

Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

Fon: +49(0)6151/2904-0
Fax: +49(0)6151/2904-97

info@iwu.de
www.iwu.de

Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte

Endbericht

Eine Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft
und Verbraucherschutz

Darmstadt, den 06.04.2017

Autoren: Dr. Joachim Kirchner
Markus Rodenfels

Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen
Landkreise und kreisfreien Städte

Autoren: Dr. Joachim Kirchner
Markus Rodenfels

Darmstadt, den 06.04.2017

INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GMBH
Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

Telefon: +49(0)6151/2904-0 / Fax: -97
Internet: www.iwu.de

Inhalt

Kurzfassung	9
1. Problemstellung und Zielsetzung	11
2 Vorgehensweise.....	12
2.1 Haushaltsbegriff	12
2.2 Schätzung der Wirtschaftshaushalte	13
2.2.1 Wirtschaftshaushalte und Haushaltsvorstandsquoten zum Zensusstichtag.....	13
2.2.2 Fortschreibung der Haushaltsvorstandsquoten	15
2.2.3 Ermittlung kreisspezifischer Haushaltsvorstandsquoten	15
2.2.4 Wirtschaftshaushalte im Ausgangsjahr und in den Prognosejahren.....	15
2.3 Schätzung der bedarfsrelevanten Haushalte	16
2.4 Schätzung des Wohnungsbedarfs	17
2.4.1 Komponentenmethode	17
2.4.2 Leerstandsreserve	18
2.4.3 Ersatzbedarf.....	18
3 Ergebnisse.....	19
3.1 Bevölkerungsentwicklung.....	19
3.2 Haushaltsentwicklung	24
3.2.1 Wirtschaftshaushalte.....	24
3.2.2 Bedarfsrelevante Haushalte	29
3.3 Wohnungsbedarf.....	30
3.3.1 Nachholbedarf	30
3.3.2 Ersatzbedarf.....	31
3.3.3 Neubedarf.....	32
3.3.4 Wohnungsbedarf.....	34
4 Vergleich Wohnungsbedarf und Fertigstellungen	38
Literaturverzeichnis	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verteilung alleinstehender Wirtschaftshaushalte ohne eigene Wohnung auf Wohnhaushalte in Gemeinden mit bis zu 20.000 Einwohnern	16
Tabelle 2:	Bevölkerungsentwicklung nach Kreisen	21
Tabelle 3:	Entwicklung der Wirtschaftshaushalte nach Kreisen	25
Tabelle 4:	bedarfsrelevante Haushalte nach Kreisen	29
Tabelle 5:	Wohnungsbedarf nach Kreisen (Regierungsbezirke und Land ohne negative Bedarfe auf Kreisebene)	34
Tabelle 6:	durchschnittlicher Wohnungsbedarf pro Jahr nach Kreisen (Regierungsbezirke und Kreis ohne negative Bedarfe auf Kreisebene)	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung nach Regierungsbezirken in 1.000	20
Abbildung 2:	Bevölkerungsentwicklung nach Kreisen in vH	22
Abbildung 3:	Bevölkerungsentwicklung nach Kreisen (kartografisch)	23
Abbildung 4:	Entwicklung Wirtschaftshaushalte nach Regierungsbezirken in 1.000	24
Abbildung 5:	Entwicklung der Wirtschaftshaushalte nach Kreisen in vH	26
Abbildung 6:	Entwicklung der Wirtschaftshaushalte nach Kreisen (kartografisch)	27
Abbildung 7:	Haushalte nach Typen 2014 und 2030	28
Abbildung 8:	Wohnungsdefizite und Wohnungsüberschüsse 2014 nach Kreisen	30
Abbildung 9:	Wohnungsdefizite und Wohnungsüberschüsse 2014 nach Kreisen	31
Abbildung 10:	jährlicher Ersatzbedarf nach Kreisen	32
Abbildung 11:	periodenbezogener Neubedarf nach Kreisen	33
Abbildung 12:	durchschnittlicher Wohnungsbedarf pro Jahr nach Kreisen	36
Abbildung 13:	Wohnungsbedarf nach Kreisen	37
Abbildung 14:	Vergleich von Wohnungsbedarf pro Jahr und Fertigstellungen nach Regierungsbezirken	38
Abbildung 15:	Vergleich von Wohnungsbedarf pro Jahr und Fertigstellungen nach Kreisen	39

Kurzfassung

Mit der vorliegenden Untersuchung wurde der von 2014 bis 2040 entstehende Wohnungsbedarf für die Landkreise und kreisfreien Städte in Hessen geschätzt. Der Schätzung lag eine Bevölkerungsvorausberechnung der Hessen Agentur vom Mai 2016 zugrunde, die eine Bevölkerungsprojektion bis 2030 und eine Trendfortschreibung der Bevölkerung bis 2050 umfasst. Angesichts der hohen Zuwanderung von Flüchtlingen geht diese Schätzung für die Jahre bis 2020 von Wanderungsgewinnen aus, die über dem langjährigen Durchschnitt für Hessen (16.500 Personen) liegen. Für das Jahr 2015 wurde ein Wanderungssaldo in Höhe von 95.000 Personen angesetzt. Für die Folgejahre wird ein Rückgang der Wanderungsgewinne erwartet, auf 75.000 im Jahr 2016, 50.000 im Jahr 2017, 40.000 im Jahr 2018, 30.000 im Jahr 2019, 20.000 im Jahr 2020, bis 2021 wieder der langjährige Durchschnitt erreicht wird. Eine separate Ausweisung der Flüchtlingsbevölkerung erfolgt dabei nicht. Wegen der Flüchtlingszuwanderung ist die Abschätzung der künftigen Wanderungsgewinne mit großen Unsicherheiten verbunden, die sich auf die Schätzung des Wohnungsbedarfs übertragen.

Da der Wohnungsbedarf nicht von Personen, sondern von Haushalten ausgeht, wurde auf Basis der Bevölkerungsschätzung zunächst die Zahl der Haushalte ermittelt. Dabei wurde von den Wirtschaftshaushalten ausgegangen. Diese umfassen Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften. Wer alleine wirtschaftet bildet einen eigenen Haushalt, auch wenn er mit anderen zusammen wohnt. Den Wirtschaftshaushalten stehen die Wohnhaushalte gegenüber, die alle Personen einschließen, die zusammen wohnen. Die Zahl der Wirtschaftshaushalte ist naturgemäß höher als die der Wohnhaushalte. Für die Wirtschaftshaushalte als Grundlage der Bedarfsschätzung spricht, dass das Zusammenwohnen mehrerer Wirtschaftshaushalte in einem Wohnhaushalt auf einen Wohnungsmangel zurückzuführen sein kann. In diesen Fällen würde der Wohnungsbedarf unterschätzt, wenn man von den Wohnhaushalten ausginge. Da es aber auch Wirtschaftshaushalte gibt, die das Zusammenwohnen unabhängig von Knappheiten präferieren, werden nicht alle Wirtschaftshaushalte bedarfsrelevant sein. Als Bedarfsträger werden deshalb nur die bedarfsrelevanten Haushalte herangezogen. Das sind Haushalte, von denen angenommen wird, dass sie auf einem gleichgewichtigen Markt eine Wohnung nachfragen. Sie können aus einzelnen Wirtschaftshaushalten oder aus Wohngemeinschaften von Wirtschaftshaushalten bestehen. Die Wirtschaftshaushalte wurden über die Haushaltsvorstandsquotenmethode geschätzt. Die Bedarfsrelevanz wurde in Anlehnung an die Wohnungsmarktsituation festgelegt. Zu beachten ist, dass wegen der fehlenden Ausweisung der Flüchtlingsbevölkerung auch eine separate Schätzung der Flüchtlingshaushalte nicht möglich war. Geht man davon aus, dass die Flüchtlingshaushalte überdurchschnittlich viele Haushaltsmitglieder haben, führt das zu einer Überschätzung der Haushaltszahlen und damit auch des Wohnungsbedarfs.

Da aufgrund von Umzügen und Renovierungen ein Teil der Wohnungen immer leer steht, muss das Wohnungsangebot auf einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt die Zahl der bedarfsrelevanten Haushalte übersteigen. Bei der Schätzung des Wohnungsbedarfs wurde deshalb eine Leerstandsreserve in Höhe von 3 % der bedarfsrelevanten Haushalte berücksichtigt.

Der Wohnungsbedarf wurde über die Komponentenmethode geschätzt. Dabei wird zwischen dem Nachholbedarf, dem Neubedarf und dem Ersatzbedarf unterschieden. Der Nachholbedarf entspricht der Differenz zwischen den bedarfsrelevanten Haushalten (einschließlich der Leerstandsreserve) und dem Wohnungsbestand im Ausgangsjahr. Der Neubedarf ergibt sich aus der Entwicklung der Zahl der bedarfsrelevanten Haushalte (einschließlich der Leerstandsreserve). Über den Ersatzbedarf werden Wohnungen kompensiert, die aus wirtschaftlichen Gründen oder altersbedingt aus dem Markt ausscheiden. Hinsichtlich des Nachholbedarfs wurde unterstellt, dass Wohnungsdefizite bis 2030 schrittweise abgebaut werden.

Bei der Aggregation des kreisspezifischen Wohnungsbedarfs auf Ebene der Regierungsbezirke und des Landes wurden nur die positiven Bedarfe berücksichtigt. Dahinter steht die Annahme, dass Wohnungsbedarfe eines Kreises nicht durch Überschüsse eines anderen Stadt-, bzw. Landkreises gedeckt werden können, auch wenn es sich um benachbarte Kreise handelt.

Dem anhand der Bevölkerungsvorausschätzung vom Mai 2016 ermittelten Wohnungsbedarf zufolge sind von 2014 bis 2040 in Hessen 516.899 Wohnungen zu bauen. Davon entfallen 86 % auf Südhessen und 42 % auf die dort liegenden kreisfreien Städte. Die durchschnittliche Anzahl der pro Jahr zu bauenden Wohnungen nimmt im Zeitablauf ab: von 37.392 Wohnungen für ganz Hessen im Zeitraum von 2014 bis 2020 auf nur noch 10.293 Wohnungen in den Jahren von 2035 bis 2040. Von den 37.392 Wohnungen, die im ersten Betrachtungszeitraum durchschnittlich pro Jahr zu bauen sind, fallen 30.363 Wohnungen auf Südhessen, 12.990 auf die dort liegenden kreisfreien Städte und 8.108 Wohnungen auf Frankfurt. In Mittel- und Nordhessen ergibt sich von 2014 bis 2020 ein Wohnungsbedarf in allen Landkreisen, mit Ausnahme des Vogelsbergkreises und des Werra-Meißner-Kreises. Für den Lahn-Dill-Kreis und den Landkreis Limburg-Weilburg in Mittelhessen und für die nordhessischen Landkreise mit Ausnahme des Landkreises Fulda werden die Bedarfe in den späteren Perioden negativ, so dass dort das Problem besteht, dass eine Deckung des zwischenzeitlichen Bedarfs im weiteren Verlauf zu Defiziten führt.

Gemessen am Wohnungsbedarf, der durch die Zuwanderung von Flüchtlingen vor allem im Zeitraum bis 2020 sehr hoch ausfällt, werden in Hessen aktuell zu wenige Wohnungen gebaut. Im Durchschnitt der Jahre 2013 und 2014 wurden knapp 15.600 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Die Abweichung zwischen Bedarf und Fertigstellungen ist dabei vor allem in Südhessen sehr groß. In Mittel- und Nordhessen gibt es dagegen auch Landkreise, in denen über den Bedarf hinaus gebaut wird.

1. Problemstellung und Zielsetzung

In den Jahren 2004/2005 hat das IWU eine Wohnungsbedarfsprognose auf Gemeindeebene erstellt, die den Zeitraum von 2002 bis 2020 abdeckte und als Grundlage für die Festlegung des Wohnsiedlungsflächenbedarfs in den Regionalplänen der Hessischen Regierungsbezirke diente. Basis war eine Vorausschätzung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durch die Hessen Agentur sowie eine regionale Verteilung der Wanderungsbewegungen durch die Regierungspräsidien. 2008 wurde vom IWU als Grundlage für die Wohnungsbauförderung eine weitere Wohnungsbedarfsprognose erstellt, diesmal auf Kreisebene¹, die den Zeitraum von 2006 bis 2030 einschloss. Ausgangspunkt war eine Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur aus dem Jahr 2007².

Als Grundlage für die Landesentwicklungsplanung hat die Hessen Agentur im März 2015 eine Vorausschätzung der Bevölkerung für die hessischen Gemeinden vorgelegt³, der die Bevölkerungsentwicklung bis einschließlich 2013 zugrunde liegt und die den Zeitraum von 2013 bis 2050 abdeckt. Die Berechnung berücksichtigt zum einen die Korrektur der amtlichen Einwohnerzahlen durch den Zensus 2011 und zum anderen die seit 2010 deutlich angestiegenen Wanderungsgewinne bis zum Jahr 2013. Die unerwartet hohe Zuwanderung von Flüchtlingen im Jahr 2015 war bei der Erstellung der Bevölkerungsvorausschätzung noch nicht absehbar. Um diese Entwicklung einzubeziehen, hat die Hessen Agentur im Mai 2016 eine aktualisierte Bevölkerungsvorausberechnung für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte vorgelegt, die eine Bevölkerungsprojektion bis 2030 und eine Trendfortschreibung der Bevölkerung bis 2050 umfasst und Zwischenergebnisse für die Jahre 2020, 2025, 2030, und 2035 zeigt. Angesichts der hohen Zuwanderung von Flüchtlingen geht die Vorausberechnung für die Jahre bis 2020 von verstärkten Wanderungsgewinnen aus⁴. Eine separate Ausweisung der Flüchtlingsbevölkerung erfolgt dabei nicht.

Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat das IWU beauftragt, auf Basis der Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur vom Mai 2016 eine Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte zu erstellen, die den gleichen Zeitraum abdeckt wie die Bevölkerungsvorausberechnung und ebenfalls Zwischenergebnisse zeigen soll. Für eine Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose aus dem Jahr 2008 spricht nicht nur die veränderte Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Korrektur der Wohnungsbestände durch die Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Eine Differenzierung des Wohnungsbedarfs nach der Wohnungsgröße oder nach dem Gebäudetyp ist nicht vorgesehen.

Träger des Wohnungsbedarfs sind nicht Personen, sondern Haushalte. Von der Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur⁵ ausgehend, sind deshalb zunächst die Haushalte zu schätzen. Auf dieser Grundlage wird dann der Wohnungsbedarf ermittelt. In verschiedenen Untersuchungen wird davon ausgegangen, dass Haushalte von Flüchtlingen überdurchschnittlich groß sind. Beispielsweise hat empirica für die Asylerschantragsteller im Jahr 2014 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,5 errechnet⁶. Da die Flüchtlings-

¹ Institut Wohnen und Umwelt (2008): Wohnungsbedarfsprognose Hessen 2030, Darmstadt 16.10.2008. Im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung.

² Hessen Agentur (2007): Bevölkerungsvorausschätzung für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte. Eine Projektion für den Zeitraum von 2007 bis 2030 und eine Trendfortschreibung bis 2050. Hessen Agentur Report Nr. 720. Wiesbaden 2007.

³ Hessen Agentur (2015): Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlage der Landesentwicklungsplanung, März 2015.

⁴ Hessen Agentur (2016): IWU_BEV_2014_2040_KREISE_75uä.xlsx sowie Hessen Agentur (2016): Kap-Landesplaner_Rahmenbed_Auszug_IWU.pdf

⁵ Die von der Hessen Agentur bereitgestellte Datei „IWU_BEV_2014_2040_KREISE_75uä.xlsx“ enthält die Bevölkerung der hessischen Kreise nach Altersklassen (die jeweils fünf Jahre umfassen) für das Ausgangsjahr 2014 und die Prognosejahre 2020, 2025, 2030, 2035 und 2040. Eine Differenzierung zwischen natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen und eine separate Ausweisung der Flüchtlingsbevölkerung erfolgt nicht.

⁶ Empirica (2015): Familien aufs Land – Teil 2. Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen, empirica paper Nr. 230. Online unter: <http://www.empirica-institut.de/kufa/empi230rbhs.pdf> (Zugriff 18.12.2015).

bevölkerung in der Vorausschätzung der Hessen Agentur nicht separat ausgewiesen wird, kann das abweichende Haushaltsbildungsverhalten der Flüchtlinge mit der Folge nicht berücksichtigt werden, dass der Wohnungsbedarf leicht überschätzt wird.

2 Vorgehensweise

Bevor die Ergebnisse der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsschätzungen dargestellt werden, wird die Vorgehensweise bei der Schätzung der Haushaltszahlen und des Wohnungsbedarfs beschrieben.

2.1 Haushaltsbegriff

Bevor auf das Verfahren zur Schätzung der Haushaltszahlen eingegangen wird, ist zu klären, welcher Haushaltsbegriff der Wohnungsbedarfsprognose zugrunde gelegt werden soll. In der amtlichen Statistik gibt es zwei unterschiedliche Definitionen: der Zensus 2011 weist Wohnhaushalte und der Mikrozensus Wirtschaftshaushalte aus. Dem Wohnhaushalt liegt das Konzept des gemeinsamen Wohnens zugrunde. Dementsprechend gelten alle Personen, die gemeinsam in einer Wohnung leben, als Mitglieder desselben Haushalts⁷. Daraus folgt, dass es in jeder Wohnung nur einen Haushalt geben kann. Im Mikrozensus gelten Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften, als ein Haushalt. Wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt und zwar auch dann, wenn er mit anderen Personen eine gemeinsame Wohnung bewohnt⁸. Das Zusammenleben mehrerer Wirtschaftshaushalte in einer Wohnung kann über die (Unter-) Vermietung einzelner Räume einer Wohnung oder über die Bildung von Wohngemeinschaften erfolgen. Den unterschiedlichen Haushaltsdefinitionen entsprechend gibt es mehr Wirtschafts- als Wohnhaushalte. Während der Zensus 2011 für Hessen 2,751 Mio. Wohnhaushalte ausweist⁹, zeigt der Mikrozensus 2,902 Mio. Wirtschaftshaushalte¹⁰. Demzufolge gibt es ungefähr 150.000 Wirtschaftshaushalte ohne eigene Wohnung¹¹.

In der vorliegenden Untersuchung wird der Wohnungsbedarf anhand der Wirtschaftshaushalte geschätzt. Dafür spricht, dass das Zusammenwohnen mehrerer Wirtschaftshaushalte auch daran liegen kann, dass zu wenige Wohnungen vorhanden sind¹². In diesen Fällen ist der Wohnungsbedarf größer als die Zahl der Wohnhaushalte. Auf der anderen Seite wird es Wirtschaftshaushalte geben, die das Zusammenwohnen unabhängig von der Wohnungsmarktsituation präferieren, so dass auch auf angespannten Märkten nicht alle Wirtschaftshaushalte eine eigene Wohnung suchen. Als Bedarfsträger werden hier deshalb nicht alle, sondern nur die bedarfsrelevanten Haushalte herangezogen. Als bedarfsrelevant werden Wirtschaftshaushalte und Wohngemeinschaften von Wirtschaftshaushalten angesehen, von denen angenommen wird, dass sie auf einem ausgeglichenen Markt eine Wohnung nachfragen. Die Haushaltsschätzung erfolgt in zwei Schritten: zunächst werden die Wirtschaftshaushalte und darauf aufbauend anschließend die bedarfsrelevanten Haushalte geschätzt.

Da der Wohnungsbedarf für die Landkreise und kreisfreien Städte ermittelt werden soll, müssen die Haushaltszahlen kreisspezifisch geschätzt werden. Außerdem sollen die Haushaltszahlen nach dem Alter des Haupteinkommensbeziehers und nach der Haushaltsgröße differenziert werden. Dies ist allerdings nur für Wirtschaftshaushalte möglich, nicht dagegen für die bedarfsrelevanten Haushalte.

⁷ Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2011 - Bevölkerung & Haushalte. Übersicht über Merkmale und Merkmalsausprägungen, Definitionen, Stand 28.5.2014, S. 33.

⁸ Mikrozensusgesetz 2005: § 2 Abs. 2.

⁹ Statistisches Bundesamt: Zensus 2011. Zensusdatenbank. Online unter: https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=HAUSHALT;absRel=ANZAHL;ags=06;agsAxis=X;yAxis=HHGROESS_KLASS (Zugriff: 17.08.2015).

¹⁰ Hessisches Statistisches Landesamt: Statistische Berichte. Haushalte und Familien in Hessen 2013, Januar 2015, Tabelle 1: Gesamtübersicht.

¹¹ Da sich die Bezugszeitpunkte der beiden Erhebungen unterscheiden, handelt es sich nur um einen Näherungswert. Während sich der Zensus auf den 9. Mai 2011 bezieht, zeigt der Mikrozensus Jahresdurchschnittswerte.

¹² Ein Mangel in einzelnen Marktsegmenten (z.B. dem der kleinen Wohnungen) kann auch auf insgesamt ausgeglichenen Wohnungsmärkten bestehen.

2.2 Schätzung der Wirtschaftshaushalte

Die Schätzung der Wirtschaftshaushalte erfolgt über die Haushaltsvorstandsquoten. Diese Quoten zeigen den Anteil der Bevölkerung einer Altersgruppe, der einem Haushalt vorsteht. Als Haushaltsvorstand wird hier der Haupteinkommensbezieher herangezogen. Da die Haushalte nach der Mitgliederzahl aufgeschlüsselt werden sollen, sind die Quoten nicht nur nach dem Alter, sondern auch nach der Haushaltsgröße zu differenzieren. Die Zahl der Wirtschaftshaushalte ergibt sich über die Multiplikation der Haushaltsvorstandsquoten mit der altersspezifischen Bevölkerung. Dabei wird von der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung ausgegangen.

Die Haushaltsvorstandsquoten des Ausgangsjahres 2014 werden für die Gemeinden ermittelt. Die Fortschreibung der Quoten auf die Prognosejahre erfolgt für Gemeindegrößenklassen und führt ebenfalls zu gemeindespezifischen Ergebnissen. Die resultierenden Quoten können zwar auf die Bevölkerung des Ausgangsjahres angewandt werden, die auf Gemeindeebene vorliegt, nicht jedoch auf die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung, weil diese nur für die Landkreise und kreisfreien Städte ermittelt wurden. Von daher müssen für die Prognosejahre kreisspezifische Haushaltsvorstandsquoten ermittelt werden.

Die gemeindespezifischen Haushaltsvorstandsquoten werden zunächst für den Stichtag des Zensus 2011 ermittelt und dann auf das Ausgangsjahr 2014 fortgeschrieben. Die Haushaltsvorstandsquoten zum Zensusstichtag werden aus der gemeindespezifischen Bevölkerung und der gemeindespezifischen Zahl der Wirtschaftshaushalte errechnet. Während die Bevölkerung dem Zensus 2011 direkt entnommen werden kann, ist das für die Zahl der Wirtschaftshaushalte nicht möglich, weil der Zensus nur die Wohnhaushalte ausweist. Von daher müssen die Wirtschaftshaushalte auf Basis der Zensusergebnisse zu den Wohnhaushalten geschätzt werden. Der Rückgriff auf den Zensusstichtag erfolgt, weil zu diesem Zeitpunkt gemeinde- und kreisspezifische Zahlen zumindest für die Wohnhaushalte vorliegen. Der Mikrozensus liefert Zahlen zu den Wirtschaftshaushalten zwar für jedes Jahr, allerdings nicht auf Kreisebene, sondern nur für die drei Regierungsbezirke, die neun Anpassungsregionen¹³ oder vier Gemeindegrößenklassen¹⁴.

2.2.1 Wirtschaftshaushalte und Haushaltsvorstandsquoten zum Zensusstichtag

Die Schätzung der Wirtschaftshaushalte für die hessischen Gemeinden, die nach dem Alter des Haushaltsvorstands und der Haushaltsgröße zu differenzieren ist, erfolgte in folgenden Schritten.

1. Zunächst wurde die Zahl der Wirtschaftshaushalte ohne eigene Wohnung ermittelt. Diese ergibt sich aus der Differenz zwischen Wirtschafts- und Wohnhaushalten. Die Wirtschaftshaushalte wurden dem Mikrozensus 2011 und die Wohnhaushalte dem Zensus 2011 entnommen. Da der Mikrozensus keine gemeindespezifischen Haushaltszahlen liefert, wurde die Differenz für die neun Anpassungsregionen gebildet¹⁵. Außerdem konnte nur nach der Haushaltsgröße, nicht dagegen nach dem Alter des Haupteinkommensbeziehers differenziert werden. Wegen der unterschiedlichen zeitlichen Bezugspunkte der beiden Erhebungen, wurden die Wirtschaftshaushalte des Mikrozensus 2011 zunächst an den Stichtag des Zensus 2011 angepasst.
2. Im zweiten Schritt wurden die Wirtschaftshaushalte ohne eigene Wohnung auf die Gemeinden innerhalb der Anpassungsregionen verteilt. Maßstab dafür war a) die Anzahl der „Wohnhaushalte ohne Kernfamilie“¹⁶ und b) die Anzahl der „Wohnhaushalte mit Kernfamilien und weiteren Personen“ jeweils

¹³ Region 1: Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis, Region 2: Wetteraukreis, Main-Kinzig-Kreis, Region 3: Frankfurt am Main, Region 4: Landkreis Darmstadt-Dieburg, Landkreis Bergstrasse, Odenwaldkreis, Region 5: Offenbach am Main, Darmstadt, Wiesbaden, Region 6: Landkreise Groß-Gerau und Offenbach, Region 7: Regierungsbezirk Gießen, Region 8: kreisfreie Stadt Kassel, Landkreis Kassel, Landkreis Waldeck-Frankenberg, Region 9: Landkreis Fulda, Landkreis Hersfeld-Rotenburg, Schwalm-Eder-Kreis, Werra-Meißner-Kreis.

¹⁴ Bis zu 20.000 Einwohner, 20.000 bis unter 100.000 Einwohner, 100.000 bis unter 500.000 Einwohner und 500.000 und mehr Einwohner.

¹⁵ Die Wirtschaftshaushalte für die neun Anpassungsregionen wurden der Mikrozensus-Tabelle REG HH 02 2011 entnommen, die vom Hessischen Statistischen Landesamt (HSL) zur Verfügung gestellt wurde.

¹⁶ Eine Kernfamilie besteht aus zwei oder mehr Personen und setzt sich wie folgt zusammen: der Bezugsperson, ihrem Partner und/oder den Kindern der Bezugsperson und/oder den Kindern ihres Partners. Familien sind somit auf Eltern und Kindern be-

pro Gemeinde. Nur in solchen Wohnhaushalten können mehrere Wirtschaftshaushalte leben. Die entsprechenden Werte wurden aus dem Zensus 2011 entnommen. Auch hier konnte nur nach der Haushaltsgröße, nicht dagegen nach dem Alter differenziert werden.

3. Die Addition der soeben ermittelten Wirtschaftshaushalte ohne eigene Wohnung und der Wohnhaushalte aus dem Zensus 2011 führte schließlich zu den Wirtschaftshaushalten in den Gemeinden. Auch diese Ergebnisse konnten nur nach der Haushaltsgröße differenziert werden.
4. In einem weiteren Schritt wurde die Altersstruktur der Wirtschaftshaushalte geschätzt. Da die Altersstruktur der Wirtschaftshaushalte im Mikrozensus 2011 verzerrt ist¹⁷, wurde auf den Zensus 2011 zurückgegriffen. Dazu wurde für die einzelnen Gemeinden eine zweite Schätzung der Wirtschaftshaushalte erstellt, die neben der Haushaltsgröße auch nach dem Alter differenziert ist. Die haushaltsgrößen-spezifische Altersstruktur aus dieser Schätzung wurde dann auf die in Schritt 3 geschätzten Wirtschaftshaushalte übertragen, ohne deren Zahl und Haushaltsgrößenstruktur zu verändern. Aus der zweiten Schätzung wurde nur die Altersstruktur übernommen, weil sie die Zahl der Wirtschaftshaushalte unterschätzt. Den Ausgangspunkt der Schätzung bildeten die „Wohnhaushalte mit Kernfamilie“ und die „Wohnhaushalte ohne Kernfamilie“. Für Letztere wurde angenommen, dass sie aus Wohngemeinschaften alleinstehender Wirtschaftshaushalte und aus „Großeltern-Enkel-Haushalten“ bestehen. Als „Großeltern-Enkel-Haushalte“ wurden „Wohnhaushalte ohne Kernfamilie“ angesehen, die zwei Personen umfassen, von denen eine unter 18 Jahre alt ist. Die Zahl der Wirtschaftshaushalte ergab sich aus den „Wohnhaushalten mit Kernfamilie“ und den Ein- und Zweipersonenhaushalten, die aus den „Wohnhaushalten ohne Kernfamilie“ generiert wurden¹⁸. Die „Wohnhaushalte mit Kernfamilie“ wurden nach der Haushaltsgröße und dem Alter der Bezugsperson und die generierten Ein- und Zweipersonenhaushalte nach dem Alter differenziert. Die Zahl der Wirtschaftshaushalte wird über dieses Verfahren unterschätzt, weil die Wirtschaftshaushalte, die in „Wohnhaushalten mit Kernfamilie und weiteren Personen“ leben, nicht berücksichtigt werden. Die Altersstruktur der Wirtschaftshaushalte wird aber besser abgebildet als im Mikrozensus. Nach diesem Schätzschritt lagen die Wirtschaftshaushalte für jede Gemeinde nach dem Alter des Haupteinkommensbeziehers und der Haushaltsgröße differenziert vor.
5. Im letzten Schritt wurde die Haushaltsgrößenstruktur der Wirtschaftshaushalte aus Schritt 4 an die Bevölkerung angepasst. Die Zahl der Wirtschaftshaushalte und ihre Altersstruktur blieben dabei unverändert. Grundlage war ein Vergleich der Bevölkerung in Privathaushalten, die aus der Haushaltsgrößenstruktur der Wirtschaftshaushalte ermittelt wurde, mit der Bevölkerung in Privathaushalten, die sich aus dem Zensus 2011 ergab. Bei Abweichungen wurde die Haushaltsgrößenstruktur der Wirtschaftshaushalte angepasst¹⁹.

Da die Schätzergebnisse zu den Wirtschaftshaushalten mit Unsicherheiten behaftet sind, kann nicht erwartet werden, dass die örtlichen Verhältnisse in allen Fällen realitätsgetreu abgebildet werden.

schränkt. „Wohnhaushalte ohne Kernfamilie“ sind Haushalte, die weder Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, nicht-eheliche Lebensgemeinschaften noch alleinerziehende Väter oder Mütter einschließen. Zu ihnen gehören Wohngemeinschaften, die aus mehreren Wirtschaftshaushalten bestehen, aber auch gleichgeschlechtliche Paare ohne rechtliche Anerkennung sowie Großeltern-Enkel-Haushalte ohne Elternteile.

¹⁷ Die Verzerrung zeigte sich beim Vergleich der Alters- und Größenstruktur der Wirtschaftshaushalte aus dem Mikrozensus 2011 (angepasst an den Zensusstichtag) und der Wohnhaushalte aus dem Zensus 2011. Dabei war die Zahl alleinstehender Wirtschaftshaushalte in der jüngsten Altersklasse in den Regierungsbezirken Gießen und Kassel geringer als die Zahl der entsprechenden Wohnhaushalte.

¹⁸ Eine ähnliche Schätzung hat das IÖR vorgenommen. Vgl. Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR): Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Baden-Württemberg seit dem Zensus 2011, Dresden 27. November 2014.

¹⁹ Um die Bevölkerung in Privathaushalten ermitteln zu können, musste für die Wirtschaftshaushalte mit fünf und mehr Personen für jede Gemeinde die durchschnittliche Haushaltsgröße berechnet werden. Diese ergab sich, indem die durchschnittliche Haushaltsgröße der Wohnhaushalte mit fünf und mehr Personen in den einzelnen Gemeinden, die aus dem Zensus entnommen wurde, mit dem Verhältnis multipliziert wurde, das sich aus der durchschnittlichen Haushaltsgröße der Wirtschaftshaushalte mit fünf und mehr Personen ergab. Für die Wirtschaftshaushalte wurde dieser Wert aus dem Mikrozensus 2011 errechnet. Wegen der Restriktionen im Mikrozensus wurde das Verhältnis nur für die Gemeindegrößenklassen ermittelt.

2.2.2 Fortschreibung der Haushaltsvorstandsquoten

Die Fortschreibung der Haushaltsvorstandsquoten zum Zensusstichtag auf das Ausgangsjahr und die Prognosejahre erfolgte anhand von Faktoren, die nach der Haushaltsgröße und dem Alter des Haupteinkommensbeziehers differenziert wurden. Die Faktoren wurden aus der bisherigen Entwicklung der Haushaltsvorstandsquoten abgeleitet, die wiederum auf einer Auswertung der Mikrozensusergebnisse verschiedener Jahre beruht. Da der Mikrozensus keine gemeindebezogenen Daten liefert, konnten die Faktoren nur für die Gemeindegrößenklassen berechnet werden. Die Fortschreibung der gemeindespezifischen Haushaltsvorstandsquoten erfolgte somit über gemeindegrößenklassenspezifische Faktoren.

Aus der Entwicklung der Haushaltsvorstandsquoten wurden lineare Trends abgeleitet. Für die Fortschreibung wurden die Trends teilweise nur in abgeschwächter Form herangezogen. Die Abschwächung war erforderlich, weil die Veränderungen der Haushaltsvorstandsquoten in der Vergangenheit durch Entwicklungen geprägt waren, die zukünftig nicht ungebremst weiter fortschreiten werden. Dazu gehören das zunehmende Alter bei der Familiengründung und bei der Geburt des ersten Kindes sowie der Anstieg der Scheidungsfälle.

2.2.3 Ermittlung kreisspezifischer Haushaltsvorstandsquoten

Da die Haushaltsvorstandsquoten und deren Fortschreibung auf Ebene der Gemeinden ermittelt werden, die Bevölkerung für die Prognosejahre jedoch nur kreisweise vorliegt, müssen für die Prognosejahre kreisspezifische Haushaltsvorstandsquoten gebildet werden. Dies erfolgte, indem die alters- und haushaltsgrößenklassenspezifischen Haushaltsvorstandsquoten der Gemeinden mit dem Anteil der altersspezifischen Bevölkerung der Gemeinde an der des Kreises gewichtet und anschließend auf Kreisebene addiert wurden.

2.2.4 Wirtschaftshaushalte im Ausgangsjahr und in den Prognosejahren

Anhand der fortgeschriebenen Haushaltsvorstandsquoten und der altersspezifischen Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung, die aus der Bevölkerungsfortschreibung 2014 entnommen wurde, wurden für alle hessischen Gemeinden die Wirtschaftshaushalte für das Ausgangsjahr vorläufig berechnet. Über eine Anpassung der Haushaltsgrößenstruktur, die die Haushaltszahl nicht veränderte, wurde die vorläufige Schätzung der Wirtschaftshaushalte an die Bevölkerung in Privathaushalten angepasst. Das dabei gewählte Verfahren entsprach weitgehend dem, das bei der Schätzung der Wirtschaftshaushalte zum Zensusstichtag (Schritt 5) herangezogen wurde. Da die Bevölkerungsfortschreibung nur die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung zeigt, musste die Bevölkerung in Privathaushalten für das Ausgangsjahr geschätzt werden. Dies erfolgte anhand eines Quotienten, der für jede Gemeinde das Verhältnis aus der Bevölkerung in Privathaushalten und der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung zeigt, und der aus dem Zensus 2011 ermittelt und im Zeitablauf konstant gehalten wurde. Die endgültige Zahl der Wirtschaftshaushalte in den Gemeinden für das Ausgangsjahr wurde auf Kreisebene aggregiert²⁰.

Über die kreisspezifischen Haushaltsvorstandsquoten und die kreisspezifischen Bevölkerungszahlen der Bevölkerungsvorausberechnung der Hessen Agentur wurden für die einzelnen Prognosejahre die Wirtschaftshaushalte für die Landkreise und kreisfreien Städte vorläufig geschätzt. Die vorläufigen Schätzungen wurden wieder über eine Anpassung der Haushaltsgrößenstruktur bei unveränderter Haushaltszahl an die Bevölkerung in Privathaushalten in den Prognosejahren angepasst. Die Bevölkerung in Privathaushalten wurde aus der Bevölkerungsschätzung der Hessen Agentur, die sich auf die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung bezieht, und dem Quotienten ermittelt, der das Verhältnis der Bevölkerung in Privathaushalten und der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung im Zensus 2011 zeigt.

²⁰ Zu beachten ist, dass die für das Ausgangsjahr ermittelten Haushaltszahlen etwa 2,2% über den Ergebnissen des Mikrozensus 2014 liegen. Eine Anpassung an die Mikrozensuszahlen erfolgte nicht. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass sowohl die hier geschätzten Haushaltszahlen, wie die Haushaltszahlen des Mikrozensus mit Schätzfehlern behaftet sind.

2.3 Schätzung der bedarfsrelevanten Haushalte

Ein Teil der Wirtschaftshaushalte hat keine eigene Wohnung, sondern wohnt in Wohngemeinschaften oder zur Untermiete. Diese Wohnformen können auf eine angespannte Marktlage zurückgehen. Daneben gibt es aber auch Wirtschaftshaushalte, die diese Wohnformen unabhängig von der Marktlage präferieren. Wegen des freiwilligen Zusammenlebens ist die Zahl der bedarfsrelevanten Haushalte geringer als die Zahl der Wirtschaftshaushalte. Als bedarfsrelevant werden die Haushalte bezeichnet, die auf einem ausgeglichenen Markt eine eigene Wohnung nachfragen. Diese bestehen aus Wirtschaftshaushalten, die eine eigene Wohnung nachfragen, oder aus Wirtschaftshaushalten, die Wohngemeinschaften bilden.

Ausgangspunkt für die Schätzung der bedarfsrelevanten Haushalte sind die nach der Haushaltsgröße differenzierten Wirtschaftshaushalte ohne eigene Wohnung in den hessischen Gemeinden. Diese lassen sich nur für den Zensusstichtag bestimmen, weil nur für diesen Zeitpunkt sowohl die Wohnhaushalte als auch die Wirtschaftshaushalte in der erforderlichen Differenzierung auf Gemeindeebene vorliegen.

Welcher Teil der Wirtschaftshaushalte ohne eigene Wohnung bedarfsrelevant ist, lässt sich nur schwer abschätzen. Zu vermuten ist, dass er mit der Anspannung des Wohnungsmarktes zunimmt. Von daher erscheint es sinnvoll, ihn an der Wohnungsmarktlage der einzelnen Gemeinden zum Zensusstichtag auszurichten. Letztlich ist man bei der Abschätzung der Bedarfsrelevanz aber auf Annahmen angewiesen.

Hier wurde unterstellt, dass Alleinstehende ohne eigene Wohnung auf entspannten Märkten freiwillig mit anderen Wirtschaftshaushalten zusammenleben und somit nicht bedarfsrelevant sind. Auf angespannten Märkten sollen dagegen 15 % der Alleinstehenden ohne eigene Wohnung zusätzlich bedarfsrelevant sein. Als Kriterium für die Marktanspannung wurde die Wohnungsversorgungsquote zum Zensuszeitpunkt herangezogen. Die Quote zeigt das Verhältnis aus Wohnungen und Haushalten²¹. Diese Quote wurde für alle Gemeinden ermittelt. Überschreitet sie den Wert von 1,05, wurde von einem entspannten Wohnungsmarkt ausgegangen.

Bei der Bildung bedarfsrelevanter Haushalte war zu berücksichtigen, dass die nicht bedarfsrelevanten alleinstehenden Wirtschaftshaushalte mit anderen Wirtschaftshaushalten zusammenleben. In welcher Form das erfolgt wurde über eine Auswertung der Mikrozensus 2010 und 2011 ermittelt. Über diese Auswertung wurde festgestellt, mit welchen Wirtschaftshaushalten die alleinstehenden Wirtschaftshaushalte ohne eigene Wohnung zusammen leben²². Tabelle 1 zeigt beispielhaft die Ergebnisse für die Verteilung in den Gemeinden bis zu 20.000 Einwohnern. In diesen Gemeinden wohnen von den alleinstehenden Wirtschaftshaushalte ohne eigene Wohnung 71,5 % mit einem oder mit mehreren alleinstehenden Wirtschaftshaushalten zusammen, 12,1 % mit Wirtschaftshaushalten, die zwei Mitglieder haben, usw.

Tabelle 1: Verteilung alleinstehender Wirtschaftshaushalte ohne eigene Wohnung auf Wohnhaushalte in Gemeinden mit bis zu 20.000 Einwohnern

Wohnhaushalte nach der Mitgliederzahl	Wirtschaftshaushalte nach der Mitgliederzahl					insgesamt
	1	2	3	4	5 und mehr	
2	69,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	69,3%
3	0,1%	11,0%	0,0%	0,0%	0,0%	11,1%
4	0,1%	0,0%	6,5%	0,0%	0,0%	6,6%
5 und mehr	2,1%	1,0%	5,1%	3,0%	1,7%	13,0%
Insgesamt	71,5%	12,1%	11,6%	3,0%	1,7%	100,0%

Quelle: Statistisches Bundesamt: Mikrozensus 2010 und 2011, Scientific Use File; eigene Berechnungen

Die Abweichung zwischen den bedarfsrelevanten Haushalten und den Wirtschaftshaushalten fällt geringer aus, als die Zahl der alleinstehenden Wirtschaftshaushalte, die nicht bedarfsrelevant sind. Das liegt daran, dass die meisten alleinstehenden Wirtschaftshaushalte untereinander bedarfsrelevante Haushalte bilden.

²¹ Bei den Wohnungen wurden die Freizeitwohnungen, in denen keine Haushalte gemeldet sind, abgezogen. Da die Haushaltszahl auch Haushalte einschließt, die in Freizeitwohnungen leben, wurde nicht die Gesamtzahl der Freizeitwohnungen abgezogen. Die Zahl der Haushalte, die in Freizeitwohnungen gemeldet sind, ergibt sich nach einer schriftlichen Auskunft des Statistischen Bundesamtes aus der Differenz der Gesamtzahl der Haushalte und den Haushalten mit Angaben zur Wohnnutzung.

²² Die Wohnhaushalte wurden im Mikrozensus anhand der Wohnungsnummer identifiziert.

Außerdem ist die Haushaltsgrößenstruktur der bedarfsrelevanten Haushalte zugunsten der Haushalte mit zwei und mehr Personen verschoben.

Nachdem die bedarfsrelevanten Haushalte zum Zensusstichtag für alle Gemeinden vorlagen, wurden sie auf Kreisebene zusammengefasst. Anschließend wurde für die unterschiedlichen Haushaltsgrößen der kreis-spezifische Anteil der Wirtschaftshaushalte ermittelt, die bedarfsrelevant sind. Diese Anteile wurden auf das Ausgangsjahr und die Prognosejahre übertragen. Es wird somit unterstellt, dass das Verhältnis aus Wirtschaftshaushalten und bedarfsrelevanten Haushalten im Zeitablauf konstant bleibt.

2.4 Schätzung des Wohnungsbedarfs

2.4.1 Komponentenmethode

Die Schätzung des Wohnungsbedarfs erfolgt über die Komponentenmethode. Der zufolge setzt sich der Wohnungsbedarf aus dem Nachholbedarf, dem Neubedarf und dem Ersatzbedarf zusammen.

- Der Nachholbedarf entspricht der Differenz zwischen den bedarfsrelevanten Haushalten (einschließlich der Leerstandsreserve, siehe dazu den folgenden Abschnitt) und dem Wohnungsbestand im Ausgangsjahr. Ist die Differenz positiv, besteht ein Wohnungsdefizit, ist sie negativ, liegt ein Wohnungsüberschuss vor. Bei den Wohnungen bleiben Freizeitwohnungen, in denen keine Haushalte gemeldet sind²³, Wohnungen in bewohnten Unterkünften, Diplomatenwohnungen und Wohnungen ausländischer Streitkräfte unberücksichtigt. Wohnheimwohnungen mit privater Haushaltsführung werden dagegen einbezogen, weil bei den Haushalten auch solche in Wohnheimwohnungen erfasst werden.
- Der Neubedarf ergibt sich aus der Entwicklung der Zahl der bedarfsrelevanten Haushalte (einschließlich der Leerstandsreserve). Eine Abnahme der Haushaltszahlen führt zu einem negativen Neubedarf.
- Über den Ersatzbedarf werden Wohnungen kompensiert, die aus wirtschaftlichen Gründen oder altersbedingt aus dem Markt ausscheiden.

Hinsichtlich des Nachholbedarfs wird unterstellt, dass Wohnungsdefizite bis 2030 mit gleichmäßigen Raten pro Jahr abgebaut werden.

Der Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Addition der einzelnen Bedarfskomponenten. Die Addition wird kreisweise durchgeführt. Wohnungsüberschüsse im Ausgangsjahr werden auf Kreisebene somit mit dem künftigen Neu- und Ersatzbedarf verrechnet. Es wird somit unterstellt, dass leer stehende Wohnungen nutzbar sind. Informationen dazu, in welchem Umfang das tatsächlich der Fall ist, liegen nicht vor. Ist ein Teil des Leerstands nicht nutzbar, fällt der Wohnungsbedarf höher als hier berechnet aus.

Der Wohnungsbedarf in den einzelnen Kreisen kann positiv oder negativ ausfallen. Ein positiver Wohnungsbedarf gibt an, wie viele Wohnungen gebaut werden müssen. Ein negativer Wohnungsbedarf zeigt die Höhe der Wohnungsüberschüsse an.

Die Aggregation der kreisspezifischen Wohnungsbedarfe auf Ebene der Regierungsbezirke und des Landes kann über unterschiedliche Verfahren erfolgen.

- Eine Möglichkeit besteht darin, die Wohnungsüberschüsse der Kreise vor der Summierung auf den Wert Null zu setzen. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass ein Wohnungsbedarf in einem Kreis nicht durch einen Wohnungsüberschuss eines anderen Kreises ausgeglichen werden kann, auch wenn es sich um benachbarte Kreise handelt.
- Daneben besteht die Möglichkeit, Wohnungsbedarfe und Wohnungsüberschüsse innerhalb eines Regierungsbezirks oder auf Landesebene miteinander zu verrechnen. Umzüge innerhalb des Regierungsbezirks und des Landes werden in diesem Fall als zumutbar betrachtet, so dass der Wohnungsbedarf eines Kreises durch den Wohnungsüberschuss eines anderen Kreises im gleichen Regierungsbezirk oder in Hessen ausgeglichen werden kann.

²³ Siehe Fußnote 21

Weil eine Deckung des Wohnungsbedarfs in Südhessen durch Leerstände in Nordhessen nicht möglich ist und weil auch innerhalb der Regierungsbezirke ein Ausgleich zwischen den Landkreisen nur bedingt möglich ist, erfolgt die Aggregation hier anhand der ersten Alternative.

2.4.2 Leerstandsreserve

Ein Teil der Wohnungen steht infolge von Umzügen, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen immer leer. Ein Wohnungsmarkt kann deshalb nur dann funktionieren, wenn die Zahl der Wohnungen die Zahl der Haushalte übersteigt, wenn also ein Teil der Wohnungen leer steht. Das Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten wird „Wohnungsversorgungsquote“ genannt und das Verhältnis von leer stehenden Wohnungen zur Gesamtzahl der Wohnungen „Leerstandsquote“.

Obwohl die Quoten in viele Prognosen eingehen, liegt eine wissenschaftliche Bestimmung der anzustrebenden Werte bisher nicht vor. Anhand der vorliegenden Literatur haben Rink und Wolff²⁴ folgende Kategorisierung entwickelt, in der die Höhe der Leerstandsquote in Relation zur Wohnungsknappheit gesetzt wird:

- unter 2 %: sehr niedriger Leerstand. 2 % Leerstand wird in allen Publikationen als unterste Grenze zur Wohnungsnot angegeben. Diese Quote kann als „notwendige Fluktuationsreserve“ bezeichnet werden.
- 2 bis 3 %: niedriger Leerstand. 3 % Leerstand kann als Schwellenwert zu einem angespannten Markt angesehen werden.
- 3 bis 5 %: angemessener Leerstand. Diese Quote wird vielfach als „normale Fluktuationsreserve“ oder „optimale Leerstandsquote“ bezeichnet und indiziert einen normal funktionierenden Wohnungsmarkt.
- 5 bis 7 %: moderater Leerstand. Bei dieser Quote ist die Marktgängigkeit der Wohnungen nicht mehr vollständig gewährleistet.
- 7 bis 10 %: hoher Leerstand. Die Marktgängigkeit der Wohnungen ist nur mit Einschränkungen gegeben. Aus immobilienökonomischer Sicht ist der Markt als problematisch anzusehen.
- 10 bis 15 %: sehr hoher Leerstand. Die Marktgängigkeit der Wohnungen ist nicht mehr gegeben. Es können sich städtebauliche und siedlungsstrukturelle Probleme ergeben.
- Über 15 %: extremer Leerstand.

In der vorliegenden Untersuchung wird ein Zielwert von 103 Wohnungen zu 100 bedarfsrelevanten Haushalten angesetzt.

2.4.3 Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf kompensiert den Wohnungsabgang. Zu seiner Quantifizierung wurde aus der Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik eine jährliche Abgangsquote für die Landkreise und kreisfreien Städte ermittelt. Mit dem Wohnungsbestand des Ausgangsjahres multipliziert, ergibt diese Quote die Zahl der Wohnungsabgänge pro Jahr. Eine realistische Abgangsquote konnte auf diese Weise allerdings nicht ermittelt werden²⁵. Von daher wurde auf die Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumfor-

²⁴ Rink, Dieter; Manuel Wolff: Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011, in: Raumforschung und Raumordnung, Band 73, Ausgabe 5, Oktober 2015, S. 311 – 325.

²⁵ Ausgegangen wurde von den Wohnungsbeständen (ohne Wohnheimwohnungen) 1987 und 2011, in denen die Wohnungsbestände über Gebäude- und Wohnungszählungen erfasst wurden. Für das Jahr 2011 wurde zusätzlich auch der Wohnungsbestand (ohne Wohnheimwohnungen) ermittelt, der sich über die Fortschreibung auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 ergab. Schließlich wurden die Fertigstellungen (ebenfalls ohne Wohnheime) der Jahre 1988 bis 2011 erhoben. Aus diesen Angaben wurden der statistisch erfasste und der statistisch nicht erfasste Abgang berechnet. Aus den statistisch erfassten Abgängen und dem Wohnungsbestand 1987 wurde eine Abgangsquote pro Jahr berechnet. Diese wurde anhand des Verhältnisses aus statistisch erfassten und statistisch nicht erfassten Abgängen korrigiert. Für die Landkreise wurde auf diese Weise eine Abgangsquote von 0,04 % und für die kreisfreien Städte eine Quote von 0,22 % ermittelt. Die niedrigen Quoten für die Landkreise sind eine Folge des Umstands, dass der statistisch nicht erfasste Abgang in einigen Landkreisen negativ ausfiel. Dort lag der über die Gebäude- und Wohnungszählung 2011 ermittelte Wohnungsbestand entgegen den Erwartungen über den Fortschrei-

schung zurückgegriffen, die für Ein- und Zweifamilienhäusern bei 0,2 % und für Mehrfamilienhäusern bei 0,3 % liegen²⁶. Um die Abgänge anhand dieser Quoten berechnen zu können, wurde anhand der GWZ 2011 für jede Gemeinde der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

3 Ergebnisse

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsschätzung für die Landkreise und kreisfreien Städte beschrieben.

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse basieren auf der Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur vom Mai 2016, die den Zeitraum von 2014 bis 2040 abdeckt. Gegenüber der Vorausberechnung vom März 2015 geht diese Schätzung angesichts der hohen Zuwanderung von Flüchtlingen für die Jahre bis 2020 von höheren Wanderungsgewinnen aus. Für das Jahr 2015 wird ein Wanderungssaldo in Höhe von 95.000 Personen angenommen. 2016 und in den folgenden Jahren geht der Wanderungsüberschuss zurück, bis er 2021 wieder das Niveau erreicht, das dem langjährigen Durchschnitt in Hessen entspricht. Die Wanderungsgewinne belaufen sich auf 75.000 im Jahr 2016, 50.000 im Jahr 2017, 40.000 im Jahr 2018, 30.000 im Jahr 2019, 20.000 im Jahr 2020 und 16.500 ab dem Jahr 2021. Für die beiden natürlichen Bevölkerungskomponenten Geburten und Sterbefälle wird eine langfristig stabile Geburtenrate von 1,4 Kindern je Frau sowie ein Anstieg der Lebenserwartung von Männern auf 84,5 Jahre und von Frauen auf 88,5 Jahre bis zum Jahr 2050 angenommen²⁷.

Die Wanderungsgewinne in den Jahren von 2015 bis 2020 belaufen sich auf 310.000. Dieser Wert liegt um 211.000 Personen über den im langjährigen Durchschnitt erwarteten Zahlen. Dabei dürfte es sich zu einem großen Anteil aber nicht ausschließlich um Flüchtlinge handeln. Eine verstärkte Zuwanderung war in den letzten Jahren auch aus dem europäischen Ausland zu beobachten. Auch Rückschlüsse auf die Flüchtlingsbevölkerung sind schwierig, weil auch in dieser Gruppe Geburten und Sterbefälle zu berücksichtigen sind.

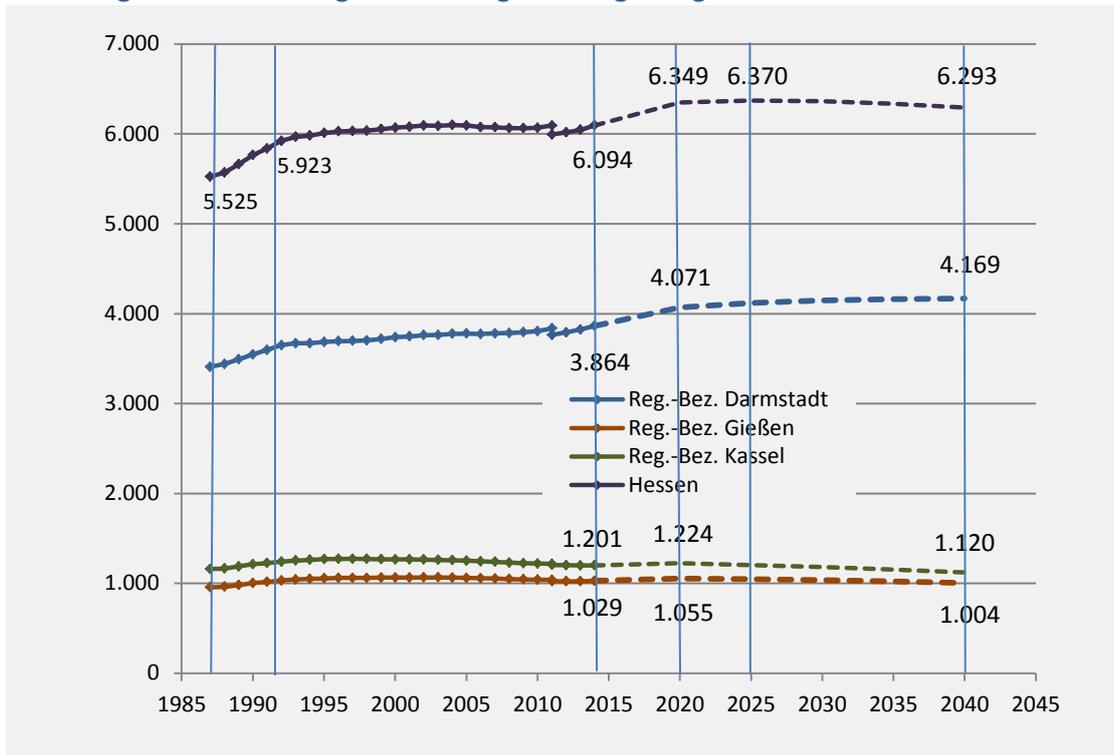
Abbildung 1 zeigt die von 1987 bis 2014 eingetretene und die bis 2040 zu erwartende Entwicklung der Bevölkerung in Hessen und seinen drei Regierungsbezirken. In den fünf Jahren von Ende 1987 bis Ende 1992 ist die Einwohnerzahl in Hessen um ca. 400.000 Personen angestiegen. Dafür verantwortlich waren im Wesentlichen zwei Faktoren: die mit dem Zusammenbruch des Ostblocks einhergehenden starken Zuwanderungen und der Anstieg der Geburtenzahlen, der darauf zurückzuführen war, dass die geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre in die Familiengründungsphase kamen. In den nachfolgenden Jahren verlangsamte sich das Bevölkerungswachstum. Von 2005 bis 2009 ist die Einwohnerzahl in Hessen sogar gesunken, wobei dieser Rückgang auf die negative Bevölkerungsentwicklung in Mittel- und Nordhessen zurückging, während die Einwohnerzahl in Südhessen weiter anstieg. Die Zensusergebnisse führten zu einer Korrektur der Einwohnerzahlen nach unten. Seit 2011 ist wieder ein beschleunigtes Bevölkerungswachstum zu beobachten, das fast ausschließlich auf die Entwicklung im Regierungsbezirk Darmstadt zurückging. Von 2013 auf 2014 ist die Bevölkerung auch in Mittel- und Nordhessen wieder leicht angestiegen. Weil die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ verlief, geht die Zunahme der Einwohnerzahlen ausschließlich auf Zuwanderungen zurück. Ende 2014 gab es in Hessen 6,094 Mio. Einwohner, von denen 3,864 Mio. in Südhessen 1,029 Mio. in Mittelhessen und 1,201 Mio. in Nordhessen lebten.

bungsergebnissen. Das kann eine Folge nicht erfasster Zugänge sein oder auf Erfassungsunterschiede zwischen den beiden Gebäude- und Wohnungszählungen zurückgehen.

²⁶ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Wohnungsmarktprognose 2030, Bonn April 2015, S. 13. Online unter: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/Prognose2030_node.html (Zugriff: 23.12.2015)

²⁷ Hessen Agentur (2016): Kap-Landesplaner_Rahmenbed-_Auszug_IWU.pdf

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung nach Regierungsbezirken in 1.000



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt: Hessische Gemeindestatistik
Hessen Agentur: IWU_BEV_2014_2040_KREISE_75uä.xlsx

Der Bevölkerungsvorausschätzung zufolge soll die Zahl der Einwohner in Hessen bis 2020 aufgrund der starken Zuwanderung von Flüchtlingen um 255.000 Personen auf 6,349 Mio. Personen ansteigen. Bis 2025 wird nochmals ein geringer Anstieg auf 6,370 Mio. Personen erwartet. Anschließend wird die Bevölkerung bis 2040 um 77.000 Personen auf 6,293 Mio. sinken. Durch die verstärkte Zuwanderung wird die Bevölkerungszahl bis 2020 in allen drei Regierungsbezirken zunehmen. In Mittel- und Nordhessen fällt das Wachstum mit 23.000 bzw. 26.000 Personen aber eher gering aus. In Südhessen wird die Bevölkerung dagegen um 207.000 Einwohner auf 4,071 Mio. Personen zunehmen. Während die Bevölkerung in Südhessen bis zum Ende des Betrachtungszeitraums bis auf 4,169 Mio. Personen weiter ansteigen wird, geht sie in den beiden anderen Regionen zurück, wo sie 2040 trotz des zwischenzeitlichen Wachstums unter den Werten des Ausgangsjahres 2014 liegen wird (siehe dazu auch Tabelle 2).

Die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung für die Landkreise und kreisfreien Städte werden in Tabelle 2 dargestellt. In Abbildung 2 wird die Entwicklung grafisch veranschaulicht. Die Abbildung zeigt die prozentuale Entwicklung der Einwohnerzahlen für die drei Zeiträume 2014 bis 2020, 2021 bis 2030 und 2031 bis 2040.

Deutlich wird, dass die Bevölkerung bis 2020 in allen südhessischen Kreisen zunehmen wird. Das Gleiche gilt mit Ausnahme des Vogelsbergkreises auch in Mittelhessen. In Nordhessen wird ein Anstieg nur in der Stadt Kassel und im Landkreis Fulda erwartet.

In der Periode von 2020 bis 2030 werden in Südhessen bis auf den Odenwaldkreis und den Rheingau-Taunus-Kreis alle Kreise weiter wachsen. Außerhalb Südhessens wird die Bevölkerung nur noch im Landkreis Gießen und in der Stadt Kassel zunehmen.

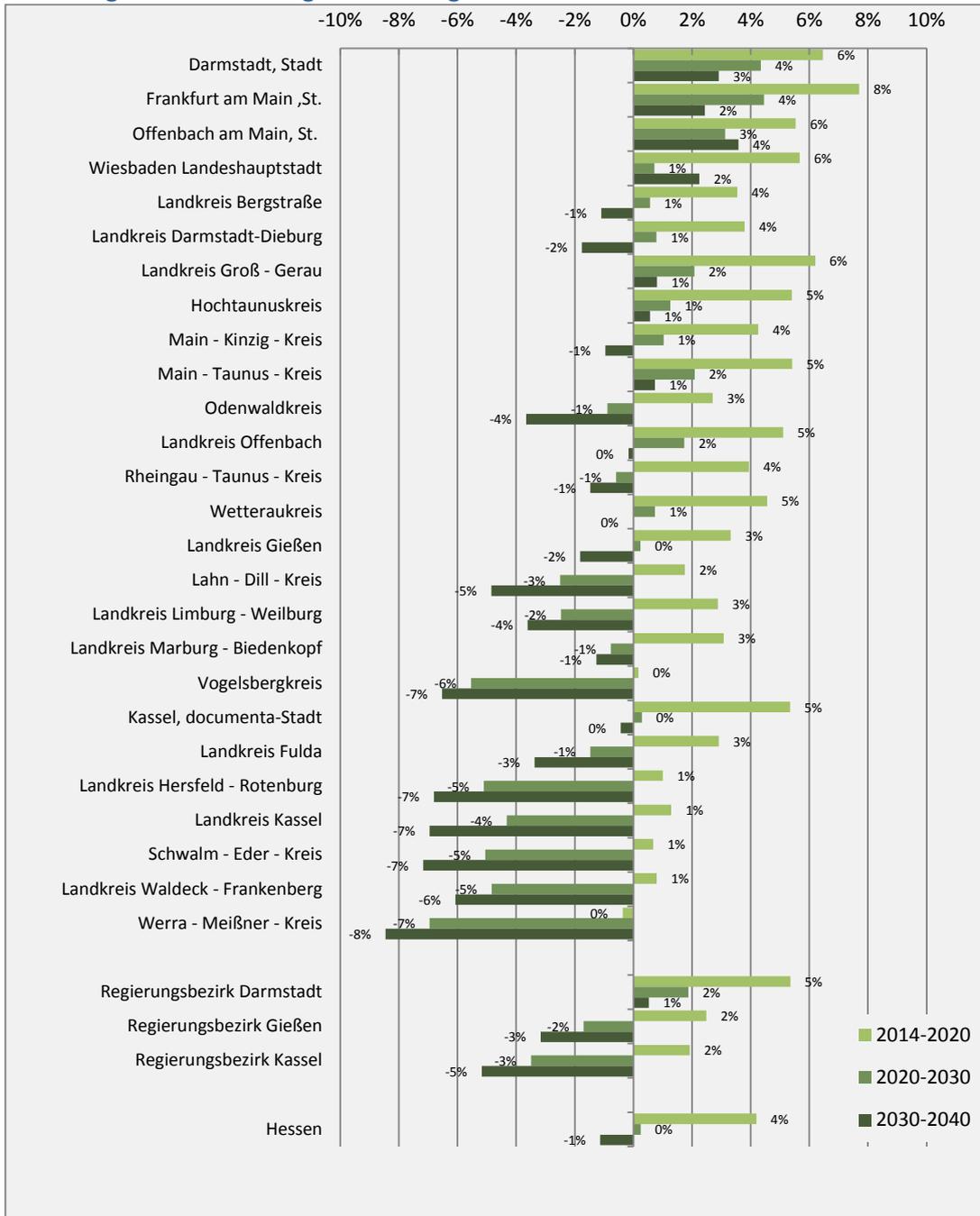
In der Periode von 2030 bis 2040 wird ein Bevölkerungsanstieg nur noch in den kreisfreien Städten und einigen Landkreisen Südhessens (Groß-Gerau, Hochtaunus und Main-Taunus) erwartet.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung nach Kreisen (in 1.000)

	2014	2020	2025	2030	2035	2040
Darmstadt, Stadt	151,9	161,7	165,7	168,7	171,2	173,6
Frankfurt am Main ,St.	717,6	772,9	792,9	807,4	817,0	827,0
Offenbach am Main, St.	121,0	127,7	129,8	131,7	134,0	136,4
Wiesbaden Landeshauptstadt	275,1	290,7	292,6	292,8	296,2	299,4
Landkreis Bergstraße	263,8	273,2	274,3	274,7	273,7	271,7
Landkreis Darmstadt-Dieburg	288,0	298,9	300,7	301,3	298,8	296,0
Landkreis Groß - Gerau	260,8	277,0	280,6	282,7	284,0	285,0
Hochtaunuskreis	230,8	243,3	244,9	246,3	247,4	247,7
Main - Kinzig - Kreis	407,6	425,0	428,0	429,4	428,1	425,2
Main - Taunus - Kreis	230,0	242,4	245,3	247,5	247,9	249,3
Odenwaldkreis	96,1	98,7	98,4	97,8	96,2	94,2
Landkreis Offenbach	341,7	359,1	363,2	365,3	365,5	364,7
Rheingau - Taunus - Kreis	182,1	189,3	188,9	188,2	187,0	185,4
Wetteraukreis	297,4	310,9	312,5	313,2	313,1	313,2
Landkreis Gießen	259,8	268,5	269,6	269,1	267,4	264,2
Lahn - Dill - Kreis	251,4	255,9	253,0	249,5	243,6	237,4
Landkreis Limburg - Weilburg	170,4	175,3	173,3	171,0	168,3	164,8
Landkreis Marburg - Biedenkopf	241,6	249,0	248,5	247,1	246,3	244,0
Vogelsbergkreis	105,8	105,9	103,0	100,1	97,0	93,6
Kassel, documenta-Stadt	194,7	205,2	206,0	205,7	205,4	204,9
Landkreis Fulda	217,3	223,7	222,5	220,4	217,3	212,9
Landkreis Hersfeld - Rotenburg	119,4	120,6	117,8	114,4	110,7	106,7
Landkreis Kassel	233,5	236,5	231,8	226,3	218,8	210,5
Schwalm - Eder - Kreis	179,5	180,7	176,5	171,5	165,6	159,2
Landkreis Waldeck - Frankenberg	156,5	157,7	154,1	150,1	146,0	141,0
Werra-Meißner-Kreis	100,2	99,8	96,6	92,9	89,1	85,1
Regierungsbezirk Darmstadt	3.863,8	4.070,7	4.117,6	4.147,0	4.160,1	4.168,9
Regierungsbezirk Gießen	1.029,0	1.054,6	1.047,5	1.036,7	1.022,6	1.003,9
Regierungsbezirk Kassel	1.201,1	1.224,1	1.205,2	1.181,3	1.152,8	1.120,2
Hessen	6.093,9	6.349,4	6.370,4	6.365,0	6.335,5	6.293,1

Quelle: Hessen Agentur: IWU_BEV_2014_2040_KREISE_75uä.xlsx

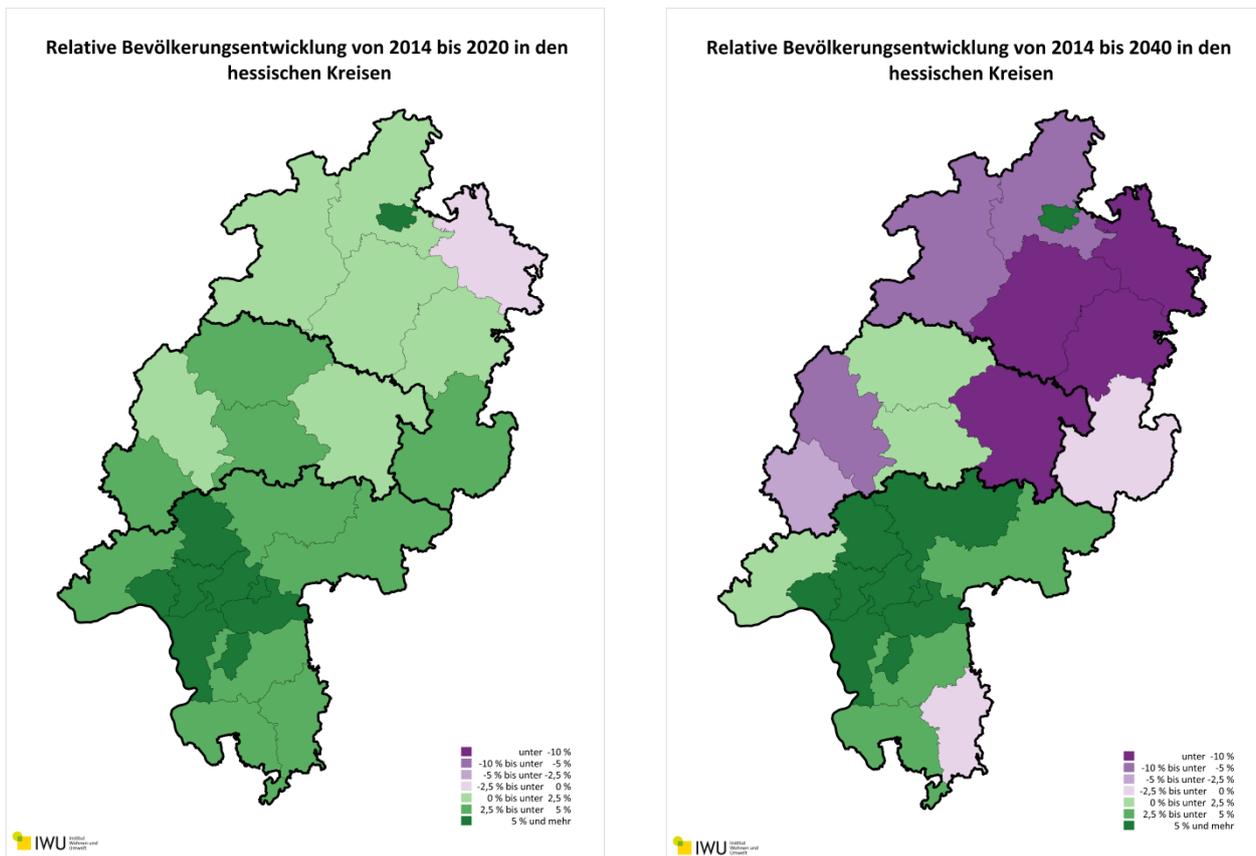
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung nach Kreisen in vH



Quelle: Hessen Agentur: IWU_BEV_2014_2040_KREISE_75uä.xlsx

In Abbildung 3 wird die Entwicklung von 2014 bis 2020 und von 2014 bis 2040 kartografisch dargestellt. Die Gemeinden mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung sind grün und die mit einer negativen Entwicklung violett gezeichnet. Je dunkler die Farbe ist, desto stärker wächst oder schrumpft eine Gemeinde. Eine positive Entwicklung ist in den Gemeinden der Rhein-Main-Region und entlang der Achse von Frankfurt über Gießen nach Marburg zu erwarten.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung nach Kreisen (kartografisch)



Quelle: Hessen Agentur: IWU_BEV_2014_2040_KREISE_75uä.xlsx

3.2 Haushaltentwicklung

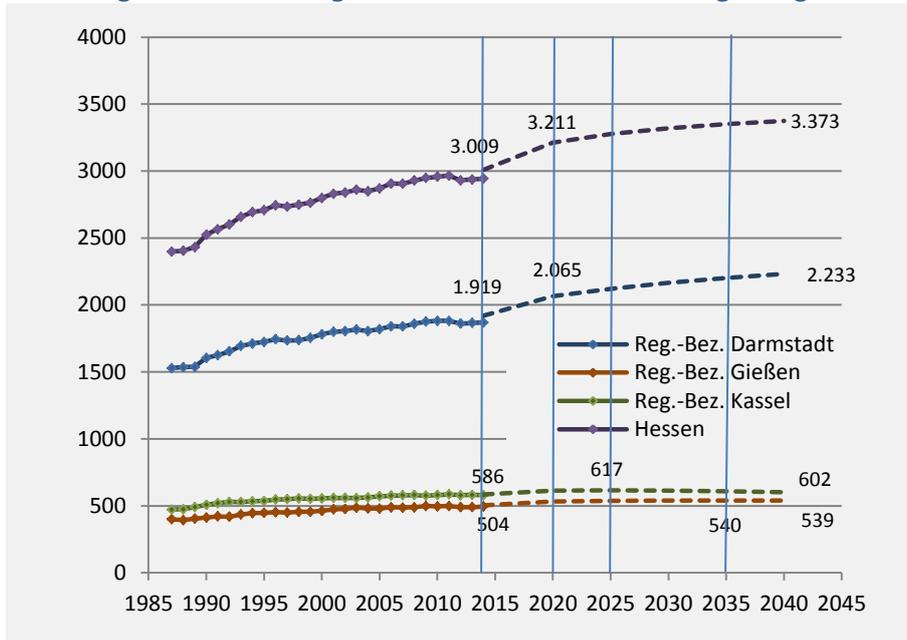
Der Wohnungsbedarf geht von den bedarfsrelevanten Haushalten aus. Diese wurden anhand der Wirtschaftshaushalte geschätzt. Während die Wirtschaftshaushalte nach dem Alter des Haupteinkommensbeziehers und der Haushaltsgröße differenziert werden konnten, war das bei den bedarfsrelevanten Haushalten nicht möglich. Nachfolgend wird zunächst die Entwicklung der Wirtschaftshaushalte und anschließend die der bedarfsrelevanten Haushalte dargestellt.

3.2.1 Wirtschaftshaushalte

In der Vergangenheit ist die Zahl der Wirtschaftshaushalte deutlich stärker gewachsen als die Zahl der Einwohner. Die Haushaltszahl ist selbst dann noch gestiegen, als die Bevölkerung bereits abnahm. Die Gründe dafür sind vielfältig. Dazu gehören das höhere Alter bei der Familiengründung und bei der Geburt des ersten Kindes sowie der Anstieg der Scheidungsfälle. Ein weiterer Faktor ist die zunehmende Alterung der Bevölkerung, die mit einer Aufteilung der Familienhaushalte einhergeht. Auch in Zukunft wird die Zahl der Haushalte schneller zunehmen als die Bevölkerung, allerdings werden die Unterschiede nicht mehr so groß sein wie in der Vergangenheit.

Abbildung 4 zeigt, wie sich die Zahl der Wirtschaftshaushalte in Hessen und seinen Regierungsbezirken von 1987 bis 2014 entwickelt hat und welche Entwicklung im Zeitraum von 2014 bis 2040 zu erwarten ist. Die bisherige Entwicklung wurde dem Mikrozensus entnommen. Weil der Mikrozensus eine Stichprobe ist und dies stichprobenbedingte Schätzungenauigkeiten zur Folge hat, verläuft die Entwicklung der Haushaltszahl weniger glatt als die der Bevölkerungszahlen.

Abbildung 4: Entwicklung Wirtschaftshaushalte nach Regierungsbezirken in 1.000



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt. Mikrozensus, verschiedene Jahrgänge
eigene Berechnungen

Über den gesamten Prognosezeitraum (2014 bis 2040) gesehen wird die Zahl der Wirtschaftshaushalte in Hessen von 3.009 Mio.²⁸ um ca. 364.000 auf 3,373 Mio. zunehmen. Dabei konzentriert sich das Wachstum weitgehend auf den Regierungsbezirk Darmstadt. Hier wird die Zahl der Wirtschaftshaushalte bis 2040 um ungefähr 314.000 zunehmen. Im Regierungsbezirk Gießen wird die Haushaltszahl bis 2035 auf 540.000 ansteigen und dann bis 2040 leicht fallen. Im Regierungsbezirk Kassel wird die maximale Haushaltszahl bereits im Jahr 2025 mit 617.000 Haushalten erreicht. Bis 2040 ist dann mit einem Rückgang auf 602.000 Haushalte zu rechnen.

Tabelle 3 zeigt die erwarteten Haushaltszahlen für die Landkreise und kreisfreien Städte. Grafisch veranschaulicht wird die Entwicklung in Abbildung 5.

Tabelle 3: Entwicklung der Wirtschaftshaushalte nach Kreisen

	2014	2020	2025	2030	2035	2040
Darmstadt, Stadt	81.169	87.927	89.931	92.348	95.410	98.478
Frankfurt am Main ,St.	402.731	437.529	451.987	468.144	483.499	498.037
Offenbach am Main, St.	62.147	66.693	68.455	70.402	72.490	74.606
Wiesbaden Landeshauptstadt	140.060	150.284	152.951	154.634	158.247	161.608
Landkreis Bergstraße	123.190	130.859	133.694	135.336	135.873	136.031
Landkreis Darmstadt-Dieburg	133.065	142.278	146.184	148.429	148.780	148.869
Landkreis Groß - Gerau	125.916	137.161	141.382	144.416	146.883	149.125
Hochtaunuskreis	111.194	119.498	122.804	125.041	126.638	127.402
Main - Kinzig - Kreis	190.708	203.907	209.329	212.512	214.115	214.638
Main - Taunus - Kreis	111.691	120.023	123.636	126.348	127.921	129.904
Odenwaldkreis	43.990	46.334	47.176	47.528	47.291	46.766
Landkreis Offenbach	168.738	181.654	186.984	190.561	192.834	194.499
Rheingau - Taunus - Kreis	88.025	94.440	96.466	97.340	97.608	97.540
Wetteraukreis	136.675	146.620	150.364	152.478	153.819	155.121
Landkreis Gießen	137.084	145.949	147.839	149.148	150.784	151.879
Lahn - Dill - Kreis	116.982	122.535	124.113	124.421	123.443	121.959
Landkreis Limburg - Weilburg	79.252	83.856	85.002	85.311	85.119	84.380
Landkreis Marburg - Biedenkopf	121.551	129.310	130.426	130.697	132.168	133.298
Vogelsbergkreis	48.777	50.203	50.091	49.433	48.554	47.335
Kassel, documenta-Stadt	111.274	118.480	119.537	120.377	121.992	123.744
Landkreis Fulda	101.536	108.220	109.986	110.830	111.157	110.980
Landkreis Hersfeld - Rotenburg	55.647	57.803	57.727	57.102	56.171	54.897
Landkreis Kassel	112.022	117.011	117.566	116.763	114.610	111.737
Schwalm - Eder - Kreis	83.256	86.457	86.513	85.664	84.125	82.146
Landkreis Waldeck - Frankenberg	73.579	76.453	76.549	75.857	74.940	73.326
Werra-Meißner-Kreis	48.283	49.622	49.095	47.998	46.722	45.109
Regierungsbezirk Darmstadt	1.919.300	2.065.206	2.121.344	2.165.517	2.201.407	2.232.622
Regierungsbezirk Gießen	503.646	531.853	537.471	539.010	540.067	538.852
Regierungsbezirk Kassel	585.597	614.045	616.973	614.592	609.716	601.939
Hessen	3.008.543	3.211.104	3.275.789	3.319.119	3.351.191	3.373.413

Quelle: eigene Berechnungen

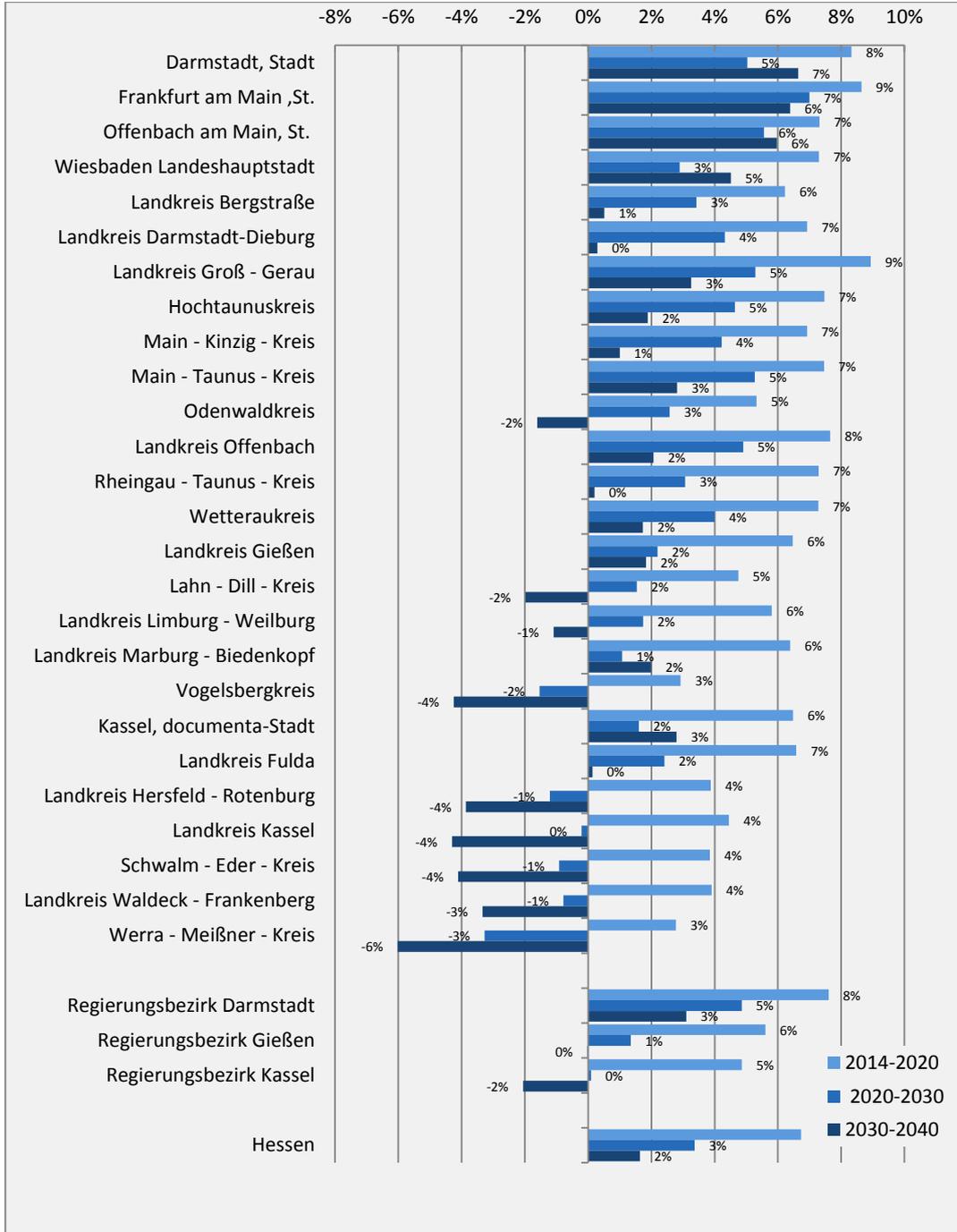
Wie die Abbildung deutlich macht, nimmt die Zahl der Haushalte von 2014 bis 2020 in allen Landkreisen und kreisfreien Städten Hessens zu.

Auch von 2020 bis 2030 werden die Haushaltszahlen in allen südhessischen Kreisen weiter ansteigen. Mit Ausnahme des Vogelsbergkreises gilt das auch in Mittelhessen. In Nordhessen ist dagegen nur für die Stadt Kassel und den Landkreis Fulda mit einem Wachstum der Haushaltszahlen zu rechnen.

²⁸ Wie in Fußnote 20 bereits angedeutet, liegt die hier für das Ausgangsjahr 2014 ermittelte Haushaltszahl über derjenigen, die der Mikrozensus 2014 ausweist. Mit 2,943 Mio. Haushalten liegt der Mikrozensus um ca. 2,2 % niedriger als der hier ermittelte Wert. Eine höhere Haushaltszahl im Ausgangsjahr wirkt sich auch auf den Wohnungsbedarf aus und zwar in Form eines größeren Nachholbedarfs.

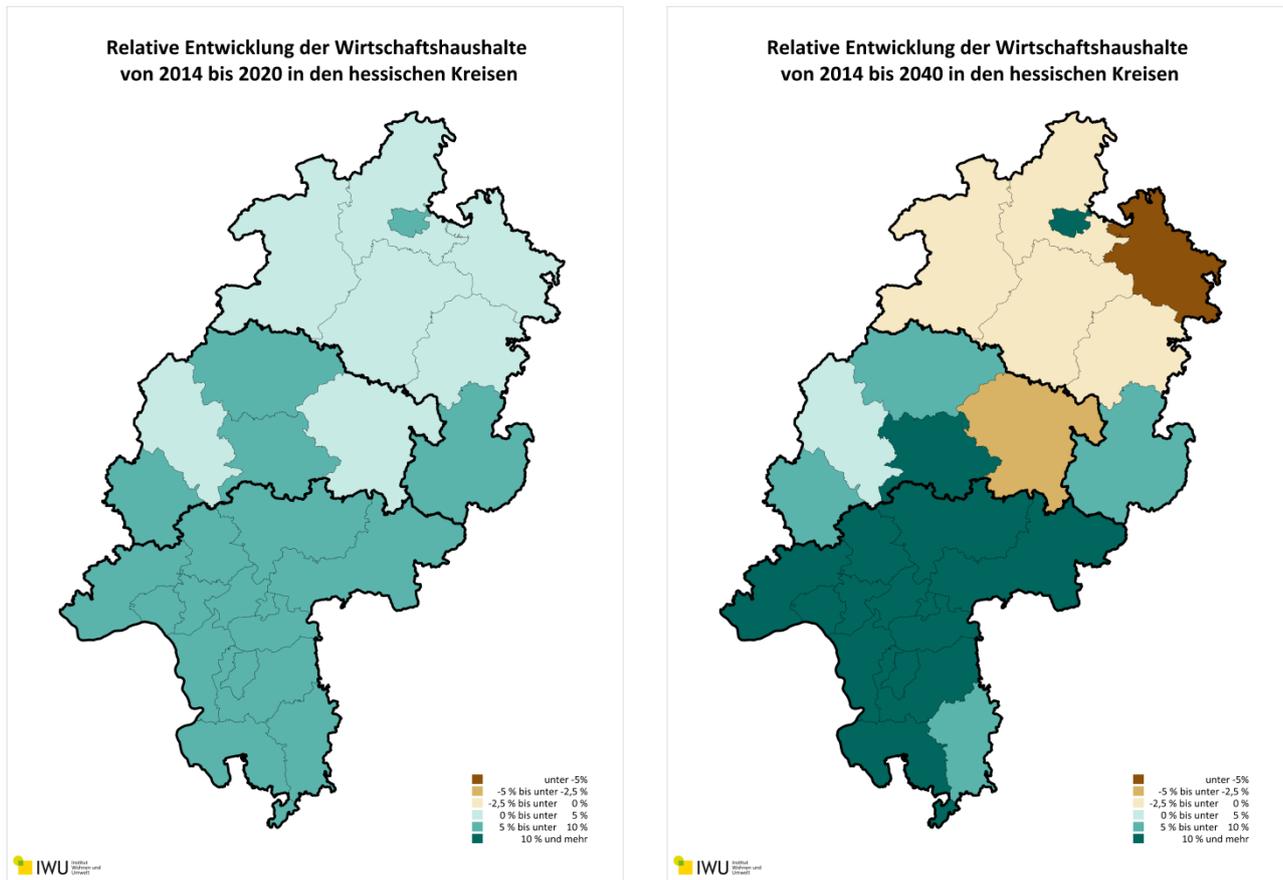
In den südhessischen Kreisen werden mit Ausnahme des Odenwaldkreises die Haushaltszahlen auch im Zeitraum von 2030 bis 2040 zunehmen. In Mittelhessen wird das nur noch in den Landkreisen Gießen und Marburg-Biedenkopf der Fall sein und in Nordhessen nur noch in der Stadt Kassel und im Landkreis Fulda.

Abbildung 5: Entwicklung der Wirtschaftshaushalte nach Kreisen in vH



Quelle: eigene Berechnungen

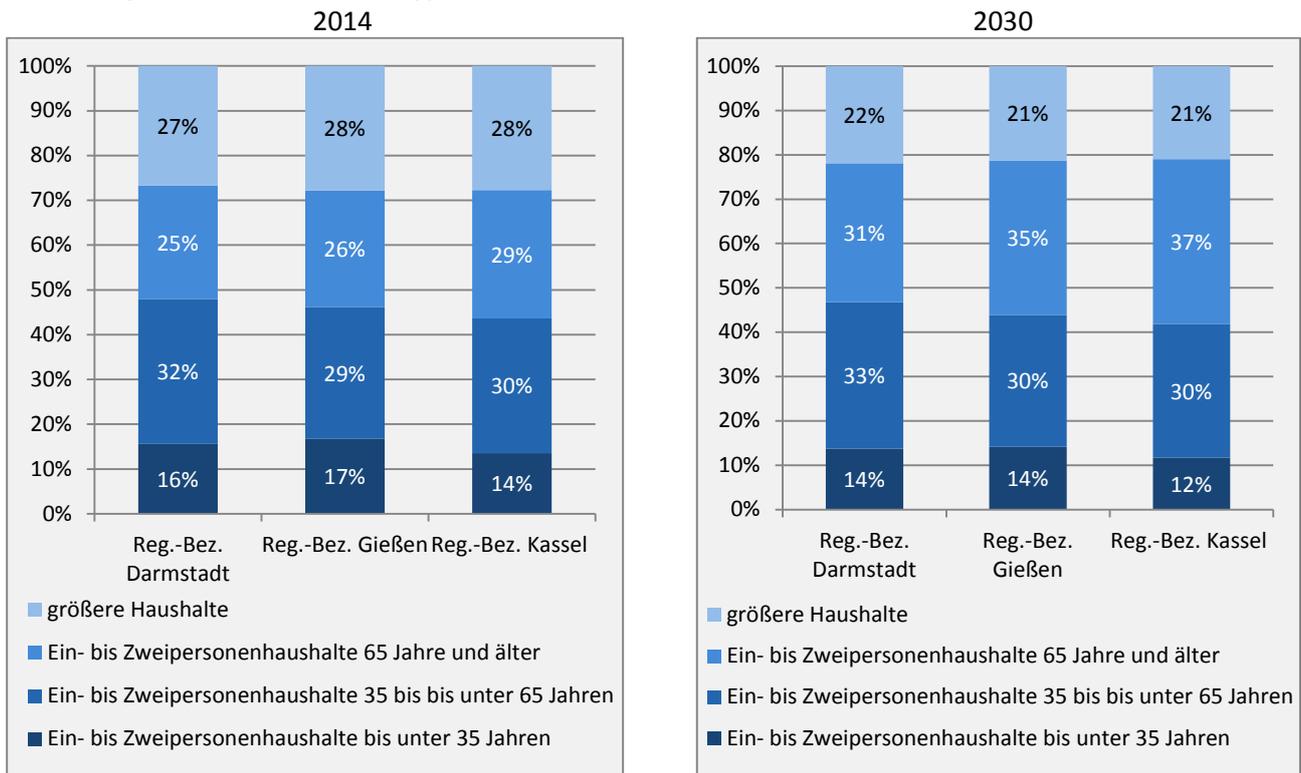
Abbildung 6: Entwicklung der Wirtschaftshaushalte nach Kreisen (kartografisch)



Quelle: eigene Abbildung

Abbildung 7 zeigt, wie sich die Haushaltsstruktur in den drei Regierungsbezirken voneinander unterscheidet und wie sie sich von 2014 bis 2030 verändern wird. 2014 waren in Südhessen 16 % der Haushalte junge Ein- und Zweipersonenhaushalte, 25 % ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte und 27 % Haushalte mit drei und mehr Mitgliedern. Im Regierungsbezirk Kassel gab es deutlich weniger junge Ein- und Zweipersonenhaushalte (14 %) dafür aber mehr ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte (29 %) und mehr größere Haushalte (28 %). Bis zum Jahr 2040 wird es in allen drei Regierungsbezirken eine erhebliche Verschiebung der Haushaltsstruktur geben: der Anteil der jungen Haushalte und der größeren Haushalte wird abnehmen und die der älteren Haushalte zunehmen. Der Anteil größerer Haushalte wird in Nordhessen (21 %) dabei sogar unter den Anteil in Südhessen (22 %) sinken. Besonders stark wird in Nordhessen der Anteil der älteren Ein- und Zweipersonenhaushalte zunehmen.

Abbildung 7: Haushalte nach Typen 2014 und 2030



Quelle: eigene Abbildung

3.2.2 Bedarfsrelevante Haushalte

Tabelle 4 stellt die Wirtschaftshaushalte den bedarfsrelevanten Haushalten gegenüber. Außerdem wird gezeigt, wie hoch der Anteil der Wirtschaftshaushalte ist, der nicht bedarfsrelevant ist. Hessenweit sind im Ausgangsjahr 3,1 % der Wirtschaftshaushalte nicht bedarfsrelevant. Besonders groß ist dieser Anteil in den Landkreisen Gießen und Marburg-Biedenkopf, weil hier ein hoher Prozentsatz der Wirtschaftshaushalte aus Studenten besteht, die annahmegemäß freiwillig in Wohngemeinschaften leben. Aber auch in den eher ländlich geprägten Landkreisen sind nicht alle Wirtschaftshaushalte bedarfsrelevant, weil es hier vermutlich viele ältere Wirtschaftshaushalte gibt, die mit den Familien ihrer Kinder zusammen eine Wohnung teilen, wobei es sich bei den Wohnungen häufig um Einfamilienhäuser handeln dürfte. Im Zeitablauf steigen die Prozentsätze geringfügig an, wobei die Veränderung eine Folge der sich wandelnden Alters- und Größenstruktur der Haushalte ist.

Tabelle 4: bedarfsrelevante Haushalte nach Kreisen

	2014			2030			2040		
	insges.	bedarfsrelevant		insges.	bedarfsrelevant		insges.	bedarfsrelevant	
		ja	nein in %		ja	ja		nein in %	ja
Darmstadt, Stadt	81.169	79.211	2,4%	92.348	90.000	2,5%	98.478	95.708	2,8%
Frankfurt am Main ,St.	402.731	387.499	3,8%	468.144	449.273	4,0%	498.037	476.270	4,4%
Offenbach am Main, St.	62.147	60.863	2,1%	70.402	68.795	2,3%	74.606	72.793	2,4%
Wiesbaden Landeshauptstadt	140.060	138.505	1,1%	154.634	152.738	1,2%	161.608	159.502	1,3%
Landkreis Bergstraße	123.190	120.099	2,5%	135.336	131.461	2,9%	136.031	131.939	3,0%
Landkreis Darmstadt-Dieburg	133.065	128.983	3,1%	148.429	143.123	3,6%	148.869	143.258	3,8%
Landkreis Groß - Gerau	125.916	122.908	2,4%	144.416	140.448	2,7%	149.125	144.772	2,9%
Hochtaunuskreis	111.194	108.587	2,3%	125.041	121.671	2,7%	127.402	123.858	2,8%
Main - Kinzig - Kreis	190.708	189.370	0,7%	212.512	210.797	0,8%	214.638	212.816	0,8%
Main - Taunus - Kreis	111.691	109.174	2,3%	126.348	123.102	2,6%	129.904	126.384	2,7%
Odenwaldkreis	43.990	42.632	3,1%	47.528	45.840	3,6%	46.766	45.022	3,7%
Landkreis Offenbach	168.738	165.244	2,1%	190.561	186.000	2,4%	194.499	189.554	2,5%
Rheingau - Taunus - Kreis	88.025	85.403	3,0%	97.340	93.899	3,5%	97.540	93.965	3,7%
Wetteraukreis	136.675	135.726	0,7%	152.478	151.257	0,8%	155.121	153.818	0,8%
Landkreis Gießen	137.084	127.253	7,2%	149.148	137.400	7,9%	151.879	138.950	8,5%
Lahn - Dill - Kreis	116.982	111.686	4,5%	124.421	117.819	5,3%	121.959	115.022	5,7%
Landkreis Limburg - Weilburg	79.252	75.102	5,2%	85.311	80.076	6,1%	84.380	78.882	6,5%
Landkreis Marburg - Biedenkopf	121.551	113.029	7,0%	130.697	120.604	7,7%	133.298	122.237	8,3%
Vogelsbergkreis	48.777	46.134	5,4%	49.433	46.303	6,3%	47.335	44.174	6,7%
Kassel, documenta-Stadt	111.274	107.436	3,4%	120.377	115.918	3,7%	123.744	118.707	4,1%
Landkreis Fulda	101.536	98.898	2,6%	110.830	107.462	3,0%	110.980	107.338	3,3%
Landkreis Hersfeld - Rotenburg	55.647	54.359	2,3%	57.102	55.551	2,7%	54.897	53.295	2,9%
Landkreis Kassel	112.022	108.786	2,9%	116.763	112.737	3,4%	111.737	107.621	3,7%
Schwalm - Eder - Kreis	83.256	80.996	2,7%	85.664	82.895	3,2%	82.146	79.292	3,5%
Landkreis Waldeck - Frankenberg	73.579	71.395	3,0%	75.857	73.209	3,5%	73.326	70.601	3,7%
Werra-Meißner-Kreis	48.283	46.970	2,7%	47.998	46.425	3,3%	45.109	43.553	3,4%
Regierungsbezirk Darmstadt	1.919.300	1.874.203	2,3%	2.165.517	2.108.403	2,6%	2.232.622	2.169.659	2,8%
Regierungsbezirk Gießen	503.646	473.203	6,0%	539.010	502.202	6,8%	538.852	499.265	7,3%
Regierungsbezirk Kassel	585.597	568.841	2,9%	614.592	594.196	3,3%	601.939	580.408	3,6%
Hessen	3.008.543	2.916.246	3,1%	3.319.119	3.204.801	3,4%	3.373.413	3.249.332	3,7%

Quelle: eigene Berechnungen

Die durchschnittliche Mitgliederzahl der bedarfsrelevanten Haushalte wird von 2,025 im Jahr 2014 auf 1,937 im Jahr 2040 zurückgehen. Diese Abnahme ergibt sich aus der Verminderung der Zahl größerer Haushalte und der Zunahme der Zahl an Haushalten mit ein und zwei Personen. Beides ist auch eine Folge der Alterung der Bevölkerung. Zu beachten ist, dass die von der Flüchtlingsbevölkerung gebildeten Haushalte, bei denen i.d.R. von einer überdurchschnittlichen Mitgliederzahl ausgegangen wird, hier nicht separat betrachtet wurden, was mit einer Überschätzung der Haushaltszahl einhergeht.

3.3 Wohnungsbedarf

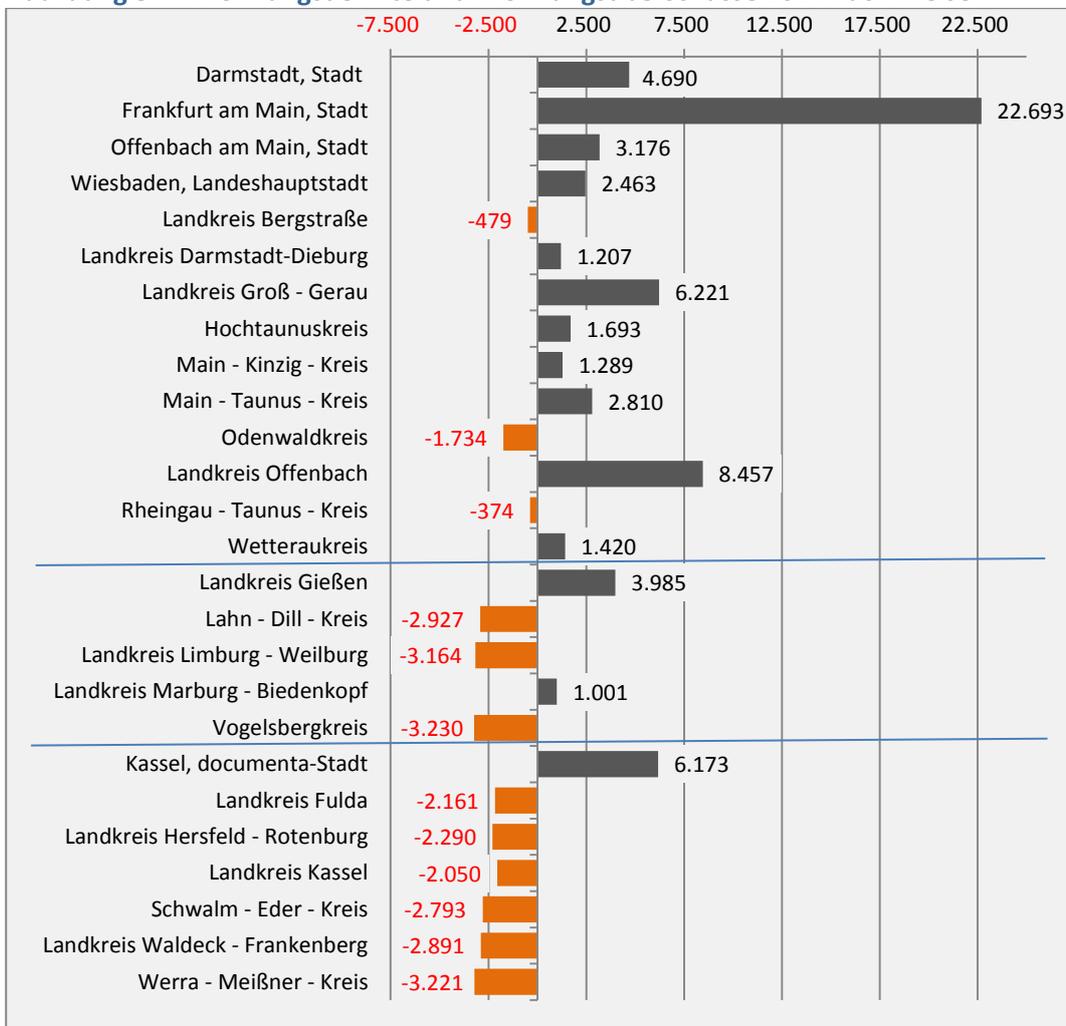
Der Wohnungsbedarf setzt sich der Komponentenmethode zufolge aus dem Nachholbedarf, dem Neubedarf und dem Ersatzbedarf zusammen. Nachfolgend werden zunächst die einzelnen Komponenten des Bedarfs dargestellt.

3.3.1 Nachholbedarf

Der Nachholbedarf zeigt, wie viele Wohnungen im Ausgangsjahr der Prognose fehlen. Berechnet wird er, indem man von der Summe aus bedarfsrelevanten Haushalten und Leerstandsreserve die vorhandenen Wohnungen abzieht. Ist die Zahl der Wohnungen geringer als die Summe aus bedarfsrelevanten Haushalten und Leerstandsreserve, ergibt sich ein Wohnungsdefizit. Andernfalls besteht ein Wohnungsüberschuss.

Abbildung 8 zeigt die Wohnungsdefizite und die Wohnungsüberschüsse in den Landkreisen und kreisfreien Städten. Die Wohnungsdefizite werden dabei als positive und die Überschüsse als negative Werte dargestellt.

Abbildung 8: Wohnungsdefizite und Wohnungsüberschüsse 2014 nach Kreisen



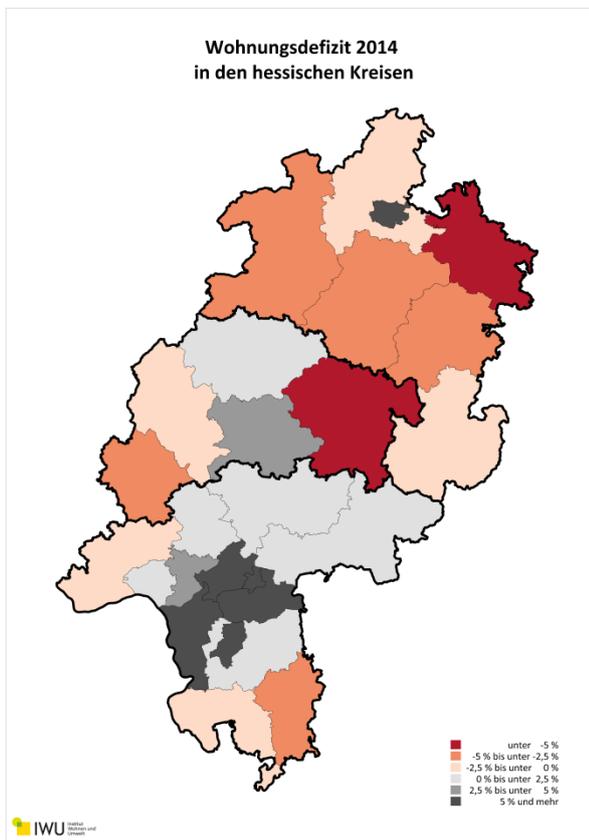
Quelle: eigene Abbildung

Der Abbildung zufolge waren in den kreisfreien Städten im Ausgangsjahr der Prognose durchweg Wohnungsdefizite zu verzeichnen. In Darmstadt belief sich der Fehlbestand auf ungefähr 4.700, in Frankfurt auf ca. 22.700 in Offenbach auf etwa 3.200, in Wiesbaden auf rund 2.500 und in Kassel auf ca. 6.200 Wohnungen. In Südhessen gab es mit Ausnahme des Landkreises Bergstraße, des Odenwaldkreises und des Rheingau-Taunus-Kreis Wohnungsdefizite auch in den Landkreisen. In Mittelhessen wiesen nur die Landkreise

Gießen und Marburg-Biedenkopf Defizite auf. In Nordhessen bestanden dagegen in allen Landkreisen Wohnungsüberschüsse.

Abbildung 9 zeigt, wie sich die Wohnungsdefizite räumlich verteilen. Wohnungsdefizite sind grau und Wohnungsüberschüsse rot markiert. Je dunkler die Farbe, desto größer sind die relativen Überschüsse oder Defizite.

Abbildung 9: Wohnungsdefizite und Wohnungsüberschüsse 2014 nach Kreisen



Quelle: eigene Abbildung

3.3.2 Ersatzbedarf

In Abbildung 10 ist der in den Landkreisen und kreisfreien Städten zu erwartende Ersatzbedarf pro Jahr dargestellt. Er zeigt den Neubau, der erforderlich ist, um den Wohnungsabgang auszugleichen. Seine Höhe hängt vom Umfang und von der Struktur des örtlichen Wohnungsbestands im Ausgangsjahr der Prognose ab. Es wird unterstellt, dass der jährliche Ersatzbedarf im Zeitablauf in unveränderter Höhe anfällt.

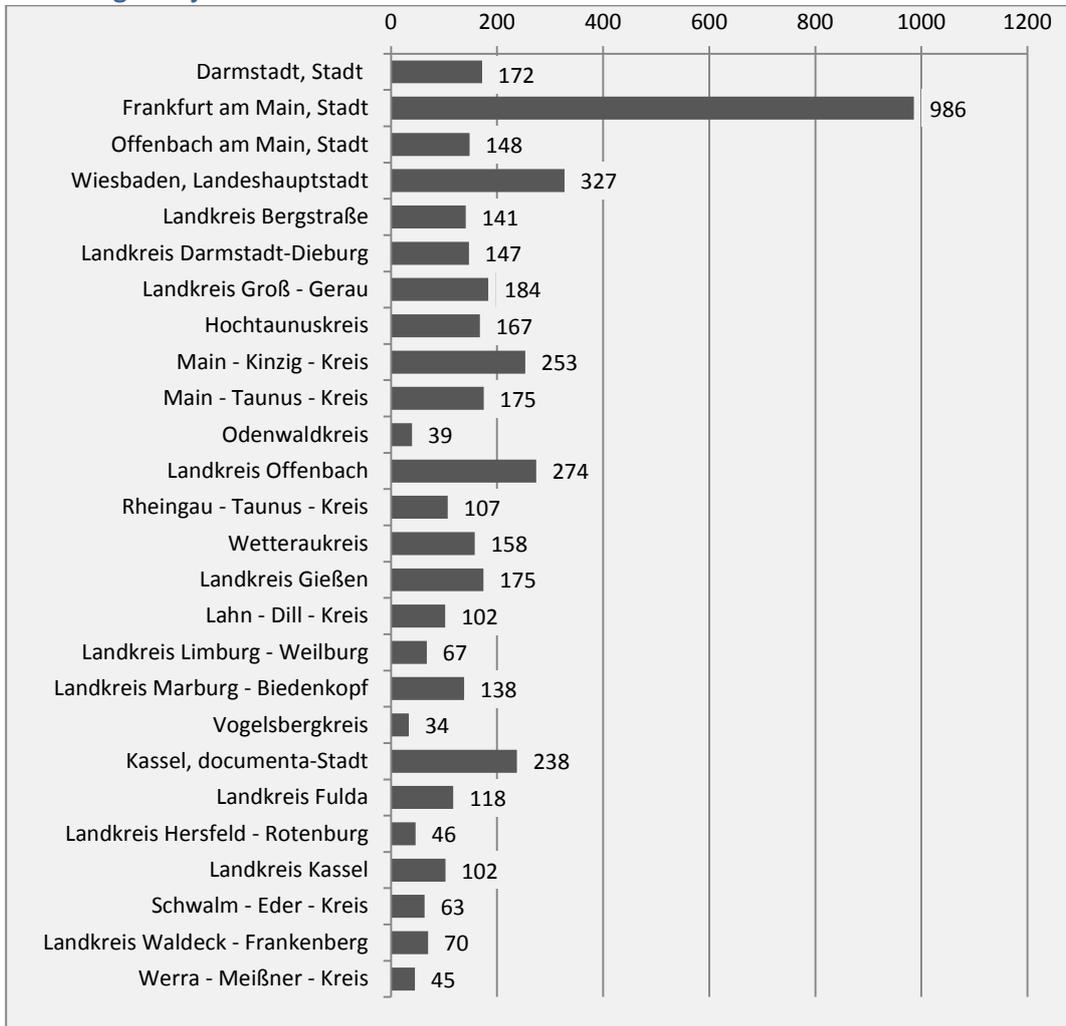
Die separate Ausweisung des Ersatzbedarfs ist von Bedeutung, weil der Ersatzbedarf zumindest teilweise auf vorhandenen Wohnsiedlungsflächen realisiert werden kann. In welchem Umfang das der Fall ist, hängt davon ab, in welchem Umfang der Wohnungsabgang mit Gebäudeabrissen verbunden ist und in welchem Umfang die freiwerdenden Flächen neu bebaut werden können. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass Wohnungsabgänge auch auf die Zusammenlegung von Wohnungen oder auf die Umwidmung in Geschäftsräume zurückgehen können. Im Regionalplan Nordhessen²⁹ wird der Ersatzbedarf z.B. im Ordnungsraum zu 30 % und im ländlichen Raum zu 40 % als flächenwirksam angesetzt.

In Hessen beläuft sich der jährliche Ersatzbedarf auf ungefähr 4.500 Wohnungen. Davon entfallen knapp 3.300 Wohnungen auf Südhessen, ca. 500 Wohnungen auf Mittelhessen und knapp 700 Wohnungen auf

²⁹ Regionalplan Nordhessen 2009, S. 48. Online unter: https://rp-kassel.hessen.de/irj/RPKS_Internet?cid=03e5e9cbde937f514cfde2d73479ea33. (Zugriff 28.12.2015).

Nordhessen. Der mit Abstand höchste Ersatzbedarf ergibt sich mit fast 1.000 Wohnungen pro Jahr in Frankfurt.

Abbildung 10: jährlicher Ersatzbedarf nach Kreisen

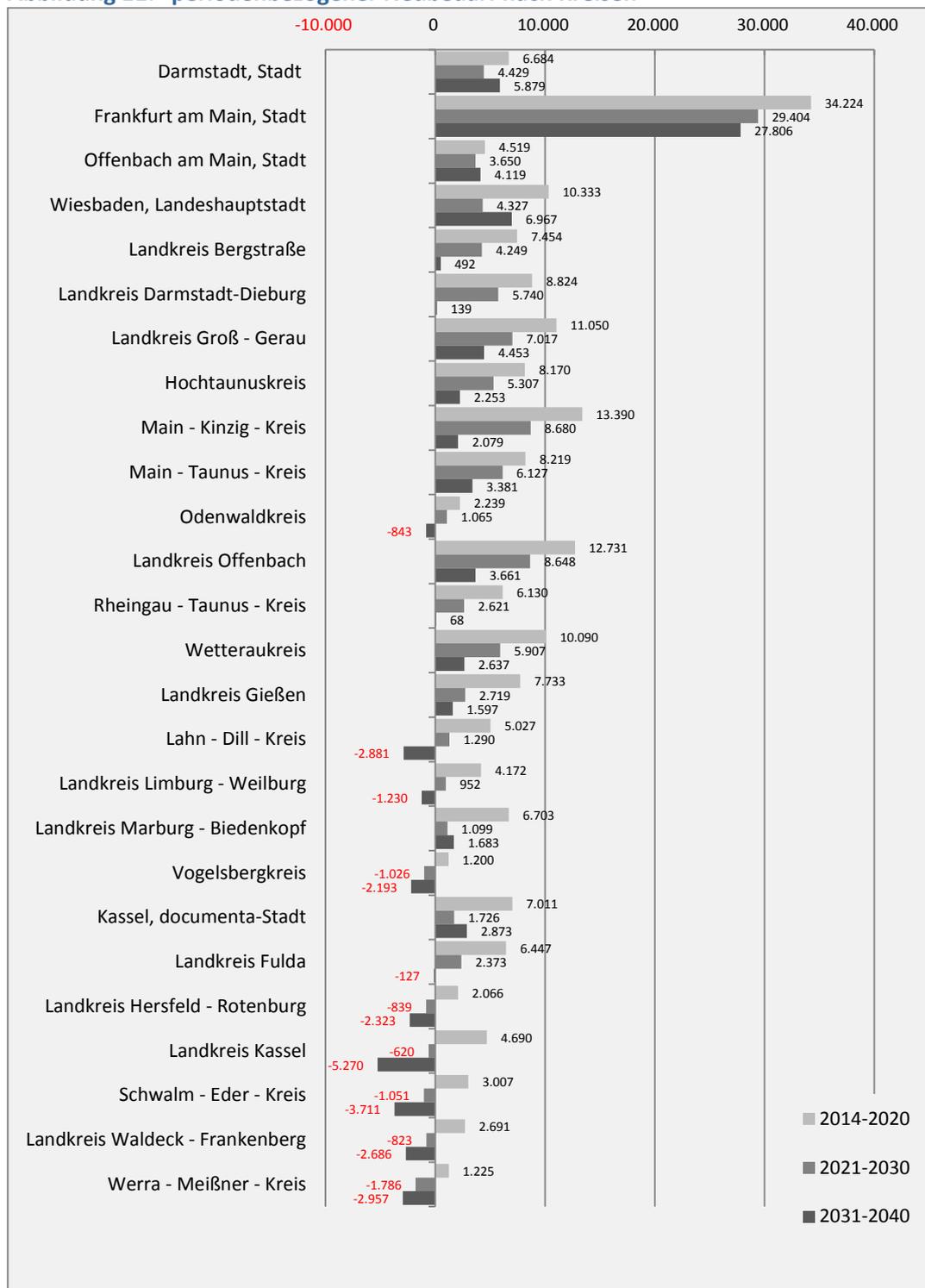


Quelle: eigene Berechnungen

3.3.3 Neubedarf

Die Veränderung der Zahl bedarfsrelevanter Haushalte führt zum Neubedarf. Wegen der Leerstandsreserve, die für einen funktionierenden Markt erforderlich ist, verändert sich der Neubedarf etwas stärker als die Zahl der bedarfsrelevanten Haushalte. Nimmt die Zahl bedarfsrelevanter Haushalte zu, ergibt sich ein positiver Neubedarf. Andernfalls wird der Neubedarf negativ. Bei einem negativen Neubedarf können sich Wohnungsüberschüsse bilden oder vorhandene Überschüsse erhöhen. Beim Neubedarf ist wie bei den Haushaltszahlen eine Überschätzung, die auf die Nichtausweisung der Flüchtlingsbevölkerung zurückgeht, nicht auszuschließen.

Abbildung 11: periodenbezogener Neubedarf nach Kreisen



Quelle: eigene Abbildung

Abbildung 11 zeigt, wie hoch der Neubedarf in den Landkreisen und kreisfreien Städten ausfällt. In der Abbildung werden nicht alle fünf Teilperioden, sondern nur die drei Zeiträume 2014 bis 2020, 2021 bis 2030 und 2031 bis 2040 betrachtet³⁰. Im Zeitraum von 2014 bis 2020 führt das Haushaltswachstum in allen Landkreisen und kreisfreien Städten zu einem Neubedarf. In den Jahren von 2021 bis 2030 gibt es dagegen in

³⁰ Die Kreistabelle zeigt die Ergebnisse für alle Zeiträume.

Mittel- und Nordhessen einige Landkreise, in denen der Neubedarf negativ ausfällt. Betroffen sind der Vogelsbergkreis in Mittelhessen sowie die Landkreise Hersfeld-Rotenburg, Kassel, Waldeck-Frankenberg sowie der Schwalm-Eder-Kreis und der Werra-Meißner-Kreis. In der Periode von 2031 bis 2040 ist der Neubedarf in Südhessen mit Ausnahme des Odenwaldkreises positiv. In Mittelhessen gilt das nur für die Landkreise Gießen und Marburg-Biedenkopf und in Nordhessen nur noch für die Stadt Kassel.

3.3.4 Wohnungsbedarf

Der Wohnungsbedarf in den einzelnen Kreisen ergibt sich über die Addition der einzelnen Bedarfskomponenten. Bei der Ermittlung des Wohnsiedlungsflächenbedarfs ist es sinnvoll, den Ersatzbedarf nicht vollständig zu berücksichtigen, weil dieser zum Teil auf vorhandenen Wohnsiedlungsflächen realisiert werden kann. Nachfolgend wird der Ersatzbedarf aber in vollem Umfang einbezogen.

Hinsichtlich des Nachholbedarfs wird unterstellt, dass im Ausgangsjahr bestehende Wohnungsdefizite bis 2030 mit gleichbleibenden jährlichen Beträgen abgebaut werden. Wohnungsdefizite erhöhen den Wohnungsbedarf somit nur in den Jahren von 2014 bis 2030. Wohnungsüberschüsse des Ausgangsjahres werden mit dem zukünftigen Ersatz- und Neubedarf verrechnet. Damit wird unterstellt, dass überzählige Wohnungen bewohnbar sind.

Tabelle 5: Wohnungsbedarf nach Kreisen (Regierungsbezirke und Land ohne negative Bedarfe auf Kreisebene)

	2014-2020	2014-2025	2014-2030	2014-2035	2014-2040
Darmstadt, Stadt	9.473	13.845	18.550	22.345	26.146
Frankfurt am Main ,St.	48.648	74.778	102.092	121.305	139.756
Offenbach am Main, St.	6.600	10.076	13.719	16.508	19.321
Wiesbaden Landeshauptstadt	13.218	18.285	22.353	27.603	32.589
Landkreis Bergstraße	7.820	11.219	13.477	14.636	15.378
Landkreis Darmstadt-Dieburg	10.158	14.919	18.120	19.075	19.727
Landkreis Groß - Gerau	14.484	21.436	27.225	30.496	33.514
Hochtaunuskreis	9.810	14.328	17.849	20.227	21.776
Main - Kinzig - Kreis	15.392	22.530	27.408	30.268	32.018
Main - Taunus - Kreis	10.321	15.572	19.951	22.319	25.079
Odenwaldkreis	742	1.701	2.202	2.121	1.754
Landkreis Offenbach	17.544	26.737	34.214	37.736	40.611
Rheingau - Taunus - Kreis	6.399	8.773	10.092	10.837	11.232
Wetteraukreis	11.571	16.579	19.945	22.079	24.162
Landkreis Gießen	10.275	14.082	17.229	19.201	20.571
Lahn - Dill - Kreis	2.714	4.443	5.027	4.348	3.168
Landkreis Limburg - Weilburg	1.412	2.593	3.036	3.027	2.479
Landkreis Marburg - Biedenkopf	7.906	9.838	11.011	12.782	14.073
Vogelsbergkreis	-1.828	-1.942	-2.518	-3.288	-4.375
Kassel, documenta-Stadt	10.751	14.870	18.710	21.286	23.958
Landkreis Fulda	4.992	7.215	8.540	9.333	9.588
Landkreis Hersfeld - Rotenburg	55	135	-319	-1.078	-2.177
Landkreis Kassel	3.254	4.101	3.658	1.891	-587
Schwalm - Eder - Kreis	592	817	173	-1.153	-2.907
Landkreis Waldeck - Frankenberg	219	529	95	-555	-1.893
Werra-Meißner-Kreis	-1.726	-2.123	-3.061	-4.157	-5.567
Regierungsbezirk Darmstadt	182.179	270.776	347.195	397.553	443.061
Regierungsbezirk Gießen	22.307	30.956	36.303	39.358	40.292
Regierungsbezirk Kassel	19.864	27.667	31.176	32.510	33.546
Hessen	224.350	329.399	414.673	469.421	516.899

Quelle: eigene Berechnungen

Bei der Aggregation des Wohnungsbedarfs auf Ebene der Regierungsbezirke und des Landes werden nur die positiven Wohnungsbedarfe berücksichtigt. Für Hessen ergibt sich bis 2040 auf diese Weise ein Bedarf in Höhe von ca. 516.900 Wohnungen (siehe Tabelle 5). Davon entfallen 86 % (in etwa 443.100 Wohnungen)

auf Südhessen und 42 % auf die dortigen kreisfreien Städte. Auch in Mittelhessen sind bis auf den Vogelsbergkreis Wohnungen zu bauen. In Nordhessen entsteht ein Bedarf an zusätzlichen Wohnungen dagegen nur in der Stadt Kassel und im Landkreis Fulda.

Tabelle 6 zeigt, wie viele Wohnungen pro Jahr fertigzustellen sind. Dabei werden fünf Zeiträume unterschieden. Der Sachverhalt wird in Abbildung 12 (bis 2030) grafisch und in Abbildung 13 kartografisch dargestellt, allerdings in einem anderen Periodenzuschnitt.

Auch hier blieben die negativen Bedarfe bei der Aggregation auf Regierungsbezirks- und Landesebene unberücksichtigt. Wie der Tabelle entnommen werden kann, nimmt die Zahl der pro Jahr in Hessen fertigzustellenden Wohnungen im Zeitablauf ab, von ca. 37.400 Wohnungen im Zeitraum von 2014 bis 2020 auf nur noch rund 10.300 Wohnungen in den Jahren von 2036 bis 2040. Der größte Wohnungsbedarf entsteht in Südhessen. Von 2014 bis 2020 sind dort jährlich in etwa 30.400 Wohnungen zu bauen. Davon entfallen ca. 13.000 Wohnungen auf die kreisfreien Städte und rund 8.100 Wohnungen auf Frankfurt. In Mittel- und Nordhessen ergibt sich von 2014 bis 2020 ein Wohnungsbedarf in allen Landkreisen mit Ausnahme des Vogelsbergkreises und des Werra-Meißner-Kreises.

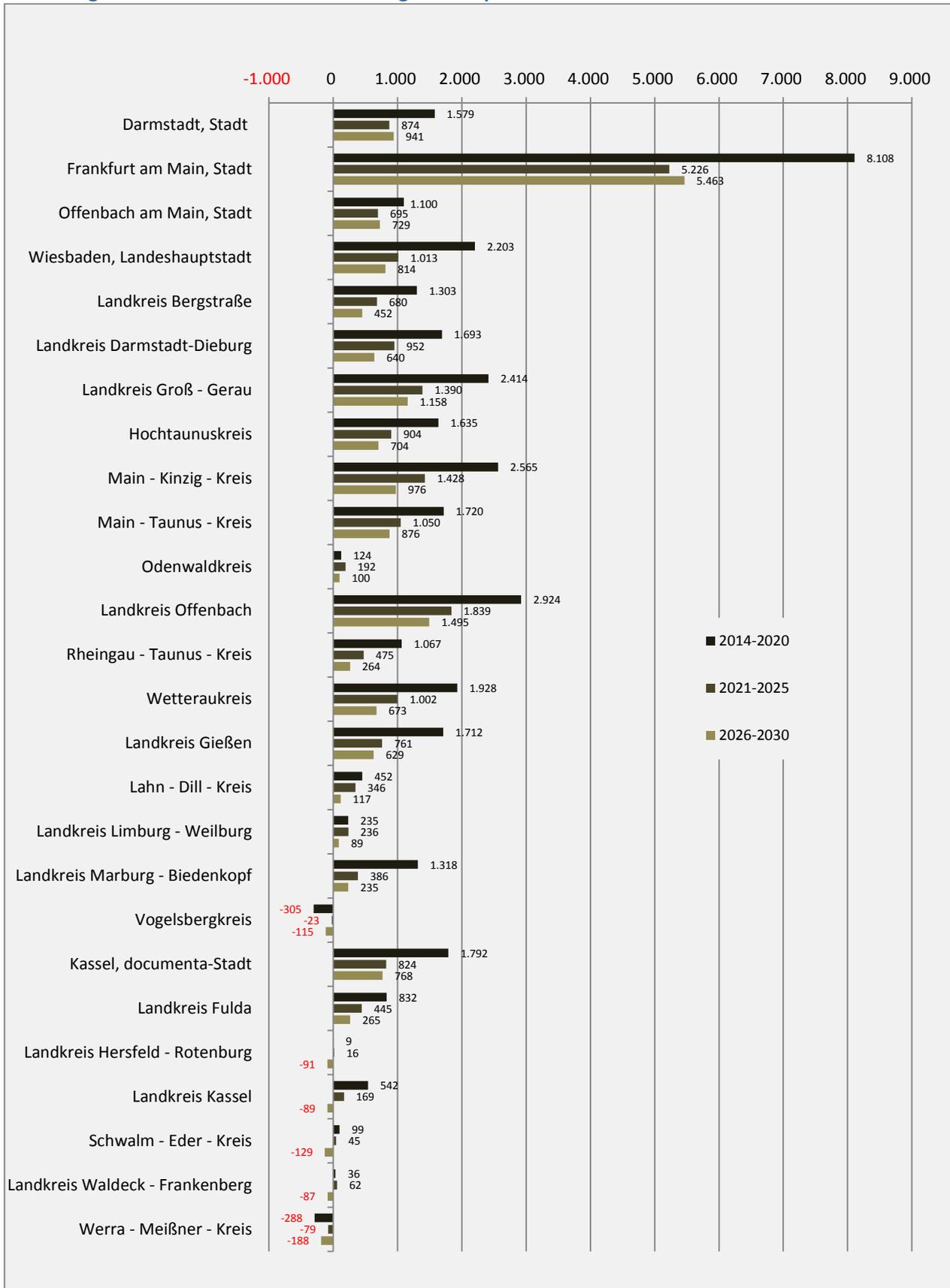
Problematisch für den Lahn-Dill-Kreis und den Landkreis Limburg-Weilburg in Mittelhessen und für die nordhessischen Landkreise mit Ausnahme des Landkreises Fulda ist, dass die Bedarfe in den nachfolgenden Perioden negativ werden, so dass eine Deckung des zwischenzeitlichen Bedarfs in den nachfolgenden Jahren zu Defiziten führt.

Tabelle 6: durchschnittlicher Wohnungsbedarf pro Jahr nach Kreisen (Regierungsbezirke und Kreis ohne negative Bedarfe auf Kreisebene)

	2014-2020	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2014-2040
Darmstadt, Stadt	1.579	874	941	759	760	1.006
Frankfurt am Main ,St.	8.108	5.226	5.463	3.843	3.690	5.375
Offenbach am Main, St.	1.100	695	729	558	562	743
Wiesbaden Landeshauptstadt	2.203	1.013	814	1.050	997	1.253
Landkreis Bergstraße	1.303	680	452	232	148	591
Landkreis Darmstadt-Dieburg	1.693	952	640	191	130	759
Landkreis Groß - Gerau	2.414	1.390	1.158	654	604	1.289
Hochtaunuskreis	1.635	904	704	476	310	838
Main - Kinzig - Kreis	2.565	1.428	976	572	350	1.231
Main - Taunus - Kreis	1.720	1.050	876	474	552	965
Odenwaldkreis	124	192	100	-16	-73	67
Landkreis Offenbach	2.924	1.839	1.495	705	575	1.562
Rheingau - Taunus - Kreis	1.067	475	264	149	79	432
Wetteraukreis	1.928	1.002	673	427	417	929
Landkreis Gießen	1.712	761	629	394	274	791
Lahn - Dill - Kreis	452	346	117	-136	-236	122
Landkreis Limburg - Weilburg	235	236	89	-2	-109	95
Landkreis Marburg - Biedenkopf	1.318	386	235	354	258	541
Vogelsbergkreis	-305	-23	-115	-154	-217	-168
Kassel, documenta-Stadt	1.792	824	768	515	534	921
Landkreis Fulda	832	445	265	159	51	369
Landkreis Hersfeld - Rotenburg	9	16	-91	-152	-220	-84
Landkreis Kassel	542	169	-89	-354	-496	-23
Schwalm - Eder - Kreis	99	45	-129	-265	-351	-112
Landkreis Waldeck - Frankenberg	36	62	-87	-130	-268	-73
Werra-Meißner-Kreis	-288	-79	-188	-219	-282	-214
Regierungsbezirk Darmstadt	30.363	17.719	15.284	10.088	9.175	17.041
Regierungsbezirk Gießen	3.718	1.730	1.069	749	532	1.550
Regierungsbezirk Kassel	3.311	1.561	1.033	674	585	1.290
Hessen	37.392	21.010	17.386	11.510	10.293	19.881

Quelle: eigene Berechnungen

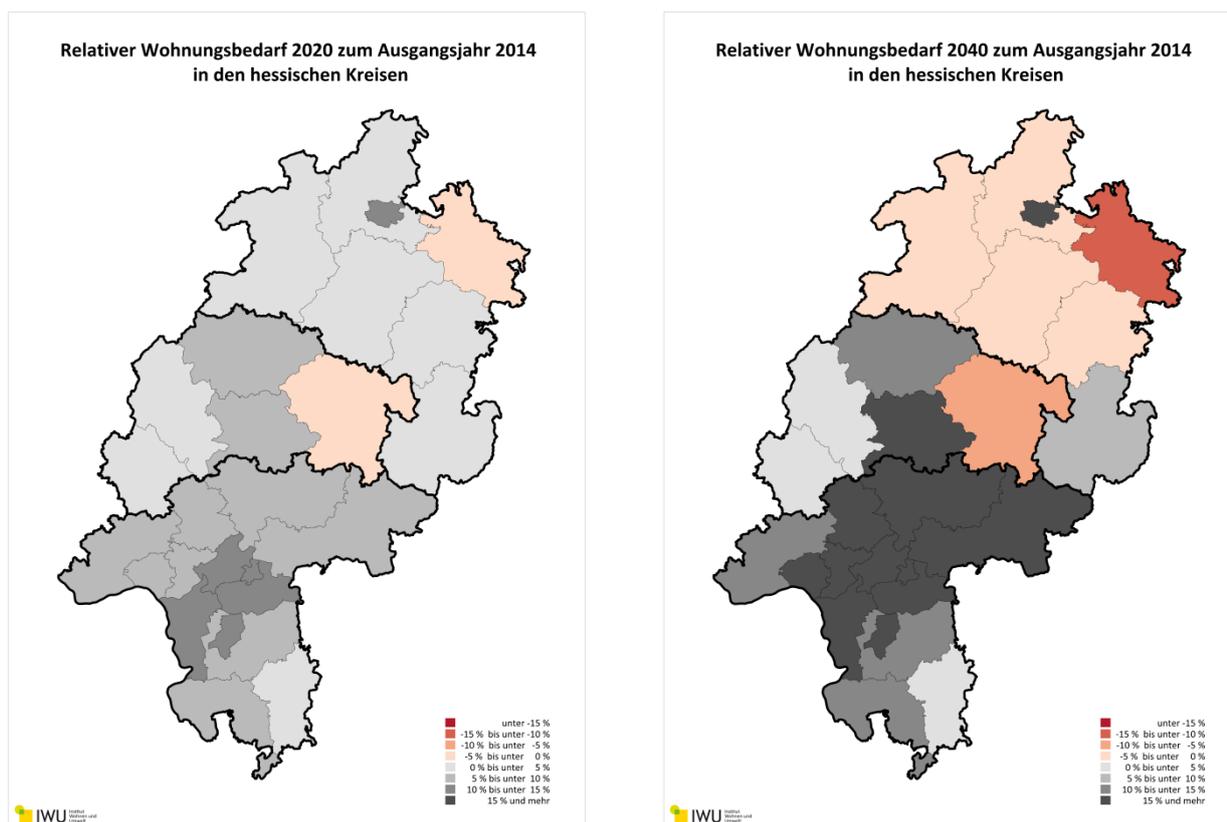
Abbildung 12: durchschnittlicher Wohnungsbedarf pro Jahr nach Kreisen



Quelle: eigene Berechnungen

Die beiden Karten in Abbildung 13 zeigen den Wohnungsbedarf in den hessischen Landkreisen und kreisfreien Städten in Relation zum Wohnungsbestand des Ausgangsjahres. Im linken Teil der Abbildung sind die von 2014 bis 2020 und im rechten Teil die von 2014 bis 2040 entstehenden Bedarfe zu sehen. Grau dargestellte Kreise haben einen positiven und rot dargestellte einen negativen Bedarf. Je dunkler die Farbe ist, umso höher fällt der positive und umso niedriger fällt der negative Bedarf aus. Wohnungsüberschüsse können sich durch Wohnungsüberschüsse im Ausgangsjahr und/oder durch zurückgehende Haushaltszahlen ergeben. Wie leicht erkennbar ist, fällt der Bedarf in weiten Teilen Nordhessens negativ aus.

Abbildung 13: Wohnungsbedarf nach Kreisen



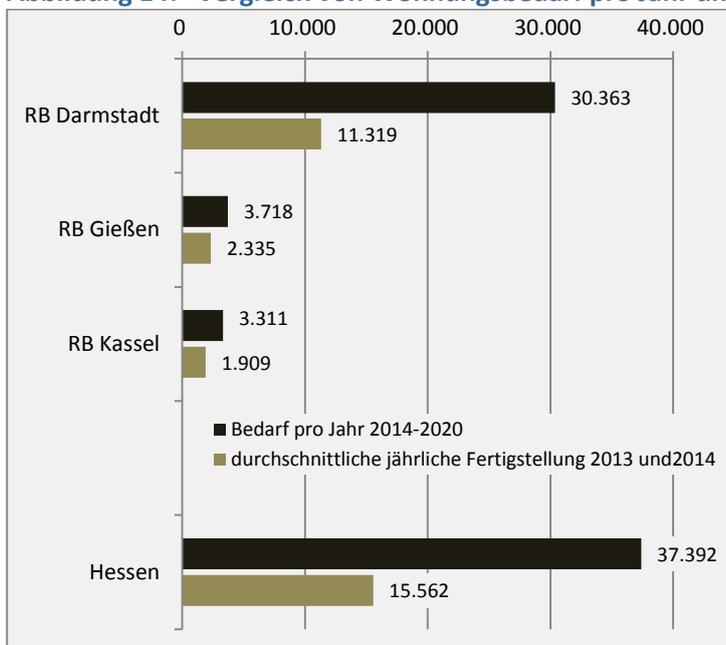
4 Vergleich Wohnungsbedarf und Fertigstellungen

Für die künftige Wohnungsmarktentwicklung entscheidend ist die Frage, ob der Wohnungsbedarf über die fertiggestellten Wohnungen gedeckt werden kann. Um dazu Anhaltspunkte zu gewinnen, wurde der durchschnittliche jährliche Wohnungsbedarf im Zeitraum von 2014 bis 2020 mit den durchschnittlichen Fertigstellungen der Jahre 2013 und 2014 verglichen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Wohnungsbedarf in diesem Zeitraum durch die unterstellten hohen Zuwanderungen u.a. von Flüchtlingen geprägt ist.

Wie Abbildung 14 zeigt, werden in Hessen aktuell deutlich zu wenige Wohnungen gebaut. Im Durchschnitt der letzten beiden Jahre wurden knapp 15.600 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Der Wohnungsbedarf liegt mit 37.392 Wohnungen pro Jahr deutlich höher. Etwas besser schaut die Bilanz aus, wenn man die Fertigstellungen mit den jährlichen Durchschnittsbedarf, der bis 2040 anfällt (19.881 Wohnungen), vergleicht.

Differenziert man nach Regierungsbezirken, dann zeigt sich, dass die Fertigstellungen vor allem in Südhessen hinter dem Bedarf zurückbleiben. Hier stehen ca. 11.300 Fertigstellungen einem Bedarf von knapp 30.400 Wohnungen gegenüber.

Abbildung 14: Vergleich von Wohnungsbedarf pro Jahr und Fertigstellungen nach Regierungsbezirken

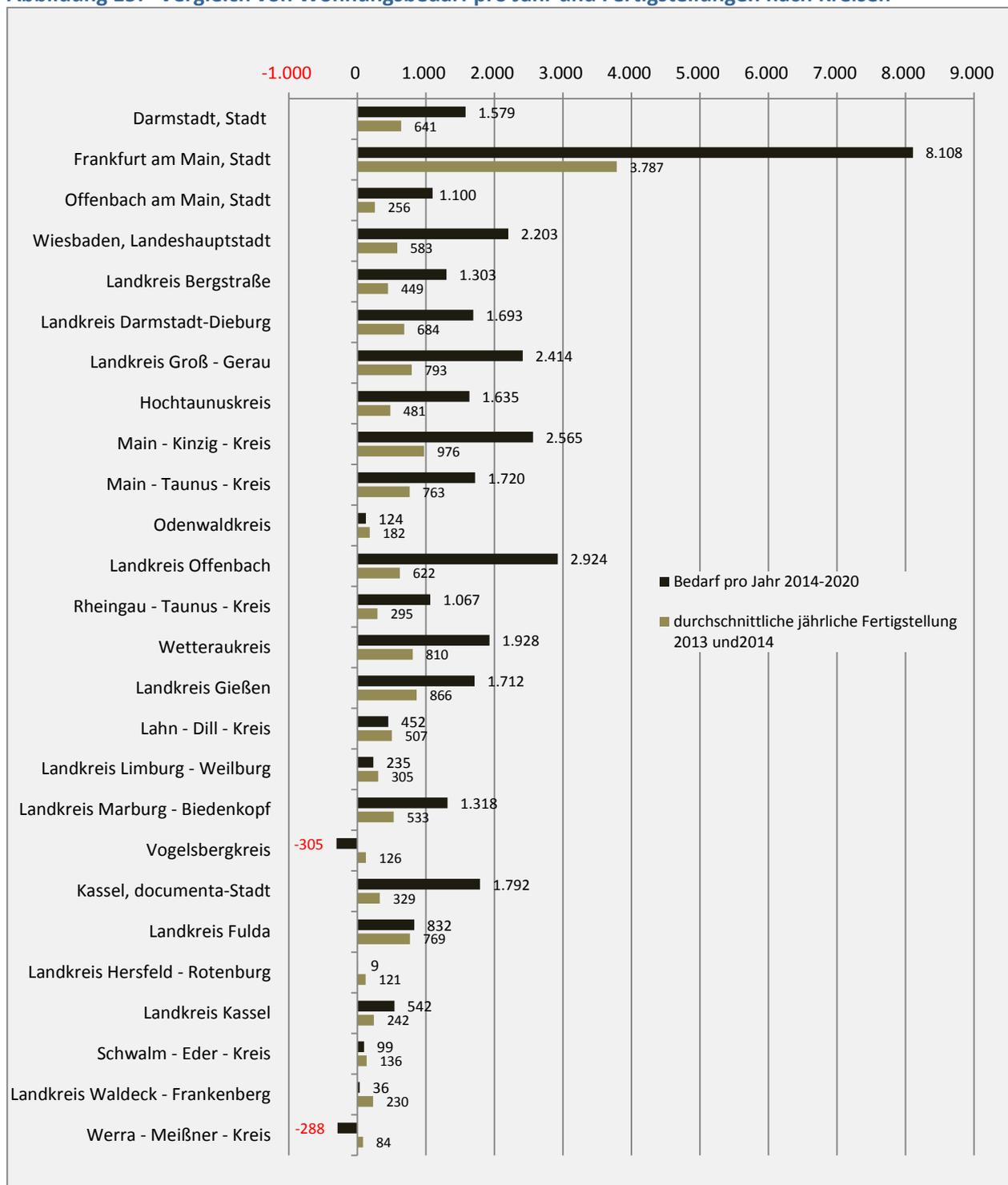


Quelle: eigene Berechnungen

Abbildung 15 zeigt die Situation in den Landkreisen. Im Regierungsbezirk Darmstadt wird am bis 2020 entstehenden Bedarf gemessen in den kreisfreien Städten und in den Landkreisen zu wenig gebaut, wenn man vom Odenwaldkreis absieht. Im Regierungsbezirk Gießen wird in drei von fünf Kreisen über den Bedarf hinaus gebaut. Im Regierungsbezirk Kassel gilt das für vier von sechs Landkreisen.

Am höchsten fällt die Differenz zwischen Bedarf und Fertigstellungen naturgemäß in Frankfurt aus. Hier wurden bei einem jährlichen Bedarf von 8.100 Wohnungen im Durchschnitt nur 3.787 gebaut. Sehr hoch ist die Abweichung auch im Landkreis Offenbach.

Abbildung 15: Vergleich von Wohnungsbedarf pro Jahr und Fertigstellungen nach Kreisen



Quelle: eigene Berechnungen

Literaturverzeichnis

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Wohnungsmarktprognose 2030, Bonn April 2015. Online unter: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/Prognose2030_node.html (Zugriff: 23.12.2015)
- Empirica (2015): Familien aufs Land – Teil 2. Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen, empirica paper Nr. 230. Online unter: <http://www.empirica-institut.de/kufa/empi230rbhs.pdf> (Zugriff 18.12.2015).
- Hessen Agentur (2007): Bevölkerungsvorausschätzung für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte. Eine Projektion für den Zeitraum von 2007 bis 2030 und eine Trendfortschreibung bis 2050. Hessen Agentur Report Nr. 720. Wiesbaden 2007.
- Hessen Agentur (2015a): Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlage der Landesentwicklungsplanung, März 2015.
- Hessisches Statistisches Landesamt: Hessische Gemeindestatistik. Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, verschiedene Jahrgänge.
- Hessisches Statistisches Landesamt: Mikrozensus, verschiedene Jahrgänge.
- Hessisches Statistisches Landesamt: Statistische Berichte. Haushalte und Familien in Hessen 2013, Januar 2015.
- Institut Wohnen und Umwelt (2008): Wohnungsbedarfsprognose Hessen 2030, Darmstadt 16.10.2008. Im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung.
- Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR) (2014): Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Baden-Württemberg seit dem Zensus 2011, Dresden 27. November 2014.
- Regionalplan Nordhessen 2009
- Rink, Dieter; Manuel Wolff (2015): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011, in: Raumforschung und Raumordnung, Band 73, Ausgabe 5, Oktober 2015, S. 311 – 325.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2011 - Bevölkerung & Haushalte. Übersicht über Merkmale und Merkmalsausprägungen, Definitionen, Stand 28.5.2014, S. 33.
- Statistisches Bundesamt: Zensus 2011. Zensusdatenbank. Online unter: https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=HAUSHALT;absRel=ANZAHL;ags=06;agsAxis=X;yAxis=HHGROESS_KLASS (Zugriff: 17.08.2015).