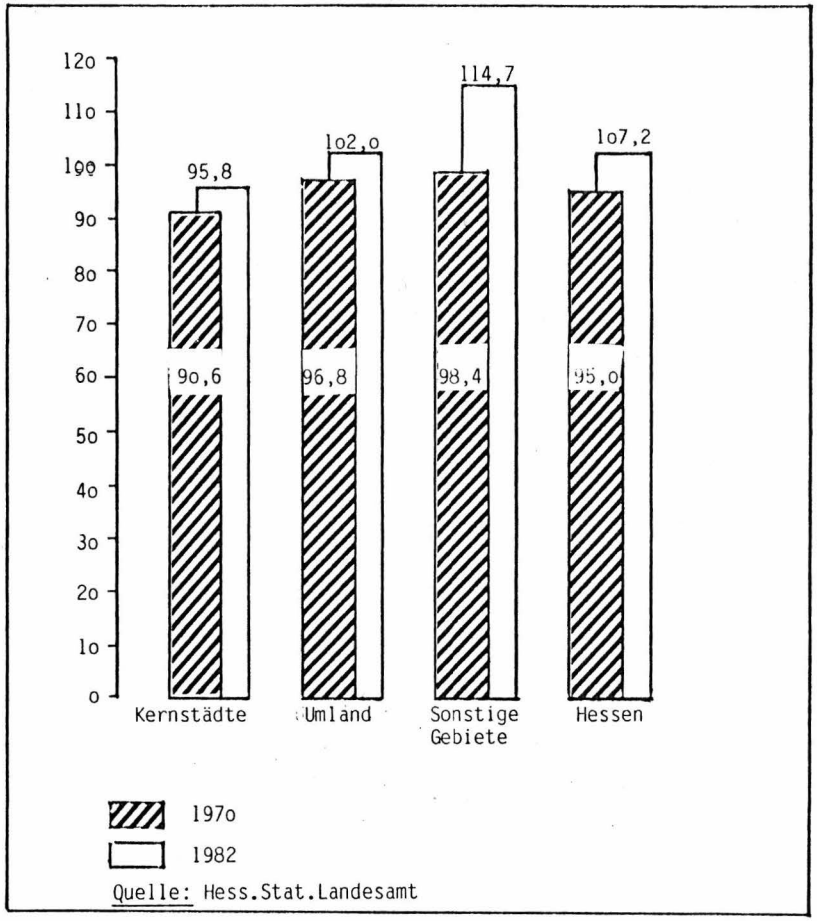
(1) Ein erster grober Indikator zur Beurteilung der Wohnungsversorgung ist der Wohnungsversorgungsgrad, also das Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten. Als unbestrittenes Ziel der Wohnungspolitik gilt heute, daß jedem Haushalt eine Wohnung zur Verfügung stehen sollte. Für eine befriedigende Wohnungsversorgung reicht allerdings ein globaler Ausgleich zwischen Zahl der Wohnungen und Haushalten nicht aus. Um ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes zu gewährleisten, ist eine bestimmte Leerwohnungsreserve unerläßlich. Darüber hinaus werden von zahlreichen Haushalten Zweit- und Freizeitwohnungen gehalten. Als Mindestwert für eine angemessene Wohnungsversorgung gilt deshalb ein Versorgungsgrad von 103 Wohneinheiten pro 100 Haushalte.

Abb. 21: Entwicklung des Wohnungsbestandes pro 1.000 Einwohner in Hessen nach Gebietstypen 1970 - 1984




Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Abb. 22: Wohnungen pro 100 Haushalte in Hessen 1970 und 1972 nach Gebietstypen




Quelle: Hess.Stat.Landesamt

Tab. 8: Kennziffern zur Wohnungsversorgung in Hessen 197o - 1984

| Jahr | Wohnungen pro 1.ooo Einwohner | Wohnungen pro loo Haushalte | Räume pro Wohnung | Räume pro Person | Personen pro Wohnung |
|---|---|---|---|---|---|
| 197o | 344 | 95,o | 4,23 | 1,45 | 2,91 |
| 1972 | 358 | 96,6 | 4,24 | 1,52 | 2,8o |
| 1974 | 377 | 98,5 | 4,26 | 1,61 | 2,65 |
| 1976 | 393 | 99,8 | 4,28 | 1,68 | 2,55 |
| 1978 | 4o3 | loo,2 | 4,3o | 1,73 | 2,48 |
| 198o | 41o | loo,8 | 4,32 | 1,77 | 2,44 |
| 1982 | 419 | lo2,2 | 4,33 | 1,82 | 2,38 |
| 1984 | 434 | . | 4,34 | 1,88 | 2,3o |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt Wiesbaden

(2) Obwohl die Zahl der Privathaushalte in der Vergangenheit stark zugenommen hat, ist die Relation von Wohnungen zu Haushalten im Laufe der Jahre immer besser geworden. Noch 197o entfielen auf loo Haushalte erst 95 Wohnungen. Im Jahre 1978 war das Verhältnis bereits ausgeglichen und 1982 übertraf die Zahl der Wohnungen diejenige der Haushalte sogar um mehr als 2 vH (vgl. Tab.8 ).

(3) Mit Abstand am besten versorgt waren 1982 die ländlichen Landkreise. Auf loo Haushalte entfielen hier fast 115 Wohnungen. Auch in den Umlandkreisen (lo2) waren bereits mehr Wohnungen als Haushalte vorhanden. Dagegen standen in den Kernstädten der Stadtregionen lediglich knapp 96 Wohnungen je loo Haushalte zur Verfügung. Dieses Ergebnis zeigt, daß der Wohnungsbedarf in den Kernzonen der hessischen Verdichtungsgebiete trotz des überdurchschnittlich hohen Wohnungsbesatzes pro 1.ooo Einwohner noch immer nicht befriedigt ist vgl. Abb. 21 und 22 ).

## 1.2 Wohnflächen- und Wohnraumversorgung

(1) Neben dem Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten ist vor allem die Größe der Wohnungen ein Indiz für das Niveau der Wohnungsversorgung. Ein geeigneter Indikator zur Beurteilung der Wohnraumversorgung ist die Kennziffer Wohnfläche pro Person, da sie den Einfluß der Haushaltsgröße auf die Wohnflächenversorgung weitgehend ausschaltet.

(2) Ebenso wie im gesamten Bundesgebiet ist auch in Hessen seit Jahren ein Trend zu steigendem Wohnflächenkonsum festzustellen. So betrug die durchschnittliche Wohnfläche pro Person 1968 noch 25,1 $m^2$. Zehn Jahre später waren es bereits 33,o $m^2$ und 1982 34,5 $m^2$.

Tab. 9: Wohnfläche pro Person der Wohnungsinhaberhaushalte nach Wohnverhältnis in Hessen 1968, 1978 und 1982

| Wohnverhältnis | $m^2$ Wohnfläche pro Person | | |
|---|---|---|---|
| | 1968 | 1978 | 1982 |
| Eigentümer | 26,4 | 35,5 | 37,6 |
| Hauptmieter | 23,3 | 3o,9 | 31,5 |
| Wohnungsinhaber insgesamt | 25,1 | 33,o | 34,5 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden, Gebäude- und Wohnungszählung 1968: 1 %-Wohnungsstichprobe 1978, Mikrozensus 1982 (Wohnungsanpassung)

Die Ausweitung der Wohnfläche war bei den Eigentümern (+ 42,4 vH) deutlich stärker als bei den Hauptmietern (+ 35,2 vH). Die schon immer bestehende Versorgungsdisparität zwischen den Bewohnern von Mietwohnungen und Eigenheimen ist dadurch noch größer geworden. Im Jahre 1982 standen den Eigentümerhaushalten im Durchschnitt 37,6 $m^2$ Wohnfläche pro Person zur Verfügung, den Hauptmieterhaushalten dagegen nur 31,5 $m^2$.

Tab. 1o: Wohnfläche pro Person der Wohnungsinhaberhaushalte nach Wohnverhältnis und Anzahl der Haushaltsmitglieder in Hessen 1982

| Haushalte mit ... Pers. | Wohnungsinhaberhaushalte insgesamt | Eigentümer-Haushalte | Hauptmieterhaushalte | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | zusammen | Davon in | |
| | | | | nicht öffentl. geförd. WE | öffentl. geförd. WE |
| | $m^2$ Wohnfläche pro Person | | | | |
| 1 | 59,5 | 75,o | 54,o | 54,6 | 53,o |
| 2 | 4o,8 | 48,3 | 35,o | 35,9 | 32,o |
| 3 | 32,1 | 37,7 | 26,3 | 27,1 | 24,3 |
| 4 | 27,o | 3o,8 | 21,5 | 22,3 | 19,5 |
| 5 u.m. | 21,7 | 24,9 | 16,1 | 16,7 | 15,o |
| Insges. | 34,5 | 37,6 | 31,5 | 32,6 | 27,9 |

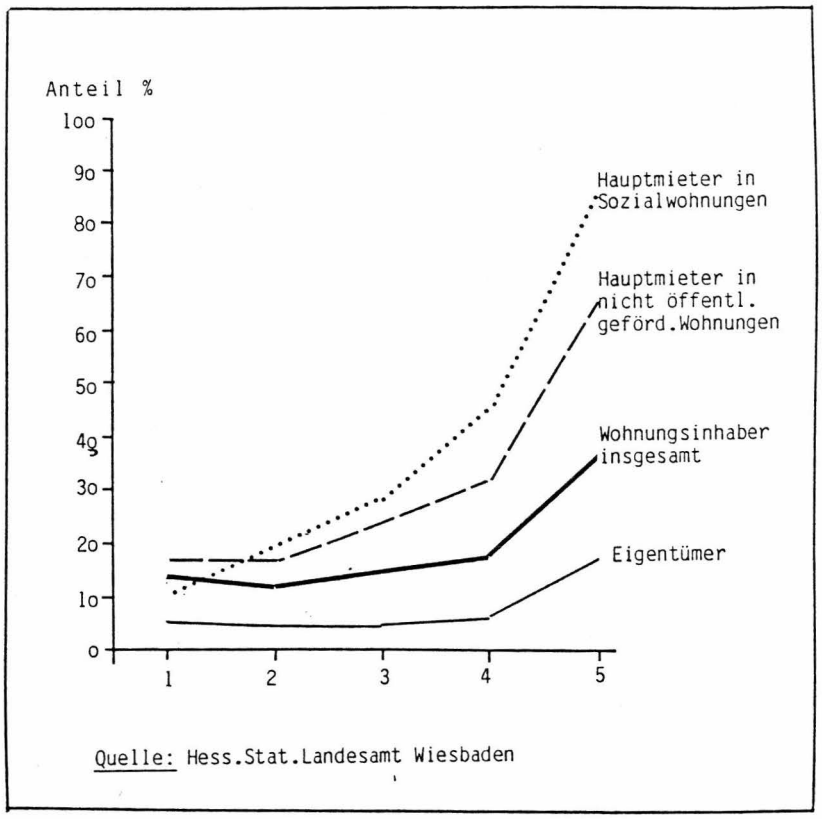
Quelle: Hess. Stat. Landesamt Wiesbaden, Mikrozensus 1982 (Wohnungsanpassung)

(3) Die Wohnflächenversorgung steht in engem Zusammenhang mit der Größe der Haushalte. Tabelle 1o zeigt, daß der Wohnflächenkonsum pro Person unabhängig von der Art des Wohnverhältnisses mit zunehmender Zahl der Haushaltsmitglieder stark abnimmt. Während Einpersonenhaushalte 1982 im Durchschnitt über 59,5 m² Wohnfläche verfügten, mußten sich große Haushalte mit 5 und mehr Personen mit 21,7 m² pro Person begnügen. Dabei waren Hauptmieterhaushalte dieser Größe mit 16,1 m² wesentlich schlechter gestellt als Eigentümerhaushalte, denen pro Person immerhin noch 24,9 m² zur Verfügung standen. Am schlechtesten versorgt waren große Hauptmieterhaushalte, die eine Sozialwohnung bewohnten. Bei ihnen lag die durchschnittliche Wohnfläche pro Person mit 15 m² um fast 1o m² unter dem entsprechenden Wert der Eigentümerhaushalte.

(4) Noch aussagekräftiger als der Indikator Wohnfläche pro Person sind Kennziffern, welche die Verteilung der Haushalte auf die verschiedenen Haushalts- und Wohnungsgrößenklassen berücksichtigen. Auf diese Weise läßt sich zeigen, wie hoch der

Anteil der mit Wohnraum unterversorgten Haushalte ist. Als Maßstab für die Ermittlung der Wohnflächenunterversorgung wurden die Richtwerte der "Kölner Empfehlungen" verwendet, welche den Haushalten nach der Personenzahl gestaffelte Mindestflächen

Abb. 23: Anteil der mit Wohnfläche unterversorgten Wohnungsinhaberhaushalte nach Wohnverhältnis und Anzahl der Haushaltsmitglieder in Hessen 1982




Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

zubilligen /1/. Das Ergebnis der Berechnung ist in Abb. 23 dargestellt. Danach waren 1982 in Hessen fast 23 vH der Hauptmieterhaushalte, jedoch nur 6,6 vH der Eigentümerhaushalte mit Wohnfläche unterversorgt.

---

/1/ Die Kölner Empfehlungen billigen den Haushalten folgende Mindestflächen zu:

| | |
|---|---|
| Einpersonenhaushalte | 35,5 m² |
| Haushalte mit 2 Personen | 51,0 m² |
| Haushalte mit 3 Personen | 64,5 m² |
| Haushalte mit 4 Personen | 74,5 m² |
| Haushalte mit 5 Personen | 92,0 m² |
| Haushalte mit 6 Personen | 107,0 m² |

Da die Haushaltsgrößengruppe "5 und mehr" beim Mikrozensus nicht weiter untergliedert war, wurde abweichend von den Kölner Empfehlungen für die Haushalte mit 5 und mehr Personen eine Mindesfläche von 100 m² zugrunde gelegt.

Besonders stark ausgesprägt war das Ausmaß der Unterversorgung bei den großen Mieterhaushalten mit 5 und mehr Personen. Von ihnen hatten im nicht öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand rund 65 vH und im sozialen Mietwohnungsbestand sogar fast 85 vH weniger Wohnfläche zur Verfügung, als nach den Richtwerten der "Kölner Empfehlungen" gefordert. Bei den Eigentümerhaushalten entsprechender Größe betrug die Unterversorgungsquote dagegen nur knapp 17 vH.

(5) Der hohe Anteil an unterversorgten Hauptmieterhaushalten ist vor allem auf den Mangel an familiengerechten Mietwohnungen zurückzuführen. Während 1982 fast 75 vH aller Eigentümerwohnungen mehr als 8o m² Wohnfläche hatten, betrug der Anteil bei den nicht öffentlich geförderten Mietwohnungen lediglich 32 vH und bei den Sozialmietwohnungen sogar nur 18 vH. Daß ein Teil der größeren Mietwohnungen von Kleinhaushalten belegt wird, erschwert die bedarfsgerechte Wohnflächenversorgung der einkommensschwächeren Familien mit Kindern zusätzlich.

Tab. 11: Größenstruktur der bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden nach Art der Wohnung in Hessen 1982

| Wohnfläche von... bis unter ... m² | Wohnungen insgesamt | Eigentümerwohnungen | Mietwohnungen | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | zusammen vH | davon | |
| | | | | nicht öff. gef. | öff. geförd. |
| | Anteil vH | | | | |
| unter 4o | 6,3 | 1,8 | 9,7 | 11,3 | 4,o |
| 4o - 6o | 17,7 | 6,2 | 26,6 | 25,5 | 3o,4 |
| 6o - 8o | 26,7 | 16,5 | 34,6 | 31,o | 47,1 |
| 8o -1oo | 18,9 | 21,2 | 17,1 | 17,9 | 14,2 |
| 1oo -12o | 12,7 | 19,5 | 7,5 | 8,6 | 3,4 |
| 12o u.mehr | 17,8 | 34,8 | 4,6 | 5,7 | o,9 |
| insgesamt | 1oo,o | 1oo,o | 1oo,o | 1oo,o | 1oo,o |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden, Mikrozensus 1982 (Wohnungsanpassung)

(6) Die gruppenspezifischen Disparitäten der Wohnflächenversorgung werden überlagert von regionalen Versorgungsunterschieden. Zwar variieren die Durchschnittswerte der Wohnflächenversorgung pro Person zwischen den verschiedenen Gebietstypen nicht sehr stark. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, daß Einpersonenhaushalte mit überdurchschnittlich hohem Flächenkonsum in den Kernstädten der Stadtregionen sehr viel stärker vertreten sind als in ländlichen Gebieten, so daß die bestehenden Versorgungsunterschiede bei der Ermittlung von Durchschnittswerten weitgehend nivelliert werden.

Tab. 12: Wohnfläche pro Person der Wohnungsinhaberhaushalte nach Anzahl der Haushaltsmitglieder und Gebietstypen in Hessen 1982

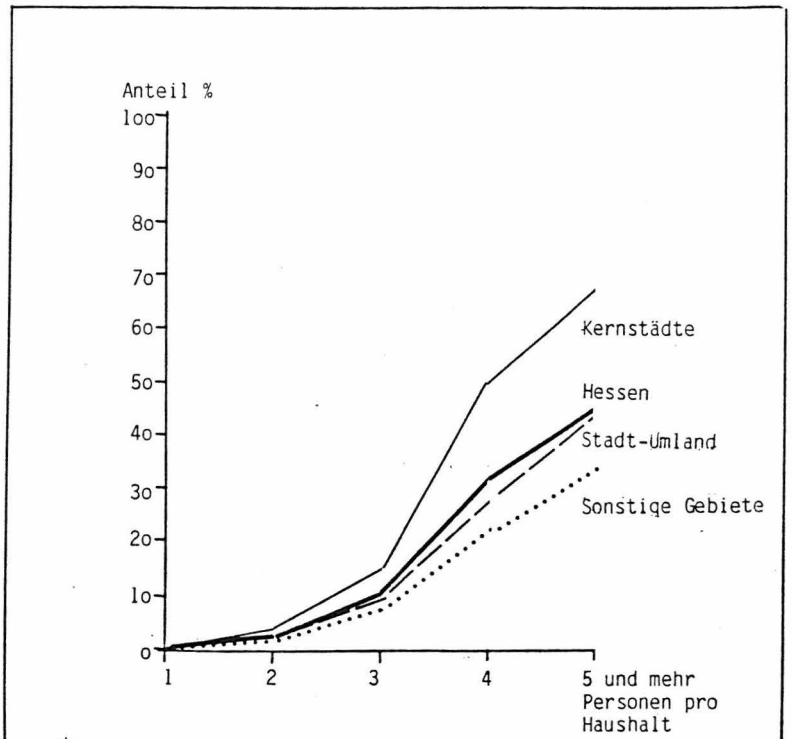
| Haushalte mit ... Personen | $m^2$ Wohnfläche pro Person | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Hessen | Kernstädte | Umland | Sonstige Gebiete |
| 1 | 59,5 | 55,o | 61,5 | 65,7 |
| 2 | 4o,8 | 37,o | 42,1 | 44,6 |
| 3 | 32,1 | 28,3 | 32,9 | 34,9 |
| 4 | 27,o | 23,8 | 27,6 | 28,6 |
| 5 u.mehr | 21,7 | 18,2 | 21,9 | 23,2 |
| insgesamt | 34,5 | 34,2 | 34,4 | 35,3 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden, Mikrozensus 1982 (Bevölkerungsanpassung)

Untergliedert man die Haushalte nach der Zahl der Haushaltsmitglieder, dann treten die räumlichen Versorgungsdisparitäten deutlich zu Tage. Tab. 12 zeigt, daß der Wohnflächenkonsum pro Person bei allen Haushaltsgrößengruppen in den Kernstädten deutlich geringer war als in den Umlandkreisen und den ländlichen Landkreisen.

(7) Ein ähnliches Stadt-Land-Gefälle zeigte sich bei der Wohnraumunterversorgung (vgl. Abb. 24 ). Bei allen Haushaltsgrößengruppen war der Anteil der mit Wohnraum unterversorgten Haushalte in den Kernstädten höher als in den anderen beiden Gebietstypen. Besonders stark ausgeprägt waren die Versorgungsunterschiede bei den großen Haushalten. In den Kernstädten hatten 1982 5o,5 vH der Vierpersonenhaushalte und 67,9 vH der Haushalte mit 5 und mehr Personen weniger Wohnräume zur Verfügung, als es die Bedarfsnorm des II. WoBauG vorsieht /1/. In den Umland-

Abb. 24: Anteil der mit Wohnraum unterversorgten Wohnungsinhaberhaushalte nach Anzahl der Haushaltsmitglieder und Gebietstypen in Hessen 1982 *




*Bedarfsnorm: Pro Haushaltsmitglied 1 Zimmer zuzüglich Küche oder kochnische pro Haushalt

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

kreisen waren dagegen lediglich 28,5 vH bzw. 44,1 vH und in den übrigen Gebieten Hessens sogar nur 22,3 vH bzw. 33,7 vH dieser Haushalte mit Wohnraum unterversorgt.

---

/1/ Danach sollte je Haushaltsmitglied ein Raum zuzüglich Küche oder Kochnische je Haushalt zur Verfügung stehen.

## 2. QUALITATIVE WOHNUNGSVERSORGUNG

### 2.1 Wohnverhältnis

(1) Die Qualität des Wohnens hängt entscheidend davon ab, ob ein Haushalt im eigenen Haus oder zur Miete wohnt. Eigentümer können über ihre Wohnung selbst verfügen und haben dadurch weit mehr individuelle Entfaltungsmöglichkeiten als Mieter. Darüber hinaus sind Eigenheime in der Regel erheblich größer und besser ausgestattet als Mietwohnungen.

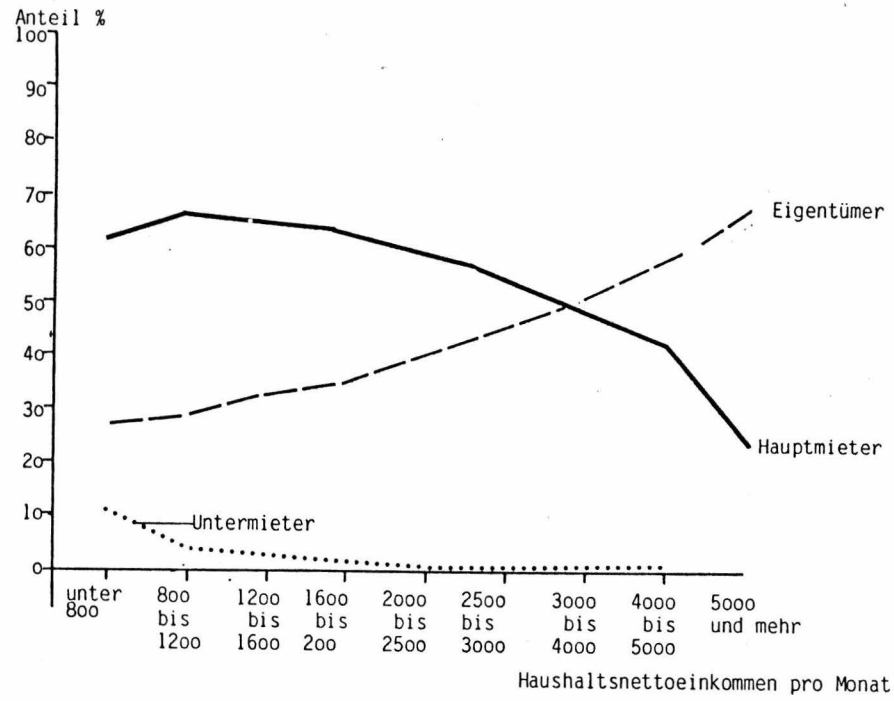
(2) Der Anteil der Wohneigentümer ist auch in Hessen in den letzten Jahren weiter angestiegen (vgl. Tab. 13 ). Während 1972 knapp 37 vH der Haushalte ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung bewohnten, waren es 1978 knapp 38 vH und 1982 über 42 vH. Entsprechend dem Anstieg der Eigentümerquote ging der Anteil der Hauptmieter seit 1978 deutlich zurück. Immerhin wohnten aber auch 1982 noch fast 56 vH der Haushalte zur Miete. Der Anteil der Untermieter ist ebenfalls rückläufig. Er betrug 1982 nur noch 2,1 vH aller Haushalte.

Tab. 13: Haushalte in Gebäuden und Unterkünften nach dem Wohnverhältnis in Hessen 1972, 1978 und 1982

| Wohnverhältnis | Anteil in vH der Privathaushalte | | |
|---|---|---|---|
| | 1972 | 1978 | 1982 |
| Eigentümer | 36,8 | 37,9 | 42,2 |
| Hauptmieter | 58,4 | 58,8 | 55,5 |
| Untermieter | 4,9 | 3,3 | 2,3 |
| insgesamt | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

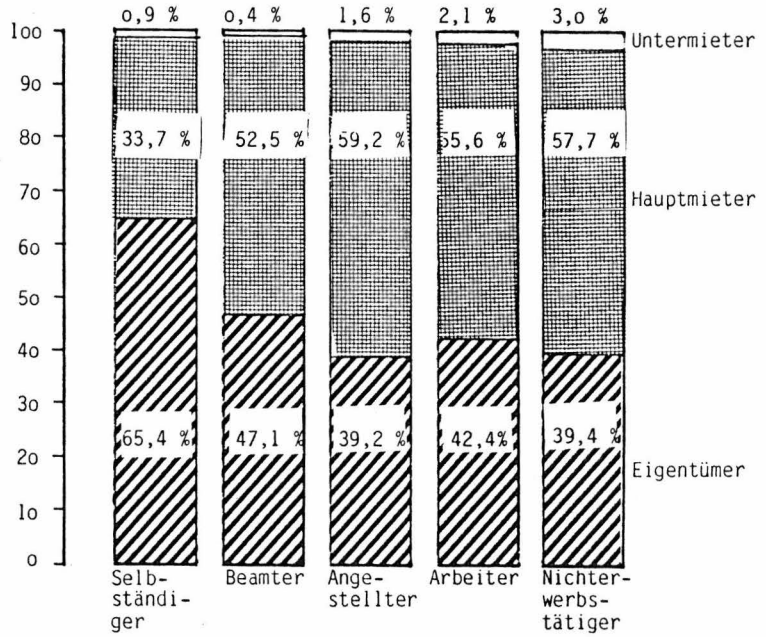
Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden, 1 %-Wohnungsstichprobe 1972 und 1978; Mikrozensus 1982 (Wohnungsanpassung)

Abb. 25: Privathaushalte nach Wohnverhältnis und Haushaltsnettoeinkommen in Hessen 1982



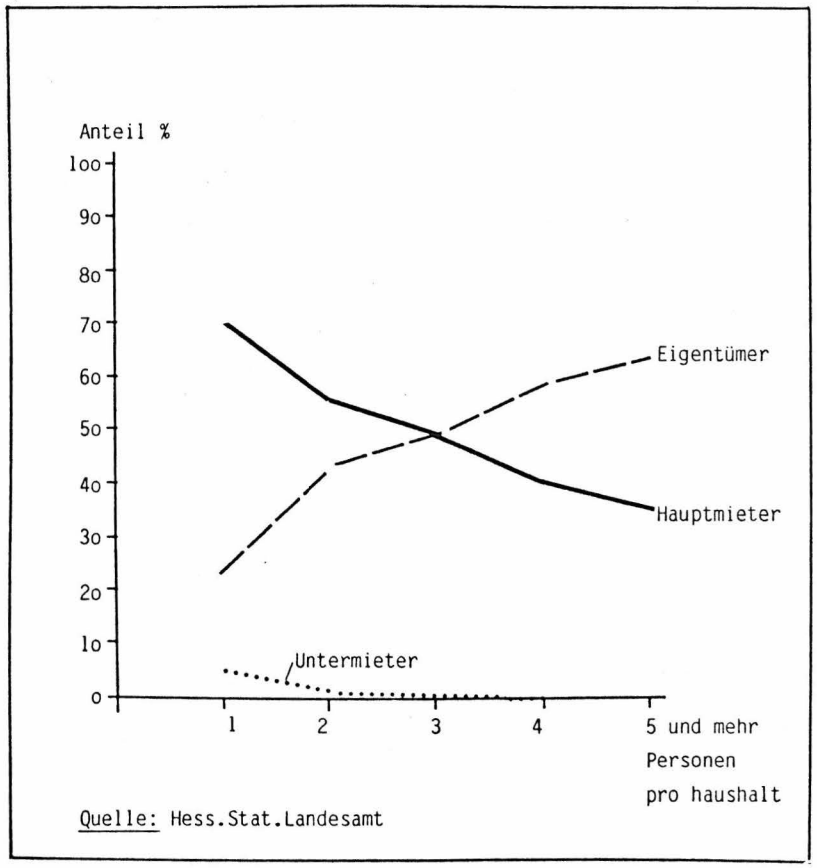

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Abb. 26: Privathaushalte nach Wohnverhältnis und sozialer Stellung des Haushaltsvorstandes im Beruf in Hessen 1982



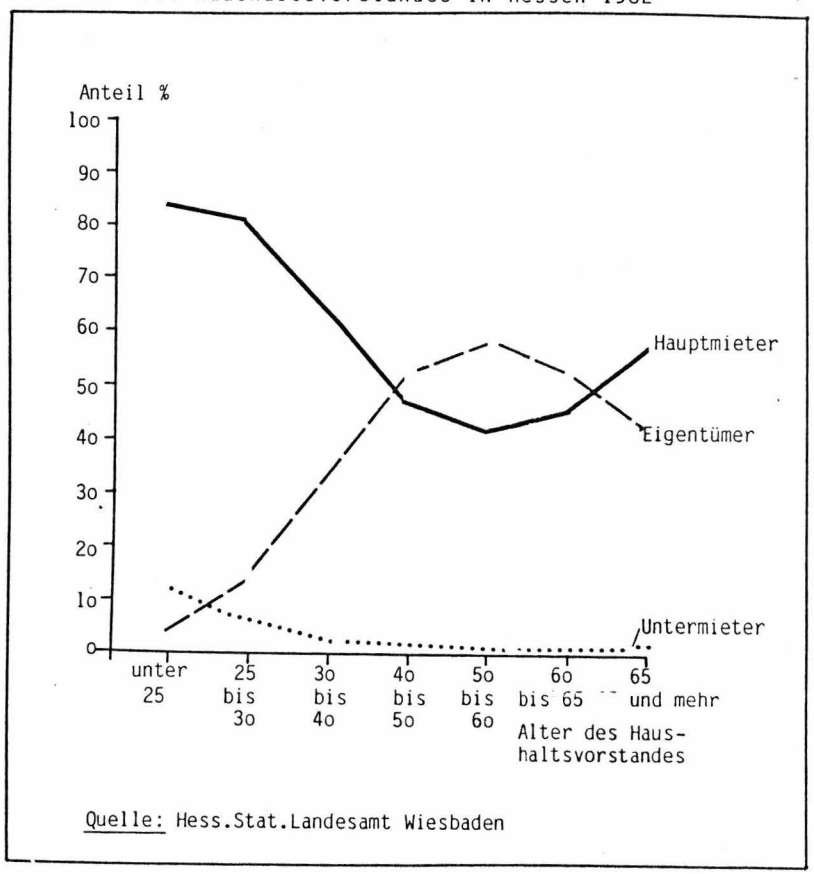

Quelle: Hess.Stat.Landesamt

Abb. 27: Privathaushalte nach Haushaltsgröße und Wohnbesitzverhältnis in Hessen 1982




Quelle: Hess.Stat.Landesamt

Abb. 28: Privathaushalte nach Wohnverhältnis und Alter des Haushaltsvorstandes in Hessen 1982




Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

(3) Die Aufgliederung der Haushalte nach sozio-ökonomischen und demographischen Merkmalen läßt erkennen, daß hinsichtlich der Art des Wohnverhältnisses noch immer große gruppenspezifische Unterschiede bestehen. So war 1982 der Anteil der Eigentümerhaushalte beim obersten Fünftel der Einkommensbezieher mit 6o,2 vH fast doppelt so hoch wie beim untersten Einkommensfünftel (3o,5 vH, vgl. Abb. 25 ). Ähnlich große Disparitäten zeigten sich zwischen Selbständigen und Nichtselbständigen, zwischen großen und kleinen Haushalten sowie zwischen Haushaltsvorstehern der mittleren und der jüngeren Altersgruppen (vgl. Abb. 26, 27 u.28).

(4) Auch regional ist die Verbreitung von Wohneigentum sehr unterschiedlich (vgl. Tab. 14 ). Während in den Kernstädten der hessischen Stadtregionen 1982 lediglich 19 vH der Haushalte im eigenen Haus oder in einer eigenen Wohnung wohnten, betrug die Eigentümerquote in den Umlandkreisen 5o vH und in den übrigen hessischen Landkreisen sogar fast

Tab. 14: Privathaushalte nach Wohnverhältnis und Gebietstyp in Hessen 1982

| Gebietstyp | Anteil in vH der Privathaushalte | | |
|---|---|---|---|
| | Eigentümer | Hauptmieter | Untermieter |
| Kernstädte | 19,1 | 77,9 | 3,o |
| Umland | 5o,1 | 48,o | 1,9 |
| Sonst.Gebiete | 62,8 | 36,2 | 1,o |
| Hessen | 42,4 | 55,5 | 2,1 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden, Mikrozensus 1982 (Wohnungsanpassung)

63 vH. Umgekehrt waren in den Kernstädten nahezu 78 vH der Haushalte Hauptmieter, im Umland dagegen 48 vH und in den übrigen Gebieten 36 vH. Auch der Anteil der Untermieterhaushalte war in den Kernstädten deutlich höher als in den anderen Teilräumen Hessens.

## 2.2 Ausstattung der Wohnungen

(1) Neben der Art des Wohnverhältnisses ist für die Wohnqualität vor allem auch die Ausstattung der Wohnung maßgebend. Die Ansprüche an die Wohnungsausstattung sind in den vergangenen Jahrzehnten ständig gestiegen. Bad, WC und Sammelheizung gehören heute zur Mindestausstattung einer Wohnung.

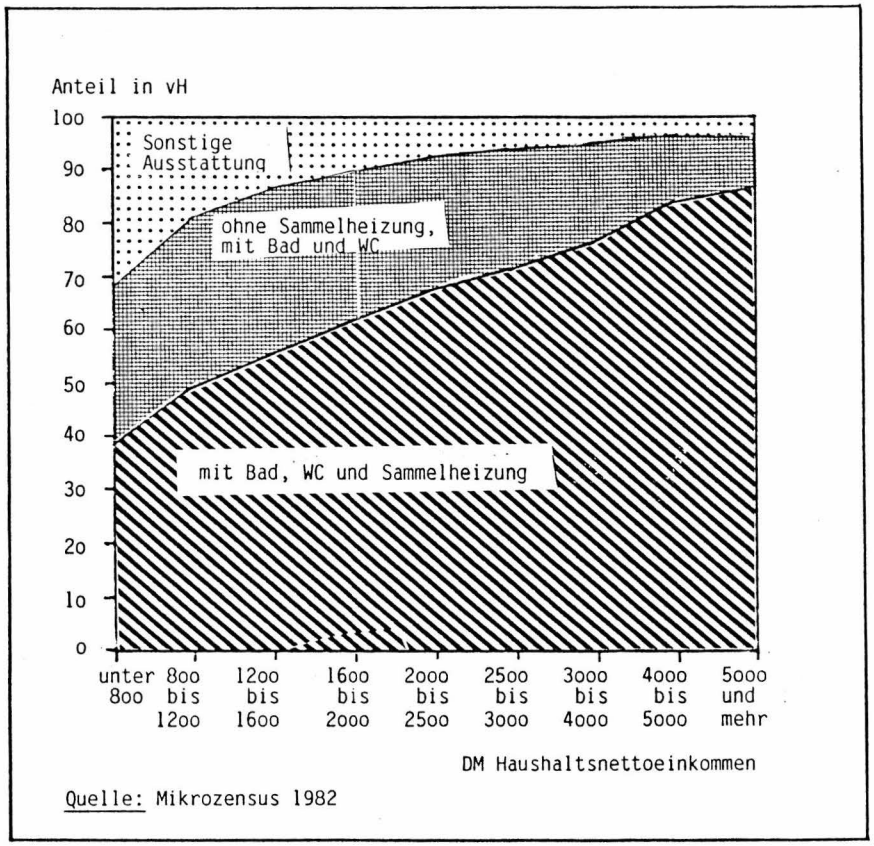
Tab. 15: Bewohnte Wohnungen nach Ausstattung und Art der Wohnungen in Hessen 1972, 1978 und 1982

| Jahr | Ausstattung der bewohnten Wohnungen | | |
|---|---|---|---|
| | mit Bad, WC und Sammelheizung | mit Bad, WC ohne Sammelheizung | mit sonstiger Ausstattung |
| | Anteil in vH | | |
| | Mietwohnungen | | |
| 1972 | 42,2 | 4o,5 | 17,3 |
| 1978 | 59,8 | 27,8 | 12,4 |
| 1982 | 62,9 | 25,6 | 11,5 |
| | Eigentümerwohnungen | | |
| 1972 | 49,5 | 41,o | 9,5 |
| 1978 | 67,6 | 25,o | 7,4 |
| 1982 | 69,5 | 24,1 | 8,3 |
| | Wohnungen insgesamt | | |
| 1972 | 45,1 | 4o,7 | 14,2 |
| 1978 | 62,8 | 26,7 | 1o,5 |
| 1982 | 65,8 | 24,1 | 1o,1 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden, 1 %-Wohnungsstichprobe 1972 und 1978, Mikrozensus 1982 (Wohnungsanpassung)

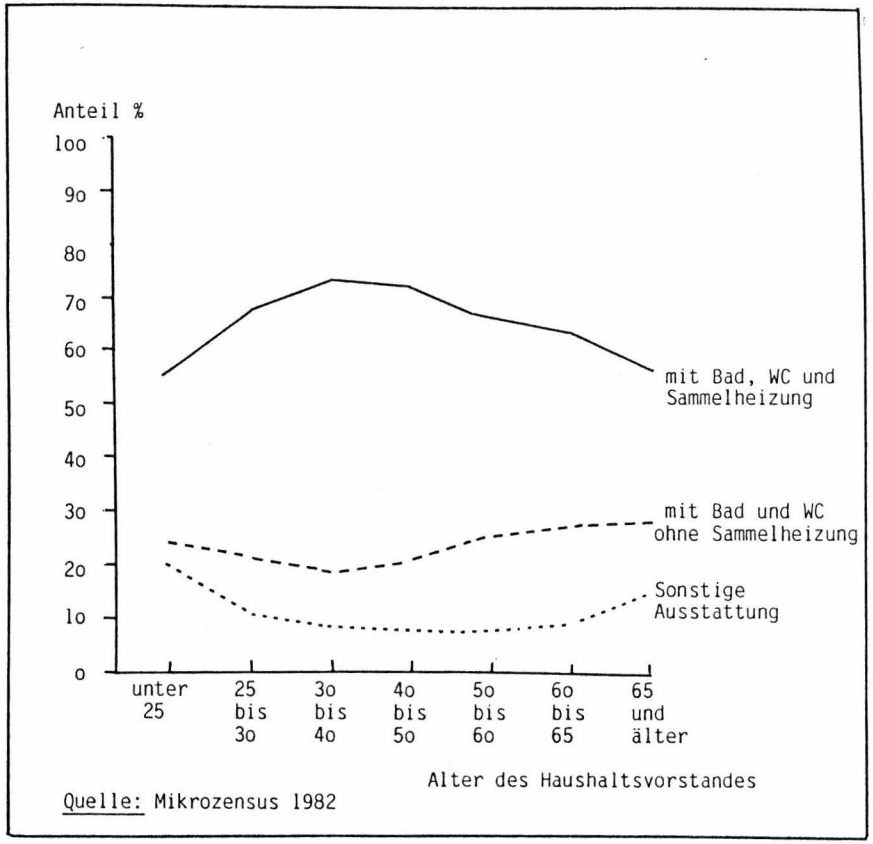
(2) Aufgrund der Ausweitung des Neubaubestandes und als Folge der zunehmenden Modernisierung des Altbaubestandes hat sich das Ausstattungsniveau in den letzten 1o Jahren deutlich erhöht. Während 1972 erst 45 vH der Wohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestattet waren, gehörten 1978 63 vH und 1982 fast 66 vH dieser Ausstattungskategorie an.

Abb. 29: Wohnungsinhaberhaushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Ausstattung der Wohnung in Hessen 1982




Quelle: Mikrozensus 1982

Abb. 30: Wohnungsinhaberhaushalte nach Alter des Haushaltsvorstandes und Ausstattung der Wohnung in Hessen 1982




Quelle: Mikrozensus 1982

(3) Trotz der Verbesserung des allgemeinen Ausstattungsniveaus bestanden aber auch 1982 zwischen den Wohnungen der verschiedenen sozialen Gruppen noch immer große Ausstattungsunterschiede. So betrug der Anteil der mit Bad, WC und Sammelheizung ausgerüsteten Wohnungen bei den untersten 2o Prozent der Einkommensbezieher lediglich knapp 47 vH, bei dem obersten Einkommensfünftel dagegen fast 84 vH (vgl. Abb. 29 ). Vor allem Rentnerhaushalte und Haushalte mit jüngerem Haushaltsvorsteher wohnten überdurchschnittlich häufig in schlecht ausgestatteten Wohnungen (vgl. Abb. 3o ).

(4) Auch regional wies das Ausstattungsniveau des Wohnungsbestandes deutliche Unterschiede auf. Im Gegensatz zur Wohnflächenversorgung war allerdings die sanitäre Ausstattung der Wohnungen in den Stadtregionen bedeutend besser als im ländlichen Raum (vgl. Tab. 16 ). In den Kernstädten wohnten 1982 fast 68 vH und im Umland 66 vH der Inhaberhaushalte in Wohneinheiten mit Bad, WC und Sammelheizung. In den übrigen Gebieten Hessens waren es dagegen nur knapp 58 vH.

Tab. 16: Inhaberhaushalte in Gebäuden und Unterkünften und Ausstattung der Wohneinheiten und Gebietstyp in Hessen 1982

| Gebietstyp | Inhaberhaushalte in Gebäuden und Unterkünften | Davon in Wohneinheiten mit ... | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Bad, WC u.Sammelheizung | Bad u.WC ohne Sammelheizg. | Sonstige Ausstattung |
| | Anzahl in 1ooo | Anteil in vH | | |
| Kernstädte | 698,6 | 67,8 | 21,9 | 1o,3 |
| Umland | 1.146,5 | 66,1 | 23,7 | 1o,2 |
| Sonstige Gebiete | 375,2 | 57,6 | 3o,o | 12,4 |
| Hessen insgesamt | 2.22o,3 | 65,2 | 24,2 | 1o,6 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden, Mikrozensus 1982 (Bevölkerungsanpassung)

# 3. MIETEN UND MIETBELASTUNG

## 3.1 Die Mieten der Wohnungen

(1) Die Durchschnittsmiete für bewohnte reine Mietwohnungen betrug 1982 in Hessen 5,63 DM pro $m^2$ Wohnfläche. Gegenüber 1978 erhöhte sich die Quadratmetermiete um durchschnittlich 5,8 vH pro Jahr (vgl. Tab. 17 ). Besonders stark war der jährliche Mietenanstieg bei Altbauwohnungen mit niedrigem Ausstattungsstandard (+ 7,4 vH) sowie im sozialen Mietwohnungsbestand (+ 7,1 vH).

Tab. 17: Durchschnittsmiete je $m^2$ Wohnfläche der reinen Mietwohnungen nach Ausstattung und Baualter des Gebäudes bzw. nach Art der Förderung der Wohnung in Hessen 1978 und 1982

| Jahr | Reine Mietwohnungen insgesamt | Davon mit ... | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Bad, WC u. Sammelheizung | Bad, WC ohne Sammelheizung | Sonstige Ausstattung |
| | DM/$m^2$ Wohnfläche | | | |
| | | bis 1948 errichtet [1] | | |
| 1978 | 3,96 | 4,56 | 3,49 | 3,2o |
| 1982 | 4,84 | 5,47 | 4,25 | 4,15 |
| | | 1949 bis 1971 errichtet[1] | | |
| 1978 | 4,64 | 5,o6 | 3,71 | 4,27 |
| 1982 | 5,68 | 6,18 | 4,45 | 5,o1 |
| | | 1972 und später errichtet[2] | | |
| 1978 | 5,57 | 5,5o | 7,o3 | 5,o2 |
| 1982 | 6,8o | 6,84 | 6,85 | 5,67 |
| | | nicht öffentlich gefördert | | |
| 1978[1] | 4,7o | 5,15 | 3,84 | 3,62 |
| 1982[2] | 5,7o | 6,28 | 4,51 | 4,5o |
| | | öffentlich gefördert | | |
| 1978[1] | 4,2o | 4,66 | 3,55 | 3,61 |
| 1982[2] | 5,39 | 5,86 | 4,29 | 4,57 |
| | | insgesamt | | |
| 1978[1] | 4,57 | 5,o4 | 3,71 | 3,61 |
| 1982[2] | 5,63 | 6,18 | 4,45 | 4,53 |

[1] Bewohnte reine Mietwohnungen mit Mietangaben in Gebäuden

[2] Bewohnte reine Mietwohnungen mit Mietangaben in Wohngebäuden

Quelle:

(2) Trotz der unterschiedlichen Mietenentwicklung der vergangenen Jahre waren Altbauwohnungen mit vergleichbarer Ausstattung 1982 noch immer wesentlich billiger als Neubauwohnungen (vgl. Tab. 17 ). Auch im sozialen Mietwohnungsbestand waren die Mieten im Durchschnitt niedriger als im freifinanzierten Mietwohnungsbestand, obwohl sich der Abstand seit 1978 verringerte (vgl. Tab. 17 )

Tab. 18: Durchschnittsmiete je $m^2$ Wohnfläche der bewohnten Mietwohneinheiten in Gebäuden in Hessen und Gebietstyp 1982

| Gebietstyp | Bewohnte Mietwohneinheiten insges.[1] | Davon mit ... | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Bad, WC u. Sammelheizung | Bad u.WC ohne Sammelheizg. | Sonstige Ausstattung |
| | DM/$m^2$ Wohnfläche | | | |
| Kernstädte | 5,78 | 6,27 | 4,59 | 4,79 |
| Umland | 5,38 | 5,86 | 4,33 | 4,6o |
| Sonstige Gebiete | 3,97 | 4,4o | 3,59 | 3,28 |
| Hessen insgesamt | 5,42 | 5,94 | 4,33 | 4,49 |

[1] Bewohnte Mietwohneinheiten mit Mietangabe in Gebäuden

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden, Mikrozensus 1982 (Bevölkerungsanpassung)

(3) Die Aufgliederung der Quadratmetermieten nach Gebietstypen ließ 1982 ein stark ausgeprägtes Stadt-Land-Gefälle erkennen. So betrug die Durchschnittsmiete der bewohnten Mietwohneinheiten in den Kernstädten der hessischen Stadtregionen 5,78 DM und im Stadt-Umland 5,38 vH je $m^2$ Wohnfläche. Im Vergleich hierzu lag das durchschnittliche Mietpreisniveau in den ländlichen Gebieten Hessens bei lediglich 3,97 DM je $m^2$ Wohnfläche.

## 3.2 Mietbelastung der Haushalte

(1) Um die Tragbarkeit der Mieten beurteilen zu können, müssen die Wohnkosten im Zusammenhang mit dem verfügbaren Einkommen gesehen werden. Ein Indikator, der beide Variablen miteinander verbindet, ist die Mietbelastungsquote. Sie zeigt an, wie hoch der Anteil der monatlichen Ausgaben für Miete am Haushaltsnettoeinkommen ist. Die durchschnittliche Mietbelastungsquote der Hauptmieterhaushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen bis unter 5.ooo.- DM lag 1978 in Hessen bei 19,8 vH. In den folgenden beiden Jahren sank sie vorübergehend auf 19,1 vH, stieg dann aber aufgrund der Beschleunigung der Mietpreisentwicklung anfangs der 8oer Jahre bis 1982 auf 2o,7 vH an.

Tab. 19: Miete und Mietbelastung der Hauptmieterhaushalte in Hessen 1978, 198o u. 1982[1]

| Jahr | Durchschnittsmiete je $m^2$ Wohnfläche | Durchschnittsmiete je Wohnung | Durchschnittliche Mietbelastung[2] |
|---|---|---|---|
| | DM | | % |
| 1978 | 4,57 | 316 | 19,8 |
| 198o | 4,9o | 334 | 19,1 |
| 1982 | 5,63 | 338 | 2o,7 |

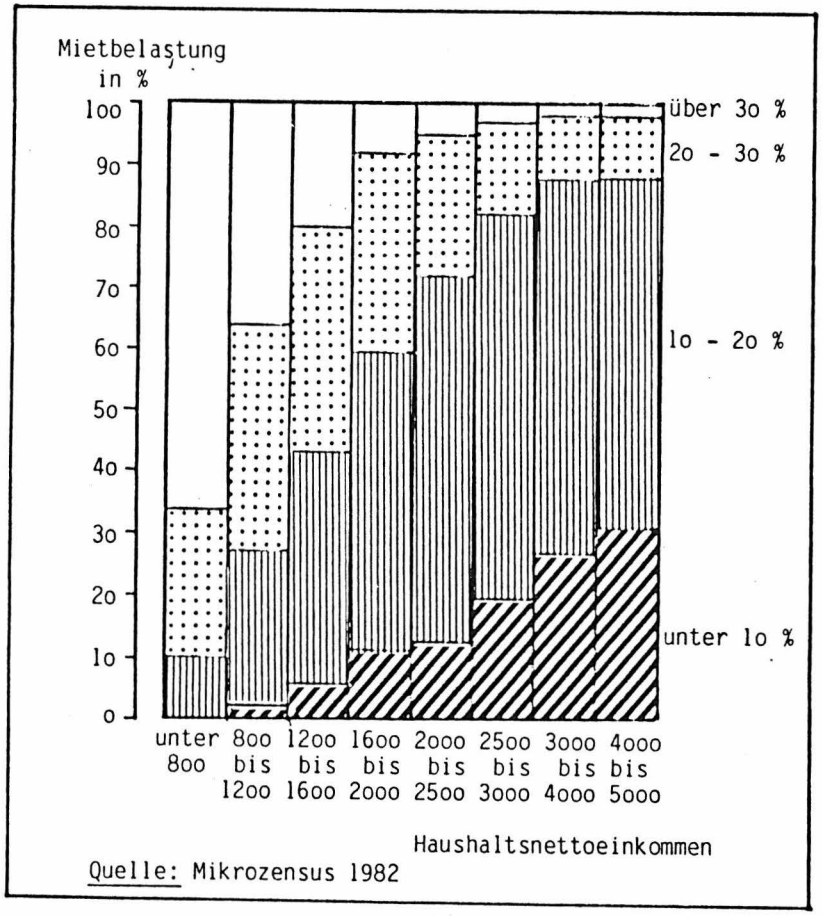
[1] In bewohnten reinen Mietwohnungen in Wohngebäuden

[2] Hauptmieterhaushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen bis unter 5.ooo.- DM und Angaben über Einkommen u. Miete

Quelle: Stat. Bundesamt Wiesbaden (Hrsg.), Bautätigkeit und Wohnungen, Fachserie 5, Reihe .5: Die Wohnsituation der Haushalte 1982, Stuttgart und Mainz 1982

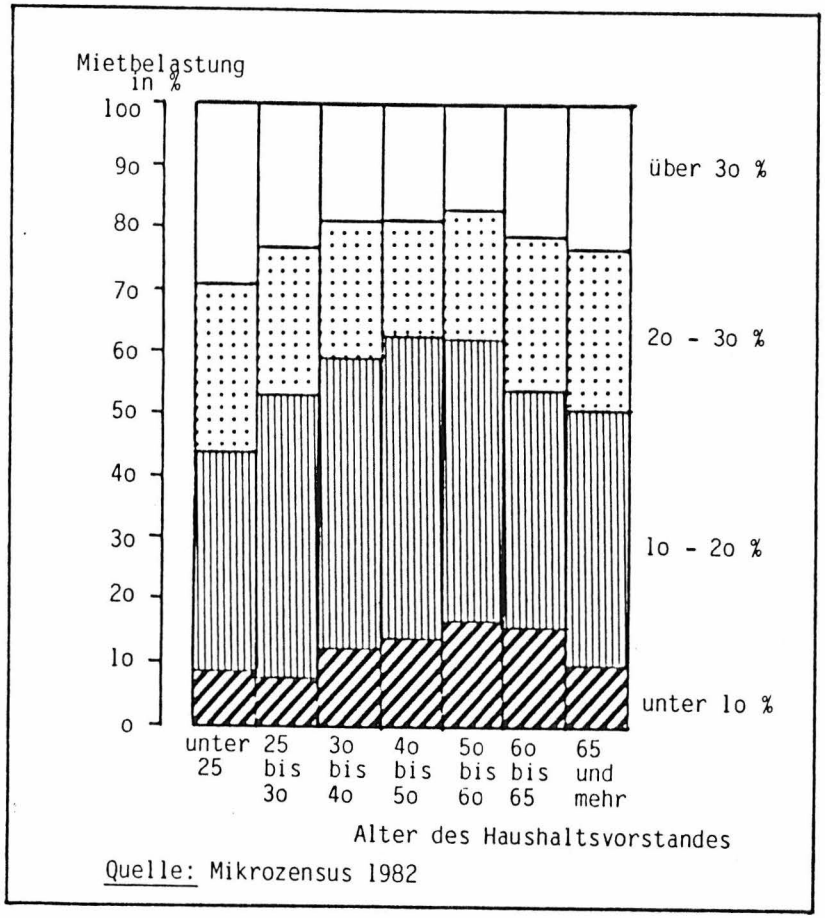
(2) Die Mietbelastungsquote weist zwischen den verschiedenen Einkommensgruppen extreme Unterschiede auf. So hatten 1982 66 vH der Hauptmieterhaushalte mit einem Nettoeinkommen bis unter 8oo.- DM eine Mietbelastung von 3o % und mehr. Bei den Haushalten mit einem Nettoeinkommen zwischen 2.ooo.- und 3.ooo.- DM betrug dieser Anteil lediglich 3,8 vH und bei den Haushalten der Einkommensklasse 3.ooo.- bis unter 5.oo.- DM sogar nur 2,1 vH. Auch

Abb. 31: Hauptmieterhaushalte in reinen Mietwohnungen in Wohngebäuden nach monatlicher Mietbelastung in % des Haushaltsnettoeinkommens in Hessen 1982




Quelle: Mikrozensus 1982

Abb. 32: Hauptmieterhaushalte in reinen Mietwohnungen in Wohngebäuden nach monatlicher Mietbelastung in % des Haushaltsnettoeinkommens in Hessen 1982




Quelle: Mikrozensus 1982

unter den jungen Haushalten sowie den älteren Haushalten mit über 65jährigem Haushaltsvorstand, die überwiegend den einkommensschwächeren Schichten angehören, waren überdurchschnittlich viele mit hoher Mietbelastung (vgl. Abb. 32 ).

Tab. 2o: Durchschnittsmiete je Wohneinheit und Mietbelastung der Hauptmieterhaushalte in bewohnten Wohneinheiten in Gebäuden in Hessen 1982 nach Gebietstypen

| Gebietstyp | Durchschnittsmiete je Wohneinheit | Mit einer monatlichen Mietbelastung von ... bis unter ... % des Haushaltsnettoeinkommens[1] | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | unter 1o | 1o - 2o | 2o - 3o | 3o o.mehr |
| | DM | vH | | | |
| Kernstädte | 374 | 15,6 | 48,3 | 22,2 | 13,8 |
| Umland | 382 | 17,6 | 46,3 | 23,2 | 12,9 |
| Sonstige Gebiete | 288 | 23,6 | 48,4 | 2o,4 | 7,7 |
| Hessen insgesamt | 369 | 17,2 | 47,5 | 22,5 | 12,8 |

[1] Hauptmieterhaushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen 5.ooo.- DM/Monat

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden, Mikrozensus 1982 (Bevölkerungsanpassung)

(3) Ähnlich wie beim Mietpreisniveau besteht auch bei der Mietbelastung der Haushalte ein ausgeprägtes Stadt-Land-Gefälle (vgl. Tab.2o ). In den Kernstädten hatten 1982 lediglich 15,6 vH und im Umland 17,6 vH der Hauptmieterhaushalte eine Mietbelastung von weniger als 1o vH, in den ländlichen Gebieten Hessens dagegen 23,6 vH.
Umgekehrt betrug der Anteil der Hauptmieterhaushalte mit hoher Mietbelastung (3o % und mehr) in den Kernstädten 13,8 vH und in den Umlandkreisen 12,9 vH, in den ländlichen Landkreisen jedoch nur 7,7 vH.

Auch dieses Ergebnis ist ein Indiz für die noch immer angespannte Wohnungsmarktsituation in den Kerngebieten der hessischen Stadtregionen.

# V. WOHNUNGSBEDARF

## 1. GRUNDLAGEN DER WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

### 1.1 Zur Methode der Wohnungsbedarfsprognose

(1) Bei Vorausschätzungen im Bereich des Wohnungsmarktes lassen sich zwei grundsätzlich verschiedene Ansätze unterscheiden:

- o Wohnungsbedarfsprognosen
- o Wohnungsnachfrageprognosen

Wohnungsbedarfsprognosen haben normativen Charakter. Ermittelt wird der Wohnungsbedarf, der erforderlich ist, um eine den wohnungs- und sozialpolitischen Zielvorstellungen entsprechende Wohnungsversorgung herbeizuführen. Gemäß dieser Zielsetzung wird der zusätzliche Wohnungsbedarf bestimmt durch die demographische Entwicklung (Bevölkerung, Privathaushalte), die derzeit bestehende Wohnungsversorgung und die der Berechnung zugrundeliegenden Bedarfsnormen. Die Einkommenssituation bleibt bei der Bedarfsermittlung ebenso außer Betracht, wie die Entwicklung der Mieten und der Bau- und Grundstückspreise.

Wohnungsnachfrageprognosen zielen demgegenüber auf die Vorausschätzung der effektiven Wohnungsnachfrage ab. Im Gegensatz zum Wohnungsbedarf ist die Wohnungsnachfrage eine subjektive Größe, die sich nicht an wohnungspolitischen Zielvorstellungen, sondern vielmehr an der Zahlungsfähigkeit der Haushalte und den Wohnungsmarktbedingungen orientiert. Dementsprechend werden bei der Durchführung der Prognose neben demographischen Einflußfaktoren vor allem ökonomische Bestimmungsfaktoren wie Einkommensentwicklung, Einkommensverteilung, Mietzins und Kaufpreis der Wohnungen als bestimmende Variablen berücksichtigt.

(2) Bei der nachfolgend dargestellten Prognose handelt es sich um eine Wohnungsbedarfsprognose. Sie wurde im Auftrag des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten im Zusammenhang mit der Fortschreibung der Regionalen Raumordnungspläne 1981 durchgeführt. An der Erarbeitung der Prognoseergebnisse waren neben dem Institut Wohnen und Umwelt die für die Regionalplanung zuständigen Abteilungen der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel beteiligt. Ensprechend den Erfordernissen der Regionalplanung wurden als räumliche Bezugseinheiten die zentralörtlichen Verflechtungsbereiche von Mittelzentren (Mittelbereiche) gewählt. Basisjahr der Prognose war der 31.12.198o, Prognose-Endjahr der 31.12.1995.

(3) Die Berechnung erfolgte mit Hilfe des vom Institut entwickelten Prognosemodells HEPAS-WOHNBED. Dieses Modell baut auf der sogenannten Komponentenmethode auf. Es enthält folgende Bedarfskomponenten:

- Nachholbedarf
- Neubedarf
- Ersatzbedarf.

Der Wohnugnsnachholbedarf ist die zu Beginn des Prognosezeitraums vorhandene Wohnungsunterversorgung. Sie ist definiert als Differenz zwischen tatsächlich vorhandenem Wohnungsbestand (= Istwohnungsbestand) und dem aus sozial- und wohnungspolitischer Sicht wünschenswerten Wohnungsbestand (= Sollwohnungsbestand). Der Sollwohnungsbestand wird aus der Zahl der Privathaushalte abgeleitet.

Wird gefordert, daß alle Haushalte eine Wohnung haben sollen, ist der Sollwohnungsbestand identisch mit der Zahl der Privathaushalte. In dieser Prognose wurde unterstellt, daß ein regional unterschiedlich hoher Prozentsatz der Einpersonenhaushalte Untermieter sind, so daß der ausgewiesene Sollwohnungsbestand etwas geringer ist als die Zahl der Haushalte.

Der Wohnungsneubedarf ergibt sich aus der Veränderung der Zahl der Privathaushalte im Prognosezeitraum 1980 bis 1995. Da auch hier angenommen wurde, daß ein geringer Teil der neu entstehenden Einpersonenhaushalte zur Untermiete wohnen wird, ist der Neubedarf nicht ganz so hoch wie der Zuwachs der Privathaushalte.

Der Ersatzbedarf entspricht den laufenden Wohnungsabgängen infolge physischer Vernichtung (Abriß, Brand), Umwidmung, Zweckentfremdung und Zusammenlegung von Wohnungen. Er wurde ermittelt, indem der vorhandene Wohnungsbestand jährlich um einen bestimmten Prozentsatz (Abgangsquote) vermindert wurde. Der gesamte Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Addition der drei Bedarfskomponenten.

## 1.2 Statistische Grundlagen und Modellannahmen

(1) Grundlage der Wohnungsbedarfsprognose war die Bevölkerungsprojektion 1995 der Landesregierung für das Land Hessen und seine Regierungsbezirke. Diese globalen Bevölkerungsprognosewerte wurden von den zuständigen Abteilungen der Regierungspräsidien Kassel, Gießen und Darmstadt weiter nach Mittelbereichen aufgegliedert ("regionalisiert").

(2) Aus der vorgegebenen Prognose der Bevölkerungsentwicklung wurde die künftige Zahl der Privathaushalte abgeleitet. Da aktuelle und differenzierte Haushaltsdaten nur für das Land Hessen insgesamt, nicht jedoch für einzelne Teilräume vorlagen, mußte bei der Prognose der Haushaltsentwicklung ein zweistufiges Verfahren angewandt werden.

In der ersten Stufe wurde die Haushaltsprognose für das Land Hessen insgesamt durchgeführt. Hierbei wurde aus der nach Alter und Geschlecht differenzierten Bevölkerungszahl im Prognosejahr 1995 mit Hilfe von entsprechend ge-

gliederten Haushaltsvorstandsquoten /1/ die künftige Zahl der Privathaushalte und die durchschnittliche Haushaltsgröße im Prognosejahr ermittelt. Durch diese Vorgehensweise wurde der unterschiedlichen Entwicklung der Bevölkerung in den einzelnen Altersgruppen Rechnung getragen.

In der zweiten Stufe wurde die Haushaltsprognose regionalisiert. Hierzu mußte zunächst die Zahl der Privathaushalte nach Mittelbereichen bis zum Jahr 1980 fortgeschrieben werden, da aktuelle Haushaltsdaten auf dieser Ebene nicht zur Verfügung standen.

Diese Fortschreibung mußte mangels ausreichend differenzierter Daten nach einem globalen Schätzverfahren vorgenommen werden. Dabei wurde die durchschnittliche Haushaltsgröße in den einzelnen Mittelbereichen aus dem Jahr 1970 (letzte Volkszählung) entsprechend der Veränderung dieser Größe auf Landesebene aktualisiert, d.h. auf den Stand von 1980 gebracht. Die Zahl der Privathaushalte 1980 in den einzelnen Mittelbereichen ergab sich dann durch einfache Division der Einwohnerzahl 1980 durch die (näherungsweise berechnete) durchschnittliche Haushaltsgröße.
Nach demselben Schätzverfahren wurde auch die Zahl der Privathaushalte im Prognosejahr 1995 ermittelt.

(3) Bei der Berechnung des Nachholbedarfs war zu berücksichtigen, daß die amtlich ausgewiesene Zahl der Wohnungen überhöht ist. Die amtliche Wohnungsfortschreibung beruht nämlich auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 1968. Seitdem wird der Wohnungsbestand durch Hinzurechnung der Wohnungszugänge aufgrund der Baufertig-

---

/1/ Unter Haushaltsvorstandsquote ist der Anteil der Haushaltsvorstände an der Gesamtzahl der Bevölkerung einer bestimmten Altersgruppe zu verstehen, z.B. Anteil der Haushaltsvorstände im Alter von 25 bis 30 Jahren an der Bevölkerung dieser Altersgruppe. Die Summe der Haushaltsvorstände nach Geschlecht und Alter ist identisch mit der Gesamtzahl der Privathaushalte.

stellungsstatistik und unter Berücksichtigung der meldepflichtigen Wohnungsabgänge jährlich fortgeschrieben. Da der Anteil der meldepflichtigen Wohnungsabgänge nur einen Bruchteil der tatsächlichen Wohnungsabgänge beträgt, wurde der Fortschreibungsfehler im Laufe der Jahre immer größer. Die Auswertung der 1 %-Wohnungsstichprobe 1978 hat ergeben, daß dieser Fortschreibungsfehler etwa 4 vH des amtlich ausgewiesenen Wohnungsbestandes beträgt. Bei der Ermittlung des Nachholbedarfs wurde deshalb die amtliche Zahl der Wohnungen in allen Teilräumen um diese Fehlerquote gekürzt.

(4) Zur Ermittlung des Ersatzbedarfs wurde von einer jährlichen Abgangsquote ausgegangen, die im Landesdurchschnitt etwa o,5 vH des vorhandenen Wohnungsbestandes beträgt. Diese Quote entspricht in etwa dem Durchschnitt der Jahre 1972 bis 1978. Sie wurde durch Auswertung der verfügbaren amtlichen Statistiken (1 %-Wohnungsstichprobe 1972 und 1978 sowie Baufertigstellungsstatistik) ermittelt. Da bei der Prognose die regional unterschiedliche Altersstruktur der Wohnungen berücksichtigt wurde, weichen die angenommenen Abgangsquoten für die einzelnen Mittelbereiche mehr oder weniger stark von diesem Durchschnittswert ab.

(5) Angesichts der unzureichenden statistischen Datengrundlage mußten bei der Durchführung der Wohnungsbedarfsprognose mehrfach Schätzungen und näherungsweise Berechnungen durchgeführt werden. Die ermittelten Prognoseergebnisse können daher nur als sehr grobe Orientierungswerte verstanden werden. Dies gilt vor allem für die Mittelbereiche, da hier der Mangel an aktuellen und hinreichend differenzierten Daten besonders groß war. Erwähnt werden muß in diesem Zusammenhang auch, daß die regionalen Prognoseergebnisse in starkem Maße von der aus regionalplanerischen Sicht angestrebten regionalen Bevölkerungsentwicklung beeinflußt sind. Der tatsächliche Verlauf der räumlichen Bevölkerungsentwicklung kann aber von dem angestreb-

ten Entwicklungspfad mehr oder weniger stark abweichen. Trotz dieser Einschränkungen sind die Prognoseergebnisse geeignet, die regionalen Schwerpunkte des künftigen Wohnungsbedarfs in Hessen aufzuzeigen.

## 2. ERGEBNISSE DER WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

### 2.2 Bevölkerungsentwicklung

(1) Das Ergebnis der regionalisierten Bevölkerungsprojektion ist in Tabelle 21 dargestellt. Unter der Annahme unveränderter Fruchtbarkeits- und Sterbeziffern und eines jährlichen Wanderungsgewinns von knapp 18.ooo Personen wird sich die Einwohnerzahl in Hessen bis 1995 um etwa 5.7oo auf 5.595,3 Tsd. Personen verringern.

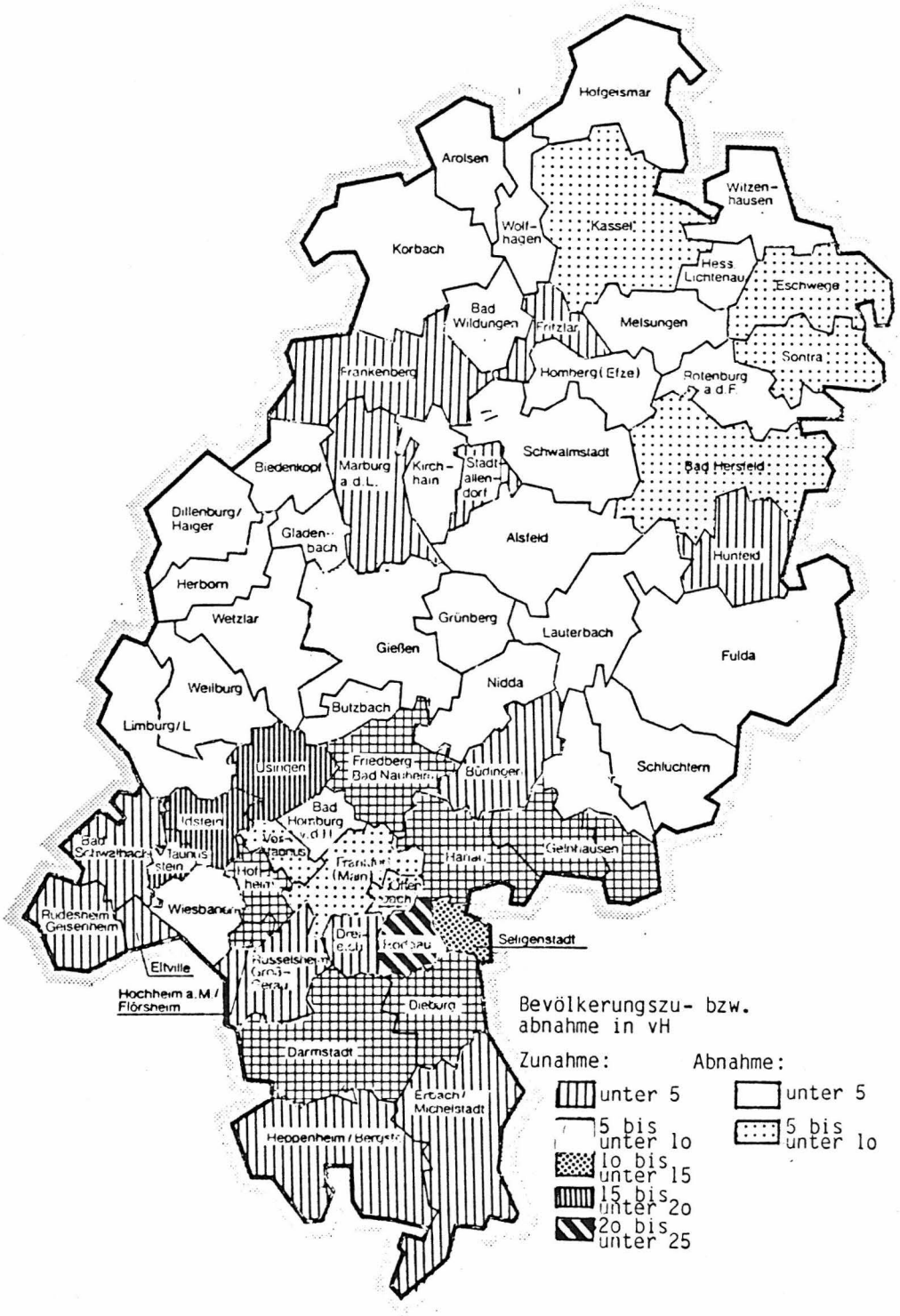
Tabelle 21: Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung in Hessen nach Stadtregionen 1980 - 1995

| Stadtregion/ Gebiet | Wohnbevölkerung | | Veränderung 1980 - 1995 | |
|---|---|---|---|---|
| | 1980 | 1995 | | |
| | Anzahl | | Anzahl | vH |
| Frankfurt/M. | 3.353.377 | 3.399.450 | +46.073 | +1,4 |
| Gießen | 729.680 | 724.700 | -4.980 | -0,7 |
| Kassel | 443.813 | 419.700 | -24.113 | -5,4 |
| Sonstige Gebiete | 1.074.159 | 1.051.450 | -22.709 | -2,1 |
| HESSEN | 5.601.029 | 5.595.300 | -5.729 | -0,1 |

Quelle: Regionale Bevölkerungsprognose 1995 im Rahmen der hessischen Regionalplanung

(2) Der Verlauf der regionalen Bevölkerungsentwicklung ist jedoch sehr unterschiedlich. Während für die Stadtregion Frankfurt bis 1995 ein Bevölkerungswachstum von 1,4 vH erwartet wird, ist in den übrigen Stadtregionen sowie in den ländlichen Gebieten Hessens mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen. Besonders stark ist die erwartete Bevölkerungsabnahme in der Stadtregion Kassel mit -5,4 vH.

Abb. 33: Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung in Hessen nach zentralörtlichen Verflechtungsbereichen (Mittelbereichen) 1980 - 1995




Quelle: Regionale Bevölkerungsprognose 1995 im Rahmen der hessischen Regionalplanung

(3) Die Prognoseergebnisse für die einzelnen Mittelbereiche sind aus Abbildung 33 ersichtlich. Die höchsten Zuwachsraten weisen nach der Bevölkerungsprognose die zur Randzone des Verdichtungsraumes Rhein-Main gehörenden Mittelbereiche Rodgau, Seligenstadt, Taunusstein, Idstein und Usingen auf. Überdurchschnittliche Bevölkerungsverluste werden dagegen in den von den Kernstädten geprägten Mittelbereichen Frankfurt a.M., Offenbach a.M. und Kassel sowie in den an der Zonengrenze gelegenen nordhessischen Mittelbereichen Eschwege und Sontra erwartet.

## 2.2 Entwicklung der Zahl der Privathaushalte

(1) Im Gegensatz zur Einwohnerzahl wird die Zahl der Privathaushalte als Folge von Verschiebungen im Altersaufbau der Bevölkerung und aufgrund der anhaltenden Neigung der Jugendlichen zur frühzeitigen Lösung vom Elternhaus in den nächsten 10 bis 15 Jahren weiter zunehmen

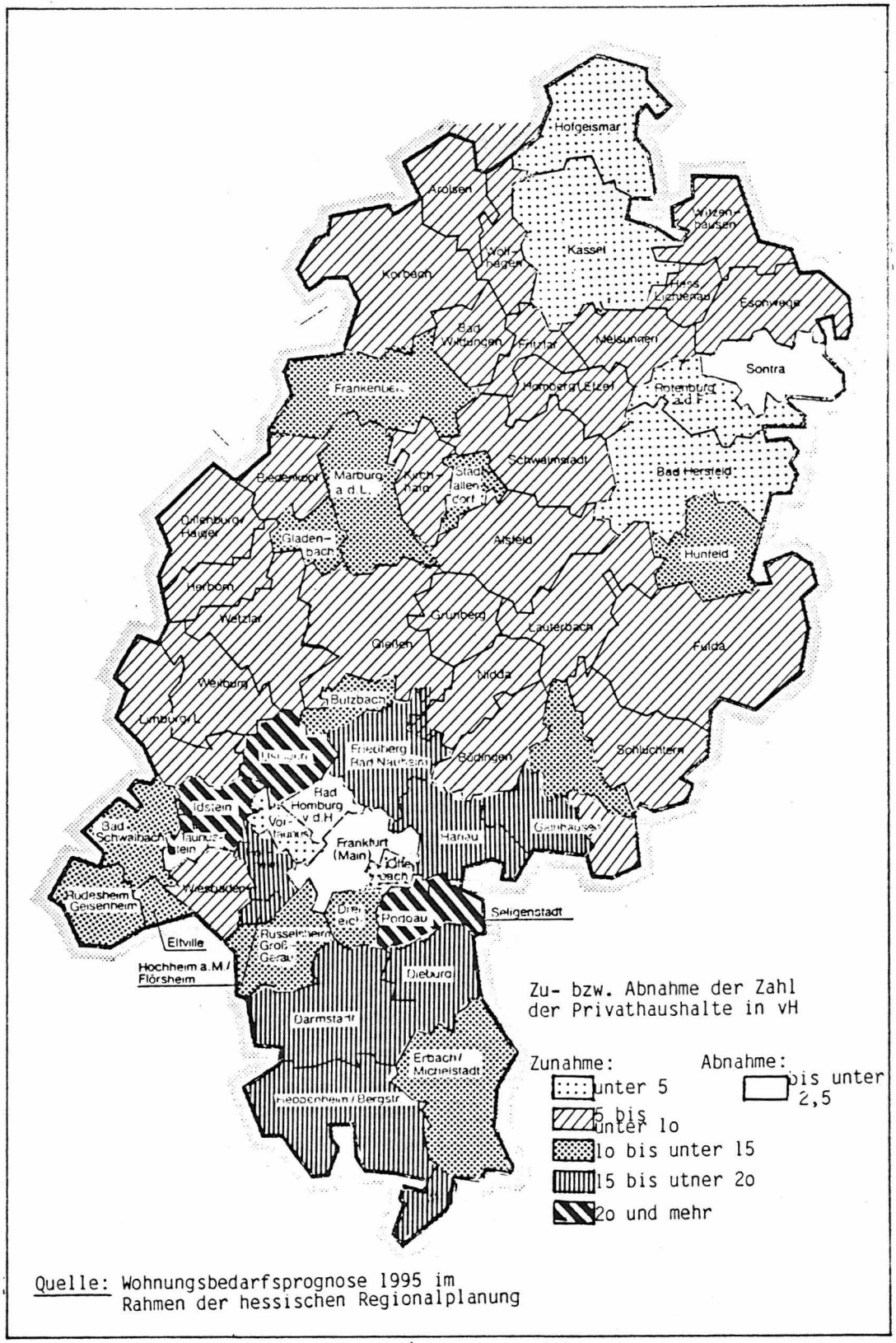
Tabelle 22: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte in Hessen nach Stadtregionen 1980 - 1995

| Stadtregion/ Gebiet | Privathaushalte | | | | Durchschnittliche Haushaltsgröße | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1980 | 1995 | Veränderung 1980 - 1995 | | 1980 | 1995 |
| | Anzahl | | Anz. | vH | Anzahl | |
| Frankfurt a.M. | 1.413.986 | 1.565.147 | +151.161 | +10,7 | 2,34 | 2,14 |
| Gießen | 271.371 | 296.503 | +25.132 | +9,3 | 2,65 | 2,41 |
| Kassel | 183.915 | 191.141 | +7.226 | +3,9 | 2,41 | 2,19 |
| Sonstige Gebiete | 384.703 | 413.757 | +29.054 | +7,6 | 2,80 | 2,55 |
| HESSEN [1] | 2.253.975 | 2.466.548 | +212.573 | +9,4 | 2,46 | 2,24 |

[1] Da die Fortschreibung der regionalen Haushaltszahlen auf den Ergebnissen der Volkszählung 1970 aufbaut, weicht die Summe der regionalen Haushaltszahlen sowie die durchschnittliche Haushaltsgröße auf Landesebene etwas von den Ergebnissen des Mikrozensus ab.

Quelle: Wohnungsbedarfsprognose 1995 im Rahmen der hessischen Regionalplanung

Abb. 34: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte in Hessen nach zentrlörtlichen Verflechtungsbereichen (Mittelbereichen) 198o - 1995




Quelle: Wohnungsbedarfsprognose 1995 im Rahmen der hessischen Regionalplanung

Nach der Prognose ist für den Zeitraum 198o bis 1995 in Hessen mit einem Zuwachs von knapp 213 Tsd. Haushalten zu rechnen. Dies entspricht einer jährlichen Zunahme von etwas mehr als 14 Tsd. Haushalten (Jahresdurchschnitt 197o bis 1982: 28 Tsd.).

(2) Am höchsten ist die Zuwachsrate der Zahl der Privathaushalte in der Stadtregion Frankfurt a.M. mit 1o,7 vH, am schwächsten in der Stadtregion Kassel mit 3,9 vH.

Innerhalb der Stadtregion Frankfurt a.M. ist vor allem in den Mittelbereichen des Umlandes mit einer überdurchschnittlichen Zunahme der Zahl der Privathaushalte zu rechnen. Dagegen wird im Mittelbereich Frankfurt a.M. selbst, der nahezu identisch ist mit dem Stadtgebiet, die Zahl der Privathaushalte unter den angenommenen Bedingungen der Bevölkerungsprognose gerinfügig zurückgehen (vg. Abb. 34).

## 2.3 Entwicklung des Wohnungsbedarfs

(1) Aufgrund der vorstehend beschriebenen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und unter Berücksichtigung des Nachhol- und Ersatzbedarfes ergibt sich im Zeitraum 198o bis 1995 für das Land Hessen ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von rund 4oo.ooo Wohneinheiten. Das sind knapp 27 Wohnungen pro Jahr. Der durchschnittliche jährliche Wohnungsbedarf entspricht damit in etwa dem durchschnittlichen Fertigstellungsergebnis der Jahre 198o bis 1983 (vgl. Tab. 23).

(2) Räumlicher Schwerpunkt des künftigen Wohnungsbedarfs ist die Stadtregion Frankfurt a.M. Bis 1995 müssen hier nach der Bedarfsprognose jährlich etwa 18 Tsd. Wohnungen geschaffen werden, um den zu erwartenden Bedarf zu befriedigen.

Tabelle 23: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs in Hessen nach Stadtregionen 1980 bis 1995

| Stadtregion/ Gebiet | Nachhol-bedarf | Ersatz-bedarf | Neu-bedarf | Wohnungsbedarf insgesamt | | Fertig-gestellte Wohnungen pro Jahr 1980 - 1983 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1980 - 1995 | | | 1980-1995 | pro Jahr | |
| | Anzahl der Wohneinheiten | | | | | |
| Frankfurt/M. | 43.074 | 81.739 | 144.110 | 268.923 | 17.928 | 15.8o8 |
| Gießen | 11.660 | 16.913 | 22.566 | 51.139 | 3.409 | 3.41o |
| Kassèl | 3.750 | 10.722 | 6.740 | 21.212 | 1.414 | 2.o17 |
| Sonstige Gebiete | 1.932 | 30.930 | 28.687 | 61.549 | 4.103 | 6.142 |
| HESSEN | 60.416 | 140.304 | 202.103 | 402.823 | 26.850 | 27.377 |

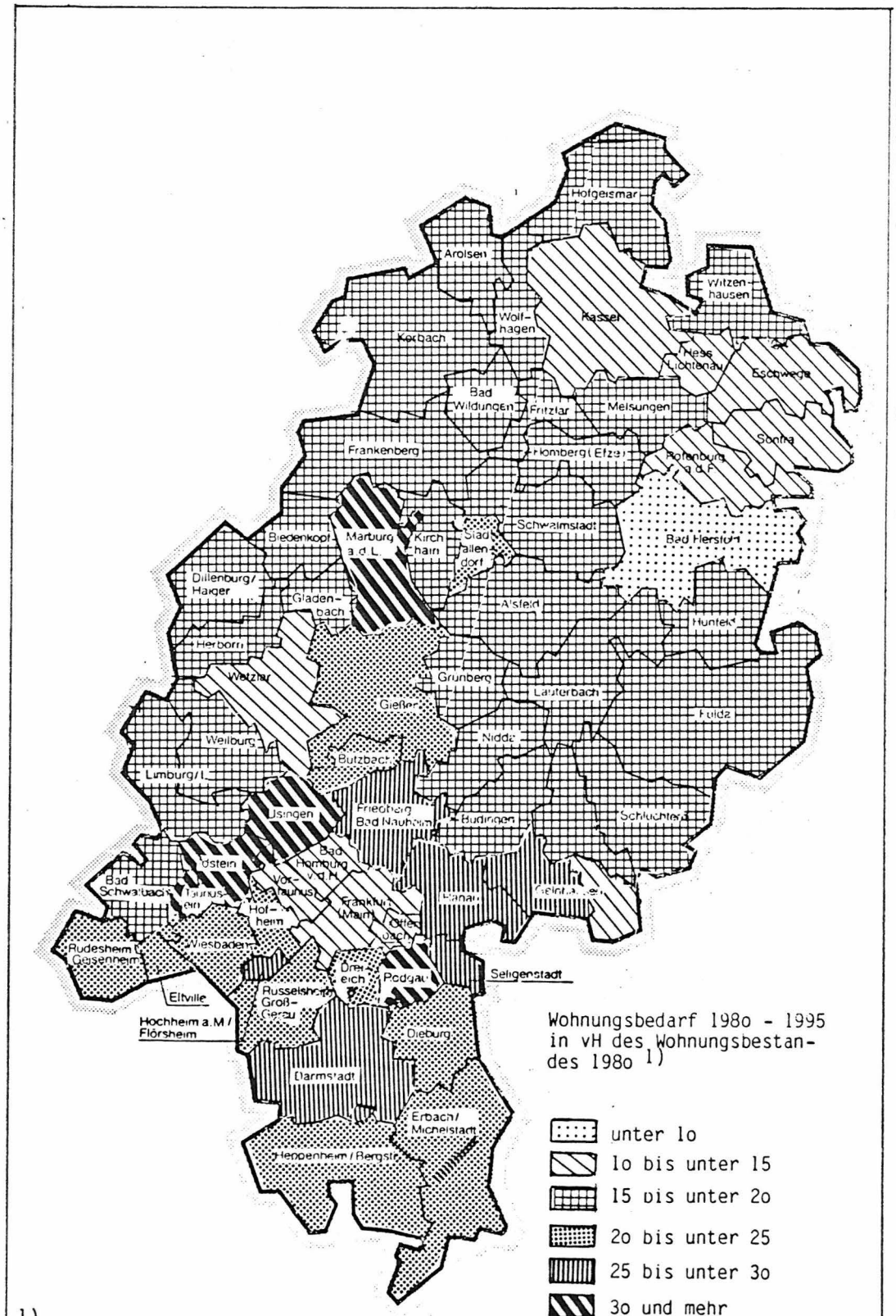
Quelle: Wohnungsbedarfsprognose im Rahmen der hessischen Regionalplanung

Fertiggestellt wurden zwischen 198o und 1983 aber nur 15,8 Tsd. Wohnungen pro Jahr. Aus dem Soll-Ist-Vergleich wird deutlich, daß eine spürbare Entspannung des Wohnungsmarktes in dieser Region mittelfristig nicht zu erwarten ist.

Wesentlich günstiger ist die Wohnungsmarktsituation in der Stadtregion Kassel sowie in den ländlichen Gebieten Hessens. Hier werden bereits heute mehr Wohnungen gebaut als nach der Bedarfsvorausschätzung eigentlich benötigt werden. Es ist daher zu erwarten, daß längerfristig die Zahl der Leerwohnungen in diesen Teilräumen Hessens erheblich zunehmen wird.

(3) Die Entwicklung des Wohnungsbedarfs in den einzelnen Mittelbereichen ist in Abbildung 35 dargestellt. Gemessen am vorhandenen Wohnungsbestand besteht vor allem im Umland der Stadtregion Frankfurt a.M. sowie in den Mittelbereichen Gießen und Marburg ein überdurchschnittlich hoher Wohnungsbedarf. In den Kernbereichen Frankfurt a.M. und Offenbach a.M. sowie in den peripher gelegenen Mittelbereichen Nordosthessens liegt die erforderliche Wohnungsbaurate wegen des erwarteten Bevölkerungsrückganges dagegen deutlich unter dem Landesdurchschnitt.

Abb. 35: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs in Hessen nach zentralörtlichen Verflechtungsbereichen (Mittelbereichen) 198o - 1995




1) Anmerkung: wegen des Fortschreibungsfehlers wurden die amtlichen Zahlen um 4 vH gekürzt

Quelle: Wohnungsbedarfsprognose im Rahmen der hessischen Regionalplanung

(4) Bei der Bewertung der Prognoseergebnisse ist zu berücksichtigen, daß der Wohnungsbedarfsprognose die Bevölkerungsprojektion der Landesregierung aus dem Jahre 1981 zugrunde liegt. Bei dieser Bevölkerungsvorausschätzung wurde entsprechend der damaligen Entwicklung angenommen, daß Hessen während des Projektionszeitraumes 1980 bis 1995 einen Wanderungsgewinn von durchschnittlich nicht ganz 17.800 Personen haben wird. Inzwischen hat sich die Entwicklung jedoch geändert. Seit 1982 ist die Wanderungsbilanz gegenüber dem Ausland und den übrigen Bundesländern negativ. Hält diese Entwicklung an, dann dürfte der jährliche Wohnungsbedarf bis 1995 nicht 27.000, sondern eher 20.000 bis 25.000 Wohneinheiten betragen.

## VI. ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNG

(1) Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es, einen aktuellen Überblick über Stand und Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsbedarf und Wohnungsversorgung in Hessen zu geben. Die Untersuchungsergebnisse sollen dazu beitragen, wohnungspolitische Entscheidungen zu erleichtern und staatliche Wohnungsbaufördermittel gezielt einzusetzen.

(2) Ein wichtiger Einflußfaktor für die Entwicklung des Wohnungsbedarfs ist die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Zwischen 197o und 1984 hat sich die Einwohnerzahl in Hessen um etwa 11o.ooo Personen oder 2,o vH erhöht. Der Höchststand wurde am Jahresende 1981 mit rund 5,6 Mio. Einwohnern erreicht. Seitdem ist die Bevölkerungszahl rückläufig.

Regional verlief die Bevölkerungsentwicklung sehr unterschiedlich. Während die Kernstädte zwischen 197o und 1984 1o vH ihrer Einwohner verloren, stieg die Bevölkerungszahl in den Umlandkreisen der Kernstädte im gleichen Zeitraum um 1o vH. In den übrigen Landkreisen Hessens stagnierte die Bevölkerungsentwicklung nahezu.

(3) Wesentlich dynamischer als die Bevölkerungsentwicklung verlief die Haushaltsentwicklung. Während die Zahl der Privathaushalte in Hessen 197o noch bei 1.963 Tsd. lag, stieg sie bis 1982 um 17,1 vH auf 2.298 Tsd.an. Besonders stark war die Zunahme wiederum in den Umlandkreisen (+ 27 vH). In den Kernstädten betrug die Zuwachsrate lediglich 9,1 vH und in den übrigen Landkreisen Hessen sogar nur 6,6 vH.

Mit dem Anwachsen der Haushalte war eine erhebliche Verschiebung der Haushaltsgrößenstruktur verbunden. So stieg der Anteil der Einpersonenhaushalte zwischen 197o und 1982 von 24,7 vH auf 3o,2 vH, während sich im gleichen Zeitraum

der Anteil der großen Haushalte mit 5 und mehr Personen von 12,3 vH auf 7,o vH verringerte. Entsprechend dieser Entwicklung sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,71 auf 2,42.

(4) Im Gegensatz zur Haushaltsentwicklung verlief der Wohnungsbau in Hessen rückläufig. Den Tiefpunkt erreichte die Bautätigkeit 1982, als nur noch 25.ooo Wohnungen errichtet wurden und das Fertigstellungsvolumen damit um rund ein Drittel unter dem Produktionsergebnis von 1977 lag. In den folgenden zwei Jahren hat sich die Bautätigkeit zwar wieder belebt, die Baugenehmigungsstatistik zeigt jedoch, daß es sich hierbei nur um ein kurz aufflackerndes Strohfeuer handelte. Im Jahre 1985 ist erneut mit einem deutlichen Rückgang der Fertigstellungszahlen zu rechnen.

(5) Die Entwicklung der Bautätigkeit verlief regional sehr unterschiedlich. Während in den Kernstädten die Zahl der fertiggestellten Wohnungen als Folge der Wiederbelebung des Geschoßwohnungsbaus seit 198o ständig zunahm, ging das Fertigstellungsvolumen in den Umlandkreisen zwischen 1979 und 1983 aufgrund der nachlassenden Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich zurück. Erst 1984 nahm auch hier die Zahl der Fertigstellungen wieder sprunghaft zu. Dagegen setzte sich in den übrigen Gebieten Hessens der seit 1976 abwärtsgerichtete Trend fort.

(6) Mit der Verlagerung der Bautätigkeit vom Eigenheim- auf den Geschoßwohnungsbau war eine deutliche Verschiebung der Wohnungsgrößenstruktur verbunden. In allen Gebietstypen nahm der Anteil der kleinen und mittelgroßen Wohnungen an der Gesamtzahl der fertiggestellten Wohnungen zu, während der Anteil der großen Wohnungen entsprechend zurückging.

(7) Der Soziale Wohnungsbau war bis zu Beginn der 8oer Jahre ebenfalls stark rückläufig. Als Reaktion auf die zunehmende Wohnungsknappheit in den Ballungsgebieten und den Großstädten wurden dann nach 198o die staatlichen Fördermittel erheblich aufgestockt. Mit 11.475 Wohnungen wurde 1982 das höchste Förderergebnis seit vielen Jahren erzielt.
Seit 198o wurden die staatlichen Fördermittel verstärkt in die Kernstädte Südhessens gelenkt. Ihr Anteil an der Gesamtzahl der Bewilligungen stieg dadurch von 11 vH im Jahre 1979 auf fast 4o vH im Jahre 1984. Die Umschichtung der Mittel ging vor allem zu Lasten der relativ gut mit Wohnungen versorgten Stadtregion Kassel sowie der ländlichen Gebiete.

(8) Trotz der lange Zeit rückläufigen Bautätigkeit und der anwachsenden Zahl der Privathaushalte hat sich die Wohnungversorgung in Hessen in den zurückliegenden Jahren erheblich verbessert. So standen 197o je loo Haushalte erst 95 Wohnungen zur Verfügung, 1978 waren es bereits loo und 1982 lo2. Im Jahre 1968 lag die durchschnittliche Wohnfläche pro Person bei 25 $m^2$. Zehn Jahre später waren es 33 $m^2$ und 1982 fast 35 $m^2$. Auch die qualitative Wohnungsversorgung ist deutlich besser geworden. Im Jahre 1972 wohnten knapp 37 vH der Haushalte im Eigenheim oder in einer Eigentumswohnung, 1982 waren es über 42 vH. Im gleichen Zeitraum stieg der Anteil der mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestatteten bewohnten Wohnungen von 45 vH auf rund 66 vH.

(9) Der Ansteig des allgemeinen Versorgungsniveaus darf freilich nicht darüber hinwegtäuschen, daß noch immer große soziale Versorgungsunterschiede bestehen. Besonders deutlich wird dies bei der Wohnflächenversorgung. Im Jahre 1982 waren fast 23 vH der Hauptmieterhaushalte, jedoch nur 6,6 vH der Eigentümerhaushalte mit Wohnfläche unter-

versorgt. Bei den großen Hauptmieterhaushalten mit 5 und mehr Personen betrug diese Unterversorgungsquote im nicht öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand sogar 65 vH und im öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand fast 85 vH. Auch der Anteil der Haushalte mit Wohneigentum und der Anteil der Wohnungen mit guter Ausstattung waren bei den einkommensschwächeren Haushalten weit niedriger als bei den einkommensstärkeren Haushalten. Umgekehrt verhielt es sich bei der Mietbelastung. Im Jahre 1982 hatten rund zwei Drittel der Hauptmieterhaushalte mit einem Nettoeinkommen bis unter 8oo.- DM eine Mietbelastung von 3o % und mehr, bei den Haushalten mit einem Nettoeinkommen zwischen 3.ooo.- und 5.ooo.- DM betrug dieser Anteil lediglich 2 vH.

(1o) Die sozialen Versorgungsunterschiede werden von räumlichen Versorgungsdisparitäten überlagert. Während 1982 in den ländlichen Gebieten je loo Haushalte fast 115 Wohnungen zur Verfügung standen, waren es in den Umlandkreisen lediglich 1o2 und in den Kernstädten sogar nur 95. Auch die Ausstattung mit Wohnfläche und die Versorgung mit Wohneigentum waren in den Kernstädten und in den Umlandkreisen deutlich schlechter als in den übrigen Gebieten Hessens. Lediglich bei der sanitären Ausstattung der Wohnungen waren die Kernstädte und die Umlandkreise den ländlichen Gebieten überlegen.

(11) Für die künftige Entwicklung des Wohnungsbedarfs ist neben den noch bestehenden sozialen und regionalen Versorgungsdefiziten vor allem die voraussichtliche Entwicklung der Zahl der Privathaushalte maßgebend. Aufgrund des Hineinwachsens geburtenstarker Jahrgänge in das haushaltsbildende Alter und bedingt durch die wachsende Scheidungsbereitschaft Verheirateter wird die Zahl der Privathaushalte noch bis Anfang der 9oer Jahre ansteigen. Aufgrund dieser Entwicklung und unter Berücksichtigung des Ersatz-

und Nachholbedarfs ergibt sich nach der Bedarfsprognose für den Zeitraum 198o bis 1995 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von insgesamt 4oo.ooo Wohnungen. Das sind knapp 27.ooo Wohnungen pro Jahr. Räumlicher Schwerpunkt des künftigen Wohnungsbedarfs wird die Stadtregion Frankfurt sein. Bis 1995 müssen hier nach den Berechnungen jährlich etwa 18.ooo Wohnungen zusätzlich geschaffen werden, um den Bedarf zu befriedigen.

Die angegebenen Prognosewerte sind allerdings eher als Maximalwerte anzusehen, da bei der Erarbeitung der Wohnungbedarfsprognose noch von einem jährlichen Wanderungsgewinn von 18.ooo Personen ausgegangen wurde. Diese Annahme ist möglicherweise zu optimistisch, denn entgegen der Prognose weist der jährliche Wanderungssaldo von Hessen seit 1982 negative Werte auf.

(12) Aus den Untersuchungsergebnissen folgt, daß in Hessen zumindest noch bis zu Beginn der 9oer Jahre Sozialer Wohnungsbau notwendig ist. Wie bereits in den zurückliegenden Jahren praktiziert, sollten die verfügbaren Fördermittel im ersten Förderungsweg auf die Stadtregion Frankfurt konzentriert werden. In den übrigen Gebieten Hessens kann der Soziale Wohnungsbau mehr und mehr auf die Förderung von Wohneigentum im Rahmen des zweiten Förderungsweges beschränkt werden.

# A N H A N G

Tab. A 1: Bevölkerungsentwicklung in Hessen nach Stadtregionen 1970 - 1984

| Gebietstyp | Wohnbevölkerung am Jahresende | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1970 | 1971 | 1972 | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 |
| | Stadtregion Frankfurt (Main) | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | 1.224.135 | 1.220.770 | 1.214.435 | 1.212.402 | 1.198.873 | 1.178.329 | 1.165.208 | 1.153.759 | 1.152.295 | 1.151.441 | 1.153.034 | 1.148.946 | 1.141.712 | 1.125.362 | 1.109.197 |
| Umland | 1.983.906 | 2.035.965 | 2.076.680 | 2.116.028 | 2.126.449 | 2.131.884 | 2.140.289 | 2.155.706 | 2.169.933 | 2.187.139 | 2.200.344 | 2.211.249 | 2.210.166 | 2.204.000 | 2.201.016 |
| zusammen | 3.208.041 | 3.256.735 | 3.291.115 | 3.328.430 | 3.325.322 | 3.310.213 | 3.305.497 | 3.309.465 | 3.322.228 | 3.338.580 | 3.353.378 | 3.360.195 | 3.351.878 | 3.329.362 | 3.310.213 |
| | Stadtregion Gießen | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | 136.155 | 135.506 | 135.217 | 134.452 | 133.356 | 131.391 | 129.875 | 128.494 | 128.064 | 128.623 | 128.371 | 128.168 | 125.587 | 122.723 | 120.474 |
| Umland | 549.502 | 556.852 | 562.293 | 569.689 | 570.560 | 569.461 | 569.903 | 571.845 | 573.959 | 577.492 | 582.902 | 585.994 | 587.948 | 585.778 | 582.515 |
| zusammen | 685.657 | 692.358 | 697.510 | 704.141 | 703.916 | 700.852 | 699.778 | 700.339 | 702.023 | 706.115 | 711.273 | 714.162 | 713.535 | 708.501 | 702.989 |
| | Stadtregion Kassel | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstadt | 214.785 | 215.039 | 212.974 | 212.575 | 210.042 | 205.534 | 201.705 | 199.450 | 197.677 | 196.224 | 195.912 | 194.779 | 192.338 | 188.356 | 184.997 |
| Umland | 197.544 | 201.261 | 203.933 | 208.081 | 210.019 | 211.400 | 213.730 | 215.682 | 217.381 | 219.602 | 222.008 | 223.321 | 223.811 | 223.548 | 223.153 |
| zusammen | 412.329 | 416.300 | 416.907 | 420.656 | 420.061 | 416.934 | 415.435 | 415.132 | 415.058 | 415.826 | 417.920 | 418.100 | 416.149 | 411.904 | 408.150 |
| | Hessen | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | 1.575.075 | 1.571.315 | 1.562.626 | 1.559.429 | 1.542.271 | 1.515.254 | 1.496.788 | 1.481.703 | 1.478.036 | 1.476.288 | 1.477.317 | 1.471.893 | 1.459.637 | 1.436.441 | 1.414.668 |
| Umland | 2.730.952 | 2.794.078 | 2.842.906 | 2.893.798 | 2.907.028 | 2.912.745 | 2.923.922 | 2.943.233 | 2.961.273 | 2.984.233 | 3.005.254 | 3.020.564 | 3.021.925 | 3.013.326 | 3.006.684 |
| sonst.Gebiete | 1.118.502 | 1.124.335 | 1.127.433 | 1.130.595 | 1.126.782 | 1.121.824 | 1.117.720 | 1.115.645 | 1.114.199 | 1.115.564 | 1.118.461 | 1.119.394 | 1.118.237 | 1.115.197 | 1.113.833 |
| zusammen | 5.424.529 | 5.489.728 | 5.532.965 | 5.583.822 | 5.576.081 | 5.549.823 | 5.538.430 | 5.540.585 | 5.553.508 | 5.576.085 | 5.601.032 | 5.611.851 | 5.599.799 | 5.564.964 | 5.535.185 |

Quelle: Hess. Stat. Landesamt, Wiesbaden

Tab.A 2: Geburten- bzw. Sterbeüberschuß in Hessen nach Stadtregionen 1971 - 1984

| Gebietstyp | 1971 | 1972 | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | A n z a h l | | | | | | | | | | | | | |
| | Stadtregion Frankfurt/M. | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | - 2.834 | - 3.522 | - 4.606 | - 4.598 | - 4.749 | - 5.232 | - 4.315 | - 4.819 | - 4.236 | - 3.882 | - 4.088 | - 4.094 | - 4.445 | - 4.311 |
| Umland | + 4.304 | + 1.408 | + 22 | - 344 | - 1.226 | - 1.253 | - 1.152 | - 2.353 | - 1.572 | - 951 | - 1.389 | - 1.039 | - 2.877 | - 2.486 |
| zusammen | + 1.470 | - 2.114 | - 4.584 | - 4.942 | - 5.975 | - 6.485 | - 5.457 | - 7.172 | - 5.808 | - 4.833 | - 5.477 | - 5.133 | - 7.322 | - 6.797 |
| | Stadtregion Gießen | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | - 120 | - 210 | - 289 | - 256 | - 302 | - 239 | - 296 | - 364 | - 277 | - 248 | - 215 | - 260 | - 319 | - 309 |
| Umland | + 1.035 | + 505 | + 27 | + 183 | - 337 | - 139 | - 42 | - 125 | - 277 | - 238 | + 23 | + 82 | - 402 | - 465 |
| zusammen | + 915 | + 295 | - 262 | - 73 | - 639 | - 378 | - 338 | - 489 | - 554 | - 10 | - 192 | - 178 | - 721 | - 774 |
| | Stadtregion Kassel | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstadt | - 476 | - 811 | - 937 | - 735 | - 1.090 | - 1.121 | - 1.076 | - 1.311 | - 1.243 | - 1.156 | - 1.053 | - 970 | - 1.022 | - 1.019 |
| Umland | + 232 | - 134 | - 241 | - 416 | - 600 | - 381 | - 484 | - 585 | - 610 | - 457 | - 468 | - 446 | - 535 | - 563 |
| zusammen | - 244 | - 945 | - 1.178 | - 1.151 | - 1.690 | - 1.502 | - 1.560 | - 1.896 | - 1.853 | - 1.613 | - 1.521 | - 1.416 | - 1.557 | - 1.582 |
| | Hessen | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | - 3.430 | - 4.543 | - 5.806 | - 5.589 | - 6.132 | - 6.592 | - 5.687 | - 6.494 | - 5.756 | - 5.286 | - 5.356 | - 5.324 | - 5.786 | - 5.639 |
| Umland | + 5.571 | + 1.779 | - 218 | - 577 | - 2.172 | - 1.773 | - 1.678 | - 3.063 | - 2.459 | - 1.170 | - 1.834 | - 1.403 | - 3.814 | - 3.514 |
| Sonstige Gebiete | + 959 | - 552 | - 1.854 | - 2.024 | - 3.280 | - 3.133 | - 2.812 | - 3.351 | - 2.955 | - 2.634 | - 3.248 | - 2.861 | - 3.485 | - 3.015 |
| zusammen | + 3.100 | - 3.316 | - 7.878 | - 8.190 | -11.584 | -11.498 | -10.177 | -12.908 | -11.170 | - 9.090 | -10.438 | - 9.588 | - 1.308 | -12.168 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Tab. A 3: Geburten- bzw. Sterbeüberschuß pro 1.ooo Einwohner in Hessen nach Stadtregionen 1971 - 1984

| Gebietstyp | 1971 | 1972 | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | A n z a h l pro 1.ooo | | | | | | | | | | | | | |
| | Stadtregion Frankfurt/M. | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | - 2,3 | - 2,9 | - 3,8 | - 3,8 | - 4,o | - 4,4 | - 3,7 | - 4,2 | - 3,7 | - 3,4 | - 3,5 | - 3,6 | - 3,9 | - 3,9 |
| Umland | + 2,2 | + o,7 | + o,o | - o,2 | - o,6 | - o,6 | - o,5 | - 1,1 | - o,7 | - o,4 | - o,6 | - o,5 | - 1,3 | - 1,1 |
| zusammen | + o,5 | - o,6 | - 1,4 | - 1,5 | - 1,8 | - 2,o | - 1,7 | - 2,2 | - 1,7 | - 1,4 | - 1,6 | - 1,5 | - 2,2 | - 2,1 |
| | Stadtregion Gießen | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | - o,9 | - 1,5 | - 2,1 | - 1,9 | - 2,3 | - 1,8 | - 2,3 | - 2,8 | - 2,2 | - 1,9 | - 1,7 | - 2,o | - 2,5 | - 2,6 |
| Umland | + 1,9 | + o,9 | + o,o | + o,3 | - o,6 | - o,2 | - o,1 | - o,2 | - o,5 | - o,4 | + o,o | + o,1 | - o,7 | - o,8 |
| zusammen | + 1,3 | + o,4 | - o,4 | - o,1 | - o,9 | - o,5 | - o,5 | - o,7 | - o,8 | + o,o | - o,3 | - o,2 | - 1,o | - 1,1 |
| | Stadtregion Kassel | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstadt | - 2,2 | - 3,8 | - 4,4 | - 3,5 | - 5,2 | - 5,5 | - 5,3 | - 6,6 | - 6,3 | - 5,9 | - 5,4 | - 5,o | - 5,3 | - 5,5 |
| Umland | + 1,1 | - o,7 | - 1,2 | - 2,o | - 2,9 | - 1,8 | - 2,3 | - 2,7 | - 2,8 | - 2,1 | - 2,1 | - 2,o | - 2,4 | - 2,5 |
| zusammen | - o,6 | - 2,3 | - 2,8 | - 2,7 | - 4,o | - 3,6 | - 3,8 | - 4,6 | - 4,5 | - 3,9 | - 3,6 | - 3,4 | - 3,7 | - 3,9 |
| | Hessen | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | - 2,2 | - 2,9 | - 3,7 | - 3,6 | - 4,o | - 4,4 | - 3,8 | - 4,4 | - 3,9 | - 3,6 | - 3,6 | - 3,6 | - 4,o | - 4,o |
| Umland | + 2,o | + o,6 | - o,1 | - o,2 | - o,7 | - o,6 | - o,6 | - 1,o | - o,8 | - o,4 | - o,6 | - o,5 | - 1,3 | - 1,2 |
| Sonstige Gebiete | + o,9 | + o,5 | - 1,6 | - 1,8 | - 2,9 | - 2,8 | - 2,5 | - 3,o | - 2,7 | - 2,3 | - 2,9 | - 2,6 | - 3,1 | - 2,7 |
| zusammen | + o,6 | - o,6 | - 1,4 | - 1,5 | - 2,1 | - 2,1 | - 1,8 | - 2,3 | - 2,o | - 1,6 | - 1,9 | - 1,7 | - 2,3 | - 2,2 |

Quelle: Hess. Stat. Landesamt Wiesbaden

Tab. A 4: Entwicklung des Wanderungsüberschusses bzw. -verlustes in Hessen nach Stadtregionen 1971 - 1984

| Gebietstyp | 1971 | 1972 | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | A n z a h l | | | | | | | | | | | | | |
| | Stadtregion Frankfurt/M. | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | - 531 | - 2.813 | + 2.573 | - 8.931 | -15.795 | - 7.887 | - 5.164 | + 3.355 | + 3.382 | + 5.474 | + 1 | - 3.140 | -11.905 | -11.854 |
| Umland | +47.755 | +39.307 | +39.326 | +10.765 | + 6.661 | + 9.658 | +14.597 | +16.580 | +18.778 | +14.156 | +12.294 | - 44 | - 3.289 | - 498 |
| zusammen | +47.224 | +36.494 | +41.899 | + 1.834 | - 9.134 | + 1.771 | + 9.433 | +19.935 | +22.160 | +19.630 | +12.295 | - 3.184 | -15.194 | -12.352 |
| | Stadtregion Gießen | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | - 529 | - 79 | - 476 | - 840 | - 1.663 | - 1.277 | - 1.055 | - 96 | + 836 | - 4 | + 12 | - 2.321 | - 2.545 | - 1.940 |
| Umland | + 6.315 | + 4.936 | + 7.369 | + 688 | - 762 | + 581 | + 1.954 | + 2.269 | + 3.810 | + 5.172 | + 3.069 | + 1.872 | - 1.768 | - 2.798 |
| zusammen | + 5.786 | + 4.857 | + 6.893 | - 152 | - 2.425 | - 696 | + 899 | + 2.173 | + 4.646 | + 5.168 | + 3.081 | - 499 | - 4.313 | - 4.738 |
| | Stadtregion Kassel | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstadt | + 730 | - 1.254 | + 538 | - 1.798 | - 3.418 | - 2.708 | - 1.179 | - 462 | - 210 | + 844 | - 80 | - 1.471 | - 2.960 | -2.340 |
| Umland | + 3.485 | + 2.806 | + 4.389 | + 2.354 | + 1.981 | + 2.711 | + 2.436 | + 2.284 | + 2.831 | + 2.863 | + 1.781 | + 936 | + 272 | + 168 |
| zusammen | + 4.215 | + 1.552 | + 4.972 | + 556 | - 1.437 | + 3 | + 1.257 | + 1.822 | + 2.621 | + 3.707 | + 1.701 | - 535 | - 2.688 | -2.172 |
| | Hessen | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | - 330 | - 4.146 | + 2.609 | -11.569 | - 20.885 | - 11.872 | - 7.398 | + 2.797 | + 4.008 | + 6.314 | - 67 | - 6.932 | -17.410 | -16.134 |
| Umland | +57.555 | +47.049 | +51.110 | +13.807 | + 7.889 | +12.950 | +18.987 | +21.133 | +25.419 | +22.191 | +17.144 | + 2.764 | - 4.785 | - 3.128 |
| Sonstige Gebiete | + 4.874 | + 3.650 | + 5.016 | - 1.789 | - 1.678 | - 971 | + 741 | + 1.901 | + 4.320 | + 5.531 | + 4.181 | + 1.704 | + 445 | + 1.651 |
| zusammen | +62.099 | +46.553 | + 58.735 | + 449 | -14.674 | + 107 | +12.330 | +25.831 | +33.747 | +34.036 | +21.258 | - 2.464 | -21.750 | -17.611 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt, Wiesbaden

Tab. A 5: Entwicklung des Wanderungssaldos pro 1.ooo Einwohner in Hessen nach Stadtregionen 1971 - 1984

| Gebietstyp | 1971 | 1972 | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl pro 1.000 | | | | | | | | | | | | | |
| | Stadtregion Frankfurt/M. | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | - 0,4 | - 2,3 | + 2,1 | - 7,4 | - 13,2 | - 6,7 | - 4,4 | + 2,9 | + 2,9 | + 4,8 | + 0,0 | - 2,7 | - 10,4 | - 10,7 |
| Umland | + 24,1 | + 19,3 | + 18,9 | + 5,1 | + 3,1 | + 4,5 | + 6,8 | + 7,7 | + 8,7 | + 6,5 | + 5,6 | - 0,0 | - 1,5 | - 0,2 |
| zusammen | + 14,7 | + 11,2 | + 12,7 | + 0,6 | - 2,7 | + 0,5 | + 2,9 | + 6,0 | + 6,7 | + 5,9 | + 3,7 | - 0,9 | - 4,5 | - 3,7 |
| | Stadtregion Gießen | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | - 3,9 | - 0,6 | - 3,5 | - 6,2 | - 12,5 | - 9,7 | - 8,1 | - 0,7 | + 6,5 | - 0,0 | + 0,1 | - 18,1 | - 20,3 | - 16,1 |
| Umland | + 11,5 | + 8,9 | + 13,1 | + 1,2 | - 1,3 | + 1,0 | + 3,4 | + 4,0 | + 6,6 | + 9,0 | + 5,3 | + 3,2 | - 3,0 | - 4,8 |
| zusammen | + 8,4 | + 7,0 | + 9,9 | - 0,2 | - 3,4 | - 1,0 | + 1,3 | + 3,1 | + 6,6 | + 7,3 | + 4,3 | - 0,6 | - 6,0 | - 6,7 |
| | Stadtregion Kassel | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstadt | + 3,4 | - 5,8 | + 2,5 | - 8,5 | - 16,3 | - 13,2 | - 5,8 | - 2,3 | - 1,1 | + 4,3 | - 0,4 | - 7,6 | - 15,4 | - 12,6 |
| Umland | + 17,6 | + 13,9 | + 21,5 | + 11,3 | + 9,4 | + 12,8 | + 11,4 | + 10,6 | + 13,0 | + 13,0 | + 8,0 | + 4,2 | + 1,2 | + 0,8 |
| zusammen | + 10,2 | + 3,7 | + 11,8 | + 1,3 | - 3,4 | + 0,0 | + 3,0 | + 4,4 | + 6,3 | + 8,9 | + 4,1 | - 1,3 | - 6,5 | - 5,3 |
| | Hessen | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | - 0,2 | - 2,6 | - 1,7 | - 7,4 | - 13,5 | - 7,8 | - 4,9 | + 1,9 | + 2,7 | + 4,3 | + 0,0 | - 4,7 | - 11,9 | - 11,4 |
| Umland | + 21,1 | + 16,8 | + 18,0 | + 4,8 | + 2,7 | + 4,4 | + 6,5 | + 7,2 | + 8,6 | + 7,4 | + 5,7 | + 0,9 | - 1,6 | - 1,0 |
| Sonstige Gebiete | + 4,4 | + 3,2 | + 4,4 | - 1,6 | - 1,5 | - 0,9 | + 0,7 | + 1,7 | + 3,9 | + 5,0 | + 3,7 | + 1,5 | + 0,4 | + 1,5 |
| zusammen | + 11,4 | + 8,5 | + 10,6 | + 0,1 | - 2,6 | + 0,0 | + 2,2 | + 4,7 | + 6,1 | + 6,1 | + 3,8 | - 0,4 | - 3,9 | - 3,2 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Tab. A 6: Fertiggestellte Wohnungen insgesamt in Hessen nach Stadtregionen 1976 - 1984[1)]

| Gebietstyp | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl | | | | | | | | |
| | Stadtregion Frankfurt/M. | | | | | | | | |
| Kernstädte | 5.513 | 7.789 | 2.727 | 2.991 | 3.106 | 4.546 | 3.318 | 3.802 | 5.393 |
| Umland | 14.319 | 15.095 | 14.725 | 12.631 | 14.075 | 11.863 | 11.260 | 11.261 | 14.133 |
| zusammen | 19.832 | 22.884 | 17.452 | 15.622 | 17.181 | 16.409 | 14.578 | 15.063 | 19.526 |
| | Stadtregion Gießen | | | | | | | | |
| Kernstädte | 479 | 163[2)] | 637[2)] | 382[2)] | 546 | 392 | 506 | 566 | 751 |
| Umland | 3.708 | 4.134[2)] | 3.517[2)] | 3.659[2)] | 3.546 | 3.046 | 2.707 | 2.329 | 2.910 |
| zusammen | 4.187 | 4.297 | 4.154 | 4.041 | 4.092 | 3.438 | 3.213 | 2.895 | 3.661 |
| | Stadtregion Kassel | | | | | | | | |
| Kernstadt | 396 | 718 | 643 | 372 | 459 | 458 | 349 | 362 | 454 |
| Umland | 1.918 | 2.261 | 2.004 | 2.140 | 2.048 | 1.873 | 1.414 | 1.106 | 1.209 |
| zusammen | 2.314 | 2.979 | 2.647 | 2.512 | 2.507 | 2.331 | 1.763 | 1.468 | 1.663 |
| | Hessen | | | | | | | | |
| Kernstädte | 6.388 | 8.670 | 4.007 | 3.745 | 4.111 | 5.396 | 4.173 | 4.730 | 6.598 |
| Umland | 19.945 | 21.491 | 20.246 | 18.429 | 19.669 | 16.782 | 15.381 | 14.696 | 18.252 |
| Sonstige Gebiete | 7.834 | 7.299 | 6.905 | 6.872 | 6.958 | 6.739 | 5.272 | 5.600 | 5.226 |
| zusammen | 34.167 | 37.460 | 31.158 | 29.046 | 30.738 | 28.917 | 24.826 | 25.026 | 30.076 |

[1)] im Wohnungsneubau

[2)] wegen der Neugliederung des Lahn-Dill-Gebietes geschätzt

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Tab. A 7: Fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Hessen nach Stadtregionen 1976 - 1984[1)]

| Gebietstyp | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl | | | | | | | | |
| | Stadtregion Frankfurt/M. | | | | | | | | |
| Kernstädte | 1.053 | 1.299 | 1.202 | 1.325 | 1.213 | 1.304 | 778 | 685 | 744 |
| Umland | 9.524 | 10.921 | 10.575 | 9.959 | 10.477 | 8.420 | 7.068 | 6.275 | 7.568 |
| zusammen | 10.577 | 12.220 | 11.777 | 11.284 | 11.690 | 9.724 | 7.846 | 6.960 | 8.312 |
| | Stadtregion Gießen | | | | | | | | |
| Kernstädte | 252 | 76[2)] | 293[2)] | 237[2)] | 273 | 146 | 199 | 156 | 175 |
| Umland | 2.992 | 3.067[2)] | 2.905 | 3.016[2)] | 2.896 | 2.503 | 2.058 | 1.632 | 1.863 |
| zusammen | 3.244 | 3.143 | 3.198 | 3.253 | 3.169 | 2.649 | 2.257 | 1.788 | 2.038 |
| | Stadtregion Kassel | | | | | | | | |
| Kernstadt | 182 | 316 | 398 | 238 | 319 | 260 | 162 | 154 | 212 |
| Umland | 1.490 | 1.788 | 1.708 | 1.796 | 1.663 | 1.476 | 1.088 | 770 | 712 |
| zusammen | 1.672 | 2.104 | 2.102 | 2.034 | 1.982 | 1.736 | 1.250 | 924 | 924 |
| | Hessen | | | | | | | | |
| Kernstädte | 1.487 | 1.691 | 1.893 | 1.800 | 1.805 | 1.710 | 1.139 | 995 | 1.131 |
| Umland | 14.006 | 15.776 | 15.184 | 14.771 | 15.036 | 12.399 | 10.214 | 8.677 | 10.143 |
| Sonstige Gebiete | 6.167 | 5.789 | 5.581 | 5.454 | 5.613 | 5.111 | 3.922 | 3.824 | 3.349 |
| zusammen | 21.600 | 23.256 | 22.658 | 22.025 | 22.454 | 19.220 | 15.275 | 13.496 | 14.623 |

[1)] im Wohnungsneubau

[2)] wegen der Neugliederung des Lahn-Dill-Gebietes geschätzt

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Tab. A 8: Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen in Hessen nach Stadtregionen 1976 - 1984[1)]

| Gebietstyp | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl | | | | | | | | |
| | Stadtregion Frankfurt/M. | | | | | | | | |
| Kernstädte | 4.252 | 5.830 | 1.279 | 1.427 | 1.511 | 2.794 | 2.153 | 2.343 | 3.945 |
| Umland | 3.604 | 3.153 | 3.198 | 1.896 | 2.708 | 2.572 | 3.129 | 3.941 | 4.999 |
| zusammen | 7.856 | 8.983 | 4.477 | 3.323 | 4.219 | 5.366 | 5.282 | 6.284 | 8.944 |
| | Stadtregion Gießen | | | | | | | | |
| Kernstädte | 183 | 67[2)] | 268[2)] | 99[2)] | 207 | 177 | 244 | 252 | 526 |
| Umland | 476 | 768[2)] | 352[2)] | 450[2)] | 414 | 968 | 435 | 475 | 777 |
| zusammen | 659 | 835 | 620 | 549 | 621 | 1.145 | 679 | 727 | 1.303 |
| | Stadtregion Kassel | | | | | | | | |
| Kernstadt | 148 | 336 | 181 | 91 | 104 | 193 | 131 | 178 | 220 |
| Umland | 285 | 318 | 158 | 212 | 276 | 255 | 187 | 188 | 347 |
| zusammen | 433 | 654 | 339 | 303 | 380 | 448 | 318 | 366 | 567 |
| | Hessen | | | | | | | | |
| Kernstädte | 4.583 | 6.233 | 1.728 | 1.617 | 1.822 | 3.164 | 2.528 | 2.773 | 4.691 |
| Umland | 4.365 | 4.239 | 3.708 | 2.558 | 3.398 | 3.795 | 3.751 | 4.604 | 6.123 |
| Sonstige Gebiete | 867 | 846 | 657 | 808 | 710 | 805 | 697 | 1.047 | 1.170 |
| zusammen | 9.815 | 11.318 | 6.093 | 4.983 | 5.930 | 7.764 | 6.976 | 8.424 | 11.984 |

[1)] im Wohnungsneubau

[2)] wegen der Neugliederung des Lahn-Dill-Gebietes geschätzt

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Tab. A 9: Fertiggestellte Wohnungen je 1o.ooo Wohnungen des Wohnungsbestandes in Hessen nach Stadtregionen 1976 - 1984 [1]

| Gebietstyp | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | A n z a h l | | | | | | | | |
| | Stadtregion Frankfurt/M. | | | | | | | | |
| Kernstädte | 1o3 | 144 | 5o | 55 | 57 | 82 | 6o | 68 | 96 |
| Umland | 173 | 179 | 172 | 145 | 16o | 133 | 124 | 123 | 152 |
| zusammen | 146 | 166 | 125 | 111 | 12o | 114 | 1oo | 1o2 | 131 |
| | Stadtregion Gießen | | | | | | | | |
| Kernstädte | 95 | 32 [2] | 124 [2] | 74 [2] | 1o5 | 75 | 96 | 1o6 | 139 |
| Umland | 192 | 21o [2] | 176 [2] | 179 [2] | 171 | 145 | 127 | 1o8 | 133 |
| zusammen | 172 | 174 | 165 | 158 | 158 | 131 | 121 | 1o8 | 135 |
| | Stadtregion Kassel | | | | | | | | |
| Kernstadt | 44 | 8o | 71 | 41 | 5o | 5o | 38 | 39 | 49 |
| Umland | 241 | 277 | 24o | 249 | 233 | 2o9 | 155 | 12o | 13o |
| zusammen | 137 | 174 | 152 | 142 | 14o | 129 | 96 | 8o | 89 |
| | Hessen | | | | | | | | |
| Kernstädte | 95 | 127 | 59 | 55 | 6o | 78 | 6o | 67 | 93 |
| Umland | 181 | 192 | 178 | 159 | 167 | 141 | 127 | 12o | 147 |
| Sonstige Gebiete | 194 | 178 | 166 | 163 | 162 | 155 | 12o | 126 | 116 |
| zusammen | 157 | 17o | 139 | 128 | 134 | 124 | 1o6 | 1o6 | 125 |

[1] im Wohnungsneubau

[2] wegen der Neugliederung des Lahn-Dill-Gebietes geschätzt

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Tab. A 1o: Fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro 1o.ooo Wohnungen des Bestandes in Hessen nach Stadtregionen 1976 - 1984 [1]

| Gebietstyp | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 198o | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | A n z a h l | | | | | | | | |
| | Stadtregion Frankfurt/M. | | | | | | | | |
| Kernstädte | 19,8 | 24,o | 22,2 | 24,3 | 22,2 | 23,6 | 14,o | 12,3 | 13,2 |
| Umland | 115,2 | 129,8 | 123,6 | 114,7 | 118,8 | 94,2 | 78,1 | 68,5 | 81,4 |
| zusammen | 77,8 | 88,4 | 84,2 | 79,8 | 81,8 | 67,3 | 53,8 | 47,2 | 55,7 |
| | Stadtregion Gießen | | | | | | | | |
| Kernstädte | 5o,o | 15,o[2] | 57,2[2] | 46,o[2] | 52,4 | 27,8 | 37,6 | 29,2 | 32,2 |
| Umland | 155,o | 155,7[2] | 145,o[2] | 147,9[2] | 139,7 | 119,o | 96,7 | 75,9 | 85,5 |
| zusammen | 133,2 | 127,o | 127,1 | 127,4 | 1o2,1 | 99,1 | 84,9 | 66,6 | 74,9 |
| | Stadtregion Kassel | | | | | | | | |
| Kernstadt | 2o,4 | 35,2 | 44,1 | 26,3 | 35,o | 28,4 | 17,6 | 16,7 | 22,9 |
| Umland | 187,3 | 218,8 | 2o3,7 | 2o9,4 | 189,4 | 164,7 | 119,5 | 83,6 | 76,3 |
| zusammen | 99,2 | 122,8 | 12o,9 | 115,3 | 11o,8 | 95,8 | 68,3 | 5o,1 | 49,7 |
| | Hessen | | | | | | | | |
| Kernstädte | 22,1 | 24,8 | 27,7 | 26,2 | 26,1 | 24,6 | 16,3 | 14,1 | 15,9 |
| Umland | 127,4 | 14o,8 | 133,2 | 127,6 | 127,7 | 1o3,9 | 84,5 | 71,o | 81,8 |
| Sonstige Gebiete | 153,o | 141,3 | 134,2 | 129,1 | 13o,8 | 117,3 | 89,o | 85,8 | 74,3 |
| zusammen | 99,3 | 1o5,2 | 1o1,2 | 97,1 | 97,8 | 82,7 | 65,o | 56,9 | 6o,9 |

[1] im Wohnungsneubau

[2] wegen der Neugliederung des Lahn-Dill-Gebietes geschätzt

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Tab. A 11: Fertiggestellte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro 1o.ooo Wohnungen des Bestandes in Hessen nach Stadtregionen 1976 - 1984 [1]

| Gebietstyp | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 198o | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | A n z a h l | | | | | | | | |
| | Stadtregion Frankfurt/M. | | | | | | | | |
| Kernstädte | 79,8 | 1o7,9 | 23,6 | 26,2 | 27,6 | 5o,6 | 38,8 | 42,o | 7o,1 |
| Umland | 43,6 | 37,5 | 37,4 | 21,8 | 3o,7 | 28,8 | 34,6 | 43,o | 53,8 |
| zusammen | 57,8 | 65,o | 32,o | 23,5 | 29,5 | 37,1 | 36,2 | 42,6 | 59,9 |
| | Stadtregion Gießen | | | | | | | | |
| Kernstädte | 36,3 | 13,2[2] | 52,3[2] | 19,2[2] | 39,7 | 33,7 | 46,1 | 47,1 | 97,1 |
| Umland | 24,7 | 39,o[2] | 17,6[2] | 22,1[2] | 2o,o | 46,o | 2o,4 | 22,1 | 35,6 |
| zusammen | 27,1 | 33,7 | 24,7 | 21,5 | 23,9 | 43,6 | 25,5 | 27,1 | 47,9 |
| | Stadtregion Kassel | | | | | | | | |
| Kernstadt | 16,6 | 37,5 | 2o,1 | 1o,o | 11,4 | 21,1 | 14,3 | 19,3 | 23,7 |
| Umland | 35,6 | 38,9 | 18,9 | 24,7 | 31,4 | 28,4 | 2o,5 | 2o,4 | 37,2 |
| zusammen | 25,7 | 38,2 | 19,5 | 17,2 | 21,2 | 24,7 | 17,4 | 19,9 | 3o,5 |
| | Hessen | | | | | | | | |
| Kernstädte | 68, | 91,6 | 25,3 | 23,5 | 26,4 | 45,5 | 36,2 | 39,4 | 66,1 |
| Umland | 39,7 | 37,8 | 32,5 | 22,1 | 28,9 | 31,8 | 31,o | 37,7 | 49,4 |
| Sonstige Gebiete | 21,5 | 2o,7 | 15,8 | 19,1 | 16,5 | 18,5 | 15,8 | 23,5 | 25,9 |
| zusammen | 45,1 | 51,2 | 27,2 | 22,o | 25,8 | 33,4 | 29,7 | 35,5 | 49,9 |

[1] im Wohnungsneubau

[2] wegen der Neugliederung des Lahn-Dill-Gebietes geschätzt

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Tab. A 12: Anteil der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Hessen nach Stadtregionen 1976 - 1984 [1]

| Gebietstyp | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | A n t e i l vH | | | | | | | | |
| | Stadtregion Frankfurt/M. | | | | | | | | |
| Kernstädte | 19,8 | 18,2 | 48,4 | 48,1 | 44,5 | 31,8 | 26,5 | 22,6 | 15,9 |
| Umland | 72,5 | 77,6 | 76,8 | 84,0 | 79,5 | 76,6 | 69,3 | 61,4 | 60,2 |
| zusammen | 57,4 | 57,6 | 72,5 | 77,3 | 73,5 | 64,4 | 59,8 | 52,6 | 48,2 |
| | Stadtregion Gießen | | | | | | | | |
| Kernstädte | 57,9 | 53,1 [2] | 52,2 [2] | 70,5 [2] | 56,9 | 45,2 | 44,9 | 38,2 | 71,1 |
| Umland | 86,3 | 80,0 [2] | 89,2 [2] | 87,0 [2] | 87,5 | 72,1 | 82,6 | 77,5 | 60,5 |
| zusammen | 83,1 | 79,0 | 83,8 | 85,6 | 83,6 | 69,8 | 76,9 | 71,1 | 59,8 |
| | Stadtregion Kassel | | | | | | | | |
| Kernstadt | 55,2 | 48,5 | 68,7 | 72,3 | 75,4 | 57,4 | 55,3 | 46,4 | 49,1 |
| Umland | 83,9 | 84,9 | 91,5 | 89,4 | 85,8 | 85,3 | 85,3 | 80,4 | 67,2 |
| zusammen | 79,4 | 76,3 | 86,1 | 87,0 | 83,9 | 79,5 | 79,7 | 71,6 | 62,0 |
| | Hessen | | | | | | | | |
| Kernstädte | 24,5 | 21,3 | 52,3 | 52,7 | 49,8 | 35,1 | 31,1 | 26,4 | 20,3 |
| Umland | 76,2 | 78,8 | 80,4 | 85,2 | 81,6 | 76,6 | 73,1 | 65,3 | 60,7 |
| Sonstige Gebiete | 87,7 | 87,2 | 89,5 | 87,1 | 88,8 | 86,4 | 84,9 | 78,5 | 74,1 |
| zusammen | 68,8 | 67,3 | 78,8 | 81,5 | 79,1 | 71,2 | 68,6 | 61,6 | 55,0 |

[1] im Wohnungsneubau

[2] wegen der Neugliederung der Lahn-Dill-Gebietes geschätzt

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Tab. A 13: Größenstruktur der fertiggestellten Wohnungen in Hessen nach Stadtregionen 1980 - 1984

| Gebietstyp | Fertiggestellte Wohnungen mit ... Räumen | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 und 2 | | | | | 3 und 4 | | | | | 5 und mehr | | | | |
| | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 |
| | Anteil vH | | | | | | | | | | | | | | |
| | Stadtregion Frankfurt/M. | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | 10,4 | 12,3 | 12,9 | 21,5 | 15,5 | 43,1 | 50,3 | 52,1 | 49,9 | 61,3 | 46,4 | 38,5 | 35,0 | 28,5 | 23,1 |
| Umland | 6,5 | 8,1 | 9,5 | 10,9 | 11,2 | 24,7 | 24,1 | 30,2 | 32,8 | 36,7 | 68,8 | 67,9 | 60,3 | 56,4 | 52,1 |
| zusammen | 7,2 | 9,2 | 10,2 | 13,5 | 12,4 | 28,1 | 31,4 | 35,2 | 37,1 | 43,5 | 64,7 | 59,4 | 55,6 | 49,4 | 44,1 |
| | Stadtregion Gießen | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | 9,2 | 1,3 | 29,6 | 41,7 | 24,8 | 35,0 | 53,8 | 26,3 | 29,9 | 49,4 | 55,9 | 44,9 | 44,1 | 28,5 | 25,8 |
| Umland | 6,5 | 8,1 | 12,3 | 7,7 | 11,4 | 24,6 | 25,8 | 24,3 | 31,7 | 28,1 | 69,0 | 66,1 | 63,4 | 60,5 | 60,5 |
| zusammen | 6,8 | 7,3 | 15,1 | 14,5 | 14,1 | 26,0 | 29,0 | 24,6 | 31,4 | 32,5 | 67,2 | 63,7 | 60,2 | 54,2 | 53,4 |
| | Stadtregion Kassel | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstadt | 6,8 | 8,7 | 10,0 | 13,3 | 8,4 | 23,3 | 43,9 | 40,7 | 47,5 | 50,2 | 69,9 | 47,4 | 49,3 | 33,7 | 41,4 |
| Umland | 4,3 | 7,1 | 6,5 | 4,6 | 8,9 | 26,8 | 33,0 | 30,3 | 36,7 | 36,6 | 68,9 | 59,9 | 63,2 | 58,7 | 54,6 |
| zusammen | 4,7 | 7,4 | 7,2 | 6,7 | 8,7 | 26,1 | 35,1 | 32,3 | 39,4 | 40,3 | 69,1 | 57,4 | 60,5 | 53,9 | 51,0 |
| | Hessen | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | 9,9 | 11,2 | 14,7 | 23,4 | 18,1 | 39,8 | 50,0 | 48,0 | 47,3 | 59,2 | 50,3 | 38,8 | 37,3 | 29,3 | 24,7 |
| Umland | 6,3 | 7,9 | 9,7 | 9,9 | 11,1 | 24,9 | 25,4 | 29,2 | 30,8 | 35,3 | 68,8 | 66,6 | 61,1 | 57,2 | 53,6 |
| Sonstige Gebiete | 4,9 | 7,1 | 6,7 | 7,3 | 8,9 | 23,6 | 28,0 | 28,5 | 30,9 | 30,4 | 71,5 | 64,9 | 64,8 | 61,8 | 60,7 |
| zusammen | 6,4 | 8,4 | 9,9 | 11,8 | 11,8 | 26,6 | 30,6 | 32,2 | 35,2 | 39,7 | 67,0 | 61,0 | 57,9 | 53,0 | 48,5 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Tab. A 14: Erteilte Baugenehmigungen in Hessen nach Stadtregionen 1980 - 1984

| Gebietstyp | Wohnungen in neuen Wohngebäuden | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Insgesamt | | | | | Davon in Ein- und Zweifamilienhäusern | | | | | Drei- und Mehrfamilienhäusern | | | | |
| | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 |
| | Anzahl | | | | | | | | | | | | | | |
| | Stadtregion Frankfurt/M. | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | 3.653 | 3.765 | 3.878 | 4.284 | 3.280 | 1.191 | 729 | 742 | 691 | 722 | 2.462 | 3.036 | 3.136 | 3.593 | 2.558 |
| Umland | 11.511 | 10.215 | 10.418 | 12.919 | 11.470 | 8.515 | 7.438 | 5.911 | 7.336 | 6.125 | 2.996 | 2.777 | 4.507 | 5.583 | 5.345 |
| zusammen | 15.164 | 13.980 | 14.296 | 5.503 | 14.750 | 9.706 | 8.167 | 6.653 | 8.027 | 6.847 | 5.458 | 5.813 | 7.643 | 9.176 | 7.903 |
| | Stadtregion Gießen | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | 328 | 405 | 760 | 803 | | 169 | 171 | 117 | 217 | | 159 | 234 | 643 | 586 | |
| Umland | 2.973 | 2.414 | 2.015 | 2.520 | | 2.654 | 2.051 | 1.490 | 1.676 | | 319 | 363 | 525 | 844 | |
| zusammen | 3.301 | 2.819 | 2.775 | 3.323 | 2.514 | 2.823 | 2.222 | 1.607 | 1.893 | 1.429 | 478 | 597 | 1.168 | 1.430 | 1.085 |
| | Stadtregion Kassel | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstadt | 372 | 359 | 460 | 474 | 276 | 301 | 189 | 178 | 228 | 163 | 71 | 170 | 282 | 246 | 113 |
| Umland | 1.812 | 1.419 | 806 | 1.153 | 724 | 1.469 | 1.190 | 614 | 785 | 593 | 343 | 229 | 192 | 368 | 131 |
| zusammen | 2.184 | 1.778 | 1.266 | 1.627 | 1.000 | 1.770 | 1.379 | 792 | 1.013 | 756 | 414 | 399 | 474 | 614 | 244 |
| | Hessen | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | 4.353 | 4.529 | 5.098 | 5.561 | | 1.661 | 1.089 | 1.037 | 1.136 | | 2.692 | 3.440 | 4.061 | 4.425 | |
| Umland | 16.296 | 14.048 | 13.239 | 16.592 | | 12.638 | 10.679 | 8.015 | 9.797 | | 3.658 | 3.369 | 5.224 | 6.795 | |
| Sonstige Gebiete | 6.349 | 4.986 | 4.246 | 5.018 | 3.787 | 5.575 | 4.100 | 3.205 | 3.541 | 2.751 | 774 | 886 | 1.041 | 1.477 | 1.036 |
| zusammen | 26.998 | 23.563 | 22.583 | 27.171 | 22.051 | 19,874 | 15,868 | 12.257 | 14.474 | 11.783 | 7.124 | 7.695 | 10.326 | 12.697 | 10.268 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Tab. A 15: Geförderte Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau insgesamt in Hessen nach Stadtregionen 1976 - 1984

| Gebietstyp | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl | | | | | | | | |
| | Stadtregion Frankfurt/M. | | | | | | | | |
| Kernstädte | 1.991 | 1.388 | 1.711 | 933 | 1.214 | 1.268 | 3.221 | 2.521 | 2.772 |
| Umland | 4.333 | 2.360 | 3.185 | 2.464 | 1.989 | 2.117 | 3.149 | 2.289 | 2.183 |
| zusammen | 6.324 | 3.748 | 4.895 | 3.397 | 3.203 | 3.385 | 6.370 | 4.810 | 4.955 |
| | Stadtregion Gießen | | | | | | | | |
| Kernstädte | . | . | . | . | . | . | . | . | . |
| Umland | . | . | . | . | . | . | . | . | . |
| zusammen | 1.238 | 911 | 1.036 | 981 | 691 | 894 | 1.494 | 749 | 432 |
| | Stadtregion Kassel | | | | | | | | |
| Kernstadt | 231 | 299 | 263 | 449 | 136 | 282 | 440 | 171 | 210 |
| Umland | 956 | 695 | 1.157 | 1.209 | 318 | 549 | 862 | 411 | 282 |
| zusammen | 1.187 | 994 | 1.420 | 1.658 | 494 | 831 | 1.302 | 582 | 492 |
| | Hessen | | | | | | | | |
| Kernstädte<br>Umland | 8.749 | 5.653 | 7.502 | 6.036 | 4.348 | 5.110 | 9.166 | 6.141 | 5.879 |
| Sonstige Gebiete | 2.067 | 1.775 | 1.925 | 2.444 | 866 | 1.476 | 2.209 | 1.556 | 1.075 |
| zusammen | 10.816 | 7.428 | 9.277 | 8.480 | 5.214 | 6.586 | 11.375 | 7.697 | 6.954 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Tab. A 16: Geförderte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Sozialen Wohnungsbau in Hessen nach Stadtregionen 1976 - 1984

| Gebietstyp | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl | | | | | | | | |
| | Stadtregion Frankfurt/M. | | | | | | | | |
| Kernstädte | 144 | 162 | 214 | 173 | 71 | 161 | 271 | 296 | 106 |
| Umland | 1.934 | 1.340 | 1.559 | 1.460 | 661 | 1.244 | 1.051 | 930 | 871 |
| zusammen | 2.078 | 1.502 | 1.773 | 1.633 | 732 | 1.405 | 1.322 | 1.226 | 977 |
| | Stadtregion Gießen | | | | | | | | |
| Kernstädte | . | . | . | . | . | . | . | . | . |
| Umland | . | . | . | . | . | . | . | . | . |
| zusammen | 842 | 626 | 635 | 726 | 383 | 655 | 787 | 403 | 332 |
| | Stadtregion Kassel | | | | | | | | |
| Kernstadt | 106 | 112 | 148 | 111 | 47 | 100 | 91 | 73 | 78 |
| Umland | 687 | 598 | 905 | 926 | 229 | 429 | 563 | 308 | 247 |
| zusammen | 793 | 710 | 1.053 | 1.037 | 276 | 529 | 654 | 381 | 325 |
| | Hessen | | | | | | | | |
| Kernstädte<br>Umland | 3.713 | 2.830 | 3.461 | 3.396 | 1.391 | 2.589 | 2.763 | 2.010 | 1.634 |
| Sonstige Gebiete | 1.844 | 1.402 | 1.575 | 2.097 | 684 | 1.229 | 1.609 | 973 | 825 |
| zusammen | 5.557 | 4.240 | 5.036 | 5.493 | 2.075 | 3.818 | 4.372 | 2.983 | 2.459 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Tab. A 17: Geförderte Wohnungen in Drei- und Mehrfamiliengebäuden im Sozialen Wohnungsbau in Hessen nach Stadtregionen 1976 - 1984

| Gebietstyp | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl | | | | | | | | |
| | Stadtregion Frankfurt/M. | | | | | | | | |
| Kernstädte | 1.555 | 1.077 | 1.450 | 715 | 1.125 | 1.097 | 2.940 | 2.218 | 2.409 |
| Umland | 1.679 | 759 | 1.503 | 817 | 1.260 | 801 | 2.031 | 1.284 | 1.053 |
| zusammen | 3.234 | 1.836 | 2.953 | 1.532 | 2.385 | 1.898 | 4.971 | 3.502 | 3.462 |
| | Stadtregion Gießen | | | | | | | | |
| Kernstädte | . | . | . | . | . | . | . | . | . |
| Umland | . | . | . | . | . | . | . | . | . |
| zusammen | 352 | 240 | 392 | 243 | 211 | 237 | 696 | 340 | 90 |
| | Stadtregion Kassel | | | | | | | | |
| Kernstadt | 96 | 163 | 113 | 327 | 89 | 180 | 347 | 98 | 131 |
| Umland | 204 | 94 | 247 | 280 | 77 | 115 | 291 | 98 | 25 |
| zusammen | 300 | 257 | 360 | 607 | 166 | 295 | 638 | 196 | 156 |
| | Hessen | | | | | | | | |
| Kernstädte<br>Umland | 3.886 | 2.333 | 3.705 | 2.382 | 2.762 | 2.430 | 6.305 | 4.038 | 3.708 |
| Sonstige Gebiete | 189 | 367 | 323 | 331 | 164 | 242 | 577 | 575 | 235 |
| zusammen | 4.075 | 2.700 | 4.028 | 2.713 | 2.926 | 2.672 | 6.882 | 4.613 | 3.943 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Tab. 18: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Hessen nach Gebietstypen 197o - 1983

| Gebietstyp | Wohnungsbestand am Jahresende | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1970 | 1971 | 1972 | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 |
| | Stadtregion Frankfurt (Main) | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | 478.734 | 488.361 | 500.759 | 511.690 | 520.904 | 527.983 | 532.908 | 540.286 | 542.318 | 544.948 | 547.494 | 551.638 | 554.443 | 557.908 | 562.936 |
| Umland | 672.672 | 699.505 | 731.606 | 769.005 | 794.917 | 812.689 | 826.697 | 841.495 | 855.907 | 868.204 | 881.978 | 893.573 | 904.559 | 915.576 | 929.439 |
| zusammen | 1.151.406 | 1.187.866 | 1.232.365 | 1.280.695 | 1.315.821 | 1.340.672 | 1.359.605 | 1.381.781 | 1.398.225 | 1.413.152 | 1.429.472 | 1.445.211 | 1.459.002 | 1.473.484 | 1.492.375 |
| | Stadtregion Gießen | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | 44.320 | 45.966[1] | 47.418 | 48.465[1] | 49.724[1] | 50.047 | 50.440 | 50.593 | 51.206 | 51.575 | 52.080 | 52.453 | 52.931 | 53.468 | 54.196 |
| Umland | 165.734 | 168.808[1] | 174.034 | 180.354[1] | 185.379[1] | 189.454 | 193.068 | 196.939 | 200.311 | 203.856 | 207.342 | 210.303 | 212.921 | 215.147 | 217.985 |
| zusammen | 210.054 | 214.776 | 221.452 | 228.819 | 235.103 | 239.501 | 243.508 | 247.532 | 251.517 | 255.431 | 259.422 | 262.756 | 265.852 | 268.615 | 272.181 |
| | Stadtregion Kassel | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | 82.747 | 83.777 | 85.053 | 87.211 | 88.114 | 88.657 | 89.004 | 89.666 | 90.259 | 90.621 | 91.082 | 91.538 | 91.892 | 92.253 | 92.674 |
| Umland | 66.106 | 68.171 | 70.599 | 73.528 | 75.655 | 77.702 | 79.532 | 81.702 | 83.632 | 85.786 | 87.794 | 89.636 | 91.011 | 92.097 | 93.289 |
| zusammen | 148.853 | 151.948 | 155.652 | 160.739 | 163.969 | 166.359 | 168.536 | 171.368 | 173.891 | 176.407 | 178.876 | 181.174 | 182.903 | 184.350 | 185.963 |
| | Hessen | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | 605.801 | 618.106 | 633.230 | 647.366 | 658.742 | 666.687 | 672.352 | 680.545 | 683.783 | 687.144 | 690.656 | 695.629 | 699.266 | 703.629 | 709.806 |
| Umland | 904.512 | 936.484 | 976.239 | 1.022.887 | 1.056.151 | 1.079.845 | 1.099.297 | 1.120.136 | 1.139.850 | 1.157.846 | 1.177.114 | 1.193.512 | 1.208.491 | 1.222.820 | 1.240.713 |
| sonst. Gebiete | 354.488 | 361.388 | 369.636 | 379.447 | 387.981 | 395.945 | 403.065 | 409.632 | 416.003 | 422.478 | 429.127 | 435.535 | 440.540 | 445.922 | 450.965 |
| zusammen | 1.864.801 | 1.915.978 | 1.979.105 | 2.049.700 | 2.102.874 | 2.142.477 | 2.174.714 | 2.210.313 | 2.239.636 | 2.267.468 | 2.296.897 | 2.324.676 | 2.346.297 | 2.372.371 | 2.401.484 |

[1] Wegen der Neugliederung des Lahn-Dill-Gebietes mußten die Zahlenangaben geschätzt werden

Quelle: Hess. Stat. Landesamt, Wiesbaden

Tab. 19: Entwicklung des Wohnungsbestandes pro 1.000 Einwohner in Hessen nach Gebietstypen 1970 - 1983

| Gebietstyp | Wohnungen pro 1.000 Einwohner | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1970 | 1971 | 1972 | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 |
| | Stadtregion Frankfurt/M. | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | 391 | 400 | 412 | 422 | 434 | 448 | 457 | 468 | 471 | 473 | 475 | 480 | 486 | 496 | 508 |
| Umland | 339 | 344 | 352 | 363 | 374 | 381 | 386 | 390 | 394 | 397 | 401 | 404 | 409 | 415 | 422 |
| zusammen | 359 | 365 | 374 | 385 | 396 | 405 | 411 | 418 | 421 | 423 | 426 | 430 | 435 | 443 | 451 |
| | Stadtregion Gießen | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | 326 | 339 | 351 | 360 | 373 | 381 | 388 | 394 | 400 | 401 | 406 | 409 | 421 | 436 | 450 |
| Umland | 302 | 303 | 310 | 317 | 325 | 333 | 339 | 344 | 349 | 353 | 356 | 359 | 362 | 367 | 374 |
| zusammen | 306 | 310 | 317 | 325 | 334 | 342 | 348 | 353 | 358 | 362 | 365 | 368 | 373 | 379 | 387 |
| | Stadtregion Kassel | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstadt | 385 | 390 | 399 | 410 | 420 | 431 | 441 | 450 | 457 | 462 | 465 | 470 | 478 | 490 | 501 |
| Umland | 335 | 339 | 346 | 353 | 361 | 368 | 372 | 379 | 385 | 391 | 395 | 401 | 407 | 412 | 418 |
| zusammen | 361 | 365 | 373 | 382 | 390 | 399 | 406 | 413 | 419 | 424 | 428 | 433 | 440 | 448 | 456 |
| | Hessen | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernstädte | 385 | 393 | 405 | 415 | 427 | 440 | 449 | 459 | 463 | 465 | 468 | 473 | 479 | 490 | 502 |
| Umland | 331 | 335 | 343 | 354 | 363 | 371 | 376 | 381 | 385 | 388 | 392 | 395 | 400 | 406 | 413 |
| Sonstige Gebiete | 317 | 321 | 328 | 336 | 344 | 353 | 361 | 367 | 373 | 379 | 384 | 389 | 394 | 400 | 405 |
| zusammen | 344 | 345 | 358 | 367 | 377 | 386 | 393 | 399 | 403 | 407 | 410 | 414 | 419 | 426 | 434 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Tab. 2o: Größenstruktur des Wohnungsbestandes in Hessen nach Stadtregionen 1984 (Anzahl)

| Gebietstyp | Wohnungen insgesamt | Davon mit ... Räumen | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 und mehr |
| | A n z a h l | | | | | | |
| | Stadtregion Frankfurt/M. | | | | | | |
| Kernstädte | 562.936 | 26.35o | 53.794 | 174.679 | 193.253 | 72.964 | 41.896 |
| Umland | 929.439 | 15.8o8 | 59.358 | 189.525 | 285.652 | 19o.274 | 188.822 |
| zusammen | 1.492.375 | 42.158 | 113.152 | 364.2o4 | 478.9o5 | 263.238 | 23o.718 |
| | Stadtregion Gießen | | | | | | |
| Kernstädte | 54.196 | 1.88o | 4.127 | 13.o91 | 16.759 | 9.48o | 8.859 |
| Umland | 217.985 | 2.329 | 12.392 | 36.7o1 | 51.752 | 44.829 | 69.982 |
| zusammen | 272.181 | 4.2o9 | 16.519 | 49.792 | 68.511 | 54.3o9 | 78.841 |
| | Stadtregion Kassel | | | | | | |
| Kernstadt | 92.674 | 2.313 | 6.42o | 25.218 | 34.44o | 15.472 | 8.811 |
| Umland | 93.289 | 512 | 4.422 | 15.627 | 26.864 | 22.749 | 23.115 |
| zusammen | 185.963 | 2.825 | 1o.842 | 4o.845 | 61.3o4 | 38.221 | 31.926 |
| | Hessen | | | | | | |
| Kernstädte | 7o9.8o6 | 3o.543 | 64.341 | 212.988 | 244.452 | 97.916 | 59.566 |
| Umland | 1.24o.713 | 18.649 | 76.172 | 241.853 | 364.268 | 257.852 | 281.919 |
| Sonstige Gebiete | 45o.965 | 3.174 | 22.851 | 76.122 | 116.185 | 93.657 | 138.976 |
| zusammen | 2.4o1.484 | 52.366 | 163.364 | 53o.963 | 724.9o5 | 449.425 | 48o.461 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Tab. 21: Größenstruktur des Wohnungsbestandes in Hessen nach Stadtregionen 1984 (in vH)

| Gebietstyp | Wohnungen insgesamt | Davon mit ... Räumen | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 und mehr |
| | Anzahl | vH | | | | | |
| | Stadtregion Frankfurt/M. | | | | | | |
| Kernstädte | 562.1936 | 4,7 | 9,6 | 31,o | 34,3 | 13,o | 7,4 |
| Umland | 929.439 | 1,7 | 6,4 | 2o,4 | 3o,7 | 2o,5 | 2o,3 |
| zusammen | 1.492.375 | 2,8 | 7,6 | 24,4 | 32,1 | 17,6 | 15,5 |
| | Stadtregion Gießen | | | | | | |
| Kernstädte | 54.196 | 3,5 | 7,6 | 24,2 | 3o,9 | 17,5 | 16,3 |
| Umland | 217.985 | 1,1 | 5,7 | 16,8 | 23,7 | 2o,6 | 32,1 |
| zusammen | 272.181 | 1,5 | 6,1 | 18,3 | 25,2 | 2o,o | 29,o |
| | Stadtregion Kassel | | | | | | |
| Kernstadt | 92.674 | 2,5 | 6,9 | 27,2 | 37,2 | 16,7 | 9,5 |
| Umland | 93.289 | o,5 | 4,7 | 16,8 | 28,8 | 24,4 | 24,8 |
| zusammen | 185.963 | 1,5 | 5,8 | 22,o | 33,o | 2o,6 | 17,2 |
| | Hessen | | | | | | |
| Kernstädte | 7o9.8o6 | 4,3 | 9,1 | 3o,o | 34,4 | 13,8 | 8,4 |
| Umland | 1.24o.713 | 1,5 | 6,1 | 19,5 | 29,4 | 2o,8 | 22,7 |
| Sonstige Gebiete | 45o.965 | o,7 | 5,1 | 16,9 | 25,8 | 2o,8 | 3o,7 |
| zusammen | 2.4o1.484 | 2,2 | 6,8 | 22,1 | 3o,2 | 18,7 | 2o,o |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden

Tab. A 22: Wohnungsinhaberhaushalte nach Haushaltsgröße und Wohnfläche pro Person in Hessen 1978 und 1982

| Haushalte mit ... Personen | Inhaberhaushalte insgesamt | | Eigentümer | | Hauptmieter | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1978 | 1982 | 1978 | 1982 | 1978 | 1982 |
| | $m^2$ Wohnfläche pro Person | | | | | |
| 1 | 57,5 | 59,5 | 76,7 | 75,o | 52,9 | 54,o |
| 2 | 38,9 | 4o,8 | 46,5 | 48,3 | 34,1 | 35,o |
| 3 | 3o,9 | 32,1 | 36,1 | 37,7 | 26,3 | 26,3 |
| 4 | 26,2 | 27,o | 29,8 | 3o,8 | 21,6 | 21,5 |
| 5 und mehr | 21,4 | 21,7 | 24,1 | 24,9 | 17,o | 16,1 |
| insgesamt | 33,o | 34,5 | 35,5 | 37,6 | 3o,9 | 31,5 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden, 1 %-Wohnungstichprobe 1978; Mikrozensus 1982 (Wohnungsanpassung)

Tab. A 23: Mit Wohnfläche unterversorgte Wohnungsinhaberhaushalte nach Wohnverhältnis und Haushaltsgröße in Hessen 1978 und 1982 [1]

| Haushalte mit ... Personen | Wohnungsinhaber insgesamt [2] | | Eigentümer-haushalte | | Hauptmieterhaushalte | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Zusammen | | Davon: in ... nicht öffentl. gef.Wohnungen | | öffentlich gef.Wohnungen | |
| | 1978 | 1982 | 1978 | 1982 | 1978 | 1982 | 1978 | 1982 | 1978 | 1982 |
| 1 | 14,8 | 13,6 | 4,2 | 5,9 | 17,4 | 16,2 | 18,4 | 17,3 | 13,4 | 11,2 |
| 2 | 14,8 | 12,2 | 6,o | 4,8 | 2o,3 | 17,9 | 19,1 | 17,2 | 24,1 | 2o,2 |
| 3 | 15,8 | 15,2 | 6,8 | 5,1 | 23,9 | 25,2 | 22,2 | 24,2 | 28,2 | 27,8 |
| 4 | 19,5 | 18,1 | 8,3 | 6,o | 33,7 | 35,5 | 28,o | 31,8 | 49,9 | 45,4 |
| 5 und mehr | 38,9 | 36,5 | 21,4 | 16,9 | 66,9 | 71,o | 57,7 | 65,4 | 86,7 | 84,5 |
| insgesamt | 17,6 | 15,8 | 8,3 | 6,6 | 23,6 | 22,9 | 21,2 | 21,9 | 28,6 | 26,o |

[1] Bedarfsnorm entsprechend Kölner Empfehlungen

[2] in Gebäuden

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden, 1 %-Wohnungsstichprobe 1978; Mikrozensus 1982

Tab. A 24: Anteil der mit Wohnraum unterversorgten Wohnungsinhaberhaushalte nach Haushaltsgröße im Wohnverhältnis in Hessen 1978 und 1982 [1]

| Haushalte mit ... Personen | Inhaber-haushalte insgesamt | | Eigentümer | | Hauptmieter | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Zusammen | | Davon in ... | | | |
| | | | | | | | nicht öffentlich gef.Wohnungen | | öffentlich gef.Wohnungen | |
| | 1978 | 1982 | 1978 | 1982 | 1978 | 1982 | 1978 | 1982 | 1978 | 1982 |
| | Anteil in vH | | | | | | | | | |
| 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2 | 3,7 | 2,5 | o,7 | o,5 | 5,6 | 4,o | 6,2 | 4,2 | 3,6 | 3,5 |
| 3 | 7,9 | 1o,5 | 2,5 | 3,3 | 12,7 | 17,5 | 13,6 | 19,o | 1o,o | 12,8 |
| 4 | 26,4 | 32,o | 1o,9 | 15,1 | 46,o | 55,9 | 4o,4 | 53,o | 62,1 | 63,8 |
| 5 und mehr | 38,7 | 45,o | 19,7 | 25,3 | 68,o | 79,2 | 62,4 | 76,o | 83,2 | 86,9 |
| insgesamt | 9,7 | 1o,8 | 5,6 | 6,7 | 12,3 | 14,o | 11,2 | 13,o | 16,o | 17,1 |

[1] Bedarfsnorm: Pro Haushaltsmitglied 1 Zimmer zuzügl. Küche oder Kochnische pro Haushalt

Quelle: Hess.Stat.Landesamt, 1 %-Wohnungsstichprobe 1978;
Mikrozensus 1982

Tab. A 25: Anteil der mit Wohnraum unterversorgten Wohnungsinhaberhaushalte in Hessen nach Gebietstypen 1982 [1)]

| Haushalte mit ... Personen | Hessen insgesamt | Kernstädte | Umland | sonstige Gebiete |
|---|---|---|---|---|
| | Anteile in vH | | | |
| 1 | - | - | - | - |
| 2 | 2,5 | 3,4 | 2,o | 1,8 |
| 3 | lo,5 | 15,3 | 9,6 | 7,6 |
| 4 | 32,o | 5o,5 | 28,5 | 22,3 |
| 5 und mehr | 45,o | 67,9 | 44,1 | 33,7 |
| insgesamt | lo,8 | lo,9 | 11,1 | 9,7 |

[1)] Bedarfsnorm: Pro Haushaltsmitglied 1 Zimmer zuzügl. Küche oder Kochnische pro Haushalt

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden, Mikrozensus 1982 - Sonderauswertung

Tab. A 26: Haushalte in Gebäuden und Unterkünften nach Wohnverhältnis und Haushaltsnettoeinkommen in Hessen 1982

| Monatliches Haushaltsnettoeinkommen von ... bis unter ... DM | Haushalte insgesamt | davon | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hauptmieter | | Eigentümer | | Untermieter | |
| | in 1.000 | in 1.000 | in vH | in 1.000 | in vH | in 1.000 | in vH |
| unter 800 | 142,0 | 89,1 | 62,7 | 36,4 | 25,6 | 16,5 | 11,6 |
| 800 - 1200 | 218,1 | 146,3 | 67,1 | 62,1 | 28,5 | 9,7 | 4,4 |
| 1200 - 1600 | 270,8 | 174,7 | 64,5 | 87,4 | 32,3 | 8,7 | 3,2 |
| 1600 - 2000 | 294,7 | 186,1 | 63,1 | 102,2 | 34,7 | 6,4 | 2,2 |
| 2000 - 2500 | 332,7 | 193,2 | 58,1 | 136,3 | 41,0 | 3,2 | 0,1 |
| 2500 - 3000 | 242,0 | 131,3 | 54,3 | 109,8 | 45,4 | 0,9 | 0,4 |
| 3000 - 4000 | 335,4 | 162,8 | 48,5 | 171,3 | 51,1 | 1,3 | 0,4 |
| 4000 - 5000 | 144,6 | 60,5 | 41,8 | 83,3 | 57,6 | 0,8 | 0,6 |
| 5000 und mehr | 117,6 | 38,8 | 33,0 | 78,8 | 67,0 | - | - |
| ohne Angabe | 123,5 | 50,9 | 41,2 | 69,1 | 56,0 | 3,5 | 0,3 |
| insgesamt | 2.221,4 | 1.233,7 | 55,5 | 936,7 | 42,2 | 51,0 | 2,3 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden, Mikrozensus 1982 (Wohnungsanpassung)

Tab. A 27: Haushalte in Gebäuden und Unterkünften nach Wohnverhältnis und sozialer Stellung des Haushaltsvorstandes im Beruf in Hessen 1982

| Soziale Stellung im Beruf | Haushalte insgesamt | | Eigentümer | | Hauptmieter | | Untermieter | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | in 1.000 | in vH | in 1.000 | in vH | in 1.000 | in vH | in 1.000 | in vH |
| Selbständiger | 157,7 | 100,0 | 102,4 | 64,9 | 53,5 | 33,9 | 1,8 | 1,1 |
| Beamter | 144,7 | 100,0 | 67,6 | 46,7 | 76,4 | 52,8 | 0,7 | 0,5 |
| Angestellter | 554,3 | 100,0 | 214,6 | 38,7 | 329,5 | 59,4 | 10,2 | 1,8 |
| Arbeiter | 499,1 | 100,0 | 216,9 | 43,5 | 271,7 | 54,4 | 10,5 | 2,1 |
| Nichterwerbstätiger | 865,6 | 100,0 | 335,2 | 38,7 | 502,6 | 58,1 | 27,8 | 3,2 |
| insgesamt | 2.221,4 | 100,0 | 936,7 | 42,2 | 1.233,7 | 55,5 | 51,0 | 2,3 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden, Mikrozensus 1982 (Wohnungsanpassung)

Tab. A 28: Haushalte in Gebäuden und Unterkünften nach Wohnverhältnis und Zahl der Haushaltsmitglieder in Hessen 1982

| Haushalte mit ... Personen | Haushalte isngesamt | | Eigentümer | | Hauptmieter | | Untermieter | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | in 1.ooo | in vH | in 1.ooo | in vH | in 1.ooo | in vH | in 1.ooo | in vH |
| 1 | 686,2 | loo,o | 158,7 | 23,1 | 482,6 | 7o,3 | 44,9 | 6,5 |
| 2 | 647,4 | loo,o | 279,9 | 43,2 | 363,3 | 56,1 | 4,2 | o,6 |
| 3 | 4o7,8 | loo,o | 2o3,9 | 5o,o | 2o2,5 | 49,7 | 1,4 | o,3 |
| 4 | 328,8 | loo,o | 194,9 | 59,3 | 133,4 | 4o,6 | o,5 | o,2 |
| 5 und mehr | 151,2 | loo,o | 99,3 | 65,7 | 51,9 | 34,3 | - | - |
| insgesamt | 2.221,4 | loo,o | 936,7 | 42,2 | 1.233,7 | 55,5 | 51,o | 2,3 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden, Mikrozensus 1982 (Wohnungsanpassung)

Tab. A 29: Haushalte in Gebäuden und Unterkünften nach Wohnverhältnis und Alter des Haushaltsvorstandes in Hessen 1982

| Haushaltsvorstand von ... bis unter ... Jahren | Haushalte insgesamt | | Eigentümer | | Hauptmieter | | Untermieter | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | in 1.000 | vH | in 1.000 | vH | in 1.000 | vH | in 1.000 | vH |
| unter 25 | 115,2 | 100,0 | 4,7 | 4,1 | 95,9 | 83,2 | 14,6 | 12,7 |
| 25 - 30 | 161,4 | 100,0 | 22,9 | 14,2 | 128,1 | 79,4 | 10,4 | 6,4 |
| 30 - 40 | 376,4 | 100,0 | 131,3 | 34,9 | 238,4 | 63,3 | 6,7 | 1,8 |
| 40 - 50 | 457,1 | 100,0 | 238,8 | 52,2 | 211,8 | 46,3 | 6,5 | 1,4 |
| 50 - 60 | 376,6 | 100,0 | 216,3 | 57,4 | 157,8 | 41,9 | 2,5 | 0,7 |
| 60 - 65 | 166,0 | 100,0 | 86,8 | 52,3 | 77,6 | 46,7 | 1,6 | 1,0 |
| 65 und mehr | 568,7 | 100,0 | 235,9 | 41,5 | 324,1 | 57,0 | 8,7 | 1,5 |
| insgesamt | 2.221,4 | 100,0 | 936,7 | 42,2 | 1.233,7 | 55,5 | 51,0 | 2,3 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden, Mikrozensus 1982 (Wohnungsanpassung)

Tab. A 3o: Haushalte in Gebäuden und Unterkünften nach Wohnverhältnis und Gebietstypen in Hessen 1982

| Gebietstyp | Haushalte isngesamt | | D a v o n | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Eigentümer | | Hauptmieter | | Untermieter | |
| | Anzahl in 1.ooo | Anteil vH | Anzahl in 1.ooo | Anteil vH | Anzahl in 1.ooo | Anteil vH | Anzahl in 1.ooo | Anteil vH |
| Kernstädte | 72o,4 | 31,8 | 137,2 | 19,1 | 561,4 | 77,9 | 21,8 | 3,o |
| Umland | 1.168,9 | 51,5 | 585,7 | 5o,1 | 56o,8 | 48,o | 22,4 | 1,9 |
| Sonstige Gebiete | 378,9 | 16,7 | 238,1 | 62,8 | 137,1 | 36,2 | 3,7 | 1,o |
| Hessen | 2.268,2 | loo,o | 961,o | 42,4 | 1.259,3 | 55,5 | 47,9 | 2,1 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden, Mikrozensus 1982 (Bevölkerungsanpassung)

Tab. A 31: Wohnungsinhaberhaushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Ausstattung der Wohnung in Hessen 1982

| Monatliches Haushaltseinkommen von ... bis unter ... DM | Inhaberhaushalte in Wohneinheiten insgesamt | Davon in Wohneinheiten | | | | | | | | Mit WC außerhalb der Wohneinheit |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Mit Sammelheizung | | | | Ohne Sammelheizung | | | | |
| | | Zusammen | Davon | | | Zusammen | Davon | | | |
| | | | mit Bad und WC | ohne Bad mit WC | Sonst. | | mit Bad und WC | ohne Bad mit WC | Sonst. | |
| | in 1.000 | Anteil vH | | | | | | | | |
| unter 800 | 125,5 | 53,5 | 38,6 | 5,5 | 9,4 | 46,5 | 29,6 | 6,9 | 10,0 | 17,7 |
| 800 - 1200 | 208,4 | 57,6 | 49,8 | 4,5 | 3,3 | 42,4 | 31,6 | 5,4 | 5,4 | 7,6 |
| 1200 - 1600 | 262,1 | 60,5 | 55,4 | 2,1 | 3,0 | 39,5 | 31,2 | 4,5 | 3,8 | 6,3 |
| 1600 - 2000 | 288,3 | 66,5 | 61,8 | 2,8 | 1,9 | 33,5 | 27,7 | 3,4 | 2,4 | 4,0 |
| 2000 - 2500 | 329,5 | 71,3 | 67,4 | 2,7 | 1,2 | 28,7 | 25,4 | 2,0 | 1,3 | 2,3 |
| 2500 - 3000 | 241,1 | 75,0 | 71,5 | 2,8 | 0,7 | 25,0 | 22,1 | 1,4 | 1,5 | 1,9 |
| 3000 - 4000 | 334,1 | 79,6 | 76,6 | 2,5 | 0,5 | 20,4 | 18,0 | 1,3 | 1,1 | 1,3 |
| 4000 - 5000 | 143,8 | 87,3 | 84,4 | 2,5 | 0,4 | 12,7 | 11,8 | 0,5 | 0,4 | 0,8 |
| 5000 und mehr | 117,6 | 90,0 | 86,4 | 3,3 | 0,3 | 10,0 | 9,2 | 0,7 | 0,1 | 0,3 |
| ohne Angabe | 120,0 | 67,2 | 61,7 | 3,7 | 1,8 | 32,8 | 24,3 | 4,8 | 3,7 | 5,0 |
| insgesamt | 2.170,4 | 70,5 | 65,6 | 3,0 | 1,9 | 29,5 | 23,9 | 2,9 | 2,7 | 4,1 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden, Mikrozensus 1982 (Wohnugnsanpassung)

Tab. A 32: Wohnungsinhaberhaushalte nach Alter des Haushaltsvorstandes und Ausstattung der Wohnung in Hessen 1982

| Haushaltsvorstand von ... bis unter ... Jahren | Inhaberhaushalte insgesamt | Davon in Wohneinheiten | | | | | | | | Mit WC außerhalb der Wohneinheit |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Mit Sammelheizung | | | | Ohne Sammelheizung | | | | |
| | | Zusammen | mit Bad und WC | ohne Bad mit WC | Sonst. | Zusammen | mit Bad und WC | ohne Bad mit WC | Sonst. | |
| | in 1.000 | Anteil vH | | | | | | | | |
| unter 25 | 1oo,6 | 68,9 | 55,2 | 2,5 | 11,2 | 31,2 | 24,3 | 2,9 | 4,o | 15,o |
| 25 - 3o | 151,o | 73,8 | 67,9 | 2,8 | 3,1 | 26,2 | 21,5 | 2,1 | 2,6 | 5,5 |
| 3o - 4o | 369,7 | 77,3 | 73,o | 2,7 | 1,6 | 22,7 | 19,1 | 2,1 | 1,5 | 2,9 |
| 4o - 5o | 45o,6 | 75,9 | 72,1 | 2,8 | 1,o | 24,1 | 2o,7 | 1,7 | 1,7 | 2,4 |
| 5o - 6o | 374,1 | 7o,1 | 66,3 | 2,5 | 1,3 | 29,9 | 25,5 | 2,6 | 1,8 | 2,7 |
| 6o - 65 | 164,4 | 67,3 | 63,6 | 2,4 | 1,5 | 32,5 | 27,5 | 2,7 | 2,3 | 3,5 |
| 65 und mehr | 56o,o | 62,5 | 56,7 | 4,2 | 1,6 | 37,5 | 28,1 | 4,9 | 4,5 | 5,3 |
| insgesamt | 2.17o,4 | 7o,5 | 65,6 | 3,o | 1,9 | 29,5 | 23,9 | 2,9 | 2,7 | 4,1 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden, Mikrozensus 1982 (Wohnugnsanpassung)

Tab. A 33: Mietbelastung der Hauptmieterhaushalte nach Haushaltsnettoeinkommen in Hessen 1982

| Monatliches Haushaltsnetto-einkommen von ... bis unter ... DM | Hauptmieter in Gebäuden | | Davon mit einer Mietbelastung von ... bis unter ... vH | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | insgesamt | davon mit Mietangabe | unter 1o | 1o - 15 | 15 - 2o | 2o - 25 | 25 - 3o | 3o - 35 | 35 u.mehr |
| | in 1.ooo | | in vH | | | | | | |
| unter 8oo | 87,9 | 71,8 | 8,6 | 7,4 | 7,4 | 8,5 | 12,3 | 9,3 | 46,5 |
| 8oo - 12oo | 142,7 | 119,5 | 3,5 | 11,2 | 17,5 | 16,3 | 18,o | 12,1 | 21,4 |
| 12oo - 16oo | 171,6 | 153,6 | 8,4 | 18,6 | 21,4 | 2o,7 | 12,6 | 9,2 | 9,1 |
| 16oo - 2ooo | 183,6 | 169,8 | 13,9 | 23,1 | 25,4 | 21,6 | 9,o | 3,7 | 3,3 |
| 2ooo - 25oo | 189,3 | 175,5 | 16,6 | 27,9 | 29,6 | 15,2 | 6,6 | 1,7 | 2,4 |
| 25oo - 3ooo | 129,1 | 121,2 | 22,4 | 39,4 | 22,3 | 1o,5 | 3,o | 1,5 | 1,o |
| 3ooo - 4ooo | 16o,6 | 151,7 | 32,1 | 41,3 | 16,o | 7,3 | 1,4 | o,8 | 1,1 |
| 4ooo - 5ooo | 59,5 | 56,2 | 36,8 | 37,9 | 14,8 | 5,2 | 3,4 | 1,4 | o,5 |
| 5ooo und mehr | 38,2 | 36,6 | - | - | - | - | - | - | - |
| ohne Angabe | 5o,1 | 42,5 | - | - | - | - | - | - | - |
| insgesamt | 1.212,3 | 1.o98,4 | 17,o | 26,2 | 21,o | 14,5 | 8,2 | 4,7 | 8,4 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden, Mikrozensus 1982 (Wohnungsanpassung)

Tab. A 34: Mietbelastung der Hauptmieterhaushalte nach Alter des Haushaltsvorstandes in Hessen 1982

| Haushaltsvorstand von ... bis unter ... Jahren | Hauptmieter in Gebäuden | | Davon mit einer Mietbelastung von ... bis unter ... vH | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | insgesamt | davon mit Mietangabe | unter 1o | 1o - 25 | 15 - 2o | 2o - 25 | 25 - 3o | 3o - 35 | 35 u.mehr |
| | in 1.ooo | | in vH | | | | | | |
| unter 25 | 95,2 | 88,o | 15,8 | 2o,3 | 16,9 | 14,2 | 9,8 | 7,9 | 15,o |
| 25 - 3o | 126,4 | 115,3 | 12,8 | 25,7 | 21,4 | 15,o | 8,5 | 5,7 | 1o,9 |
| 3o - 4o | 235,2 | 219,8 | 15,9 | 29,o | 22,6 | 14,o | 8,1 | 3,3 | 7,1 |
| 4o - 5o | 2o9,1 | 198,7 | 2o,7 | 31,8 | 2o,1 | 12,7 | 6,3 | 3,7 | 4,6 |
| 5o - 6o | 154,9 | 146,7 | 22,6 | 26,9 | 2o,6 | 13,7 | 6,9 | 3,3 | 6,1 |
| 6o - 65 | 75,6 | 68,9 | 19,3 | 22,9 | 21,o | 15,1 | 9,o | 5,3 | 7,5 |
| 65 und mehr | 315,9 | 261,o | 13,6 | 22,6 | 21,7 | 16,2 | 9,7 | 5,8 | 1o,5 |
| insgesamt | 1.212,3 | 1.o98,4 | 17,o | 26,2 | 21,o | 14,5 | 8,2 | 4,7 | 8,4 |

Quelle: Hess.Stat.Landesamt Wiesbaden, Mikrozensus 1982 (Wohnungsanpassung)

Tab. A 35: Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung in Hessen nach zentralörtlichen Verflechtungsbereichen (Mittelbereichen) 1980 bis 1995

| Mittelbereich | Wohnbevölkerung | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 1980 | 1995 | Veränderung 1980 - 1995 | |
| | Anzahl | | | vH |
| REGIERUNGSBEZIRK KASSEL | | | | |
| Arolsen | 28.669 | 28.300 | - 369 | - 1,3 |
| Bad Wildungen | 21.944 | 21.500 | - 444 | - 2,0 |
| Eschwege | 56.051 | 51.850 | - 4.201 | - 7,5 |
| Frankenberg | 48.703 | 49.200 | + 497 | + 1,0 |
| Fritzlar | 25.842 | 25.950 | + 108 | + 0,4 |
| Hess.Lichtenau | 21.379 | 20.550 | - 829 | - 3,9 |
| Hofgeismar | 34.220 | 32.600 | - 1.620 | - 4,7 |
| Homberg-/Borken | 37.103 | 35.750 | - 1.353 | - 3,6 |
| Kassel | 382.697 | 360.850 | -21.847 | - 5,7 |
| Korbach | 55.518 | 54.300 | - 1.218 | - 2,2 |
| Melsungen | 38.971 | 37.500 | - 1.471 | - 3,8 |
| Rotenburg/Bebra | 42.900 | 40.950 | - 1.950 | - 4,5 |
| Schwalmstadt | 35.497 | 51.800 | - 1.697 | - 3,2 |
| Sontra | 17.599 | 16.000 | - 1.599 | - 9,1 |
| Witzenhausen | 28.686 | 27.850 | - 836 | - 2,9 |
| Wolfhagen | 26.896 | 26.250 | - 646 | - 2,4 |
| Bad Hersfeld | 79.529 | 74.500 | - 5.029 | - 6,3 |
| Fulda | 159.896 | 159.8000 | - 96 | - 0,1 |
| Hünfeld | 30.890 | 31.200 | + 310 | + 1,0 |
| Zusammen | 1.190.990 | 1.146.700 | -44.290 | - 3,7 |

Quelle: Wohnungsbedarfsprognose im Rahmen der Fortschreibung der hessischen regionalen Raumordnungspläne 1981

Noch Tab. A 35: Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung in Hessen nach zentralörtlichen Verflechtungsbereichen (Mittelbereichen) 1980 - 1995

| Mittelbereich | Wohnbevölkerung | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 1980 | 1995 | Veränderung 1980 - 1995 | |
| | Anzahl | | | vH |
| REGIERUNGSBEZIRK GIESSEN | | | | |
| Alsfeld | 45.511 | 44.500 | - 1.011 | - 2,2 |
| Biedenkopf | 40.115 | 39.800 | - 315 | - 0,8 |
| Dillenburg/Haiger | 57.089 | 57.000 | - 89 | - 0,2 |
| Gießen | 212.311 | 210.800 | - 1.511 | - 0,7 |
| Wetzlar | 138.179 | 135.600 | - 2.579 | - 1,9 |
| Gladenbach | 24.250 | 24.400 | + 150 | - 0,6 |
| Grünberg/Laubach | 39.219 | 38.800 | - 419 | - 1,1 |
| Herborn | 44.757 | 44.000 | - 757 | - 1,7 |
| Kirchhain | 26.496 | 26.000 | - 496 | - 1,9 |
| Marburg | 118.567 | 119.000 | + 433 | + 0,4 |
| Stadtallendorf | 28.697 | 29.300 | + 603 | + 2,1 |
| Weilburg | 57.115 | 55.700 | + 1.415 | - 2,5 |
| Lauterbach | 45.700 | 44.300 | - 1.400 | - 3,1 |
| Limburg | 93.983 | 93.400 | - 583 | - 0,6 |
| Zusammen | 971.989 | 962.600 | - 9.389 | - 0,1 |

Quelle: Wohnungsbedarfsprognose im Rahmen der Fortschreibung der hessischen regionalen Raumordnungspläne

Noch Tab. A 35: Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung in Hessen nach zentralörtlichen Verflechtungsbereichen (Mittelbereichen) 1980 - 1995

| Mittelbereich | Wohnbevölkerung | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 1980 | 1995 | Veränderung 1980 - 1995 | |
| | Anzahl | | | vH |
| REGIERUNGSBEZIRK DARMSTADT | | | | |
| Bad Schwalbach | 33.595 | 34.050 | + 455 | + 1,4 |
| Eltville | 24.484 | 25.000 | + 516 | + 2,1 |
| Idstein | 41.686 | 48.100 | + 6.414 | + 15,4 |
| Rüdesheim/Geisenheim | 37.935 | 38.100 | + 165 | + 0,4 |
| Taunusstein | 25.659 | 30.100 | + 4.441 | + 17,3 |
| Hochheim/Flörsheim | 31.777 | 34.150 | + 2.373 | + 7,5 |
| Wiesbaden | 274.464 | 271.250 | - 3.214 | - 1,2 |
| Bad Homburg | 122.809 | 118.700 | - 4.109 | - 3,3 |
| Mittelkinzig | 32.016 | 31.950 | - 66 | - 0,2 |
| Büdingen | 52.786 | 52.800 | + 14 | + 0,0 |
| Butzbach | 29.722 | 30.050 | + 328 | + 1,1 |
| Dreieich | 112.386 | 116.700 | + 4.314 | + 3,8 |
| Frankfurt | 692.222 | 629.350 | - 62.872 | - 9,1 |
| Friedberg/Nauheim | 118.547 | 126.600 | + 8.053 | + 6,8 |
| Gelnhausen | 44.317 | 47.850 | + 3.533 | + 8,0 |
| Bad Orb | 13.922 | 13.600 | - 322 | - 2,3 |
| Hanau | 201.287 | 217.500 | + 16.213 | + 8,1 |
| Hofheim | 111.909 | 118.550 | + 6.641 | + 5,9 |
| Nidda | 25.518 | 24.950 | - 568 | - 2,2 |
| Offenbach | 135.483 | 126.750 | - 8.733 | - 6,4 |
| Rodgau | 121.135 | 147.450 | + 26.315 | + 21,7 |
| Rüsselsheim/Gr.Gerau | 196.394 | 204.600 | + 8.206 | + 4,2 |
| Schlüchtern | 33.788 | 32.750 | - 1.038 | - 3,1 |
| Seligenstadt | 37.239 | 41.350 | + 4.111 | + 11,0 |
| Usingen | 42.917 | 49.900 | + 6.983 | + 16,3 |
| Vortaunus | 97.027 | 91.500 | - 5.527 | - 5,7 |
| Darmstadt | 337.072 | 354.250 | + 17.178 | + 5,1 |
| Dieburg/Groß Umstadt | 86.027 | 90.950 | + 4.923 | + 5,7 |
| Erbach/Michelstadt | 84.673 | 86.550 | + 1.877 | + 2,2 |
| Bergstraße | 239.254 | 250.600 | + 11.346 | + 4,7 |
| Zusammen | 3.438.050 | 3.486.000 | + 47.950 | + 1,4 |
| Hessen | 5.601.029 | 5.595.300 | - 5.279 | - 0,1 |

Quelle: Wohnungsbedarfsprognose im Rahmen der Fortschreibung der hessischen regionalen Raumordnungspläne

Tab. A 36: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte in Hessen nach zentralörtlichen Verflechtungsbereichen (Mittelbereichen) 1980 - 1995

| Mittelbereich | Privathaushalte | | | | Durchschnittliche Haushaltsgröße | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1980 | 1995 | Veränderung 1980-1995 | | | |
| | Anzahl | | | vH | 1980 | 1995 |
| REGIERUNGSBEZIRK KASSEL | | | | | | |
| Arolsen | 10.353 | 11.254 | + 901 | + 8,7 | 2,74 | 2,49 |
| Bad Wildungen | 8.277 | 8.931 | + 654 | + 7,9 | 2,65 | 2,41 |
| Eschwege | 21.593 | 21.980 | + 387 | + 1,8 | 2,62 | 2,38 |
| Frankenberg | 15.180 | 16.795 | + 1.615 | + 10,6 | 3,19 | 2,90 |
| Fritzlar | 8.688 | 9.535 | + 847 | + 9,7 | 2,87 | 2,61 |
| Hess.Lichtenau | 8.049 | 8.538 | + 489 | + 6,1 | 2,62 | 2,38 |
| Hofgeismar | 12.725 | 13.360 | + 635 | + 5,0 | 2,68 | 2,44 |
| Homberg-/Borken | 13.022 | 13.820 | + 798 | + 6,1 | 2,87 | 2,61 |
| Kassel | 162.315 | 168.285 | + 5.970 | + 3,7 | 2,36 | 2,14 |
| Korbach | 18.590 | 20.106 | + 1.516 | + 8,2 | 3,00 | 2,73 |
| Melsungen | 14.691 | 15.571 | + 880 | + 6,0 | 2,70 | 2,46 |
| Rotenburg/Bebra | 16.112 | 16.893 | + 781 | + 4,8 | 2,69 | 2,45 |
| Schwalmstadt | 18.404 | 19.567 | + 1.163 | + 6,3 | 2,88 | 2,62 |
| Sontra | 5.879 | 5.854 | - 25 | - 0,4 | 3,04 | 2,76 |
| Witzenhausen | 11.235 | 11.971 | + 736 | + 6,6 | 2,58 | 2,35 |
| Wolfhagen | 8.875 | 9.496 | + 621 | + 7,0 | 2,92 | 2,65 |
| Bad Hersfeld | 28.906 | 29.640 | + 734 | + 2,5 | 2,79 | 2,54 |
| Fulda | 58.877 | 64.406 | + 5.529 | + 9,4 | 2,73 | 2,48 |
| Hünfeld | 9.798 | 10.944 | + 1.146 | + 11,7 | 3,13 | 2,85 |
| Zusammen | 451.569 | 476.946 | +25.377 | + 5,6 | 2,64 | 2,41 |

Quelle: Wohnungsbedarfsprognose im Rahmen der Fortschreibung der hessischen regionalen Raumordnungspläne 1981

Noch Tab. A 36: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte in Hessen nach zentralörtlichen Verflechtungsbereichen (Mittelbereichen) 1980 - 1995

| Mittelbereich | Privathaushalte | | | | Durchschnittliche Haushaltsgröße | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1980 | 1995 | Veränderung 1980-1995 | | | |
| | Anzahl | | Anzahl | vH | 1980 | 1995 |
| REGIERUNGSBERIK GIESSEN | | | | | | |
| Alsfeld | 15.218 | 16.330 | + 1.112 | + 7,3 | 3,02 | 2,75 |
| Biedenkopf | 13.112 | 14.316 | + 1.204 | + 9,2 | 3,03 | 2,75 |
| Dillenburg/Haiger | 21.164 | 23.280 | + 2.116 | + 10,0 | 2,72 | 2,47 |
| Gießen | 84.012 | 91.771 | + 7.759 | + 9,2 | 2,48 | 2,25 |
| Wetzlar | 51.417 | 55.390 | + 3.973 | + 7,7 | 2,66 | 2,42 |
| Gladenbach | 7.857 | 8.669 | + 812 | + 10,3 | 3,13 | 2,84 |
| Grünberg/Laubach | 12.835 | 13.890 | + 1.055 | + 8,2 | 3,07 | 2,79 |
| Herborn | 15.913 | 17.208 | + 1.295 | + 8,1 | 2,76 | 2,51 |
| Kirchhain | 8.378 | 9.054 | + 676 | + 8,1 | 3,19 | 2,90 |
| Marburg | 47.041 | 52.037 | + 4.996 | + 10,6 | 2,44 | 2,22 |
| Stadtallendorf | 9.642 | 10.888 | + 1.246 | + 12,9 | 2,90 | 2,64 |
| Weilburg | 20.404 | 21.941 | + 1.537 | + 7,5 | 2,79 | 2,54 |
| Lauterbach | 15.380 | 16.417 | + 1.037 | + 46,7 | 3,03 | 2,75 |
| Limburg | 34.805 | 38.149 | + 3.344 | + 9,6 | 2,69 | 2,45 |
| Zusammen | 357.178 | 389.340 | + 32.162 | + 9,0 | 2,70 | 2,45 |

Quelle: Wohnungsbedarfsprognose im Rahmen der Fortschreibung der hessischen regionalen Raumordnungspläne 1981

Noch Tab. A 36: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte in Hessen nach zentralörtlichen Verflechtungsbereichen (Mittelbereichen) 1980 - 1995

| Mittelbereich | Privathaushalte | | | | Durchschnittliche Haushaltsgröße | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1980 | 1995 | Veränderung 1980-1995 | | | |
| | Anzahl | | | vH | 1980 | 1995 |
| REGIERUNGSBEZIRK DARMSTADT | | | | | | |
| Bad Schwalbach | 12.586 | 14.051 | + 1.465 | + 11,6 | 2,64 | 2,40 |
| Eltville | 9.379 | 10.515 | + 1.136 | + 12,1 | 2,46 | 2,23 |
| Idstein | 15.766 | 20.055 | + 4.289 | + 27,2 | 2,61 | 2,31 |
| Rüdesheim/Geisenheim | 15.055 | 16.599 | + 1.544 | + 10,3 | 2,45 | 2,23 |
| Taunusstein | 10.047 | 12.938 | + 2.891 | + 28,8 | 2,58 | 2,35 |
| Hochheim/Flörsheim | 12.675 | 15.018 | + 2.343 | + 15,6 | 2,48 | 2,25 |
| Wiesbaden | 127.274 | 137.685 | + 10.411 | + 8,2 | 2,12 | 1,93 |
| Bad Homburg | 52.545 | 55.744 | + 3.199 | + 6,1 | 2,29 | 2,09 |
| Mittelkinzig | 11.210 | 12.351 | + 1.141 | + 10,2 | 2,87 | 2,61 |
| Büdingen | 18.124 | 19.911 | + 1.787 | + 9,9 | 2,94 | 2,68 |
| Butzbach | 10.780 | 11.908 | + 1.128 | + 10,5 | 2,72 | 2,47 |
| Dreieich | 48.182 | 55.271 | + 7.089 | + 14,7 | 2,32 | 2,11 |
| Frankfurt | 337.447 | 336.226 | - 1.221 | - 0,4 | 2,00 | 1,82 |
| Friedberg/Nauheim | 46.214 | 54.451 | + 8.237 | + 17,8 | 2,56 | 2,33 |
| Gelnhausen | 16.154 | 19.092 | + 2.938 | + 18,2 | 2,73 | 2,48 |
| Bad Orb | 5.118 | 5.481 | + 363 | + 7,1 | 2,73 | 2,48 |
| Hanau | 80.999 | 96.004 | + 15.005 | + 18,5 | 2,47 | 2,24 |
| Hofheim | 44.717 | 51.799 | + 7.082 | + 15,8 | 2,47 | 2,24 |
| Nidda | 8.509 | 9.147 | + 638 | + 7,5 | 3,00 | 2,73 |
| Offenbach | 61.065 | 62.854 | + 1.789 | + 2,9 | 2,20 | 2,00 |
| Rodgau | 47.061 | 62.973 | + 15.912 | + 33,8 | 2,57 | 2,34 |
| Rüsselsheim/Gr.Gerau | 76.785 | 88.163 | + 11.378 | + 14,8 | 2,48 | 2,25 |
| Schlüchtern | 11.535 | 12.321 | + 786 | + 6,8 | 2,98 | 2,71 |
| Seligenstadt | 14.187 | 17.355 | + 3.168 | + 22,3 | 2,62 | 2,38 |
| Usingen | 16.091 | 20.585 | + 4.494 | + 27,9 | 2,69 | 2,45 |
| Vortaunus | 40.315 | 41.923 | + 1.608 | + 4,0 | 2,38 | 2,16 |
| Darmstadt | 141.122 | 162.525 | + 21.403 | + 15,2 | 2,35 | 2,14 |
| Dieburg/Groß-Umstadt | 31.302 | 36.290 | + 4.988 | + 15,9 | 2,73 | 2,48 |
| Erbach/Michelstadt | 31.242 | 35.115 | + 3.878 | + 12,4 | 2,74 | 2,49 |
| Bergstraße | 91.742 | 105.912 | + 14.170 | + 15,4 | 2,60 | 2,37 |
| Zusammen | 1.445.228 | 1.600.262 | +155.034 | + 10,7 | 2,34 | 2,15 |
| Hessen | 2.253.975 | 2.466.548 | +212.573 | + 9,4 | 2,46 | 2,25 |

Quelle: Wohnungsbedarfsprognose im Rahmen der Fortschreibung der hessischen regionalen Raumordnungspläne 1981

Tab. A 37: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs in Hessen nach zentralörtlichen Verflechtungsbereichen (Mittelbereichen 1980 - 1995

| Gebiet | Nachholbedarf | Ersatzbedarf | Neubedarf | Bedarf insgesamt | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Anzahl | in vH des Wohnungsbestandes |
| | Anzahl | | | | |
| REGIERUNGSBEZIRK KASSEL | | | | | |
| Arolsen | 218 | 830 | 857 | 1.905 | 19,1 |
| Bad Wildungen | 17 | 669 | 649 | 1.335 | 16,2 |
| Eschwege | 99 | 2.134 | 376 | 2.609 | 12,2 |
| Frankenberg | 15 | 1.179 | 1.609 | 2.803 | 18,5 |
| Fritzlar | 33 | 728 | 839 | 1.600 | 18,5 |
| Hess.Lichtenau | 49 | 652 | 482 | 1.183 | 14,8 |
| Hofgeismar | 62 | 1.219 | 621 | 1.902 | 15,1 |
| Homberg-Borken | 58 | 1.102 | 787 | 1.947 | 15,1 |
| Kassel | 3.428 | 8.722 | 5.542 | 17.692 | 11,3 |
| Korbach | 35 | 1.365 | 1.506 | 2.906 | 15,7 |
| Melsungen | 127 | 1.267 | 857 | 2.251 | 15,5 |
| Rotenburg-Bebra | 239 | 1.198 | 747 | 2.184 | 13,9 |
| Schwalmstadt | 103 | 1.686 | 1.144 | 2.933 | 16,1 |
| Sontra | 17 | 634 | -28 | 623 | 10,6 |
| Witzenhausen | 250 | 1.034 | 696 | 1.980 | 18,3 |
| Wolfhagen | 260 | 781 | 577 | 1.618 | 19,1 |
| Bad Hersfeld | 29 | 2.029 | 727 | 2.785 | 9,7 |
| Fulda | 150 | 3.888 | 5.497 | 9.535 | 16,3 |
| Hünfeld | 34 | 710 | 1.136 | 1.880 | 19,3 |
| Zusammen | 5.223 | 31.827 | 24.621 | 61.671 | 13,9 |
| REGIERUNGSBEZIRK GIESSEN | | | | | |
| Alsfeld | 68 | 1.477 | 1.097 | 2.642 | 17,5 |
| Biedenkopf | 27 | 972 | 1.198 | 2.197 | 16,8 |
| Dillenburg-Haiger | 263 | 1.595 | 2.068 | 3.926 | 18,9 |
| Gießen | 4.543 | 4.616 | 6.776 | 15.935 | 21,1 |
| Wetzlar | 176 | 3.311 | 3.929 | 7.416 | 14,5 |
| Gladenbach | 132 | 564 | 782 | 1.478 | 19,3 |
| Grünberg-Laubach | 24 | 1.204 | 1.047 | 2.275 | 17,8 |
| Herborn | 266 | 1.102 | 1.254 | 2.622 | 16,9 |
| Kirchhain | 163 | 639 | 643 | 1.445 | 17,8 |
| Marburg | 5.755 | 2.423 | 3.685 | 11.863 | 32,8 |
| Stadtallendorf | 311 | 487 | 1.184 | 1.982 | 21,6 |
| Weilburg | 104 | 1.853 | 1.523 | 3.480 | 17,2 |
| Lauterbach | 21 | 1.490 | 1.033 | 2.544 | 16,6 |
| Limburg | 44 | 2.710 | 3.330 | 6.084 | 17,5 |
| Zusammen | 11.897 | 24.443 | 29.549 | 65.889 | 19,7 |

Noch Tab. A 37: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs in Hessen nach zentralörtlichen Verflechtungsbereichen (Mittelbereichen)1980 - 1995

| Gebiet | Nachholbedarf | Ersatzbedarf | Neubedarf | Bedarf insgesamt | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Anzahl | in vH des Wohnungsbestandes |
| | Anzahl | | | | |
| REGIERUNGSBEZIRK DARMSTADT | | | | | |
| Bad Schwalbach | 124 | 871 | 1.438 | 2.433 | 19,7 |
| Eltville | 7 | 77o | 1.134 | 1.911 | 2o,4 |
| Idstein | 546 | 791 | 4.1o7 | 5.444 | 36,7 |
| Rüdesheim-Geisenheim | 172 | 1.295 | 1.5o7 | 2.974 | 2o,2 |
| Taunusstein | 398 | 292 | 2.758 | 3.448 | 36,7 |
| Hochheim-Flörsheim | 112 | 691 | 2.315 | 3.118 | 25,o |
| Wiesbaden | 5.23o | 9.264 | 9.7o9 | 24.2o3 | 2o,4 |
| Bad Homburg | 1.872 | 2.468 | 2.939 | 7.279 | 14,8 |
| Mittelkinzig | 68 | 789 | 1.128 | 1.985 | 17,9 |
| Büdingen | 177 | 1.347 | 1.746 | 3.27o | 18,3 |
| Butzbach | 2o3 | 811 | 1.o84 | 2.o98 | 2o,1 |
| Dreieich | 278 | 2.233 | 7.o4o | 9.551 | 2o,o |
| Frankfurt a.M. | 14.o98 | 2o.9o2 | -2.159 | 32.841 | 1o,5 |
| Friedberg-Nauheim | 1.883 | 3.o15 | 7.765 | 12.663 | 29,4 |
| Gelnhausen | 34 | 1.o92 | 2.931 | 4.o57 | 25,2 |
| Bad Orb | 63 | 294 | 356 | 713 | 14,2 |
| Hanau | 2.7oo | 4.o95 | 14.351 | 21.146 | 27,7 |
| Hofheim | 1.184 | 1.838 | 6.8o6 | 9.828 | 23,o |
| Nidda | 28 | 737 | 633 | 1.398 | 16,5 |
| Offenbach | 421 | 3.965 | 1.743 | 6.129 | 1o,2 |
| Rodgau | 1.126 | 1.379 | 15.483 | 17.988 | 39,8 |
| Rüsselsheim-Gr.Gerau | 2.243 | 3.367 | 1o.892 | 16.5o2 | 22,6 |
| Schlüchtern | 67 | 992 | 773 | 1.832 | 16,o |
| Seligenstadt | 194 | 794 | 3.1o6 | 4.o94 | 29,6 |
| Usingen | 562 | 1.o24 | 4.349 | 5.935 | 38,9 |
| Vortaunus | 1.683 | 1.465 | 1.397 | 4.545 | 12,1 |
| Darmstadt | 5.871 | 7.445 | 2o.o27 | 33.343 | 25,5 |
| Dieburg-Groß Umstadt | 675 | 1.971 | 4.826 | 7.472 | 24,7 |
| Erbach-Michelstadt | 222 | 2.295 | 3.823 | 6.34o | 2o,5 |
| Bergstraße | 1.o55 | 5.742 | 13.926 | 2o.723 | 23,o |
| Zusammen | 43.796 | 84.o34 | 147.933 | 275.263 | 2o,1 |
| Hessen insgesamt | 6o.416 | 14o.3o4 | 2o2.1o3 | 4o2.823 | 18,8 |

Quelle: Wohnungsbedarfsprognose im Rahmen der Fortschreibung der hessischen regionalen Raumordnungspläne 1981