



Leitfaden zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte in Hessen

Endbericht

Autoren: Joachim Kirchner
Heinz Sautter
EDV: Verena Stercz

Institut Wohnen und Umwelt GmbH

Darmstadt, 21. Dezember 2005

durchgeführt im Auftrag des

Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

Leitfaden zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte in Hessen

1. Bedeutung der kommunalen Wohnraumversorgungskonzepte	1
1.1 Bedeutung für die Wohnraumversorgung	1
1.2 Bedeutung für die Stadt-, Gemeinde- und Kreisentwicklung	4
2. Indikatoren zur Analyse der Wohnungsmarktlage	5
2.1 Indikatoren zur Nachfrageentwicklung	5
2.1.1 Die Bevölkerungsentwicklung	5
2.1.2 Die Haushaltsentwicklung	8
2.2 Indikator zur Angebotsentwicklung: Der Wohnungsbestand	12
2.3 Indikatoren zur Wohnungsmarktlage	16
2.3.1 Die Wohnungsversorgungsquote	16
2.3.2 Mietniveau und Mietentwicklung	17
2.3.3 Die Wohnungsleerstandsquote	21
2.3.4 Baulandpreise	23
2.4 Teilmarkt für die Zielgruppen der Wohnraumförderungsgesetzes	23
2.4.1 Sozialwohnungssuchende Haushalte	24
2.4.2 Sozialwohnungen und Sozialwohnungsquote	25
2.4.3 Sozialwohnungen pro sozialwohnungssuchendem Haushalt	26
3. Indikatoren zur Einschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs	27
3.1 Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung	28
3.2 Voraussichtliche Haushaltsentwicklung	30
3.3 Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs	32
3.4 Veränderung des Sozialwohnungsbestandes als Folge auslaufender Bindungen	34
4. Hinweise zur Erarbeitung konzeptioneller Aussagen	35
4.1 Allgemeine Hinweise	36
4.2 Ziele und Instrumente	36
4.2.1 Baulandreserven und Planung zukünftiger Wohnbaugebiete	36
4.2.2 Instrumente der sozialen Wohnraumförderung	37
4.2.3 Flächen für die soziale Wohnraumförderung (sozialer Wohnungsbau)	37
4.2.4 Planungen zur Bereitstellung kommunaler Wohnraumförderungsmittel	37
5. Checkliste zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte	38
6. Beschlüsse von kommunalen Gebietskörperschaften zum Wohnraumförderungskonzept im Rahmen von Modellversuchen	45

Anhang 1: Indikatoren

Anhang 2: Beschlüsse zu den Wohnraumversorgungskonzepten kommunaler
Gebietskörperschaften (Stadt Darmstadt, Main-Kinzig-Kreis, Lahn-Dill-Kreis)

Anhang 3: Adressen der Gutachterausschüsse

1. Bedeutung der kommunalen Wohnraumversorgungskonzepte

1.1 Bedeutung für die Wohnraumversorgung

Die ersten Nachkriegsjahrzehnte waren im gesamten Bundesgebiet von einem stetigen Wachstum der Wohnungsnachfrage geprägt. Mittlerweile verläuft die Entwicklung zunehmend differenzierter: Neben Wachstumsgebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gibt es Regionen, in denen die Wohnungsnachfrage stagniert oder bereits abgenommen hat. Unterschiede sind dabei nicht nur zwischen sondern auch innerhalb der Regionen zu beobachten. Die beschriebene Differenzierung hat sich vor dem Hintergrund einer positiven Bevölkerungsentwicklung ergeben. Sie ist deshalb vor allem auf den wirtschaftlichen Strukturwandel zurückzuführen. Auch zukünftig ist mit regionalen Unterschieden bei der wirtschaftlichen Entwicklung zu rechnen.

Die Wohnungsmärkte werden aber nicht nur durch die wirtschaftlichen Veränderungen geprägt. Ein ebenso bedeutender Einfluss geht von den zu erwartenden demografischen Umwälzungen aus. Im Vergleich zur bisherigen Entwicklung wird sich das Bevölkerungswachstum langfristig abschwächen bis die Einwohnerzahl schließlich sogar sinken wird. Gleichzeitig ist mit einer gravierenden Veränderung der Bevölkerungsstruktur und hier insbesondere des Altersaufbaus zu rechnen. Mehr Kommunen als in der Vergangenheit müssen in den kommenden Jahren mit einem Rückgang der Wohnungsnachfrage rechnen. Das kann Fragen des gemeindlichen Umbaus aufwerfen. Daneben wird es aber auch Gebiete mit Zuwanderungen und Wohnungsknappheiten geben. Neue Herausforderungen wird auch die Veränderung der Nachfragestruktur mit sich bringen, die mit der Alterung der Gesellschaft einhergeht.

Der soziale Wohnungsbau hat in der Vergangenheit maßgeblich zur Befriedigung des steigenden Wohnungsbedarfs beigetragen, indem er das Wohnungsangebot für die Privathaushalte als die eigentlichen Wohnungsbedarfsträger vergrößert hat, die sich auf Grund ihres geringen Einkommens oder anderer Gründe am Markt nicht angemessen mit Wohnraum hätten versorgen können. Mit dieser Angebotsausweitung erfüllte der soziale Wohnungsbau nicht nur eine sozialpolitische Aufgabe, sondern schuf gleichzeitig auch eine wichtige Grundlage für das wirtschaftliche Wachstum.

Durch den Abbau der Wohnungsdefizite und den allgemeinen Einkommensanstieg, der immer mehr Haushalte in die Lage versetzt hat, sich selbstständig auf dem Markt zu versorgen, hat sich die Rolle des sozialen Wohnungsbaus im Zeitablauf gewandelt. Allgemeine Angebotsausweitungen durch den sozialen Wohnungsbau sind entbehrlicher geworden, und der Anteil der Haushalte, der auf ein preis- und belegungsgebundenes Angebot angewiesen ist, hat abgenommen. Infolgedessen ist der Anteil des sozialen Wohnungsbaus an den Fertigstellungen auch stetig gesunken. Unterbrochen wurde diese Entwicklung lediglich Anfang der neunziger Jahre, als starke Zuwanderungen und die Haushaltsbildung der geburtenstarken Jahrgänge aus den sechziger Jahren den Wohnungsbedarf nochmals stark erhöht haben. Der Wandel hat sich auch in der Gesetzgebung niedergeschlagen. Anders als das II. Wohnungsbaugesetz benennt das Wohnraumförderungsgesetz von 2001 nicht mehr die

breiten Schichten der Bevölkerung als Zielgruppe, sondern die Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf öffentliche Unterstützung angewiesen sind. Aufgrund dieser Entwicklung konzentrieren sich die Zielgruppen immer mehr auf diejenigen Haushalte, die neben einem geringen Einkommen noch weitere Benachteiligungen hinnehmen müssen. Zu dieser Gruppe zählt die steigende Zahl der Langzeitarbeitslosen, die Sozialhilfeempfänger, die Alleinerziehenden und die Einwohner mit Migrationshintergrund.

Auf der anderen Seite ist der Bestand an Sozialwohnungen durch das planmäßige und vorzeitige Auslaufen der Sozialbindungen von Jahr zu Jahr gesunken. Da sich dieser Prozess fortsetzen wird, werden die Möglichkeiten der Kommunen, benachteiligte Haushalte in Sozialwohnungen unterzubringen, weiterhin abnehmen. Da ein Ausgleich des Verlusts gebundener Wohnungen durch den Neubau von Sozialwohnungen auf stagnierenden oder schrumpfenden Wohnungsmärkten nicht sinnvoll erscheint, wurden die Förderungsmöglichkeiten schrittweise ausgeweitet. Das Wohnungsbauförderungsänderungsgesetz von 1994 hat die Modernisierung als neuen Förderungstatbestand eingeführt. Mit dem Wohnraumförderungsgesetz von 2001 ist auch der Erwerb von Bestandswohnungen und der Erwerb von Belegungsbindungen aus dem Bestand förderfähig geworden, wenn dadurch Belegungs- und Mietpreisbindungen zugunsten der Zielgruppenhaushalte begründet werden.

Aufgrund der zunehmenden Unterschiede bei der Wohnungsmarktentwicklung ist den Ländern eine zielgerichtete Verteilung der Förderungsmittel auf die Gemeinden und die Instrumente der Wohnraumförderung nur möglich, wenn sie die örtliche Entwicklung und Problemlage kennen. § 3 Wohnraumförderungsgesetz setzt deshalb ausdrücklich fest, dass die Länder bei ihrer Wohnraumförderung die wohnungswirtschaftlichen Belange der Gemeinden und Gemeindeverbände (Kreise) berücksichtigen sollen. Dabei können sie ein, von einer Gemeinde oder einem Gemeindeverband (Kreis) beschlossenes Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung (kommunales Wohnraumversorgungskonzept) zu Grunde legen. Die Beschlussfassung durch die Gemeinde oder den Gemeindeverband gibt dem Konzept dabei jene Verbindlichkeit, die für die Entscheidungsfindung des Landes erforderlich ist. Auch den örtlichen Akteuren der Wohnungs- und Kreditwirtschaft kann ein beschlossenes Konzept eine erhöhte Planungssicherheit bieten.

Bereits in seinen Richtlinien zur sozialen Wohnraumförderung des Mietwohnungsbaus vom 20. Februar 2003 hat das Land Hessen festgelegt, dass zinsgünstige Darlehen zur Schaffung von Mietwohnraum nur bereitgestellt werden, wenn ein nachhaltiger Bedarf an preiswertem Wohnraum für die Zielgruppenhaushalte besteht. Ein entsprechender Wohnungsbedarf kann insbesondere mit einem von einer Gemeinde oder einem Gemeindeverband beschlossenen Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung nachgewiesen werden.

Um den Gemeinden repräsentative Muster an die Hand zu geben, an denen sie sich bei der Erstellung eines solchen Wohnraumversorgungskonzeptes orientieren können, wurde das Institut Wohnen und Umwelt vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung beauftragt, am Beispiel der Städte Darmstadt und Kassel sowie des Main-Kinzig-Kreises und des Lahn-Dill-Kreises Modellkonzepte zu erarbeiten. Die Modellberichte sollten insbesondere aus einer Analyse des örtlichen Wohnungsmarktes und einer Vorausschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs bestehen. Das eigentliche Wohnraumversor-

gungskonzept mit wohnungspolitischen Zielen und Maßnahmen sollte von den hierfür zuständigen Gremien der Pilotgebiete selbst erarbeitet und beschlossen werden. Die Ergebnisse der vier Modellversuche liegen inzwischen vor. Drei der vier Modellkommunen haben auf der Grundlage der IWU-Untersuchung in ihren Gremien ein kommunales Konzept beschlossen und damit die formalen Anforderungen des Wohnraumförderungsgesetzes erfüllt.

Die bei der Erstellung der Modellkonzepte gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungen sollen vom IWU im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung nunmehr in einem allgemeinen Leitfaden zusammengefasst werden. *Dieser Leitfaden soll den Kommunen, unabhängig von der konkret vorliegenden Gemeindestruktur, als Anleitung bei der Erstellung und Beschlussfassung eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes dienen. Er hat die Aufgabe, die in das Konzept aufzunehmenden Indikatoren zu beschreiben, das Verfahren ihrer Ermittlung darzustellen und die heranzuziehenden Datenquellen zu benennen.* Der Leitfaden besteht aus drei Teilen. Im ersten Teil werden die Indikatoren dargestellt, die eine Beurteilung der aktuellen Wohnungsmarktlage ermöglichen sollen. Die Indikatoren des zweiten Teils sollen eine Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs ermöglichen. Im dritten Teil werden schließlich Hinweise zur Erstellung der konzeptionellen Aussagen gegeben.

Zu beachten ist, dass in den Leitfaden nur die Indikatoren aufgenommen wurden, die für die soziale Wohnraumförderung des Landes und der Kommunen von Bedeutung sind und die als der Kern eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes angesehen werden können. Um zu einem ganzheitlichen Konzept zu kommen, wäre die Integration auch der anderen Wohnungsmarktsegmente und die Einbeziehung der wirtschaftlichen Situation und Entwicklung wünschenswert.

Indikatoren zur Analyse der Wohnungsmarktlage

Wohnungsnachfrage

- Bevölkerung
- Haushalte

Wohnungsangebot

- Wohnungsbestand

Wohnungsmarktlage

- Wohnungsversorgungsquote
- Ortsübliche Vergleichsmiete
- Wohnungsleerstand
- Baulandpreise

Teilmarkt für die Zielgruppen des Wohnraumförderungsgesetzes

- Sozialwohnungssuchende Privathaushalte
- Sozialwohnungsquote
- Sozialwohnungen pro sozialwohnungssuchendem Haushalt

Indikatoren zur Einschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs

- Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung
- Voraussichtliche Haushaltsentwicklung
- Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs
- Veränderung des Sozialwohnungsbestands aufgrund auslaufender Bindungen

Hinweise zur Erarbeitung konzeptioneller Aussagen

- Baulandreserven und Planung zukünftiger Wohngebiete
- Instrumente der sozialen Wohnraumförderung
- Flächen für die soziale Wohnraumförderung (den sozialen Wohnungsbau)
- Kommunale Wohnraumförderungsmittel

Es empfiehlt sich, die Indikatoren der ersten beiden Teile nicht nur für einen bestimmten Zeitpunkt, sondern, soweit möglich, für einen längeren Zeitraum darzustellen, weil dadurch auch eine Abschätzung der Entwicklung ermöglicht wird. Außerdem erscheint es sinnvoll, die Entwicklung in der eigenen Kommune in Relation zu der Entwicklung in den benachbarten Gebietskörperschaften, z. B. durch interkommunale Kooperationen, und des ganzen Landes zu betrachten.

1.2 Bedeutung für die Stadt- bzw. Gemeindeentwicklung

Die Versorgung der Zielgruppen des Wohnraumförderungsgesetzes mit Wohnraum ist zwar eine wichtige, aber nicht die einzige Aufgabe der öffentlichen, insbesondere der kommunalen Wohnungspolitik. Daneben gibt es auch andere Aufgabenfelder, bei denen Wohnraumversorgungskonzepte Hilfestellung leisten können.

- Ein wichtiges Thema der Gemeinden ist die Steuerung der wirtschaftlichen Entwicklung. Die hier auftretenden Aufgaben werden im Wesentlichen zwar von der Wirtschaftsförderung wahrgenommen, oft lässt sich ein gewünschter Strukturwandel aber nur erreichen, wenn ein breit gefächertes Angebot an Wohnungen, darunter auch attraktive für besser bezahlte Mitarbeiter, vorhanden ist. Auch solche Angebote sind auf kommunale Aktivitäten angewiesen.
- Zunehmend an Bedeutung gewinnt die Anpassung der Wohnungsbestände an die zukünftige Nachfrage. Hinweise auf die Erforderlichkeit solcher Maßnahmen können die kleinräumigen Stadt-Umlandwanderungen geben, die oftmals von der Attraktivität des Wohnungsangebots und des Wohnumfeldes bestimmt werden. Angesichts des zunehmenden Anteils älterer Menschen wird auch die Entwicklung altersgerechter Wohnungen bei der Bestandserneuerung ein wichtiges Thema sein.
- In Gebieten mit Angebotsüberhängen stellt sich zusätzlich die Frage, welche Wohnungsbestände weiterentwickelt und welche zurückgebaut werden sollen. Die Festlegung von Rückbaumaßnahmen kann das Risiko von Bestandsinvestitionen erheblich vermindern und auf diese Weise helfen, bestehende Investitionshemmnisse abzubauen.
- Die zunehmende Zahl von Arbeitslosen, Sozialhilfeempfängern und Einwohnern mit Migrationshintergrund hat in vielen Städten die Entwicklung von Quartieren begünstigt, in denen sich eine Vielzahl von Problemen konzentriert. Die Stabilisierung dieser Gebiete

verlangt den koordinierten Einsatz von Instrumenten unterschiedlicher Politikfelder, zu denen neben der Beschäftigungs-, Wirtschafts- und Bildungspolitik auch die Wohnungs- und die Stadtteilentwicklungspolitik gehört. Dabei kann das Ziel darin bestehen die Wohnsituation der vorhandenen Bewohner zu verbessern oder Segregationstendenzen entgegenzutreten.

Für eine Unterstützung der Entscheidungsfindung in den skizzierten Aufgabenfeldern erscheint die Aufnahme weiterer Indikatoren in ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept sinnvoll zu sein. Daneben wäre es auch hilfreich, wenn die Indikatoren nach innerstädtischen Teilräumen und nach Nachfragergruppen spezifiziert differenziert vorlägen.

2. Indikatoren zur Analyse der Wohnungsmarktlage

Die Indikatoren zur Analyse der Wohnungsmarktlage lassen sich in vier Gruppen aufteilen:

- die Nachfrageindikatoren,
- die Angebotsindikatoren,
- die Marktlageindikatoren und die
- Indikatoren zum Teilmarkt für die Zielgruppen des Wohnraumförderungsgesetzes.

In jeder Gruppe lassen sich eine Vielzahl von Messgrößen definieren. Die hier darzustellenden Verfahren und Datenquellen beschränken sich aber auf die oben genannten Kernindikatoren, die für die soziale Wohnraumförderung des Landes und der Kommunen von Bedeutung sind. Um die ausgewählten Indikatoren in einen größeren Kontext zu stellen, wird einleitend immer auch auf alternative und zusätzliche Indikatoren hingewiesen.

Um die anzuwendenden Verfahren möglichst anschaulich zu machen, werden die Indikatoren, soweit möglich, anhand von zwei Beispielkommunen illustriert. Ausgewählt wurden die Städte Darmstadt und Fulda. Da die kommunale Entwicklung in Relation zu der Entwicklung in den Nachbargemeinden und des gesamten Landes betrachtet werden sollte, wurden die Indikatoren nicht nur für die beiden Städte ermittelt, sondern auch für Hessen insgesamt sowie die Landkreise Darmstadt-Dieburg und Fulda, wobei der Landkreis Fulda ohne die Kreisstadt betrachtet wird.

2.1 Indikatoren zur Nachfrageentwicklung

Die örtliche Wohnungsmarktlage ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot. Die Wohnungsnachfrage wird von der Zahl und Struktur der Haushalte, den Wohnwünschen und den Einkommen bestimmt. *In den Leitfaden aufgenommen wird nur die Haushaltszahl.* Da es auf Gemeinde- und Landkreisebene keine zeitnahen Statistiken zur Zahl der Haushalte gibt, bleibt nur der Weg, sie mit Hilfe geeigneter Schätzverfahren aus der Bevölkerungszahl abzuleiten. Von daher wurde auch die Einwohnerzahl als Indikator in den Leitfaden aufgenommen.

2.1.1 Die Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl ist nicht nur als Ausgangsbasis für die Schätzung der Haushaltszahl von Interesse. Auch die Einwohnerzahl selber, die Altersstruktur und die ethnische Zusammensetzung der Bevölkerung stellen wichtige Informationen für die Kommunalpolitik dar. Das gilt insbesondere, wenn die Indikatoren in einer Zeitreihe vorliegen und durch Maßgrößen ergänzt werden, die die Veränderungen maßgeblich geprägt haben. Die Entwicklung der Einwohnerzahl hängt von den Geburten und Sterbefällen sowie von den Zu- und Abwanderungen ab. Bei den Wanderungsbewegungen ist zwischen Nah- und Fernwanderungen zu unterscheiden. Während die Fernwanderungen meist durch einen Arbeitsplatzwechsel ausgelöst werden und von der Wohnungspolitik kaum beeinflussbar sind, werden die Nahwanderungen vor allem von den Wohnmöglichkeiten und Wohnwünschen bestimmt, die von der Kommune gezielt verändert werden können. *In den Leitfaden aufgenommen werden ausschließlich die Bevölkerungszahl und deren Entwicklung, nicht dagegen die Bevölkerungsstruktur und die Wanderungsbewegungen.*

Bei der Ermittlung der Bevölkerungszahl kann auf die laufende Bevölkerungsfortschreibung des Hessischen Statistischen Landesamtes zurückgegriffen werden, die in der "Hessischen Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft" zu finden ist.¹ Die dort veröffentlichten Zahlen zeigen die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung.

Für die Wohnungsnachfrage ist aber nicht die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung entscheidend sondern die Bevölkerung in Privathaushalten, bei der Personen in Privathaushalten, die Wohnsitze an zwei Orten haben, doppelt gezählt werden.² Die Umrechnung erfolgt mit Hilfe der Beziehungszahl „Bevölkerung in Privathaushalten/Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung“, die aus den Daten der Volkszählung 1987 gebietsweise ermittelt wird.³ Weil, aufgrund der zunehmenden beruflichen Mobilität, immer mehr Personen zwei Haushalten angehören, verändert sich der Wert dieser Beziehungszahl im Zeitablauf zwar, auf eine Fortschreibung wird jedoch verzichtet, da hierfür auf Gemeinde- und Kreisebene keine ausreichenden Informationen zur Verfügung stehen.

Die Vorgehensweise wird nachfolgend anhand der Tabellen 1 bis 3 und der Abbildung 1 exemplarisch verdeutlicht. Tabelle 1 zeigt die Entwicklung der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung, Tabelle 2 gibt die Verhältniszahl zwischen der Bevölkerung in Privathaushalten und der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung an und Tabelle 3 zeigt die auf dieser Basis errechnete Entwicklung der Bevölkerung in Privathaushalten. Tabelle 3 ergibt sich, indem

¹ Die Gemeindestatistik des Hessischen Statistischen Landesamtes weicht von den gemeindeeigenen Daten aus zwei Gründen ab. Zum einen wurden die Bestandszahlen des Statistischen Landesamtes mit den Volkszählungsergebnissen korrigiert. Für die Melderegister der Gemeinden unterblieb eine solche Korrektur. Zum anderen wird vom statistischen Landesamt geprüft, ob den Abmeldungen auch entsprechende Anmeldungen gegenüberstehen.

² Bei der Feststellung der Einwohnerzahl kann von drei unterschiedlichen Bevölkerungskonzepten ausgegangen werden: der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung, der wohnberechtigten Bevölkerung und der wohnberechtigten Bevölkerung in Privathaushalten. Bei der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung wird jede Person nur einmal gezählt. Bei der wohnberechtigten Bevölkerung werden die Personen, die Wohnsitze an zwei Orten haben, doppelt gezählt. Bei der wohnberechtigten Bevölkerung in Privathaushalten werden Personen nicht mitgezählt, die in Gemeinschafts- oder Anstaltsunterkünften wohnen und dort keinen eigenen Haushalt führen. Hier wird von der wohnberechtigten Bevölkerung in Privathaushalten ausgegangen.

³ Die entsprechenden Werte der Volkszählung 1987 sind für alle hessischen Gemeinden in Tabelle A 1 des Anhangs 1 aufgelistet.

man die Werte aus der Tabelle 1 mit denen aus der Tabelle 2 multipliziert. Die herangezogenen Datenquellen sind jeweils am Tabellenende zu finden. Abbildung 1 veranschaulicht die in den Tabellen dargestellte Entwicklung.

Tabelle 1
Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung am 31.12.

Jahr	Land Hessen	Stadt Fulda	Landkreis Fulda ohne Fulda	Stadt Darmstadt	Landkreis Darmstadt Dieburg
1987	5.524.637	54.116	133.390	135.034	250.274
1988	5.568.892	54.320	134.747	136.067	253.114
1989	5.660.619	55.381	138.332	137.537	257.121
1990	5.763.310	56.289	141.754	138.920	261.769
1991	5.837.330	57.180	143.548	140.040	265.569
1992	5.922.639	57.912	145.826	141.431	270.527
1993	5.967.305	58.711	147.959	139.754	274.561
1994	5.980.693	59.684	149.641	139.063	276.574
1995	6.009.913	60.851	151.221	138.980	279.066
1996	6.027.284	61.728	152.419	138.442	280.978
1997	6.031.705	62.304	153.153	137.876	282.141
1998	6.035.137	62.340	154.339	137.511	283.230
1999	6.051.966	62.266	154.814	137.776	285.484
2000	6.068.128	62.510	155.200	138.242	286.780
2001	6.077.826	62.819	155.507	138.457	288.463
2002	6.091.618	63.149	155.885	138.959	289.717
2003	6.089.428	63.447	156.124	139.698	290.179

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, verschiedene Jahrgänge.

Tabelle 2
**Bevölkerung in Privathaushalten/Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung
VZ 1987**

Jahr	Land Hessen	Stadt Fulda	Landkreis Fulda ohne Fulda	Stadt Darmstadt	Landkreis Darmstadt Dieburg
1987	1,010940167	1,015168808	1,016094026	1,014128039	1,008201363

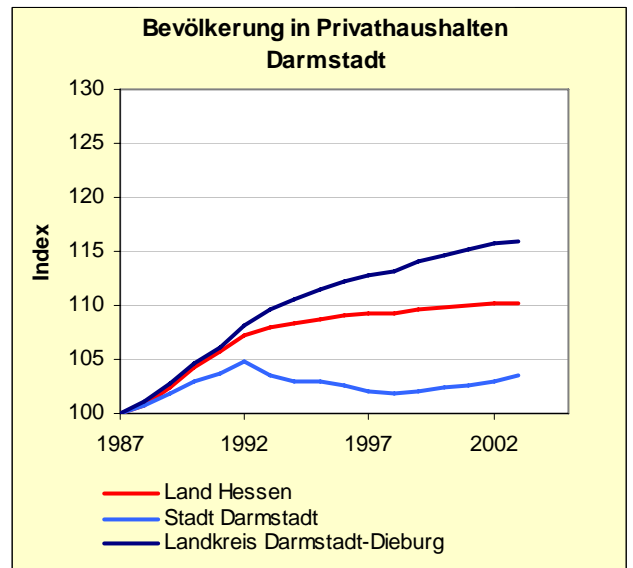
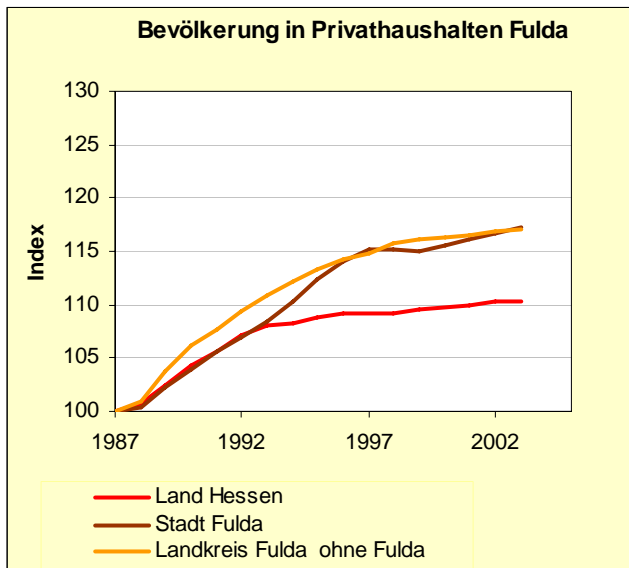
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Volks- und Berufszählung 1987, Gemeindeblatt Fassung B, Blatt 1, Nr.1 und Blatt 3, Nr. 15

Tabelle 3
Bevölkerung in Privathaushalten am 31.12.

Jahr	Land Hessen	Stadt Fulda	Landkreis Fulda ohne Fulda	Stadt Darmstadt	Landkreis Darmstadt Dieburg
1987	5.585.077	54.937	135.537	136.942	252.327
1988	5.629.817	55.144	136.916	137.989	255.190
1989	5.722.547	56.221	140.558	139.480	259.230
1990	5.826.362	57.143	144.035	140.883	263.916
1991	5.901.191	58.047	145.858	142.018	267.747
1992	5.987.434	58.790	148.173	143.429	272.746
1993	6.032.588	59.602	150.340	141.728	276.813
1994	6.046.123	60.589	152.049	141.028	278.842
1995	6.075.662	61.774	153.655	140.944	281.355
1996	6.093.223	62.664	154.872	140.398	283.282
1997	6.097.693	63.249	155.618	139.824	284.455
1998	6.101.162	63.286	156.823	139.454	285.553
1999	6.118.176	63.211	157.306	139.723	287.825
2000	6.134.514	63.458	157.698	140.195	289.132
2001	6.144.318	63.772	158.010	140.413	290.829
2002	6.158.261	64.107	158.394	140.922	292.093
2003	6.156.047	64.409	158.637	141.672	292.559

Quelle: Tabellen 1 und 2

Abbildung 1: Entwicklung der Bevölkerung in Privathaushalten



2.1.2 Die Haushaltsentwicklung

Die eigentliche Wohnungsnachfrage geht nicht von den Einzelpersonen aus, sondern von den Haushalten. Nachfragerrelevant sind die Alters- und die Größenstruktur der Haushalte.

Da auf Gemeinde- und Landkreisebene keine zeitnahen Statistiken zur Zahl der Haushalte zur Verfügung stehen, muss die Haushaltszahl aus der Bevölkerungszahl abgeleitet werden. Dabei kann auf verschiedene Verfahren zurückgegriffen werden.

- Beim einfachen Verfahren wird die Zahl der Privathaushalte mit Hilfe der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus der Bevölkerungszahl abgeleitet. Eine Aufteilung nach Alter der Bezugsperson und nach der Haushaltgröße ist nicht möglich.
- Ein differenzierteres Verfahren ist die Haushaltsvorstandsquotenmethode. Unter Haushaltsvorstandsquote wird der Anteil der Haushaltsvorstände einer bestimmten Altersgruppe an der Gesamtzahl der Bevölkerung dieser Altersgruppe verstanden. Die Schätzung der Haushaltszahl nach der Haushaltsvorstandsquotenmethode erlaubt insofern immer eine Differenzierung nach dem Alter der Bezugsperson des Haushalts. Diese Methode kann noch dadurch verfeinert werden, dass die Haushaltsvorstandsquoten nicht nur nach dem Alter, sondern auch nach der Haushaltsgröße differenziert werden.
- Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die Zahl und Struktur der Haushalte aus der Einwohnermeldedatei über ein Haushaltsgenerierungsverfahren abzuleiten. Über verschiedene Merkmale der Melderegister, wie die Adresse, der Name, das Zuzugsdatum, das Geburtsdatum usw. wird ein Haushaltszusammenhang konstruiert. Dieses Verfahren erlaubt einerseits eine Differenzierung der Haushaltszahl nach verschiedenen Haushaltsmerkmalen. Daneben ist auch eine räumliche Gliederung innerhalb einer Gemeinde möglich.

Der Leitfaden beschränkt sich auf die Ermittlung der Haushaltszahl über das einfache Verfahren.

Die Haushaltszahl ergibt sich, indem die Bevölkerungszahl aus Tabelle 3 durch die durchschnittliche Haushaltsgröße geteilt wird. Wegen der Unterschiede zwischen den Gemeinden muss die durchschnittliche Haushaltsgröße für jede Gemeinde separat bestimmt werden. Aktuelle Werte liegen auf Gemeindeebene allerdings nicht vor. Der jährlich durchgeführte Mikrozensus zeigt die durchschnittliche Haushaltsgröße nur nach Gemeindegrößenklassen differenziert. Anhand dieser Aufteilung lassen sich in Hessen nur die Städte Frankfurt und Wiesbaden identifizieren. Von daher besteht der Zwang, auf die durchschnittliche Haushaltsgröße aus der Volkszählung 1987 zurückzugreifen, die für alle Gemeinden vorliegt. Wegen der Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, die seitdem stattgefunden hat, können diese Werte aber keine Gültigkeit mehr beanspruchen. Von daher müssen sie fortgeschrieben werden. Dazu wird die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße für ganz Hessen herangezogen, die aus den jährlichen Mikrozensen ermittelt wird. Auf eine regionale Differenzierung der Veränderungsrate der durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Gemeindegrößenklassen wird verzichtet, da ein solches Vorgehen wegen des Stichprobenfehlers zu teilweise unplausiblen, im Zeitablauf instabilen Ergebnissen führt. Dabei wird nicht übersehen, dass eine regionale Differenzierung durchaus wünschenswert wäre, weil der relative Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den Großstädten aufgrund des bereits erreichten niedrigen Niveaus in der Regel geringer ist als in den Landgemeinden. In der Tendenz wird bei der hier beschriebenen einfachen Methode die Zahl der Privathaushalte in Großstädten leicht über-, die in den ländlichen Landkreisen dagegen etwas unterschätzt.

Ausgegangen wird von den gemeindespezifischen durchschnittlichen Haushaltsgrößen aus der Volkszählung 1987, die in Tabelle 4 dargestellt sind.⁴ Die Ausgangswerte werden anhand der in Tabelle 5 niedergelegten Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Hessen fortgeschrieben.⁵ Die fortgeschriebenen Werte der gemeindespezifischen durchschnittlichen Haushaltsgröße finden sich in Tabelle 6. Teilt man die Bevölkerungszahlen aus Tabelle 3 durch diese Werte erhält man die Entwicklung der Privathaushalte, die in Tabelle 7 dokumentiert und in Abbildung 2 veranschaulicht wurde. Die herangezogenen Datenquellen finden sich wieder am Ende einer jeder Tabelle.

Tabelle 4
Durchschnittliche Haushaltsgröße VZ 1987

Jahr	Land Hessen	Stadt Fulda	Landkreis Fulda ohne Fulda	Stadt Darmstadt	Landkreis Darmstadt Die- burg
1987	2,34401	2,35647	2,78615	1,98145	2,51803

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Volks- und Berufszählung 1987, Gemeindeblatt Fassung A, Blatt 3, Nr.14 und Nr. 15

Tabelle 5
**Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße
in Hessen**

Jahr	durchschnittliche Haushaltsgröße	Index
1987	2,3180	1,0000
1988	2,3098	0,9964
1989	2,3047	0,9942
1990	2,2796	0,9834
1991	2,2708	0,9796
1992	2,2595	0,9747
1993	2,2427	0,9675
1994	2,2287	0,9615
1995	2,2227	0,9589
1996	2,2066	0,9519
1997	2,2161	0,9560
1998	2,2077	0,9524
1999	2,1954	0,9471
2000	2,1804	0,9406
2001	2,1558	0,9300
2002	2,1532	0,9289
2003	2,1479	0,9266

Quelle: Bis 2002: Statistisches Bundesamt, FS 1 Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, R 3 Haushalte und Familien, Tab. 2.6 (Ergebnisse des Mikrozensus). Ab 2003: Statistisches Bundesamt, Leben in Deutschland. Ergebnisse des Mikrozensus 2003. Themenheft 3: Privathaushalte, Tab. 1513.

⁴ Die entsprechenden Werte für alle hessischen Gemeinden sind in Tabelle A.1 des Anhangs 1 zu finden.

⁵ Wie ein Vergleich der Werte für das Land Hessen im Jahr 1987 zeigt, weichen die Ergebnisse von Volkszählung- und Berufszählung (Tabelle 4) und Mikrozensus (Tabelle 5) voneinander ab.

Tabelle 6
Durchschnittliche Haushaltsgröße am 31.12.

Jahr	Land Hessen	Stadt Fulda	Landkreis Fulda ohne Fulda	Stadt Darmstadt	Landkreis Darmstadt Dieburg
1987	2,34401	2,35647	2,78615	1,98145	2,51803
1988	2,33557	2,34799	2,77612	1,97432	2,50897
1989	2,33041	2,34280	2,76999	1,96996	2,50343
1990	2,30510	2,31735	2,73990	1,94856	2,47623
1991	2,29619	2,30840	2,72931	1,94103	2,46666
1992	2,28471	2,29685	2,71566	1,93132	2,45432
1993	2,26783	2,27988	2,69560	1,91705	2,43619
1994	2,25377	2,26575	2,67888	1,90516	2,42109
1995	2,24767	2,25962	2,67164	1,90001	2,41454
1996	2,23126	2,24312	2,65214	1,88614	2,39691
1997	2,24087	2,25279	2,66356	1,89427	2,40724
1998	2,23244	2,24430	2,65353	1,88713	2,39817
1999	2,22001	2,23181	2,63876	1,87663	2,38483
2000	2,20478	2,21650	2,62065	1,86375	2,36846
2001	2,17993	2,19152	2,59112	1,84275	2,34177
2002	2,17735	2,18892	2,58805	1,84057	2,33900
2003	2,17196	2,18351	2,58165	1,83601	2,33321

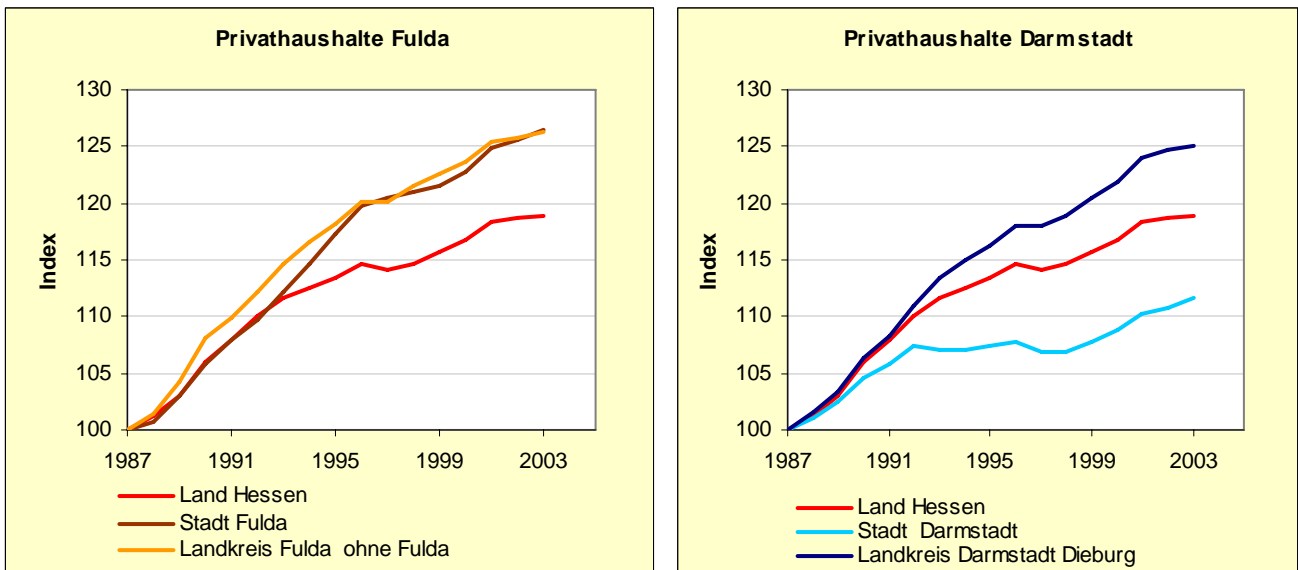
Quelle: Tabellen 4 und 5

Tabelle 7
Anzahl der Privathaushalte am 31.12.

Jahr	Land Hessen	Stadt Fulda	Landkreis Fulda ohne Fulda	Stadt Darmstadt	Landkreis Darmstadt Dieburg
1987	2.382.702	23.313	48.647	69.112	100.208
1988	2.410.466	23.486	49.319	69.892	101.711
1989	2.455.592	23.997	50.743	70.804	103.550
1990	2.527.597	24.659	52.570	72.301	106.580
1991	2.569.990	25.146	53.441	73.167	108.546
1992	2.620.658	25.596	54.562	74.265	111.129
1993	2.660.071	26.142	55.772	73.930	113.625
1994	2.682.676	26.741	56.758	74.024	115.172
1995	2.703.092	27.338	57.513	74.180	116.525
1996	2.730.840	27.936	58.395	74.437	118.186
1997	2.721.123	28.076	58.425	73.814	118.167
1998	2.732.963	28.198	59.100	73.897	119.071
1999	2.755.920	28.322	59.613	74.454	120.690
2000	2.782.376	28.630	60.175	75.222	122.076
2001	2.818.586	29.099	60.981	76.198	124.192
2002	2.828.327	29.287	61.202	76.564	124.880
2003	2.834.329	29.498	61.448	77.163	125.389

Quelle: Tabellen 3 und 6

Abbildung 2: Entwicklung der Zahl der Privathaushalte



2.2 Indikatoren zur Angebotsentwicklung: der Wohnungsbestand

Der wichtigste Indikator für das Wohnungsangebot ist die Zahl der vorhandenen Wohnungen. Von Bedeutung sind auch Aussagen über die Gebäude- und Wohnungsgrößenstruktur. Ein Maß zum Vergleich der Neubautätigkeit in unterschiedlichen Gemeinden bietet die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen pro 1.000 Wohnungen des Bestands. *In den Leitfaden wird als Indikator nur die Zahl der vorhandenen Wohnungen aufgenommen.*

Die Zahl der vorhandenen Wohnungen wird vom Hessischen Statistischen Landesamt Wiesbaden (HSL) zum Ende jeden Jahres fortgeschrieben und in der jährlich erscheinenden "Hessischen Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft" veröffentlicht. Grundlage für die amtliche Bestandsfortschreibung ist der bei der letzten Totalzählung (Gebäude- und Wohnungszählung am 25. Mai 1987) ermittelte Wohnungsbestand. Dieser wird mit Hilfe der laufenden Bautätigkeitsstatistik um die Fertigstellung neuer Gebäude, Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie sonstige Zugänge erhöht und um Abgänge durch Abbruch, Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie sonstige Abgänge vermindert.⁶

Bei der amtlichen Wohnungsfortschreibung werden seit der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 1987 die Wohnungen in Gebäuden mit Wohnheimnutzung nicht mehr berücksichtigt. Der amtliche ausgewiesene Wohnungsbestand ist deshalb vor allem in den Groß-

⁶ Einige aber nicht alle Gemeinden führen eigene Statistiken, die teilweise auch innerstädtisch differenziert vorliegen. Die Bestandsveränderungen werden in manchen Kommunen aber anders erfasst als vom Statistischen Landesamt. Um die Vergleichbarkeit der Daten zwischen den Gemeinden zu gewährleisten wurde hier auf die Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes zurückgegriffen.

und Mittelstädten zu niedrig, weil sich hier überdurchschnittlich viele Wohnungen in Wohnheimen (insbesondere Studentenwohnheime und Schwesternwohnheime) befinden. Da in der Zahl der Privathaushalte andererseits auch Haushalte in Wohnheim-Wohnungen enthalten sind, ist es erforderlich, die offiziellen Wohnungsbestandszahlen um die Wohnungen in Wohnheimen zu ergänzen, um verzerrte Werte bei der Ermittlung der Wohnungsversorgungsquote zu vermeiden. Aktuelle Daten zur Zahl der Wohnungen in Wohnheimen liegen auf kommunaler Ebene nicht vor. Von daher sind hier Schätzungen erforderlich. Als Ausgangswert wurden die Zahlen der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 verwendet, die um die von 1987 bis 2003 fertig gestellten Wohnheimwohnungen ergänzt wurden.

Zu berücksichtigen ist, dass bei der jährlichen Fortschreibung des Wohnungsbestandes die laufenden Wohnungsabgänge nur unvollkommen erfasst werden. Vor allem Abgänge infolge Zusammenlegung, Zweckentfremdung oder Umnutzung von Wohnungen gehen nicht in die Berechnungen ein, da sie nicht genehmigungspflichtig sind. Untersuchungen des Instituts haben ergeben, dass zwischen 1968 und 1986 die tatsächlichen Abgänge im Durchschnitt Hessens fast viermal so hoch waren wie die von der Statistik erfassten Abgänge. Die um Wohnungen in Wohnheimen korrigierten Wohnungsbestandszahlen der amtlichen Statistik sind deshalb insgesamt etwas überhöht. Auf eine nachträgliche Bereinigung der offiziellen Bestandszahlen um die nicht erfassten Abgänge wird hier jedoch verzichtet, weil hierzu auf Gemeinde- und Landkreisebene keine hinreichend genauen Daten zur Verfügung stehen.

Tabelle 8 zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestands ohne die Wohnheimwohnungen für unsere Beispielstädte. In Tabelle 9 ist die Anzahl der Wohnheimwohnungen aus der Gebäude- und Wohnungszählung zu finden.⁷ Tabelle 10 weist die Fertigstellung von Wohnheimwohnungen nach der Bautätigkeitsstatistik des Statistischen Bundesamtes aus. Entsprechende Werte werden dort aber nur für die kreisfreien Städte und Landkreise ausgewiesen. Aus den Angaben der Tabellen 8, 9 und 10 wurde schließlich die Entwicklung des Wohnungsbestandes einschließlich der Wohnheimwohnungen ermittelt, die in Tabelle 11 dargestellt ist. Die fertig gestellten Wohnheimwohnungen im Landkreis Fulda wurden ausschließlich der Stadt Fulda zugeschlagen.

⁷ Die entsprechenden Werte für alle hessischen Gemeinden sind in Tabelle A.1 des Anhangs 1 zu finden.

Tabelle 8
**Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden am 31.12.
ohne Wohnheimwohnungen**

Jahr	Land Hessen	Stadt Fulda	Landkreis Fulda ohne Fulda	Stadt Darmstadt	Landkreis Darmstadt Dieburg
1987	2.350.146	24.618	50.645	66.962	98.753
1988	2.367.694	24.659	51.305	67.327	99.687
1989	2.384.641	24.899	51.844	67.637	100.956
1990	2.404.282	24.970	52.635	67.991	102.132
1991	2.428.330	25.376	53.621	68.451	103.569
1992	2.456.708	25.905	54.721	69.060	105.105
1993	2.494.474	26.379	56.020	69.398	107.116
1994	2.534.738	26.899	57.668	70.021	109.403
1995	2.576.470	27.366	59.407	71.040	111.199
1996	2.608.821	27.547	60.708	71.854	113.268
1997	2.644.725	27.818	61.828	72.270	114.588
1998	2.677.968	28.117	63.079	72.894	116.365
1999	2.709.516	28.305	64.172	73.252	118.026
2000	2.734.399	28.483	65.251	73.655	119.573
2001	2.755.655	28.645	65.975	74.229	120.552
2002	2.774.213	28.857	66.575	74.404	121.685
2003	2.791.834	29.288	67.153	74.627	122.683

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, verschiedene Jahrgänge.

Tabelle 9
Wohnungen in Wohnheimen nach der GWZ 1987

Jahr	Land Hessen	Stadt Fulda	Landkreis Fulda ohne Fulda	Stadt Darmstadt	Landkreis Darmstadt Dieburg
1987	19.248	72	20	552	807

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Gebäude- und Wohnungszählung 1987, Gemeindeblatt Fassung A, Blatt 1, Spalte 15.

Tabelle 10
Fertigstellungen von Wohnheimwohnungen

Jahr	Land	Landkreis	Stadt	Landkreis
	Hessen	Fulda	Darmstadt	Darmstadt Dieburg
1987	398	113	80	0
1988	107	0	39	2
1989	9	0	0	0
1990	26	0	0	0
1991	320	151	0	0
1992	573	0	176	0
1993	355	0	81	0
1994	537	2	6	50
1995	77	2	0	1
1996	110	11	0	2
1997	189	24	36	1
1998	171	2	0	0
1999	152	102	0	0
2000	244	4	0	0
2001	0	0	0	0
2002	39	0	0	0
2003	36	0	0	0

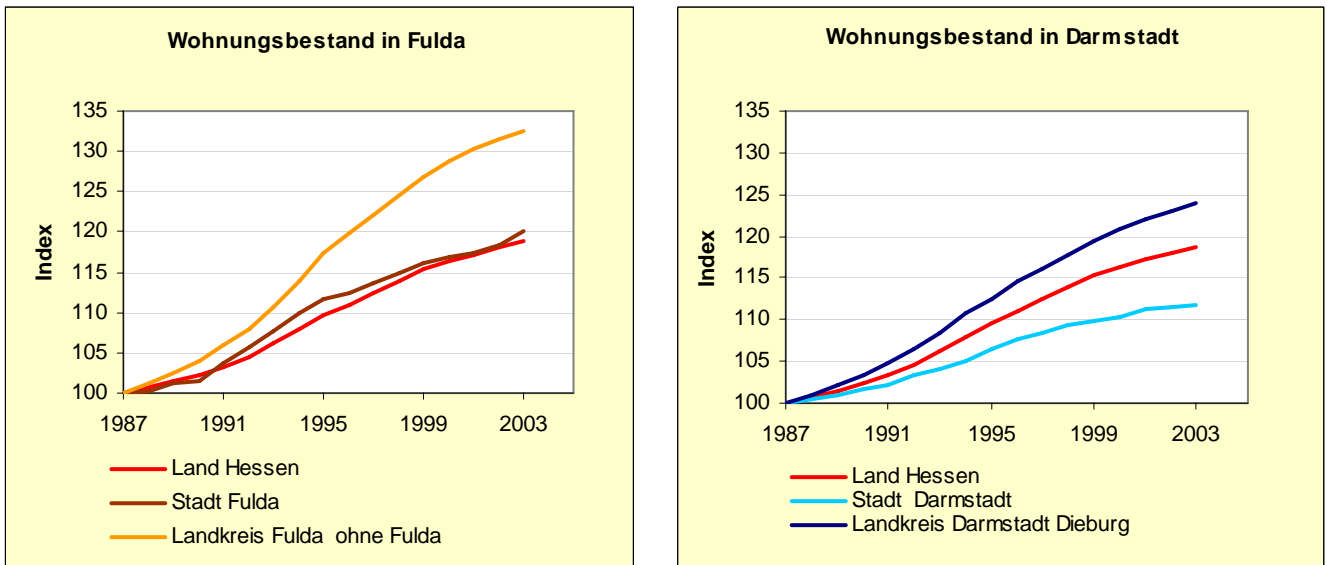
Quelle: Bis 1999: Statistisches Bundesamt, Fachserie 5 Bautätigkeit und Wohnungen, Reihe 1 Bautätigkeit, verschiedene Jahrgänge. Später: Hessisches Statistisches Landesamt, unveröffentlichte Angaben.

Tabelle 11
**Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden am 31.12.
mit Wohnheimwohnungen**

Jahr	Land	Stadt	Landkreis	Stadt	Landkreis
	Hessen	Fulda	Fulda ohne Fulda	Darmstadt	Darmstadt Dieburg
1987	2.369.792	24.803	50.665	67.594	99.560
1988	2.387.447	24.844	51.325	67.998	100.496
1989	2.404.403	25.084	51.864	68.308	101.765
1990	2.424.070	25.155	52.655	68.662	102.941
1991	2.448.438	25.712	53.641	69.122	104.378
1992	2.477.389	26.241	54.741	69.907	105.914
1993	2.515.510	26.715	56.040	70.326	107.925
1994	2.556.311	27.237	57.688	70.955	110.262
1995	2.598.120	27.706	59.427	71.974	112.059
1996	2.630.581	27.898	60.728	72.788	114.130
1997	2.666.674	28.193	61.848	73.240	115.451
1998	2.700.088	28.494	63.099	73.864	117.228
1999	2.731.788	28.784	64.192	74.222	118.889
2000	2.756.915	28.966	65.271	74.625	120.436
2001	2.778.172	29.128	65.995	75.199	121.415
2002	2.796.730	29.340	66.595	75.374	122.548
2003	2.814.351	29.771	67.173	75.597	123.546

Quelle: Tabellen 8, 9 und 19,

Abbildung 3: Entwicklung des Wohnungsbestandes



2.3 Indikatoren zur Wohnungsmarktlage

Die Wohnungsmarktlage ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot. Sie kann über verschiedene Indikatoren erfasst werden. *In den Leitfaden aufgenommen wurden die Wohnungsversorgungsquote, die Mietpreise, die Wohnungsleerstände und die Bodenpreise.* Die Wohnungsversorgungsquote zeigt an, wie viel Wohnungen für 100 Haushalte zur Verfügung stehen. Neben dieser Quote lassen sich weitere Indikatoren zur Wohnungsversorgung definieren. Gebräuchliche Maßeinheiten sind die durchschnittliche Wohnflächenversorgung und der Anteil der mit Wohnraum unterversorgten Haushalte. Über den Anteil der unterversorgten Haushalte lassen sich im Gegensatz zu den beiden anderen Versorgungsindikatoren auch gruppenspezifische Unterschiede bei der Wohnungsversorgung aufdecken. *In den Leitfaden wurde als Versorgungsindikator aber nur die Wohnungsversorgungsquote aufgenommen.*

2.3.1 Die Wohnungsversorgungsquote

Als unbestrittenes Ziel der Wohnungspolitik gilt, dass jeder Haushalt eine Wohnung haben sollte. Für eine befriedigende Wohnungsversorgung reicht allerdings ein globaler Ausgleich zwischen der Zahl der Wohnungen und der Zahl der Haushalte nicht aus. Um ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes zu gewährleisten, ist eine bestimmte Leerwohnungsreserve für Umzüge und Modernisierungsmaßnahmen unerlässlich. Als Mindestwert einer angemessenen Wohnungsversorgung gilt ein Wohnungsbesatz von 103 Wohnungen je 100 Haushalte⁸.

⁸ Vgl. Bucher, H., Regionale Unterschiede in der Wohnungsversorgung, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Heft 7, Bonn 1987, S. 11.

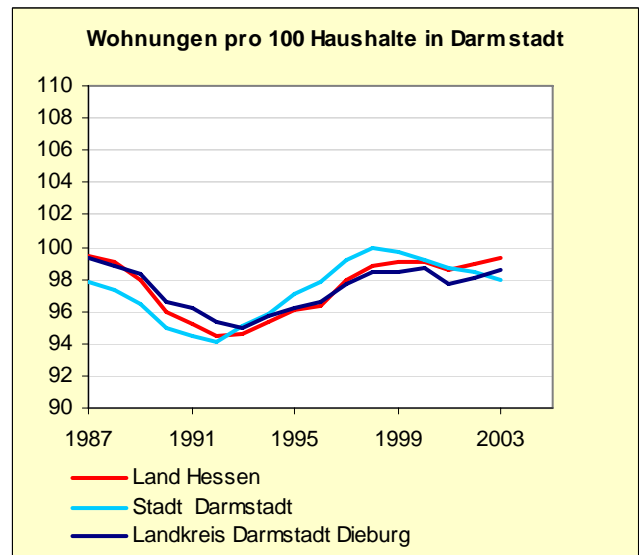
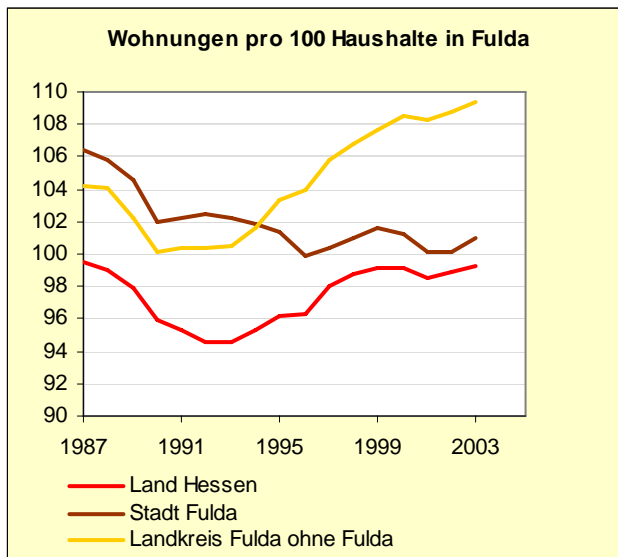
Die Wohnungsversorgungsquote ergibt sich, indem man die Anzahl der Wohnungen aus Tabelle 11 durch die Anzahl der Haushalte aus Tabelle 7 dividiert und das Ergebnis mit 100 multipliziert. Die Ergebnisse für die Beispielstädte sind in Tabelle 12 dargestellt.

Tabelle 12
Wohnungsversorgungsquote am 31.12.

Jahr	Land Hessen	Stadt Fulda	Landkreis Fulda ohne Fulda	Stadt Darmstadt	Landkreis Darmstadt Dieburg
1987	99,5	106,4	104,1	97,8	99,4
1988	99,0	105,8	104,1	97,3	98,8
1989	97,9	104,5	102,2	96,5	98,3
1990	95,9	102,0	100,2	95,0	96,6
1991	95,3	102,3	100,4	94,5	96,2
1992	94,5	102,5	100,3	94,1	95,3
1993	94,6	102,2	100,5	95,1	95,0
1994	95,3	101,9	101,6	95,9	95,7
1995	96,1	101,3	103,3	97,0	96,2
1996	96,3	99,9	104,0	97,8	96,6
1997	98,0	100,4	105,9	99,2	97,7
1998	98,8	101,0	106,8	100,0	98,5
1999	99,1	101,6	107,7	99,7	98,5
2000	99,1	101,2	108,5	99,2	98,7
2001	98,6	100,1	108,2	98,7	97,8
2002	98,9	100,2	108,8	98,4	98,1
2003	99,3	100,9	109,3	98,0	98,5

Quelle: Tabellen 7 und 11.

Abbildung 4: Wohnungsversorgungsquote



2.3.2 Mietniveau und Mietentwicklung

Informationen über die Mieten sind unter zwei Aspekten von Bedeutung. Zum einen zeigt die Entwicklung der Mieten die Marktlage an. Außerdem lässt das Mietniveau Rückschlüsse auf

die Marktchancen einkommensschwacher Haushalte zu. Insbesondere bei der Festlegung des angemessenen Mietniveaus⁹ für die Empfänger von Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe ist die Kenntnis des örtlichen Mietniveaus von Bedeutung. Bei einem zu niedrigen Wert ist es schwierig, auf dem freien Markt eine angemessene Wohnung zu finden. Empfänger mit zu hohen Mieten werden vermehrt Sozialwohnungen nachfragen. Gelingt ihnen der Umzug in eine Sozialwohnung nicht, müssen sie entweder in unangemessen kleine Wohnungen wechseln oder mit einem Einkommen unterhalb der Regelleistungen auskommen.

Die umfassendste und zugleich zuverlässigste Datengrundlage für das örtliche Mietniveau sind die *Mietspiegel*, die eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete bieten. Eine Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete findet sich weiter unten. Mietspiegel können nicht nur von Gemeinden, sondern auch von Gemeindeverbänden in interkommunaler Kooperation bereitgestellt werden. Da die Erstellung nicht verpflichtend ist, stehen die Erhebungen aber nicht überall zur Verfügung. Aus Sicht des Landes wird die Erstellung von Mietspiegeln ausdrücklich begrüßt. In Hessen wird bei der Festlegung der Sozialmiete nämlich ausdrücklich auf die ortsübliche Vergleichsmiete verwiesen. Nach Ziffer 5.2.1 der Richtlinien zur sozialen Wohnraumförderung (Mietwohnungsbau) darf bei der erstmaligen Vermietung keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 15 % vereinbart werden.

Eine weitere Datengrundlage bietet die *Wohngeldstatistik*, in der die Mieten der Wohngeldempfänger erfasst werden. Kenntnisse über das Mietniveau sind auch bei den *Sozialämtern* vorhanden, die die Mieten der Sozialhilfeempfänger auf ihre Angemessenheit hin beurteilen müssen. Anhaltspunkte zum Mietniveau kann auch der *Immobilienpreisspiegel des Rings deutscher Makler* bieten, in dem kleinere Kommunen aber nicht erfasst werden. Hinweise zu den örtlichen Mieten lassen sich auch aus *Datenbanken* - wie beispielsweise dem Plötz Immobilienführer - gewinnen. Darüber hinaus können auch die am Ort vertretenen *Wohnungsunternehmen* Angaben zum örtlichen Mietniveau machen. Schließlich bietet sich der Gemeinde auch die Möglichkeit, über die *Auswertung von Vermietungsanzeigen in Tageszeitungen* Informationen zu gewinnen.

Auswertung von Vermietungsanzeigen

Die Auswertung von Vermietungsanzeigen in Tageszeitungen lässt ansatzweise auch eine Typisierung bezüglich der Raumzahl, Ausstattung und Lage zu. Eine Zeitreihe kann Hinweise zu Entspannungs- oder Verknappungstendenzen liefern. Dabei muss allerdings sichergestellt sein, dass für die einzelnen Jahre repräsentative Werte für vergleichbare Wohnungen vorliegen. Ansonsten können die Preisänderungen auch durch Stichprobenfehler oder veränderte Wohnungsmerkmale verursacht sein.

⁹ Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Miete ist von der Angemessenheit der Wohnfläche auszugehen. Hier kann auf die Angemessenheit der Wohnungsgrößen im sozialen Wohnungsbau zurückgegriffen werden. Bei den Mieten sind die marktüblichen Entgelte im unteren Marktsegment heranzuziehen. Als Grundlage kann der örtliche Mietspiegel herangezogen werden.

Die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen führt solche Erhebungen für verschiedene Kommunen zweimal jährlich im Frühjahr und im Herbst durch. Dabei werden zwei Zeitungsausgaben im Mindestabstand von 14 Tagen ausgewertet. Erhoben wird die Zahl der Zimmer und die Wohnungsgröße, die Kaltmiete gesamt, der Vermittlungsweg, die Ausstattungsmerkmale sowie Restriktionen bezüglich der Mieter (keine Studenten, Kinder, Haustiere). Die Auswertung der Angebote aus den Tageszeitungen bietet eine hohe Aktualität. Problematisch ist, dass oftmals nicht alle Angaben vorhanden sind, dass die tatsächlich vereinbarten Mieten von den Angebotspreisen der Anzeigen abweichen können und dass oftmals der Mietbegriff nicht klar ist.

Mietspiegel

Der Mietspiegel zeigt, welche Miete in Abhängigkeit von den Wohnungsmerkmalen ortsüblich ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist ein mietrechtlicher Begriff, der die Referenzgröße für Mieterhöhungsverlangen beschreibt. Gebildet wird sie aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Änderungen die nur auf eine Betriebskostenerhöhung zurückzuführen sind, werden nicht berücksichtigt. Für die Stadt Darmstadt liegt ein Mietspiegel vor, für die Stadt Fulda dagegen nicht.

Nach dem aktuellen Darmstädter Mietspiegel vom April 2003 reichen die Netto-Basismieten für Mietwohnungen bis 100 m² je nach Wohnungsgröße und Baualter von 4,33 Euro/m² bis 7,86 Euro/m² (vergleiche Tabelle 13). Die Grundmieten erhöhen oder vermindern sich um die von der Wohnungsausstattung abhängigen Zu- und Abschläge.

Tabelle 13
Mietspiegel Darmstadt: Basis-Nettomieten in Euro

Wohnfläche in m ²	Baualter			
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1977	1978 - 2001
25	7,51	7,02	7,17	7,85
30	7,51	7,03	7,18	7,86
35	7,45	6,97	7,11	7,80
40	7,34	6,85	7,00	7,67
45	7,18	6,70	6,85	7,53
50	7,01	6,53	6,68	7,36
55	6,83	6,35	6,49	7,17
60	6,62	6,14	6,30	6,97
65	6,42	5,94	6,08	6,77
70	6,20	5,73	5,87	6,55
75	5,98	5,50	5,64	6,33
80	5,76	5,28	5,42	6,10
85	5,52	5,04	5,18	5,87
90	5,29	4,81	4,96	5,63
95	5,05	4,57	4,71	5,40
100	4,81	4,33	4,48	5,15

Quelle: Stadt Darmstadt, Mietspiegel 2003

Wohngeldstatistik

Eine weitere Informationsquelle für das Mietniveau bietet auch die Wohngeldstatistik, in der die Mieten der Wohngeldempfänger erfasst werden. Zu berücksichtigen ist, dass die Wohngeldstatistik nur die Mieten der Wohngeldempfängerhaushalte erfasst. Da nur einkommensschwache Haushalte bezugsberechtigt sind, bietet die Wohngeldstatistik nicht unbedingt ein repräsentatives Bild des örtlichen Wohnungsmarktes. Bei der Erstellung von Zeitreihen ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass Mietänderungen auch durch Veränderungen des Wohngeldrechts bedingt sein können.

Die Daten werden von den örtlichen Wohngeldstellen erhoben und an das Statistische Landesamt weitergeleitet. Dort werden wohnungstypische Durchschnittsmieten errechnet, anhand derer die Einordnung der Gemeinden in Mietstufen vorgenommen wird. Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern werden nach Landkreisen zusammengefasst. Die entsprechenden Werte können vom Statistischen Landesamt zur Verfügung gestellt werden. Für die Beispielstädte Darmstadt und Fulda sind die Durchschnittsmieten der Wohngeldempfänger in Tabelle 14 abgebildet. Weitere Differenzierungen, z. B. nach der Haushaltsgröße, sind grundsätzlich möglich.

Tabelle 14

Miete/m² aus der Wohngeldstatistik (Allgemeines Wohngeld) 2003

Baujahr	Ausstattung	Stadt Darmstadt	Stadt Fulda
bis 20.6.1948	mit Sammelheizung und Bad	6,07	3,61
	sonstige Ausstattung	5,14	2,69
nach 20.6.1948 - 1965	mit Sammelheizung und Bad	6,76	4,09
	sonstige Ausstattung	6,00	3,79
1966 – 1971		7,04	3,86
1972 – 1977		6,63	3,74
1978 oder später		7,69	4,35

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Wohngeldstatistik, 2003

Immobilienpreisspiegel

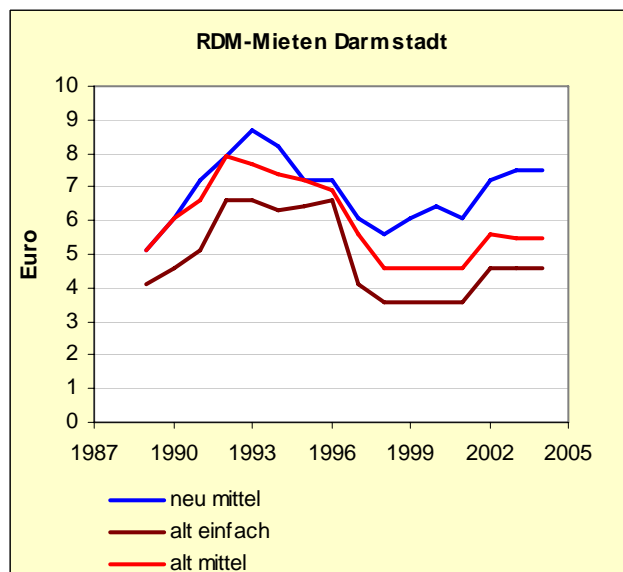
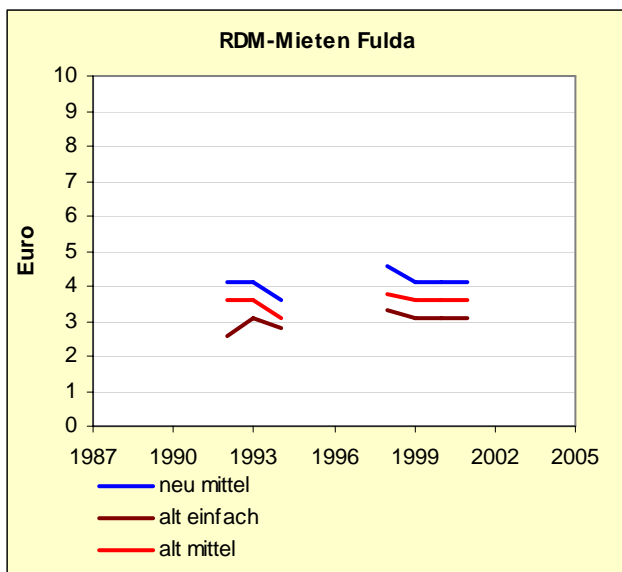
Der Immobilienpreisspiegel des Rings deutscher Makler unterscheidet zwischen groben Qualitätsmerkmalen der Wohnung sowie zwischen Erstvertrags- und Wiedervermietungsmieten. Die Werte liegen allerdings nicht flächendeckend vor, sondern nur für größere Gemeinden.

Tabelle 15
Miete/m² aus dem RDM-Immobilienpreisspiegel

Jahr	Darmstadt			Fulda		
	neu mittel	alt einfach	alt mittel	neu mittel	alt einfach	alt mittel
1987						
1988						
1989	5,10	4,10	5,10			
1990	6,10	4,60	6,10			
1991	7,20	5,10	6,60			
1992	7,90	6,60	7,90	4,10	2,60	3,60
1993	8,70	6,60	7,70	4,10	3,10	3,60
1994	8,20	6,30	7,40	3,60	2,80	3,10
1995	7,20	6,40	7,20			
1996	7,20	6,60	6,90			
1997	6,10	4,10	5,60			
1998	5,60	3,60	4,60	4,60	3,30	3,80
1999	6,10	3,60	4,60	4,10	3,10	3,60
2000	6,40	3,60	4,60	4,10	3,10	3,60
2001	6,10	3,60	4,60	4,10	3,10	3,60
2002	7,20	4,60	5,60			
2003	7,50	4,60	5,50			
2004	7,50	4,60	5,50			

Quelle: RDM-Immobilienpreisspiegel, verschiedene Jahrgänge

Abbildung 5: RDM-Mieten



2.3.3 Die Wohnungsleerstandsquote

Die Wohnungsleerstandsquote ergibt sich aus dem Verhältnis der leer stehenden zu den vorhandenen Wohnungen. Dabei ist zu beachten, dass Leerstände auch durch einen Mieterwechsel oder durch eine Modernisierungsmaßnahme bedingt sein können. Für ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes sollte deshalb eine Fluktuationsreserve an leer stehenden Wohnungen vorhanden sein, die auf bis zu 3 % des Bestandes geschätzt wird. Solche Leerstände sind jedoch zeitlich begrenzt und werden drei Monate i. d. R. kaum

überschreiten. *Als Leerstände sollten deshalb nur Wohnungen erfasst werden, die mehr als drei Monate nicht vermietet sind.* Wünschenswert wäre es, die Leerstandsquote räumlich und nach Wohnungstypen differenziert zu ermitteln. Auf diese Weise kann man Hinweise auf weniger nachgefragte Lagen und Wohnungsbestände gewinnen. Die Leerstandsquote kann auch bei den Entscheidungen über Baulandausweisungen oder Bindungsübertragungen herangezogen werden.

Zeitnahe amtliche Daten zum Wohnungsleerstand liegen nicht vor. Allerdings besteht die Möglichkeit, auf den „Techem-empirica-Leerstandsindex“ zurückzugreifen (siehe unten). Daneben können die Gemeinden auch eigene Erhebungen durchführen. Dazu können unterschiedliche Verfahren herangezogen werden: Repräsentative empirische Befragung der Vermieter, Stromzählerdatenauswertungen der Stadtwerke und Befragungen ortsansässiger Wohnungsunternehmen.

Das umfassendste und vermutlich teuerste Instrument ist die flächendeckende repräsentative Vermieterbefragung. Sie bietet allerdings auch die am weitesten gehenden Informationen. Neben der räumlichen und wohnungstypenspezifischen Differenzierung kann auch nach den Leerstandsursachen (Verkauf, Abriss, Modernisierung, Vermietungsprobleme) gefragt werden.

Eine räumliche Differenzierung erlaubt auch die Stromzählerdatenauswertung des Energieversorgers. Aus der Zählerabmeldung oder aus dem Verbrauch wird hier auf den Leerstand einer Wohnung geschlossen. Bei der Durchführung wird meist ein Vertrag mit dem örtlichen Energieversorger geschlossen, der die Programmierung zur Auswertung der Daten vornehmen muss. Da sich die Zählerdaten mit einem vorliegenden Programm relativ einfach auswerten lassen, können die Auswertungen regelmäßig wiederholt werden.

Die einfachste und kostengünstigste Methode ist die Befragung der örtlichen Wohnungsunternehmen. Problematisch kann dabei sein, dass der Wohnungsbestand bestimmte Merkmale aufweist, die nicht repräsentativ für den Wohnungsbestand der Gesamtstadt sind. Außerdem können auf diese Weise auch keine zuverlässigen Informationen zur räumlichen Verteilung der Leerstände ermittelt werden. Nach einer Befragung der örtlichen Wohnungsunternehmen in Darmstadt, die im Rahmen der Konzepterstellung für die vier Modellgemeinden durchgeführt wurde, standen Anfang 2002 lediglich 0,5 vH der Wohnungen dieser Unternehmen in Darmstadt leer. Auch wenn von den befragten sieben Wohnungsunternehmen lediglich vier Auskunft erteilten, ist die ermittelte niedrige Quote doch ein Hinweis für die noch immer angespannte Lage auf dem Darmstädter Wohnungsmarkt.

Der „Techem-empirica-Leerstandsindex“ wird jährlich berechnet. Neben der routinemäßigen Auswertung auf Ebene der Stadt- und Landkreise können für viele Gebiete auch tiefer gehende regionale Auswertungen auf Ebene von Postleitzahlregionen erstellt werden. Die Grundgesamtheit des Index bilden die von Techem betreuten knapp 5 Mio. Wohnungen. Dabei handelt es sich insbesondere um professionell bewirtschaftete Geschosswohnungen mit Zentralheizung und/oder zentraler Warmwasserversorgung. Der im Internet klassifiziert veröffentlichte Index für die Stadt- und Landkreise zeigt für Darmstadt und den Landkreis Darmstadt-Dieburg eine Leerstandsquote von 0,5 bis unter 2 % und für den Landkreis Fulda eine Quote von 2 bis unter 4 %.

2.3.4 Baulandpreise

Als ein weiterer Indikator für die Marktlage sollen die Preise für baureifes Wohnbauland erhoben werden, die das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Bodenmarkt spiegeln. Auf Basis der Baulandpreise lässt sich beispielsweise abschätzen, welche Einkommensgruppen eigentumsfähig sind. *Die Preise für baureifes Wohnbauland können die Gutachterausschüsse zur Verfügung stellen.* Der für die jeweilige Gemeinde zuständige Ausschuss kann der im Anhang beigelegten Adressliste der Gutachterausschüsse entnommen werden.

2.4 Teilmarkt für die Zielgruppen des Wohnraumförderungsgesetzes

Nach Ziffer 5.1 der hessischen Richtlinien zur sozialen Wohnraumförderung (Mietwohnungsbau) sind die Sozialwohnungen für Haushalte bestimmt, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und deren Einkommen bestimmte Grenzen nicht überschreitet. Die Wohnungen sind bevorzugt für Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen bestimmt.

Während sich die Zahl der Sozialwohnungen relativ leicht feststellen lässt, ist der Bedarf an gebundenen Wohnungen nur schwer abzuschätzen. Der Sozialwohnungsbedarf hängt nämlich ganz wesentlich von den Unterbringungsmöglichkeiten auf dem freien Markt ab. Auf keinen Fall darf er mit den wohnberechtigten Haushalten gleichgesetzt werden. Da deren Anzahl um ein Vielfaches größer ist als die Zahl der Sozialwohnungen, leben die meisten Wohnberechtigten in freifinanzierten Wohnungen, und nur die wenigsten von ihnen sind unangemessen untergebracht.

Als Indikator für den Sozialwohnungsbedarf kann die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte herangezogen werden. Dieser Indikator zeigt allerdings nur den unbefriedigten Bedarf an, nicht dagegen den Gesamtbedarf. Ein Teil des Bedarfs ist in den belegten Sozialwohnungen und in freifinanzierten Wohnungen ja bereits gedeckt.

Als weitere Messgröße für den Sozialwohnungsbedarf kommt auch die Zahl der Sozialhilfe- oder Wohngeldempfänger in Frage. Durch die Einführung der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung zum 1.1.2003, die Einführung der Grundsicherung für Arbeitssuchende zum 1.1.2005 und die Abschaffung des Wohngelds für die Grundsicherungsempfänger zum 1.1.2005, werden diese Größen in Zukunft nicht mehr aussagekräftig sein. Neben den Sozialhilfeempfängern müssen dann auch die Grundsicherungsempfänger erfasst werden. Die Zahl der Wohngeldempfänger fällt als eigenständiger Indikator weg und kann nur zur Ergänzung der Sozialhilfe- und Grundsicherungsempfänger herangezogen werden. Durch die Rechtsänderungen wird auch die Vergleichbarkeit von Zeitreihen erheblich eingeschränkt. *In den Leitfaden wurde nur die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte und die Zahl der Sozialwohnungen aufgenommen.*

2.4.1 Sozialwohnungssuchende Privathaushalte

Zugang zu den Sozialwohnungen haben nach Ziffer 5.1 der hessischen Richtlinien zur sozialen Wohnraumförderung (Mietwohnungsbau) nur Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein. Der wird auf Antrag des Wohnungssuchenden von der Gemeinde für die Dauer eines Jahres erteilt. Die ausgestellten Bescheinigungen werden von der Gemeinde statistisch erfasst und über den Landkreis an das Land weitergereicht, das die Daten jährlich mit Stichtag 1. November landesweit zusammenstellt.

Bei der Aufnahme werden die sozialwohnungssuchenden Haushalte nach bestimmten Merkmalen differenziert. Haushalte ohne eigene Wohnung und Wohnungsnotstandsfälle werden außerdem separat ausgewiesen. Die Haushalte ohne eigene Wohnung können zur Untermiete, bei Eltern oder Verwandten oder in Übergangsunterkünften wie Lagern, Heimen und Beherbergungsbetrieben wohnen. Bei den Wohnungsnotstandsfällen handelt es sich unter anderem um Haushalte, die in viel zu kleinen, in baufälligen oder in gesundheitsgefährdenden Wohnungen leben oder die von der Räumung ihrer bisherigen Wohnung bedroht sind oder in Übergangwohnheimen oder Frauenhäusern untergebracht sind.

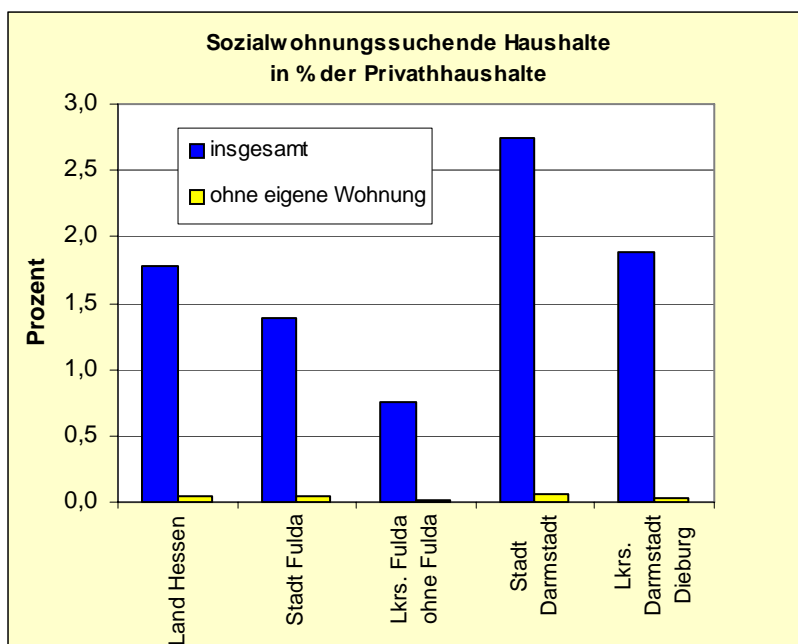
Die Angaben zu den Beispielstädten in Tabelle 16 wurden der Landesstatistik entnommen. Im Anhang sind die entsprechenden Werte für alle Landkreise und Sonderstatusstädte zu finden.

Tabelle 16
Sozialwohnungssuchende Haushalte am 1. November 2004

	Land Hessen	Stadt Fulda ¹	Landkreis Fulda ohne Fulda	Stadt Darmstadt	Landkreis Darmstadt Dieburg
absolut					
insgesamt	50.450	410	473	2.130	2.359
davon ohne eigene Wohnung	12.164	119	135	481	368
davon Wohnungsnotstandsfälle	4.540	21	45	112	160
in v.H. der Privathaushalte					
insgesamt	1,78	1,39	0,76	2,74	1,89
ohne eigene Wohnung	0,04	0,04	0,02	0,06	0,03
Wohnungsnotstandsfälle	0,02	0,00	0,01	0,01	0,01

¹ Werte aus Fulda wegen Karteibereinigung nur eingeschränkt vergleichbar

Quelle: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

Abbildung 6: sozialwohnungssuchende Haushalte

2.4.2 Sozialwohnungen und Sozialwohnungsquote

Sozialmietwohnungen sind ein wesentlicher Bestandteil des preiswerten Mietwohnungsangebotes. Indikator für die quantitative Bedeutung des Sozialwohnungsbestandes ist die Sozialwohnungsquote. Sie zeigt an, wie hoch der Anteil der Sozialmietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand in einer Gemeinde oder einem Landkreis ist. Dabei sind die Bestände aus unterschiedlichen Förderungswegen zu berücksichtigen. Den Sozialwohnungsbestand können die Gemeinden ihren eigenen Datenbeständen (Wohnungsbindungskartei) entnehmen.

Die in Tabelle 17 für das Jahr 1987 dargestellten Bestände stammen aus der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 und umfassen nur die Sozialwohnungen des 1. Förderungswegs. Die vereinbarte Förderung gab es 1987 noch nicht. In den Beständen aus dem Jahr 2004 sind alle Wohnungen des 1. Förderungswegs und der vereinbarten Förderung unabhängig vom Gebäudetyp enthalten. Nicht erfasst sind die mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen. Die Datenbasis wurde von der Landestreuhandstelle Hessen LTH bereitgestellt.¹⁰ Der gesamte Wohnungsbestand wurde aus der amtlichen Wohnungsfortschreibung (ohne Wohnungen in Gebäuden mit Wohnheimnutzung) entnommen (siehe Tabelle 8).

¹⁰ Tabelle A 2 des Anhangs 1 zeigt die Sozialwohnungsbestände 1987 und 2004 für alle Hessischen Gemeinden.

Tabelle 17
Sozialwohnungsquote

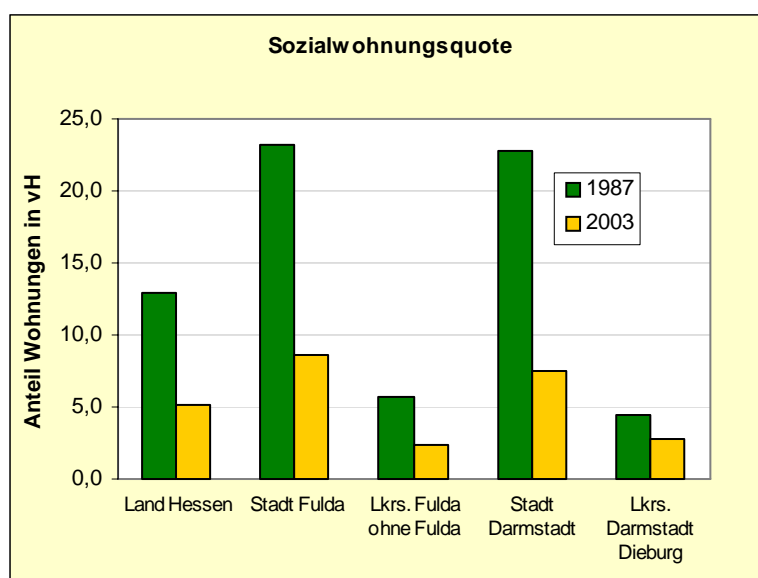
	Land Hessen	Stadt Fulda ¹	Landkreis Fulda ohne Fulda	Stadt Darmstadt	Landkreis Darmstadt Dieburg
Sozialwohnungsbestand 1987	304.924	5.714	2.895	15.231	4.405
Wohnungsbestand 1987	2.350.146	24.618	50.645	66.962	98.753
Sozialwohnungsquote 1987 in %	13,0	23,2	5,7	22,7	4,5
Sozialwohnungsbestand 2004	144.472	2.505	1.634	5.596	3.476
Wohnungsbestand 2003	2.791.834	29.288	67.153	74.627	122.683
Sozialwohnungsquote 2004 in %	5,2	8,6	2,4	7,5	2,8

Quelle: Sozialwohnungsbestand 1987: Gebäude- und Wohnungszählung 1987

Sozialwohnungsbestand 2004: Landestreuhandstelle Hessen, eigene Berechnungen

Wohnungsbestand 1987 und 2003: Tabelle 8

Abbildung 8: Sozialwohnungsquote



2.4.3 Sozialwohnungen pro sozialwohnungssuchendem Haushalt

Aus der Anzahl der Sozialwohnungen und der Anzahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte lässt sich ein Quotient bilden, der eine grobe Einschätzung der Sozialwohnungsversorgung erlaubt. Da die sozialwohnungssuchenden Haushalte nur den aktuellen Sozialwohnungsbedarf indizieren, erscheint es zweckmäßig, den sozialwohnungssuchenden Haushalten nicht nur die Gesamtzahl der Sozialwohnungen gegenüberzustellen, sondern auch die Zahl der Sozialwohnungen, die in einem Jahr frei werden.¹¹ *In den Leitfaden wird nur die Quote aus sozialwohnungssuchenden Haushalten und Sozialwohnungen aufgenommen.*

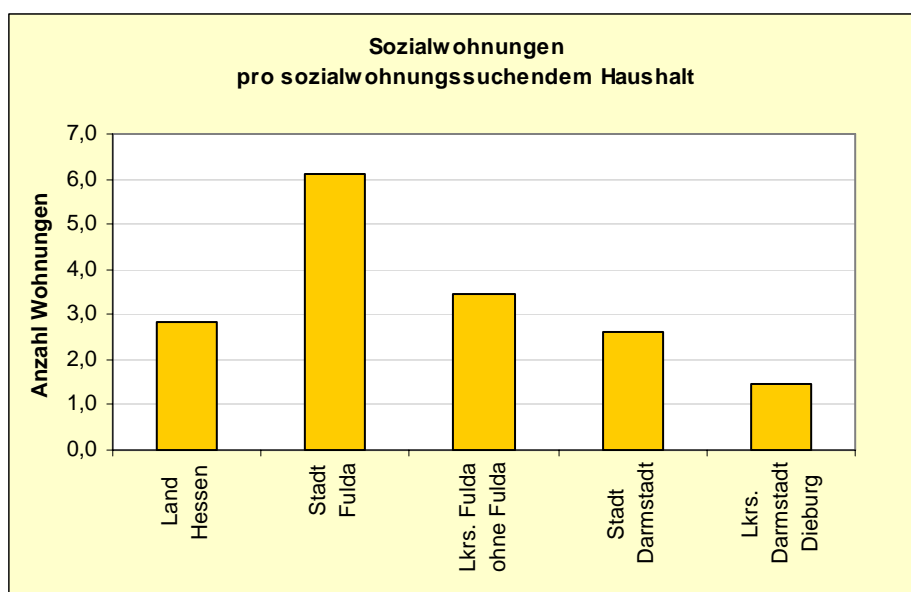
¹¹ Frei werdende Sozialwohnungen müssen der zuständigen Stelle – das sind die Gemeinden - gemeldet werden.

Tabelle 18
Sozialwohnungen pro sozialwohnungssuchendem Haushalt

	Land Hessen	Stadt Fulda ¹	Landkreis Fulda ohne Fulda	Stadt Darmstadt	Landkreis Darmstadt Dieburg
Sozialwohnungsbestand 2004	144.472	2.505	1.634	5.596	3.476
sozialwohnungssuchende Haushalte 2004	50.450	410	473	2.130	2.359
Sozialwohnungen pro suchendem HH	2,9	6,1	3,5	2,6	1,5

Quelle: Tabellen 16 und 17

Abbildung 9: Sozialwohnungen pro sozialwohnungssuchendem Haushalte



3. Indikatoren zur Einschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs

Die zukünftige Wohnungsnachfrage hängt davon ab, wie sich die Anzahl und Struktur der Haushalte, die Wohnwünsche und das Einkommen in Zukunft entwickeln. *In den Leitfaden wird nicht die zukünftige Wohnungsnachfrage aufgenommen, sondern der davon abweichende zukünftige Wohnungsbedarf.* Der zukünftige Wohnungsbedarf wird aus den prognostizierten Haushaltszahlen und einer angestrebten Versorgungsnorm berechnet. Die am Markt wirksam werdende Nachfrage hängt von den Wohnwünschen und dem Einkommen der Haushalte ab. Wie die Haushaltsfortschreibung auf der Bevölkerungsfortschreibung basiert so geht die Haushaltsprognose von der Bevölkerungsprognose aus. Insoweit wird als Indikator auch die zukünftige Bevölkerungsentwicklung aufgenommen.

In den Leitfaden geht also die Bevölkerungsprognose, die Haushaltsprognose und die Wohnungsbedarfsprognose ein. Da entsprechende Prognosen bereits existieren, brauchen die Gemeinden und Kreise keine eigenen Prognosen zu erstellen. Die zukünftigen Wohnwünsche und Einkommen werden dagegen nicht berücksichtigt. *Die Haushaltsprognose ist sehr ein-*

fach gehalten und trifft lediglich Aussagen über die zukünftige Haushaltszahl. Die Haushaltsgrößenstruktur wird nicht vorhergesagt. Sie kann nur in einem aufwändigen Verfahren ermittelt werden.

3.1 Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung wird in der Regel nach dem biometrischen Verfahren prognostiziert. Bei dieser Methode werden die einzelnen Altersjahre Jahr für Jahr unter Berücksichtigung der Komponenten Geborene, Gestorbene, Zugezogene und Fortgezogene fortgeschrieben. Die Vorausschätzung der Geborenen erfolgt unter Verwendung von Fruchtbarkeitsziffern, die nach dem Alter der Mütter untergliedert sind. Die jährlichen Sterbefälle werden mit Hilfe von nach Geschlecht und einzelnen Altersjahren differenzierten Sterbewahrscheinlichkeiten ermittelt. Zu- und Fortzüge sind ebenfalls nach Geschlecht und 100 Altersjahren untergliedert. Eine Prognose nach dem biometrischen Verfahren führt insoweit immer zu einer Differenzierung der Bevölkerung nach dem Alter.

Eine nach diesem Verfahren durchgeführte Bevölkerungsvorausschätzung hat die Hessenagentur erstellt.¹² Diese Prognose, die bis in das Jahr 2050 reicht, liegt allerdings nur für die kreisfreien Städte und Landkreise vor. Zusätzlich hat die Hessenagentur für alle hessischen Gemeinden eine Vorausschätzung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vorgenommen. Die für Regionalplanung zuständigen Abteilungen bei den drei hessischen Regierungspräsidien haben diese Prognose in einem zweiten Arbeitsschritt um die Wanderungsgewinne bzw. -verluste vervollständigt.¹³ Die Verteilung der Wanderungssalden auf die einzelnen Gemeinden erfolgte dabei unter Berücksichtigung der vorhandenen Flächenreserven und unter Beachtung der raumordnerischen Ziele. Im Gegensatz dazu beruht die Vorausschätzung der Hessenagentur für die kreisfreien Städte und Landkreise auf den tatsächlichen Zu- und Wegzügen in den zurückliegenden Jahren. Für die kreisfreien Städte und die Landkreise existieren somit zwei unterschiedliche Prognosen, einmal die der Hessenagentur und zum anderen die der Regionalplanung. Für die kreisangehörigen Gemeinden gibt es dagegen nur die Prognose der Regionalplanung. Die Prognose der Regionalplanung reicht nur bis in das Jahr 2020. Die Ergebnisse der beiden Prognosen für das Jahr 2020 sind auf der Ebene der Regierungsbezirke und des Landes identisch. Unterschiede bestehen jedoch in der Vorausschätzung der Entwicklung nach kreisfreien Städten und Landkreisen. Da es das Ziel der Regionalplanung ist, die Oberzentren zu stärken, schätzt sie die Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten günstiger ein als die Hessenagentur.

Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose nach der Regionalplanung sind in Tabelle 19 zu finden. Abbildung 10 stellt sie grafisch dar. Um den Unterschied zwischen den Prognoseergebnissen der Hessenagentur und der Regionalplanung deutlich zu machen, wurden auch die Resultate der Bevölkerungsprognose der Hessenagentur in die Abbildung übernommen. *Für die kreisfreien Städte und Landkreise sind die Ergebnisse der beiden Prognosen im Anhang 1 dargestellt. Die Gemeindeergebnisse stellen die Regierungspräsidien bereit.*

¹² Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft Hessen mbH, Bevölkerungsvorausschätzung für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte, FEH-Report Nr. 672, Wiesbaden 2004

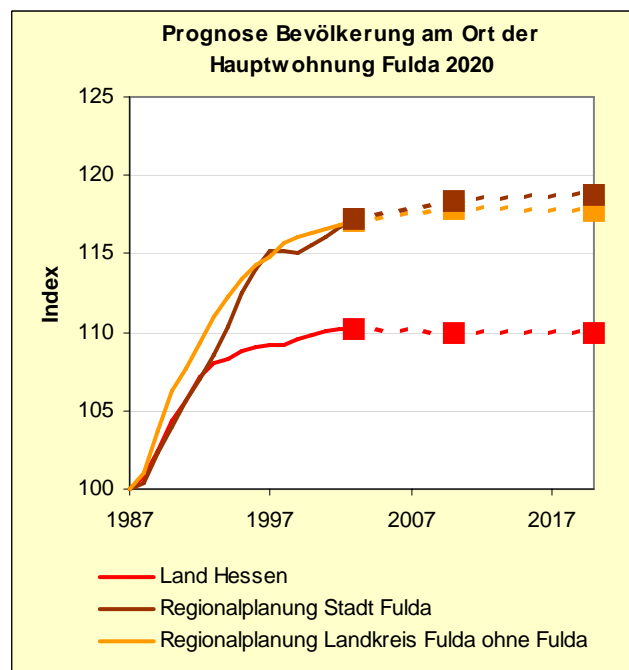
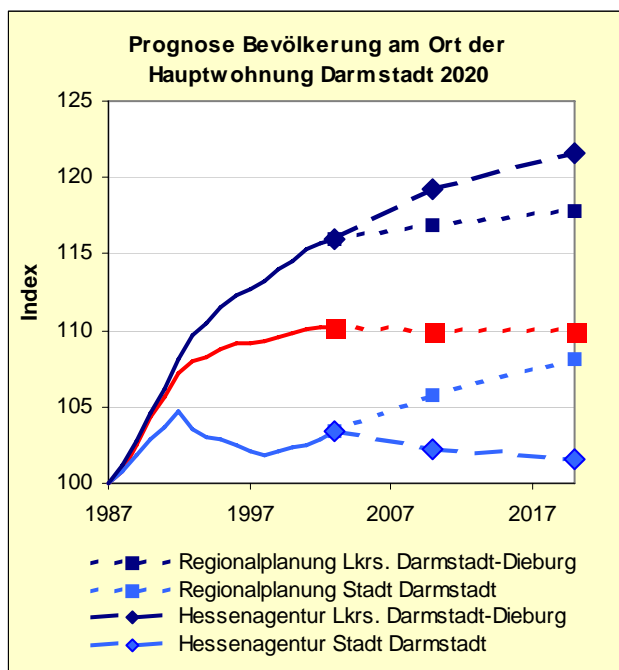
¹³ Da die Zu- und Abwanderungen auf Gemeindeebene nicht nach dem Alter differenziert wurden, ist die Altersstruktur vom Institut Wohnen und Umwelt näherungsweise hinzugeschätzt worden.

Tabelle 19
Prognose der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung bis 2020
nach der Regionalplanung

Jahr	Land Hessen	Stadt Fulda	Landkreis Fulda ohne Fulda	Stadt Darmstadt	Landkreis Darmstadt Dieburg
Bevölkerungsfortschreibung					
1987	5.524.637	54.116	133.390	135.034	250.274
1988	5.568.892	54.320	134.747	136.067	253.114
1989	5.660.619	55.381	138.332	137.537	257.121
1990	5.763.310	56.289	141.754	138.920	261.769
1991	5.837.330	57.180	143.548	140.040	265.569
1992	5.922.639	57.912	145.826	141.431	270.527
1993	5.967.305	58.711	147.959	139.754	274.561
1994	5.980.693	59.684	149.641	139.063	276.574
1995	6.009.913	60.851	151.221	138.980	279.066
1996	6.027.284	61.728	152.419	138.442	280.978
1997	6.031.705	62.304	153.153	137.876	282.141
1998	6.035.137	62.340	154.339	137.511	283.230
1999	6.051.966	62.266	154.814	137.776	285.484
2000	6.068.128	62.510	155.200	138.242	286.780
2001	6.077.826	62.819	155.507	138.457	288.463
2002	6.091.618	63.149	155.885	138.959	289.717
2003	6.089.428	63.447	156.124	139.698	290.179
Bevölkerungsprognose					
2010		64.027	157.197		
2020	6.111.258	64.264	157.122	145.907	294.764

Quelle: Tabellen 1 und 2

Abbildung 10: Prognose der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung



3.2 Voraussichtliche Haushaltsentwicklung

Die Nachfrage nach Wohnungen geht nicht von Einzelpersonen aus, sondern von den Privathaushalten. In einem weiteren Arbeitsschritt muss deshalb anhand der Bevölkerungsvorausschätzung eine Haushaltsprognose abgeleitet werden. Da das Institut Wohnen und Umwelt auf Basis der vorliegenden Bevölkerungsprognosen der Hessenagentur und der Regionalplanung Haushaltsprognosen erstellt hat, sind eigene Vorausschätzungen der Gemeinden und Landkreise nicht mehr erforderlich. *Die Prognoseergebnisse für die kreisfreien Städte und Landkreise sind dem Leitfaden in Anhang 1 beigelegt. Die Prognoseergebnisse der einzelnen Kommunen werden von den jeweiligen Regierungspräsidien zur Verfügung gestellt.*

Prognostiziert wurden die Privathaushalte. Da sich die Bevölkerungsvorausschätzung auf die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung bezieht, wurde, anhand der bereits dargestellten Faktoren, zunächst eine Umrechnung auf die Bevölkerung in Privathaushalten vorgenommen. Auf dieser Basis wurden dann die Privathaushalte prognostiziert. Ebenso wie bei der Haushaltsfortschreibung kann auch bei der Haushaltsprognose nach einem einfachen oder einem differenzierten Verfahren vorgegangen werden.

Beim einfachen Verfahren wird die Zahl der Haushalte aus der prognostizierten Bevölkerung in Privathaushalten mit Hilfe der vorausgeschätzten durchschnittlichen Haushaltsgröße abgeleitet. Die wesentliche Aufgabe bei diesem Verfahren besteht darin, die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu prognostizieren. Die einfache Haushaltsprognose liefert lediglich Informationen zur Gesamtzahl der Privathaushalte. Eine Untergliederung nach Haushaltsgrößenklassen oder nach dem Alter der Haushaltsvorstände ist nicht möglich.

Der differenzierten Haushaltsprognose liegt die Haushaltsvorstandsquotenmethode zugrunde. Unter Haushaltsvorstandsquote wird dabei der Anteil der Haushaltsvorstände einer bestimmten Altersgruppe an der Gesamtzahl der Bevölkerung dieser Altersgruppe verstanden. Bei diesem Verfahren ist die Entwicklung der altersgruppenspezifischen Haushaltsvorstandsquoten vorzuschätzen. Hinweise zur künftigen Quotenentwicklung wurden aus einer Zeitreihe gewonnen, die die Entwicklung der Haushaltsvorstandsquoten in Hessen für den Zeitraum von 1987 bis 2003 zeigt und die auf der Basis der jährlichen Mikrozensus erstellt wurde. Die Haushaltsprognose nach dem Haushaltsvorstandsquotenverfahren liefert immer Ergebnisse, die nach den Altersgruppen des Haushaltsvorstandes differenziert sind. Das Verfahren kann noch dadurch verfeinert werden, dass man die Haushaltsvorstandsquoten nicht nur nach dem Alter sondern auch nach der Haushaltsgröße differenziert.

Bei der vom Institut Wohnen und Umwelt (IWU) vorgenommenen Haushaltsprognose wurde die Haushaltsvorstandsquotenmethode angewandt. Die zugrunde gelegten Haushaltsvorstandsquoten wurden nur nach Altersgruppen nicht dagegen nach der Haushaltsgröße differenziert. Eine alters- und haushaltsgrößenspezifische Gliederung wurde dagegen bei den kommunalen Wohnraumversorgungskonzepten der vier Modellgemeinden vorgenommen.¹⁴

¹⁴ Für eine nach Alter und Größe differenzierte Haushaltsprognose benötigt man entsprechend untergliederte Haushaltsdaten, aus denen sich die einzelnen Haushaltsvorstandsquoten ermitteln lassen. Derart differenzierte Daten liegen auf kommunaler Ebene weder für das Volkszählungsjahr 1987 noch für spätere Jahre vor. Sie müssen daher mit Hilfe der verfügbaren Informationen näherungsweise ermittelt werden. Das IWU hat ein Schätzverfahren entwickelt, mit dessen Hilfe sich die benötigten Ausgangsdaten näherungsweise ermitteln lassen.

Tabelle 20
Prognose der Privathaushalte bis 2020 (Basis Regionalplanung)

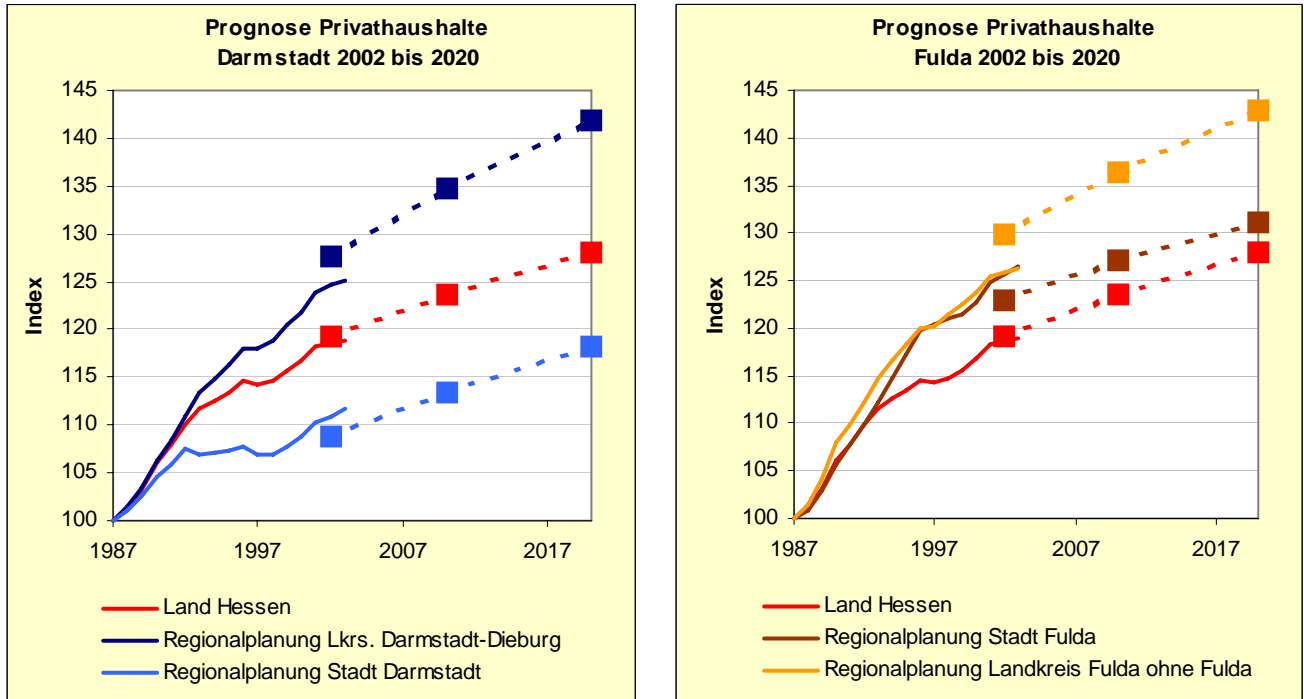
Jahr	Land Hessen	Stadt Fulda	Landkreis Fulda ohne Fulda	Stadt Darmstadt	Landkreis Darmstadt Dieburg
Haushaltsfortschreibung (anhand der durchschnittlichen Haushaltsgröße)					
1987	2.382.702	23.278	48.647	69.163	100.208
1988	2.410.466	23.451	49.319	69.943	101.711
1989	2.455.592	23.961	50.743	70.855	103.550
1990	2.527.597	24.622	52.570	72.354	106.580
1991	2.569.990	25.109	53.441	73.220	108.546
1992	2.620.658	25.558	54.562	74.319	111.129
1993	2.660.071	26.103	55.772	73.985	113.625
1994	2.682.676	26.701	56.758	74.078	115.172
1995	2.703.092	27.297	57.513	74.235	116.525
1996	2.730.840	27.894	58.395	74.491	118.186
1997	2.721.123	28.034	58.425	73.868	118.167
1998	2.732.963	28.156	59.100	73.951	119.071
1999	2.755.920	28.280	59.613	74.508	120.690
2000	2.782.376	28.587	60.175	75.277	122.076
2001	2.818.586	29.056	60.981	76.253	124.192
2002	2.828.327	29.243	61.202	76.621	124.880
2003	2.834.023	29.451	61.441	77.211	125.376
Haushaltsprognose (anhand der Haushaltsvorstandsquotenmethode) Basis: Regionalplanung					
2002	2.840.853	28.637	63.154	75.263	127.990
2010		29.586	66.299		
2020	3.050.134	30.511	69.487	81.701	142.195

Quelle: Haushaltsfortschreibung: Tabelle 7. Haushaltsprognose: Regierungspräsidien

Wie Tabelle 20 und Abbildung 11 zeigen, weichen die Haushaltszahlen der Haushaltsfortschreibung für das Jahr 2002 von den Ausgangswerten der Prognose ab. Dafür sind zwei Gründe verantwortlich. Zum einen wurden die Haushaltszahlen bei der Prognose, anders als bei der Fortschreibung, nicht über die durchschnittliche Haushaltsgröße ermittelt, sondern über die Haushaltsvorstandsquoten. Wegen der Differenzierung nach dem Alter erlauben die Haushaltsvorstandsquoten eine genauere Abschätzung. Weil in den Städten zum Ausgangspunkt der Haushaltsfortschreibung im Jahr 1987 mehr ältere Einwohner lebten als in den Umlandgemeinden, und weil ältere Personen vorwiegend in kleinen Haushalten wohnen, ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Städten weniger stark gesunken als in den Umlandgemeinden. Bei der weiter oben durchgeführten Haushaltsfortschreibung wurde aber unterstellt, dass sich die durchschnittlichen Haushaltsgrößen der hessischen Gemeinden, die aus der Volkszählung 1987 entnommen wurden, in allen Gemeinden mit dem gleichen Faktor verringern. Der Fortschreibungsfaktor wurde aus den Mikrozensusergebnissen ermittelt, die eine Differenzierung nach Gemeinden nicht zulassen. Auf diese Weise ergab sich in der Fortschreibung eine leichte Überschätzung der Haushaltszahlen in den Städten und eine Unterschätzung in den Umlandgemeinden. *In den Leitfaden wurde die Fortschreibung der Haushaltszahlen vor allem deshalb nach der durchschnittlichen Haushaltsgröße vorgenommen, weil dieses Verfahren einfach durchzuführen ist.* Bei der Haushaltsvorstandsquotenmethode ist das nicht der Fall. Der zweite Grund für die Abweichung zwischen den Haushaltszahlen 2002 aus Haushaltsfortschreibung und Prognose ergibt sich daraus, dass die der Prognose zugrunde liegenden Haushaltszahlen zusätzlich noch an die höheren Ergebnisse

des Mikrozensus angepasst wurden. Die darauf zurückzuführende Abweichung spiegelt sich in den Werten für ganz Hessen.

Abbildung 11: Prognose der Privathaushalte



3.3 Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Der zukünftige Wohnungsbedarf wird auf Basis der Haushaltsprognose anhand einer Versorgungsnorm geschätzt. Dabei lassen sich wiederum einfache und differenzierte Verfahren unterscheiden. Bei der einfachen Schätzung wird der Wohnungsbedarf lediglich zahlenmäßig geschätzt. Beim differenzierten Verfahren wird der Wohnungsbedarf nach der Raumzahl der Wohnungen differenziert. Voraussetzung dafür ist eine nach der Haushaltsgröße differenzierte Haushaltsprognose. Das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) hat den Wohnungsbedarf 2020 für alle hessischen Gemeinden nach dem einfachen Verfahren berechnet.¹⁵ Der Bedarfsberechnung liegt die Bevölkerungsvorausschätzung der Regionalplanung zugrunde. Die Ergebnisse für die kreisfreien Städte und Landkreise sind dem Leitfaden in Anhang 1 beige-fügt. Die Gemeindeergebnisse können von den Regierungspräsidien zur Verfügung gestellt werden.

¹⁵ Die differenzierte Version der Wohnungsbedarfsprognose unterscheidet sich von der einfachen Methode durch die Untergliederung des Wohnungsbedarfs nach der Raumzahl der Wohnungen. Die Durchführung ist sehr viel aufwändiger. Während für das einfache Verfahren die Zahl der Wohnungen und Haushalte für das Ausgangsjahr ausreicht, muss für das differenzierte Verfahren die Zahl der Wohnungen nach der Raumgröße und die der Haushalte nach der Haushaltsgröße vorliegen. Daneben muss bekannt sein, wie die Haushalte unterschiedlicher Größe im Ausgangsjahr auf die Wohnungsgrößen verteilt sind. Auch die Normsetzung ist ungleich komplizierter. Festgelegt werden muss, wie viel Räume jedem Haushalt im Prognosejahr zustehen sollen. Eine differenzierte Bedarfsprognose wurde für die vier Modellkommunen erstellt.

Für die einfache Prognose wurde als Norm eine Wohnungsversorgungsquote von 103 Wohnungen pro 100 Haushalten unterstellt.¹⁶ Bei diesem Verhältnis kann von einem ausgeglichenen Markt ausgegangen werden. Weiterhin wird unterstellt, dass sich die Versorgungsquote pro Jahr um 0,15 erhöht, bis die Zielgröße von 103 erreicht ist (siehe Seite 21). In den 18 Jahren des Prognosezeitraums verbessert sich die Versorgung somit um 2,7 Punkte, wenn dadurch der Wert von 103 nicht überschritten wird. Wie der Tabelle 21 entnommen werden kann, wird diese Kappungsgrenze in der Stadt Fulda wirksam. Da der Wohnungsbedarf für jede Kommune separat berechnet wurde, kann die Vorgehensweise nur an den beiden Städten Fulda und Darmstadt nachvollzogen werden. Die Ergebnisse für die beiden Landkreise und für das Land Hessen resultieren aus der Addition der Gemeindegewerte. Der Wohnungsbedarf wird errechnet, indem man die für das Jahr 2020 prognostizierte Haushaltszahl mit der Versorgungsquote 2020 gewichtet. Der Neu- und Nachholbedarf ergibt sich aus der Differenz des Wohnungsbedarfs 2020 und des Wohnungsbestands 2002. Hinzu kommt der Ersatzbedarf, der sich aus dem jährlichen Wohnungsabgang ergibt. Dabei wurde von einer empirisch ermittelten Abgangsquote ausgegangen. Der jährliche Wohnungsabgang ergibt sich aus der Multiplikation dieser Quote mit dem anfänglichen Wohnungsbestand. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen setzt sich dem Neu- und Nachholbedarf sowie dem Ersatzbedarf zusammen.¹⁷

Tabelle 21
Prognose des Wohnungsbedarfs bis 2020
(auf Basis der Bevölkerungsprognose der Regionalplanung)

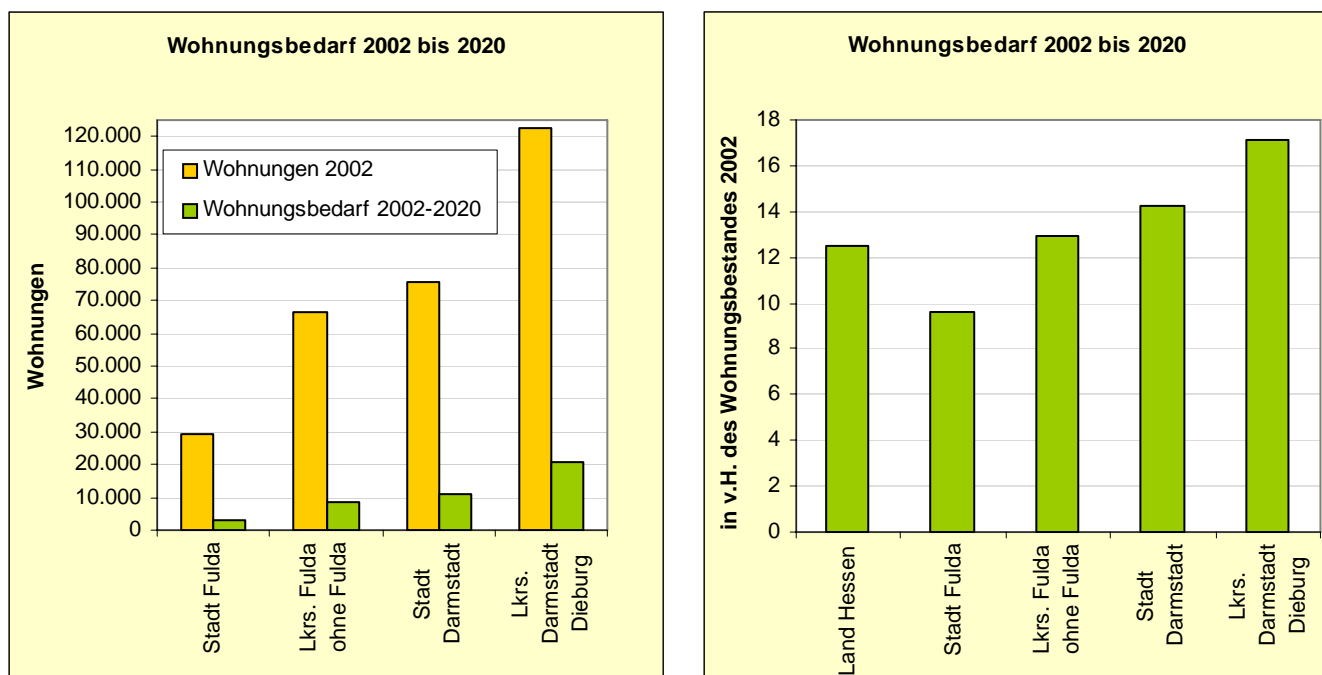
	Land Hessen	Stadt Fulda	Landkreis Fulda ohne Fulda	Stadt Darmstadt	Landkreis Darmstadt Dieburg
Wohnungen 2002	2.796.730	29.340	66.595	75.374	122.548
Haushalte 2002 (aus Prognose)	2.840.853	28.637	63.154	75.263	127.990
Versorgungsquote 2002		102,5		100,1	
Wohnungsabgangsquote		0,14		0,21	
Wohnungsabgang pro Jahr		41		158	
Haushalte 2020	3.050.134	30.511	69.487	81.701	142.195
Versorgungsquote 2020		103,0		102,8	
Wohnungsbedarf 2020		31.426		83.989	
Zusatzbedarf 2002-2020		2.826		11.464	

Quelle: Tabellen 11 und 19

¹⁶ Eine Ausnahme wurde für Gemeinden gemacht, deren Versorgungsquote im Ausgangsjahr bereits über dem Wert von 103 lag. Für diese Gemeinden wurde der über der Norm liegende Ausgangswert beibehalten. Diese Vorgehensweise wurde deshalb gewählt, weil es sich bei diesen Gemeinden oft um Gebiete handelt, in denen viele Ferienwohnungen zu finden sind.

¹⁷ Die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsschätzung in Tabelle 21 weichen von den Ergebnissen in den Tabellen A 32, A 38 und A 44 des Anhangs ab. Der Grund dafür liegt darin, dass bei den im Anhang dargestellten Ergebnissen von einem Wohnungsbestand ausgegangen wurde, der um die Freizeitwohnungen und die von ausländischen Streitkräften angemieteten Wohnungen bereinigt wurde. Um die Berechnungen des Wohnungsbestandes möglichst einfach zu halten, ist auf diese Bereinigung im Leitfaden verzichtet worden.

Abbildung 12 Wohnungsbedarf 2002 bis 2020



3.4 Veränderung des Sozialwohnungsbestandes als Folge auslaufender Bindungen

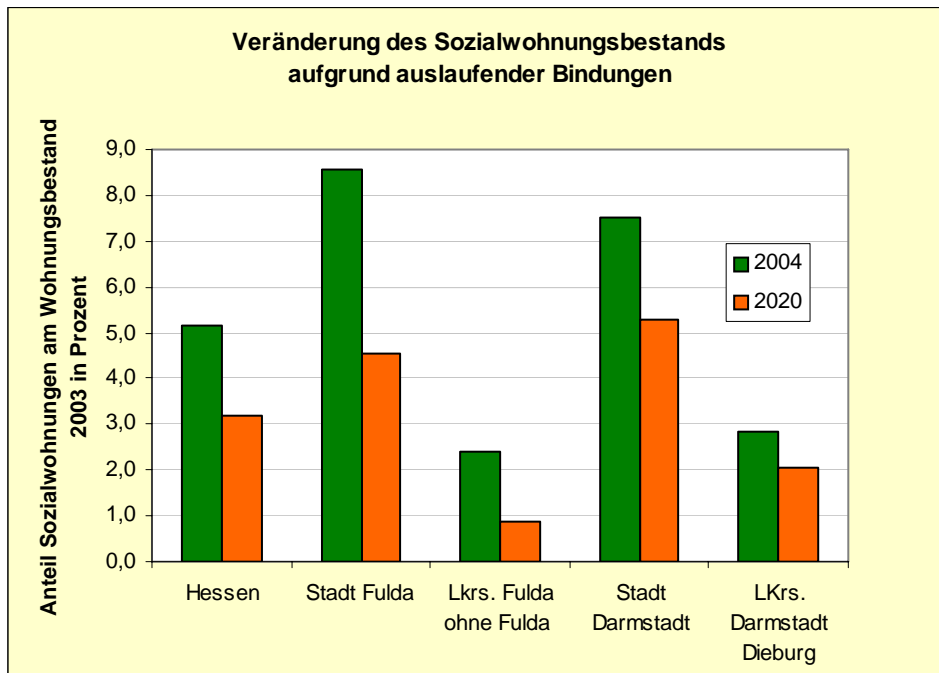
Tabelle 17 hat gezeigt, wie die Anzahl der Sozialwohnungen zwischen 1987 und 2004 abgenommen hat. Dieser Schrumpfungsprozess wird sich unter sonst gleichbleibenden Bedingungen auch in Zukunft fortsetzen. Die zukünftige Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes hängt vom planmäßigen und außerplanmäßigen Bindungsablauf und den Bestandszugängen durch geförderte Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen ab. Der planmäßige Bindungsauslauf kann Hinweise darauf geben, ob und in welchem Umfang eine Kompensation der auslaufenden Bindungen in Zukunft angestrebt werden sollte. *Deshalb wird die Veränderung des Sozialwohnungsbestandes durch den planmäßigen Bindungsauslauf als Indikator in den Leitfaden aufgenommen.* Die in Tabelle 22 dargestellte Entwicklung beruht auf den Daten der Landestreuhandstelle Hessen LTH. Entsprechende Werte für die hessischen Gemeinden sind in den Tabellen des Anhangs zu finden.

Tabelle 22
Veränderung des Sozialwohnungsbestandes
durch den planmäßigen Bindungsauslauf

	Land Hessen	Stadt Fulda	Landkreis Fulda ohne Fulda	Stadt Darmstadt	Landkreis Darmstadt Dieburg
1987	304.924	5.714	2.895	15.231	4.405
2004	144.472	2.505	1.634	5.596	3.476
2020	89.204	1.331	585	3.961	2.539

Quelle: Landestreuhandstelle Hessen, eigene Berechnungen

Abbildung 13 Veränderung des Sozialwohnungsbestandes aufgrund auslaufender Bindungen



4. Hinweise zur Erarbeitung konzeptioneller Aussagen

Nach § 3 Abs. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes sollen die Länder bei der Förderung die Belange der Gemeinden und Gemeindeverbände berücksichtigen. Dabei können sie ein, von einer Gemeinde oder einem Gemeindeverband beschlossenes Konzept zur sozialen Wohnraumförderung zugrunde legen. Das Land Hessen hat diese Regelungen aufgegriffen. Nach seinen Richtlinien zur sozialen Wohnraumförderung kann ein Bedarf an preiswertem Wohnraum für die Zielgruppenhaushalte, der Vorbedingung für eine Förderung ist, mit einem von einer Gemeinde oder einem Gemeindeverband beschlossenen Konzept nachgewiesen werden. Durch die Berücksichtigung der kommunalen Wohnraumversorgungskonzepte bei der Landesförderung wird den Gemeinden und Gemeindeverbänden ein größeres Gewicht bei der Wohnraumförderung zugestanden. Diese Gewichtsverlagerung ist eine Folge der zunehmenden Differenzierung bei den örtlichen Problemlagen und Entwicklungsperspektiven, die es erforderlich macht, die Prioritäten und Instrumente der sozialen Wohnraumförderung, mehr als bisher vor Ort zu definieren.

In einem dritten Teil der kommunalen Wohnraumversorgungskonzepte sollen die Gemeinden und Gemeindeverbände die Ziele definieren, die sie bei der sozialen Wohnraumversorgung verfolgen, und die Maßnahmen und Instrumente beschreiben, mit denen sie ihre Absichten realisieren wollen. Die nachfolgenden Hinweise zur Erstellung der kommunalen Wohnraumversorgungskonzepte lassen sich in zwei Gruppen aufteilen: die allgemeinen Hinweise, die sich auf das Verfahren der Erstellung und den Planungshorizont der Konzepte beziehen und die Hinweise zu den Zielen und Instrumenten, die in das Konzept aufzunehmen sind.

4.1 Allgemeine Hinweise

Die Konzepte sollen dazu beitragen, dass die einzelnen Fördermaßnahmen aufeinander abgestimmt und in ein umfassendes Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung eingebettet werden. *Eine Abstimmung mit den Zielen und Maßnahmen anderer kommunaler Handlungsfelder wäre wünschenswert.* Von besonderem Interesse ist dabei die Vernetzung mit der Stadt- und Stadtteilentwicklungsplanung.

Es empfiehlt sich, die konzeptionellen Aussagen in einem kooperativen Verfahren festzulegen. Neben den Gemeinden und Gemeindeverbänden sollten dabei auch die Wohnungswirtschaft, die Kreditwirtschaft, die Organisationen der Hauseigentümer und Mieter sowie Vertreter der Wohnbauinitiativen einbezogen werden. Für die Teilnahme der Wohnungswirtschaft und der Hauseigentümerorganisationen spricht, dass sie die festgelegten Ziele und Maßnahmen letztendlich umsetzen müssen. Von allen genannten Teilnehmern können daneben wertvolle Vorschläge und Anregungen für die Erstellung der Konzepte erwartet werden.

Die Konzepte sollten die Ziele und Maßnahmen aufnehmen, die in den auf die Konzepterstellung folgenden fünf Jahren realisiert werden sollen. Dieser Zeitraum entspricht auch dem Horizont der Landesplanung und der kommunalen Investitionsplanung. Wünschenswert wäre eine jährliche Fortschreibung der Konzepte.

4.2 Ziele und Instrumente

4.2.1 Baulandreserven und Planung zukünftiger Wohngebiete

Anhand der Prognoseergebnisse ist zunächst darzulegen, welchen Neubaubedarf die Gemeinde bzw. der Gemeindeverband sieht. Dabei sollte nach Miet- und Eigentumsmaßnahmen, Gebäudetypen und Zielgruppen differenziert werden.

Darauf aufbauend ist abzuschätzen, inwieweit der Neubaubedarf auf den vorhandenen Baulandreserven realisiert werden kann oder ob Neuausweisungen erforderlich und geplant sind. Ist beabsichtigt, neue Wohngebiete auszuweisen, sollte der Planungsstand, der Realisierungszeitraum und die Art der angestrebten Bebauung angegeben werden.

Bei den Baulandreserven können zwei Gruppen unterschieden werden: Die in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ausgewiesenen Wohnbauflächen, die noch nicht bebaut sind und die Wohnbauflächen, die sich auf Baulücken in unbeplanten Gebieten befinden. Für die *Wohnbauflächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen* sollte die Anzahl der realisierbaren Wohnungen angegeben werden, wobei nach Ein- und Mehrfamilienhäusern zu unterscheiden ist. Nach Möglichkeit sollten auch *die in Baulücken vorhandenen Wohnbauflächen* quantifiziert werden. Als Baulandreserven in einem weiteren Sinn kann man die *in Flächennutzungsplänen für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen* bezeichnen. Auch diese sollten dokumentiert werden.

4.2.2 Instrumente der sozialen Wohnraumförderung

Das Wohnraumförderungsgesetz hat die förderungsfähigen Tatbestände gegenüber dem II. Wohnungsbaugesetz ausgeweitet. War nach dem alten Recht nur die Schaffung und die Modernisierung von Wohnraum förderungsfähig, kann nach neuem Recht auch der Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum und der Erwerb bestehenden Wohnraums gefördert werden, wenn dadurch Belegungs- und Mietbindungen vereinbart werden.

Aufgrund haushaltsrechtlicher Vorschriften fördert das Land Hessen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nur die Schaffung und die Modernisierung von Wohnraum. Die Gemeinden und Gemeindeverbände können allerdings auch andere Instrumente einsetzen, um einen belegungsgebundenen Wohnungsbestand zu erhalten oder zu schaffen.

Von der prognostizierten Entwicklung des sozial gebundenen Wohnungsbestandes ausgehend, soll die Gemeinde dokumentieren, in welchem Umfang sie Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Schaffung eines gebundenen Wohnungsbestandes für erforderlich hält. Daneben sollten auch die Instrumente zur Erreichung des Ziels und die von den Maßnahmen begünstigten Bedarfsgruppen benannt werden.

Um ein möglichst umfassendes Bild der sozialen Wohnraumförderung zu gewinnen, sollte zusätzlich auch dargestellt werden, *in welchem Umfang Freistellungen und Übertragungen von Belegungsbindungen nach § 31 WoFG und den entsprechenden Richtlinien des Landes Hessen zugelassen wurden oder beabsichtigt sind.* Außerdem sind die betroffenen Bestände und die für die Entscheidungen maßgeblichen Gründe anzugeben.

4.2.3 Flächen für die soziale Wohnraumförderung (sozialer Wohnungsbau)

Ist zur Erhaltung oder Schaffung eines sozial gebundenen Wohnungsbestandes auch der Neubau von Sozialmietwohnungen vorgesehen, ist anzugeben, auf welchen der vorhandenen oder geplanten Flächen die Realisierung der Maßnahmen geplant ist. Zusätzlich sollte auch der angestrebte Durchführungszeitraum und die Art der Bebauung dargelegt werden.

4.2.4 Planungen zur Bereitstellung kommunaler Wohnraumförderungsmittel

Nach Ziffer 2.2 der hessischen Richtlinien zur sozialen Wohnraumförderung (Mietwohnungsbau) setzt die Bereitstellung zinsgünstiger Baudarlehen des Landes voraus, dass sich auch die Gemeinde oder der Gemeindeverband angemessen an der Finanzierung beteiligt, mindestens mit 10.000 Euro je Wohneinheit. Mit ihrer Spitzenfinanzierung kann sich die Gemeinde Belegungsrechte nach § 26 Abs. 2 WoFG sichern. Der Förderungsbeitrag der Gemeinden kann auch in der Form verbilligter Grundstücke oder, im Falle eines Erbbaurechts, in Form reduzierter Erbbauzinsen erbracht werden. Wird Wohnraum von Genossenschaften ausschließlich zur Vermietung an deren Mitglieder errichtet, kann auf eine kommunale Mitfi-

nanzierung verzichtet werden. Bei der erstmaligen Vermietung darf nach Ziffer 5.2.1 der Richtlinien keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 15 % vereinbart werden. Besteht für die Gemeinde ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept, in dem niedrigere Mieten festgelegt sind, dann sind nach Ziffer 5.2.3 höchstens diese Beträge festzulegen.

Bei ihrer Entscheidung über die soziale Förderung des Mietwohnungsbaus haben die Gemeinden und Gemeindeverbände von daher verschiedene Aspekte zu beachten. Neben der Anzahl der zu fördernden Wohnungen sollten sie auch festzulegen, ob und für welche Gruppen sie an den geförderten Wohnungen Belegungsrechte erwerben wollen und wie hoch die Mieten der geförderten Wohnungen sein sollen. Diese Entscheidungen können den Umfang der kommunalen Ergänzungsförderung beeinflussen, die im Einzelfall erforderlich ist, um die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen zu sichern. *Neben den Aussagen zu Anzahl und Art der zu fördernden Neubaumaßnahmen sollen die Wohnraumkonzepte deshalb auch Aussagen zu den angestrebten Belegungsrechten im Bestand, zu den begünstigten Zielgruppen, zur Höhe der Sozialmieten und zum Umfang der erforderlichen kommunalen Wohnraumfördermittel enthalten.*

Neben den Mitteln zur Ergänzung der Landesförderung können die Gemeinden und Gemeindeverbände auch Mittel für weitere Maßnahmen bereitstellen. Auch auf diese Mittel und die mit ihnen finanzierten Maßnahmen sollte in den Konzepten hingewiesen werden.

5. Checkliste zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte

Die nachfolgende Leitfadencheckliste bietet einen Überblick über die Indikatoren, die bei der Beurteilung der gegenwärtigen Wohnungsmarktlage und der zukünftigen Entwicklung in einer Kommune hilfreich sein können. Neben den Indikatoren werden auch die Datenquellen benannt, die zu ihrer Erstellung herangezogen werden können. Die Checklistenindikatoren entsprechen weitgehend den Variablen, die in den drei Modellkommunen ermittelt wurden. Sie gehen über die Indikatoren hinaus, die in den vorliegenden Leitfaden aufgenommen wurden und die als Kern eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes angesehen werden können. Die Leitfadenindikatoren sind in der Checkliste rot markiert. Auf diese Weise wird ihre Einordnung in den umfangreicheren Checklistenkatalog erleichtert. Zusätzlich zu den Indikatoren bietet die Checkliste auch eine Übersicht zu den Beschlussempfehlungen zum kommunalen Wohnraumversorgungskonzept.

Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte

Hessische Leitfadencheckliste

Teil I: Analyse der bisherigen Entwicklung

Thema	Datenquelle	Leitfaden
<p>1. Ökonomische Rahmenbedingungen</p> <p>1.1. Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter ab 1987 1.2. Entwicklung Arbeitslosigkeit ab 1987 1.3. Bruttowertschöpfung auf Landkreisebene 1.4. Kaufkraftzahlen der GfK auf Gemeindeebene</p> <p>2. Indikatoren zur Analyse der Wohnungsmarktlage</p> <p>2.1. Indikatoren zur Nachfrageentwicklung</p> <p>2.1.1. Bevölkerungsentwicklung ab 1987</p> <p style="padding-left: 20px;">2.1.1.1. Bevölkerungsentwicklung insgesamt ab 1987 2.1.1.2. Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2.1.1.3. Bevölkerungsentwicklung nach Staatsangehörigkeit 2.1.1.4. Geburten- und Sterbefälle 2.1.1.5. Zu- und Abwanderungen</p> <p>2.1.2. Haushaltsentwicklung</p> <p style="padding-left: 20px;">2.1.2.1. Haushaltsentwicklung insgesamt ab 1987 2.1.2.2. Haushaltsentwicklung nach der Haushaltsgröße</p> <p>2.2. Indikatoren zur Angebotsentwicklung</p> <p>2.2.1. Wohnungsbestand: Entwicklung ab 1987 u. aktueller Stand 2.2.2. Bestandsentwicklung nach Gebäudetyp und Wohnungsgröße 2.2.3. Bautätigkeit nach Gebäudetyp</p> <p>2.3. Indikatoren zur Wohnungsmarktlage</p> <p>2.3.1. Wohnungsversorgungsquote 2.3.2. Wohnfläche pro Einwohner 2.3.3. Mietniveau 2.3.4. Zahl der Wohnungen, die mindestens 3 Monate leer stehen</p>	<p>Hess. Stat. Landesamt (HSL), Hessische Gemeindestatistik HSL, Hessische. Kreiszahlen, für Gem. Arbeitsagenturen HSL unregelmäßig in Hessischen Kreiszahlen GfK Marktforschung GmbH, Nürnberg</p> <p>HSL, Hessische Gemeindestatistik HSL, Hessische Gemeindestatistik (grobe Altersgliederung) HSL, Hessische Gemeindestatistik HSL, Hessische Gemeindestatistik HSL, Hessische Gemeindestatistik</p> <p>Berechnungen auf Basis der Bevölkerungsstatistik Berechnungen</p> <p>HSL, Hessische Gemeindestatistik HSL, Hessische Gemeindestatistik HSL, Hessische Gemeindestatistik</p> <p>Berechnung auf Basis der oben stehenden Zahlen Berechnung auf Basis der hessischen Gemeindestatistik Mietspiegel, örtliche Anbieter, RDM-Immobilienpreisspiegel Örtliche Anbieter</p>	<p></p> <p>Seite 5</p> <p>Seite 8</p> <p>Seite 12</p> <p>Seite 16</p> <p>Seite 17 Seite 21</p>

Teil I: Analyse der bisherigen Entwicklung (Fortsetzung)

Thema	Datenquelle	Leitfaden
2.4. Teilmarkt für die Zielgruppen der Wohnraumförderung 2.4.1. Sozialhilfeempfänger 2.4.2. Empf. v. Grundsicherung im Alter u. bei Erwerbsminderung (ab 2003) 2.4.3. Empfänger v. Grundsicherung für Arbeitssuchende (ab 2005) 2.4.4. Wohngeldempfänger 2.4.5. Arbeitslose 2.4.6. Studenten 2.4.7. Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte 2.4.8. Zahl der Sozialwohnungen 2.4.9. Sozialwohnungsquote 2.4.10. Sozialwohnungen pro sozialwohnungssuchendem Haushalt 2.4.11. Sozialwohnungen nach Eigentümer, Gebäudetyp und Größe 2.4.12. Bewilligungen	HSL, Hessische Kreiszahlen HSL HSL HSL, Statistische Berichte K VII 1 Arbeitsagenturen Hochschulen Gemeinden, kreisfreie Städte und Landkreise Gemeinden Gemeinden Berechnungen auf Basis der oben stehenden Zahlen Gemeinden HSL, bis 2001 Bewilligungsstatistik; jetzt Förderstatistik und Wohnungsbauförderungsstellen	Seite 23 Seite 24 Seite 24 Seite 25

Teil II: Vorausschätzung der zukünftigen Entwicklung

Thema	Datenquelle	Leitfaden
<p>1. Ökonomische Rahmenbedingungen</p> <p>1.1. Beschäftigungsentwicklung nach Gemeinden 1.2. Einkommensentwicklung allgemein</p>	<p>qualitativ nach Branche und Betriebsgröße nach Prognosen von Wirtschaftsforschungsinstituten</p>	
<p>2. Indikatoren zum zukünftigen Wohnungsbedarf</p> <p>2.1. Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2.2. Voraussichtliche Haushaltsentwicklung 2.2.1. Voraussichtliche Haushaltsentwicklung insgesamt 2.2.2. Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße und Alter 2.3. Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs 2.3.1. Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs insgesamt 2.3.2. Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs nach Raumzahl 2.4. Vergleich von Wohnungsbedarf und Fertigstellungen 2.5. Veränderung des Sozialwohnungsbestandes (Bindungsauslauf)</p>	<p>Hessenagentur; Regierungspräsidien Abt. Regionalplanung</p> <p>Regierungspräsidium Abtlg. Regionalplanung Berechnungen auf Basis wissenschaftlicher Methoden</p> <p>Regierungspräsidium Abtlg. Regionalplanung Berechnungen auf Basis wissenschaftlicher Methoden</p> <p>Berechnung auf Basis der oben stehenden Zahlen</p> <p>Landestreuhandstelle Hessen der HELABA</p>	<p>Seite 27</p> <p>Seite 29</p> <p>Seite 31</p> <p>Seite 31</p>

Teil III: Beschlussempfehlungen zum kommunalen Wohnraumversorgungskonzept

Thema	Ziele	Maßnahmen bzw. Vorgehen	Leitfaden
1. Einleitende Bemerkungen	<p>Allgemeine Definition der Ziele, die bei der sozialen Wohnraumversorgung verfolgt werden.</p> <p>Integration von Stadtteilentwicklungsplänen.</p> <p>Vernetzung mit Programmen der Wirtschaftsförderung, der sozialen Stadt und des Stadtbbaus West.</p> <p>Einordnung des Konzepts in interkommunale Kooperationsprojekte einschließlich des Stadtumlandes.</p> <p>Einordnung des Konzepts in die Regional- und Landesplanung sowie in Stadt-, Gemeinde- und Kreisentwicklungspläne.</p>	Kooperation mit der Wohnungswirtschaft, den Organisationen der Hauseigentümer und Mieter, der Kreditwirtschaft und den Wohninitiativen.	Seite 35
2. Baulandreserven und Planung zukünftiger Wohngebiete	Ausschöpfung bestehender Wohnbaulandpotenziale und Schaffung neuer Bebauungspläne.	Von den Prognoseergebnissen ausgehend den Neubaubedarf festlegen. Dabei sollte nach Miet- und Eigentumsmaßnahmen, Gebäudetypen und Zielgruppen differenziert werden.	Seite 35

Teil III: Beschlussempfehlungen zum kommunalen Wohnraumversorgungskonzept

Thema	Ziele	Maßnahmen bzw. Vorgehen	Leitfaden
3. Instrumente der sozialen Wohnraumförderung	Von der prognostizierten Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes ausgehend soll die Gemeinde dokumentieren, in welchem Umfang sie Maßnahmen zur Erhaltung und Schaffung eines gebundenen Wohnungsbestandes für erforderlich hält.	<p>Neubau von Sozialwohnungen.</p> <p>Modernisierungsförderung mit Erwerb von Belegungsrechten.</p> <p>Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum durch die Gemeinden.</p> <p>Kooperationsverträge mit Anbietern zum Erwerb von Belegungsbindungen.</p> <p>Bindungsfreistellungen und Übertragung von Belegungsbindungen.</p> <p>Privatisierung kommunaler Wohnungen.</p>	Seite 36
4. Kommunale Wohnraumförderungsmittel	Nach den hessischen Förderungsrichtlinien müssen sich die Gemeinden angemessen an der Förderung des Mietwohnungsbaus beteiligen. Mit ihrer Spitzenfinanzierung kann sich die Gemeinde Belegungsrechte sichern. Die Sozialmieten bei der Erstbelegung müssen mindestens 15 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.	<p>Festlegung der Sozialmieten.</p> <p>Festlegung über den Erwerb kommunaler Belegungsrechte.</p> <p>Finanzierungsbeteiligung über Zuschüsse, verbilligte Darlehen oder verbilligte Grundstücke</p>	Seite 37

6. Beschlüsse von kommunalen Gebietskörperschaften zum Wohnraumförderungskonzept im Rahmen von Modellversuchen

Drei der vier Modellkommunen, für die das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) Modellberichte zu den wohnungspolitischen Rahmenbedingungen erarbeitet hat, haben in ihren Gremien ein kommunales Konzept beschlossen. Das sind die Stadt Darmstadt, der Main-Kinzig-Kreis und der Lahn-Dill-Kreis. Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte dieser Konzepte beschrieben. Außerdem sind die Beschlüsse dem Leitfaden als Anhang 2 beigelegt.

Der Magistrat der Stadt Darmstadt nimmt mit einem Beschluss vom 17.11.2004 einen Bericht zu den Rahmenbedingungen des örtlichen Wohnungsmarktes zur Kenntnis, der auf dem Modellbericht des IWU basiert, und beschließt die unten beschriebenen Ziele und Grundsätze. Dem Bericht zufolge lebten Ende 1999 in Darmstadt knapp 16 % der Mehrpersonenhaushalte in zu kleinen Wohnungen. Bei den großen Haushalten mit fünf und mehr Personen lag die Unterversorgungsquote sogar bei fast 58 %. Der Wohnungsbedarf wird für den Zeitraum von 2000 bis 2010 auf durchschnittlich 500 Wohnungen pro Jahr geschätzt. Hiervon entfallen 157 auf Wohnungen mit bis zu zwei Räumen, 181 auf Wohnungen mit drei bis vier Räumen und 173 auf noch größere Wohnungen. Um die Wohnungsversorgung der einkommensschwächeren Haushalte zu sichern, müssten bis 2010 jährlich für etwa 90 Wohnungen Bindungen erworben werden, sei es durch Neubau oder durch den Erwerb von Belegungsrechten im Bestand. Auf Basis der Analyse wurden wohnungspolitische Grundsätze definiert, von denen nachfolgend einige benannt werden:

- In den Neubaugebieten sollen auch zukünftig geförderte Projekte im Geschosswohnungsbau realisiert werden.
- Im Bebauungsplanbereich K 6.1 sollen Projekte nach dem Förderschwerpunkt des Landes „Hessenhäuser auf Erbbaugrundstücken“ unterstützt werden.
- Mindestens ein Drittel der Reihenhäuser, die im Bereich der ehemaligen Ernst-Ludwig-Kaserne geschaffen werden, sollen an Familien mit Kindern abgegeben werden, die die Grenzen der Eigenheimförderung nicht überschreiten. In diesem Gebiet sollen aber auch Projekte im Mietwohnungsbau gefördert werden.
- Die auf dem Gelände des früheren Bundesbahnausbesserungswerkes frei werdenden Flächen sollen vornehmlich für den Wohnungsbau vorgesehen werden. Es ist zu prüfen, ob und inwieweit dort auch geförderter Wohnungsbau realisiert werden kann.
- Die nach den Wohnungsbaurichtlinien des Landes zulässige Miethöhe, mit 15 % unter dem Mietspiegelwert, soll nach Möglichkeit nicht ausgeschöpft werden.
- Soweit Maßnahmen zum studentischen Wohnungsbau im Sinne der Förderungsrichtlinien des Landes förderfähig sind, werden diese Vorhaben nachdrücklich unterstützt.
- Anträge der Wohnungswirtschaft auf Übertragung der Mietpreis- und Belegungsbindungen, die konzeptionell begründet sind, werden unterstützt. In allen Objekten, die seit dem Wohnraumförderungsgesetz gefördert wurden, soll eine mittelbare Belegung zugelassen werden, um eine Entzerrung und bessere Durchmischung zu erreichen.
- Der gebundene Wohnungsbestand soll auch durch den Ankauf von Belegungsbindungen erweitert werden.
- In den Standorten des Bund-/Länderprogramms Soziale Stadt (Eberstadt-Süd und Kranichstein) wird die Modernisierung von Wohnraum gefördert. Besonders unterstützt werden soll dort die Übertragung von Mietpreis- und Belegungsbindungen.

- Zusätzlich zur Landesförderung beteiligt sich die Stadt Darmstadt an der Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen innerhalb des bindungsfreien Bestandes und sichert sich damit mittel- bis langfristig auszuübende Belegungsrechte. Die Miethöhe wird dabei auf das Niveau des geförderten Wohnungsbaus beschränkt.
- Eine Kooperation mit der Wohnungswirtschaft zur besseren Versorgung wohnungsloser Personen soll angestrebt werden.
- Familien mit Kindern wird bei der Vergabe von Baugrundstücken ein Vorrang eingeräumt.

Der Kreistag des Main-Kinzig-Kreises hat mit einem Beschluss vom 26.3.2004 das Wohnraumversorgungskonzept des Main-Kinzig-Kreises zustimmend zur Kenntnis genommen. Den Städten und Gemeinden des Kreises wird empfohlen, das Konzept als Grundlage für künftige Wohnungsbedarfsprognosen, Baulandausweisungen und kommunale Wohnungsbauprojekte heranzuziehen. Das Konzept zitiert zunächst einige Kernaussagen des Modellberichtes, die sich auf die aktuelle Wohnungsmarktlage beziehen. Die im Rahmen des Modellberichts erarbeitete Wohnungsbedarfsprognose wird als Orientierungsrahmen für die Baulandausweisung und eine sozial verantwortliche, bedarfsgerechte Steuerung der kommunalen Wohnungsentwicklung angesehen. In Übereinstimmung mit dem Modellbericht werden die folgenden Gruppen als wohnungspolitische Zielgruppen angesehen: Haushalte mit einem geringen Einkommen, Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Menschen. Auf Basis des Modellberichts und in Anlehnung an die jährliche Wohnraumstatistik werden die Städte und Gemeinden schließlich den folgenden Bedarfszonen zugeordnet:

- angespannter Wohnungsmarkt,
- weitgehend ausgeglichener Wohnungsmarkt,
- Wohnungsüberschuss und
- Sondersituation wegen spezifischer Verhältnisse.

Bei der jährlichen Vergabe der Wohnungsbaufördermittel (Mietwohnungsbau) durch das Land Hessen werden künftig diejenigen Regionen bevorzugt, in denen der Mangel an Wohnungen für die Zielgruppen am größten ist.

Der Kreistag des Lahn-Dill-Kreises hat den Modellbericht zur Wohnraumversorgung mit einem Beschluss vom 1.11.2004 zur Kenntnis genommen und ihn an die Regionalversammlung Mittelhessen und an die Städte und Gemeinden des Lahn-Dill-Kreises weitergeleitet. Ziele und Instrumenten wurden nicht verabschiedet.

Anhang 1

Tabellenverzeichnis

- Tabelle A 1: Bevölkerung, Privathaushalte, durchschnittliche Haushaltsgröße und Wohnheimwohnungen nach Gemeinden 1987
- Tabelle A 2: Wohnungsbestand 1987 und 2003, Sozialmietwohnungsbestand 1987, 2004 und 2020 nach Gemeinden, kreisfreien Städten und Landkreisen
- Tabelle A 3: Sozialwohnungssuchende Haushalte in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 1. November 2004
- Tabelle A 4: Vorausschätzung der Bevölkerung im Regierungsbezirk Darmstadt nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)
- Tabelle A 5: Vorausschätzung der Altersstruktur der Bevölkerung im Regierungsbezirk Darmstadt nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)
- Tabelle A 6: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte im Regierungsbezirk Darmstadt nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)
- Tabelle A 7: Vorausschätzung der Haushaltsvorstandsquoten im Regierungsbezirk Darmstadt nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020
- Tabelle A 8: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs im Regierungsbezirk Darmstadt nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)
- Tabelle A 9: Vorausschätzung der Wohnungsversorgungsquote im Regierungsbezirk Darmstadt 2002 bis 2020
- Tabelle A 10: Vorausschätzung der Bevölkerung im Regierungsbezirk Gießen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)
- Tabelle A 11: Vorausschätzung der Altersstruktur der Bevölkerung im Regierungsbezirk Gießen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)
- Tabelle A 12: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte im Regierungsbezirk Gießen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)
- Tabelle A 13: Vorausschätzung der Haushaltsvorstandsquoten im Regierungsbezirk Gießen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020

- Tabelle A 14: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs im Regierungsbezirk Gießen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)
- Tabelle A 15: Vorausschätzung der Wohnungsversorgungsquote im Regierungsbezirk Gießen 2002 bis 2020
- Tabelle A 16: Vorausschätzung der Bevölkerung im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)
- Tabelle A 17: Vorausschätzung der Altersstruktur der Bevölkerung im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)
- Tabelle A 18: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)
- Tabelle A 19: Vorausschätzung der Haushaltsvorstandsquoten im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020
- Tabelle A 20: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)
- Tabelle A 21: Vorausschätzung der Wohnungsversorgungsquote im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020
- Tabelle A 22: Vorausschätzung der Bevölkerung in Hessen nach Regierungsbezirken 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)
- Tabelle A 23: Vorausschätzung der Altersstruktur der Bevölkerung in Hessen nach Regierungsbezirken 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)
- Tabelle A 24: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte in Hessen nach Regierungsbezirken 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)
- Tabelle A 25: Vorausschätzung der Haushaltsvorstandsquoten in Hessen nach Regierungsbezirken 2002 bis 2020
- Tabelle A 26: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs in Hessen nach Regierungsbezirken 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)
- Tabelle A 27: Vorausschätzung der Wohnungsversorgungsquote in Hessen nach Regierungsbezirken 2002 bis 2020
- Tabelle A 28: Vorausschätzung der Bevölkerung im Regierungsbezirk Darmstadt nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)

- Tabelle A 29: Vorausschätzung der Altersstruktur der Bevölkerung im Regierungsbezirk Darmstadt nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)
- Tabelle A 30: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte im Regierungsbezirk Darmstadt nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)
- Tabelle A 31: Vorausschätzung der Haushaltsvorstandsquoten im Regierungsbezirk Darmstadt nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)
- Tabelle A 32: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs im Regierungsbezirk Darmstadt nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)
- Tabelle A 33: Vorausschätzung der Wohnungsversorgungsquote im Regierungsbezirk Darmstadt 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)
- Tabelle A 34: Vorausschätzung der Bevölkerung im Regierungsbezirk Gießen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)
- Tabelle A 35: Vorausschätzung der Altersstruktur der Bevölkerung im Regierungsbezirk Gießen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)
- Tabelle A 36: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte im Regierungsbezirk Gießen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)
- Tabelle A 37: Vorausschätzung der Haushaltsvorstandsquoten im Regierungsbezirk Gießen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)
- Tabelle A 38: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs im Regierungsbezirk Gießen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)
- Tabelle A 39: Vorausschätzung der Wohnungsversorgungsquote im Regierungsbezirk Gießen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)
- Tabelle A 40: Vorausschätzung der Bevölkerung im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)
- Tabelle A 41: Vorausschätzung der Altersstruktur der Bevölkerung im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)

- Tabelle A 42: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)
- Tabelle A 43: Vorausschätzung der Haushaltsvorstandsquoten im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)
- Tabelle A 44: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)
- Tabelle A 45: Vorausschätzung der Wohnungsversorgungsquote im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)
- Tabelle A 46: Vorausschätzung der Bevölkerung in Hessen nach Regierungsbezirken 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)
- Tabelle A 47: Vorausschätzung der Altersstruktur der Bevölkerung in Hessen nach Regierungsbezirken 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)
- Tabelle A 48: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte in Hessen nach Regierungsbezirken 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)
- Tabelle A 49: Vorausschätzung der Haushaltsvorstandsquoten in Hessen nach Regierungsbezirken 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)
- Tabelle A 50: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs in Hessen nach Regierungsbezirken 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)
- Tabelle A 51: Vorausschätzung der Wohnungsversorgungsquote in Hessen nach Regierungsbezirken 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)
- Tabelle A 52: Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestandes in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2004 bis 2020 - Anzahl
- Tabelle A 53: Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestandes in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2004 bis 2020 – Index

Tabelle A 1: Bevölkerung, Privathaushalte, durchschnittliche Haushaltsgröße und Wohnheimwohnungen nach Gemeinden 1987

Gemeindekennziffer	Gemeindename	Volkszählung 1987				GWZ 1987
		Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung	Bevölkerung in Privathaushalten	Privathaushalte	durchschn. Haushaltsgröße	Wohnheimwohnungen
411000	Darmstadt, Wissenschaftsstadt	134.272	136.169	68.722	1,9814	552
412000	Frankfurt am Main, St.	618.266	625.334	330.104	1,8944	6.205
413000	Offenbach am Main, St.	111.386	111.838	55.011	2,0330	1.487
414000	Wiesbaden, Landeshauptstadt	251.871	252.345	123.858	2,0374	800
431001	Abtsteinach	2.272	2.305	831	2,7738	0
431002	Bensheim, St.	33.994	34.316	13.944	2,4610	24
431003	Biblis	8.048	8.175	3.073	2,6603	0
431004	Birkenau	10.209	10.359	4.018	2,5781	10
431005	Bürstadt, St.	14.719	14.849	5.819	2,5518	16
431006	Einhausen	5.037	5.101	1.827	2,7920	8
431007	Fürth	9.706	9.725	3.532	2,7534	4
431008	Gorxheimertal	3.870	3.914	1.493	2,6216	0
431009	Grasellenbach	3.147	3.091	1.248	2,4768	0
431010	Groß-Rohrheim	3.448	3.455	1.288	2,6825	0
431011	Heppenheim (Bergstraße), Krst	23.100	23.149	9.552	2,4235	102
431012	Hirschhorn (Neckar), St.	3.847	3.876	1.587	2,4423	0
431013	Lampertheim, St.	30.167	30.506	12.500	2,4405	118
431014	Lautertal (Odenwald)	6.925	6.996	2.579	2,7127	0
431015	Lindenfels, St.	4.913	4.882	1.909	2,5574	0
431016	Lorsch, St.	10.981	11.261	4.316	2,6091	0
431017	Mörlenbach	8.765	8.880	3.390	2,6195	0
431018	Neckarsteinach, St.	3.781	3.882	1.616	2,4022	0
431019	Rimbach	7.718	7.842	2.918	2,6875	0
431020	Viernheim, St.	29.353	29.662	12.505	2,3720	20
431021	Wald-Michelbach	10.581	10.466	3.909	2,6774	0
431022	Zwingenberg, St.	5.530	5.625	2.166	2,5970	0
432001	Alsbach-Hähnlein	7.404	7.445	2.938	2,5340	0
432002	Babenhausen, St.	13.975	14.021	5.287	2,6520	44
432003	Bickenbach	4.327	4.398	1.792	2,4542	0
432004	Dieburg, St.	13.436	13.954	6.298	2,2156	562
432005	Eppertshausen	5.022	5.082	1.923	2,6427	0
432006	Erzhausen	6.227	6.344	2.544	2,4937	0
432007	Fischbachtal	2.325	2.298	816	2,8162	0
432008	Griesheim, St.	20.135	20.352	8.711	2,3364	28
432009	Groß-Bieberau, St.	3.871	3.891	1.428	2,7248	0
432010	Groß-Umstadt, St.	18.396	18.597	6.995	2,6586	118
432011	Groß-Zimmern	9.890	9.952	3.866	2,5742	9
432012	Messel	3.640	3.696	1.433	2,5792	0
432013	Modautal	4.312	4.159	1.471	2,8273	0
432014	Mühltal	12.736	12.384	5.230	2,3679	0
432015	Münster	11.078	11.196	4.317	2,5935	0
432016	Ober-Ramstadt, St.	12.905	13.087	5.186	2,5235	0
432017	Otzberg	5.724	5.808	2.115	2,7461	10
432018	Pfungstadt, St.	23.084	23.197	9.396	2,4688	26
432019	Reinheim, St.	16.152	16.375	6.001	2,7287	0
432020	Roßdorf	10.387	10.568	4.230	2,4983	0
432021	Schaafheim	7.595	7.700	2.713	2,8382	0
432022	Seeheim-Jugenheim	15.965	15.972	6.525	2,4478	6
432023	Weiterstadt, St.	20.397	20.549	8.476	2,4244	4
433001	Biebesheim am Rhein	6.007	6.065	2.273	2,6683	72
433002	Bischofsheim	12.516	12.634	5.192	2,4334	0
433003	Büttelborn	10.831	10.901	4.122	2,6446	0
433004	Gernsheim, St.	8.248	8.316	3.325	2,5011	0
433005	Ginsheim-Gustavsburg	14.772	14.683	6.256	2,3470	117
433006	Groß-Gerau, St.	21.243	21.437	8.661	2,4751	13
433007	Kelsterbach, St.	13.331	13.632	6.146	2,2180	26
433008	Mörfelden-Walldorf, St.	28.367	28.785	12.615	2,2818	96
433009	Nauheim	9.675	9.838	3.975	2,4750	0
433010	Raunheim, St.	11.319	11.448	4.772	2,3990	49

Tabelle A 1: Bevölkerung, Privathaushalte, durchschnittliche Haushaltsgröße und Wohnheimwohnungen nach Gemeinden 1987

Gemeindekennziffer	Gemeindename	Volkszählung 1987				GWZ 1987
		Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung	Bevölkerung in Privathaushalten	Privathaushalte	durchschn. Haushaltsgröße	Wohnheimwohnungen
433011	Riedstadt	16.283	16.164	6.089	2,6546	0
433012	Rüsselsheim, St.	58.530	59.299	26.606	2,2288	1.845
433013	Stockstadt am Rhein	5.116	5.162	1.949	2,6485	0
433014	Trebur	10.777	10.779	3.993	2,6995	0
434001	Bad Homburg v.d. Höhe, St.	50.329	50.198	23.363	2,1486	66
434002	Friedrichsdorf, St.	22.336	22.465	9.212	2,4387	13
434003	Glashütten	4.755	4.997	1.853	2,6967	0
434004	Grävenwiesbach	4.007	4.123	1.433	2,8772	0
434005	Königstein im Taunus, St.	14.770	15.055	6.329	2,3787	60
434006	Kronberg im Taunus, St.	17.603	17.974	8.258	2,1766	579
434007	Neu-Anspach	9.933	9.893	3.732	2,6509	0
434008	Oberursel (Taunus), St.	38.574	38.549	17.290	2,2296	121
434009	Schmitten	7.168	7.291	2.910	2,5055	0
434010	Steinbach (Taunus), St.	9.769	9.959	4.182	2,3814	0
434011	Usingen, St.	10.927	11.196	4.192	2,6708	0
434012	Wehrheim	7.655	7.919	2.903	2,7279	0
434013	Weilrod	5.394	5.477	2.053	2,6678	4
435001	Bad Orb, St.	8.159	8.206	3.744	2,1918	0
435002	Bad Soden-Salmünster, St.	11.088	11.164	4.228	2,6405	5
435003	Biebergemünd	7.040	7.088	2.569	2,7591	0
435004	Birstein	5.917	5.956	1.831	3,2529	0
435005	Brachtal	4.624	4.667	1.633	2,8579	0
435006	Bruchköbel, St.	17.872	18.074	7.034	2,5695	39
435007	Erlensee	10.561	10.662	4.464	2,3884	7
435008	Flörsbachtal	2.340	2.359	870	2,7115	0
435009	Freigericht	12.649	12.743	4.641	2,7457	0
435010	Gelnhausen, Barbarossastadt	18.547	18.573	7.739	2,3999	62
435011	Großkrotzenburg	6.293	6.372	2.574	2,4755	0
435012	Gründau	10.975	11.133	4.164	2,6736	0
435013	Hammersbach	4.006	4.106	1.468	2,7970	0
435014	Hanau, St.	83.391	83.840	37.664	2,2260	631
435015	Hasselroth	6.833	6.814	2.647	2,5742	0
435016	Jossgrund	3.427	3.454	1.141	3,0272	0
435017	Langenselbold, St.	10.536	10.596	4.238	2,5002	40
435018	Linsengericht	8.297	8.415	3.151	2,6706	0
435019	Maintal, St.	35.238	35.701	15.609	2,2872	20
435020	Neuberg	4.689	4.771	1.777	2,6849	0
435021	Nidderau, St.	14.646	14.903	5.574	2,6737	0
435022	Niederdorfelden	2.896	2.934	1.138	2,5782	6
435023	Rodenbach	11.333	11.273	4.368	2,5808	39
435024	Ronneburg	2.819	2.869	1.032	2,7800	0
435025	Schlüchtern, St.	13.958	14.036	5.319	2,6388	0
435026	Schöneck	9.751	9.791	3.863	2,5346	6
435027	Sinntal	9.332	9.569	3.182	3,0072	0
435028	Steinau an der Straße, St.	10.236	10.455	3.698	2,8272	0
435029	Wächtersbach, St.	10.095	10.182	3.969	2,5654	0
436001	Bad Soden am Taunus, St.	18.086	17.946	8.066	2,2249	48
436002	Eppstein, St.	11.999	12.192	4.723	2,5814	9
436003	Eschborn, St.	17.779	18.189	8.071	2,2536	20
436004	Flörsheim am Main, St.	16.515	16.594	6.704	2,4752	0
436005	Hattersheim am Main, St.	22.844	23.086	9.766	2,3639	9
436006	Hochheim am Main, St.	15.382	15.518	6.443	2,4085	30
436007	Hofheim am Taunus, Kreisstadt	34.256	34.709	14.125	2,4573	29
436008	Kelkheim (Taunus), St.	25.439	26.038	10.813	2,4080	0
436009	Kriftel	9.635	9.773	4.032	2,4239	10
436010	Liederbach am Taunus	6.714	6.866	2.832	2,4244	73
436011	Schwabach am Taunus, St.	14.570	14.854	6.100	2,4351	82
436012	Sulzbach (Taunus)	6.811	6.982	3.052	2,2877	0
437001	Bad König, St.	8.077	8.064	3.188	2,5295	0

Tabelle A 1: Bevölkerung, Privathaushalte, durchschnittliche Haushaltsgröße und Wohnheimwohnungen nach Gemeinden 1987

Gemeindekennziffer	Gemeindename	Volkszählung 1987				GWZ 1987
		Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung	Bevölkerung in Privathaushalten	Privathaushalte	durchschn. Haushaltsgröße	Wohnheimwohnungen
437002	Beerfelden, St.	6.667	6.869	2.548	2,6958	50
437003	Brensbach	4.645	4.705	1.709	2,7531	0
437004	Breuberg, St.	6.774	6.844	2.610	2,6222	9
437005	Brombachtal	3.169	3.129	1.132	2,7641	0
437006	Erbach, Kreisstadt	10.640	10.703	4.380	2,4436	0
437007	Fränkisch-Crumbach	2.908	2.852	1.016	2,8071	0
437008	Hesseneck	745	755	272	2,7757	0
437009	Höchst i.Odw.	8.473	8.546	3.346	2,5541	48
437010	Lützelbach	6.233	6.282	2.189	2,8698	0
437011	Michelstadt, St.	14.183	14.424	5.731	2,5168	0
437012	Mossautal	2.191	2.230	785	2,8408	0
437013	Reichelsheim (Odenwald)	7.609	7.729	2.704	2,8584	0
437014	Rothenberg	2.367	2.397	832	2,8810	4
437015	Sensbachtal	989	1.035	331	3,1269	0
438001	Dietzenbach, St.	27.147	27.669	11.499	2,4062	30
438002	Dreieich, St.	38.336	38.973	17.061	2,2843	20
438003	Egelsbach	9.089	9.247	3.784	2,4437	13
438004	Hainburg	13.560	13.608	5.264	2,5851	22
438005	Heusenstamm, St.	17.927	18.331	7.604	2,4107	11
438006	Langen, St.	30.203	30.490	13.822	2,2059	97
438007	Mainhausen	6.942	6.983	2.714	2,5730	0
438008	Mühlheim am Main, St.	23.084	23.313	10.210	2,2833	31
438009	Neu-Isenburg, St.	34.574	34.934	17.158	2,0360	129
438010	Obertshausen, St.	21.759	22.137	9.192	2,4083	19
438011	Rodgau, St.	38.181	38.699	15.418	2,5100	87
438012	Rödermark, St.	23.624	23.969	9.200	2,6053	71
438013	Seligenstadt, St.	17.201	17.422	6.805	2,5602	15
439001	Aarbergen	6.236	6.359	2.362	2,6922	58
439002	Bad Schwalbach, Kreisstadt	9.986	10.047	4.282	2,3463	56
439003	Eltville am Rhein, St.	15.155	15.013	6.254	2,4005	103
439004	Geisenheim, St.	10.694	10.898	4.572	2,3836	76
439005	Heidenrod	6.713	6.663	2.513	2,6514	0
439006	Hohenstein	5.792	5.872	2.136	2,7491	0
439007	Hünstetten	7.874	7.997	2.836	2,8198	0
439008	Idstein, St.	19.003	19.086	7.599	2,5116	61
439009	Kiedrich	3.400	3.267	1.338	2,4417	0
439010	Lorch, St.	4.499	4.552	1.825	2,4942	5
439011	Niedernhausen	12.055	12.273	4.997	2,4561	35
439012	Oestrich-Winkel, St.	10.860	11.042	4.535	2,4348	5
439013	Rüdesheim am Rhein, St.	9.194	8.908	3.855	2,3108	0
439014	Schlangenbad	5.530	5.613	2.324	2,4152	45
439015	Taunusstein, St.	25.761	26.240	10.523	2,4936	65
439016	Waldems	5.023	5.074	1.862	2,7250	0
439017	Walluf	5.395	5.578	2.279	2,4476	8
440001	Altenstadt	9.086	9.158	3.397	2,6959	6
440002	Bad Nauheim, St.	26.813	26.139	12.115	2,1576	22
440003	Bad Vilbel, St.	24.260	24.647	10.817	2,2785	70
440004	Büdingen, St.	16.902	17.161	6.304	2,7222	0
440005	Butzbach, St.	20.629	20.194	8.196	2,4639	6
440006	Echzell	5.015	4.874	1.750	2,7851	0
440007	Florstadt	7.745	7.825	2.746	2,8496	0
440008	Friedberg (Hessen), Kreisstadt	23.854	24.306	10.433	2,3297	42
440009	Gedern, St.	6.610	6.649	2.231	2,9803	0
440010	Glauburg	2.985	3.037	1.088	2,7914	0
440011	Hirzenhain	2.664	2.729	1.008	2,7073	0
440012	Karben, St.	18.774	18.935	7.281	2,6006	7
440013	Kefenrod	2.427	2.454	756	3,2460	0
440014	Limeshain	4.372	4.359	1.548	2,8159	0
440015	Münzenberg, St.	4.888	4.957	1.727	2,8703	0

Tabelle A 1: Bevölkerung, Privathaushalte, durchschnittliche Haushaltsgröße und Wohnheimwohnungen nach Gemeinden 1987

Gemeindekennziffer	Gemeindename	Volkszählung 1987				GWZ 1987
		Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung	Bevölkerung in Privathaushalten	Privathaushalte	durchschn. Haushaltsgröße	Wohnheimwohnungen
440016	Nidda, St.	16.258	16.222	5.893	2,7528	6
440017	Niddatal, St.	8.179	8.341	2.934	2,8429	0
440018	Ober-Mörlen	5.048	5.222	1.941	2,6904	0
440019	Ortenberg, St.	7.871	7.989	2.901	2,7539	0
440020	Ranstadt	4.098	4.169	1.491	2,7961	0
440021	Reichelsheim (Wetterau), St.	5.820	5.898	2.052	2,8743	0
440022	Rockenberg	3.689	3.723	1.317	2,8269	0
440023	Rosbach v.d.Höhe, St.	9.609	9.798	3.702	2,6467	0
440024	Wölfersheim	8.107	8.163	2.864	2,8502	0
440025	Wöllstadt	5.042	5.114	1.941	2,6347	4
531001	Allendorf (Lumda), St.	3.553	3.626	1.299	2,7914	0
531002	Biebertal	9.776	9.924	3.960	2,5061	12
531003	Buseck	10.965	11.120	4.469	2,4883	0
531004	Fernwald	5.911	6.057	2.497	2,4257	0
531005	Gießen, Universitätsstadt	69.824	73.149	38.527	1,8986	721
531006	Grünberg, St.	11.743	11.904	4.323	2,7536	0
531007	Heuchelheim	7.184	7.444	3.205	2,3226	0
531008	Hungen, St.	11.745	11.791	4.432	2,6604	0
531009	Langgöns	9.434	9.411	3.621	2,5990	17
531010	Laubach, St.	9.182	9.176	3.402	2,6972	4
531011	Lich, St.	11.344	11.450	4.489	2,5507	0
531012	Linden, St.	10.527	11.024	4.867	2,2651	0
531013	Lollar, St.	8.622	8.547	3.440	2,4846	0
531014	Pohlheim, St.	14.599	14.887	5.994	2,4837	18
531015	Rabenau	5.135	5.199	1.853	2,8057	0
531016	Reiskirchen	8.281	8.310	3.150	2,6381	0
531017	Staufenberg, St.	7.180	7.261	2.874	2,5264	0
531018	Wettenberg	10.962	11.122	4.547	2,4460	0
532001	Aßlar, St.	11.352	11.494	4.468	2,5725	0
532002	Bischoffen	3.281	3.347	1.100	3,0427	0
532003	Braunfels, St.	9.639	9.729	4.023	2,4183	0
532004	Breitscheid	4.439	4.458	1.546	2,8836	0
532005	Dietzhöltal	5.899	6.003	2.204	2,7237	0
532006	Dillenburg, St.	23.538	23.813	9.349	2,5471	23
532007	Driedorf	4.712	4.771	1.666	2,8637	4
532008	Ehringshausen	8.588	8.695	3.266	2,6623	0
532009	Eschenburg	9.316	9.448	3.404	2,7756	0
532010	Greifenstein	6.706	6.801	2.411	2,8208	0
532011	Haiger, St.	18.333	18.544	6.721	2,7591	0
532012	Herborn, St.	20.338	20.145	8.067	2,4972	0
532013	Hohenahr	4.338	4.365	1.574	2,7732	0
532014	Hüttenberg	8.499	8.613	3.085	2,7919	0
532015	Lahnau	7.625	7.725	2.991	2,5827	5
532016	Leun, St.	5.000	4.994	1.923	2,5970	6
532017	Mittenaar	4.791	4.866	1.698	2,8657	0
532018	Schöffengrund	5.732	5.772	2.059	2,8033	0
532019	Siegbach	2.984	3.071	1.009	3,0436	0
532020	Sinn	5.999	6.158	2.390	2,5766	0
532021	Solms, St.	12.442	12.493	4.848	2,5769	0
532022	Waldsolms	4.061	4.157	1.470	2,8279	0
532023	Wetzlar, St.	50.211	50.011	21.609	2,3144	232
533001	Beselich	4.837	4.869	1.749	2,7839	16
533002	Brechen	6.184	6.332	2.298	2,7554	0
533003	Bad Camberg, St.	12.045	12.160	4.742	2,5643	0
533004	Dornburg	7.819	7.993	2.997	2,6670	0
533005	Elbtal	2.123	2.118	765	2,7686	0
533006	Elz	6.725	6.882	2.596	2,6510	0
533007	Hadamar, St.	10.472	10.270	3.949	2,6007	0
533008	Hünfelden	8.855	8.867	2.983	2,9725	0

Tabelle A 1: Bevölkerung, Privathaushalte, durchschnittliche Haushaltsgröße und Wohnheimwohnungen nach Gemeinden 1987

Gemeindekennziffer	Gemeindename	Volkszählung 1987				GWZ 1987
		Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung	Bevölkerung in Privathaushalten	Privathaushalte	durchschn. Haushaltsgröße	Wohnheimwohnungen
533009	Limburg a.d.Lahn, Kreisstadt	29.113	29.122	11.769	2,4745	28
533010	Löhnberg	4.279	4.406	1.678	2,6257	0
533011	Mengerskirchen,Marktflecken	4.551	4.668	1.670	2,7952	0
533012	Merenberg	2.575	2.665	946	2,8171	0
533013	Runkel, St.	8.833	8.968	3.237	2,7705	0
533014	Selters (Taunus)	6.588	6.192	2.297	2,6957	0
533015	Villmar	6.306	6.372	2.320	2,7466	0
533016	Waldbrunn (Westerwald)	5.083	5.210	1.838	2,8346	0
533017	Weilburg, St.	12.506	12.708	5.273	2,4100	14
533018	Weilmünster, Marktflecken	8.553	8.439	3.244	2,6014	0
533019	Weinbach	4.390	4.485	1.656	2,7083	0
534001	Amöneburg, St.	4.924	5.009	1.705	2,9378	2
534002	Angelburg	3.480	3.513	1.213	2,8961	0
534003	Bad Endbach	8.007	8.149	2.927	2,7841	0
534004	Biedenkopf, St.	14.244	14.276	5.448	2,6204	0
534005	Breidenbach	6.250	6.328	2.116	2,9905	0
534006	Cölbe	6.032	6.137	2.578	2,3805	0
534007	Dautphetal	11.667	11.841	3.797	3,1185	0
534008	Ebsdorfergrund	7.972	8.129	2.716	2,9930	0
534009	Fronhausen	3.701	3.759	1.380	2,7239	0
534010	Gladenbach, St.	10.995	10.992	3.933	2,7948	0
534011	Kirchhain, St.	15.113	15.395	5.557	2,7704	0
534012	Lahntal	6.022	6.163	2.384	2,5852	0
534013	Lohra	5.187	5.265	1.745	3,0172	0
534014	Marburg, Universitätsstadt	68.624	70.474	37.789	1,8649	1.083
534015	Münchhausen	3.534	3.649	1.080	3,3787	0
534016	Neustadt (Hessen), St.	8.386	8.410	3.007	2,7968	0
534017	Rauschenberg, St.	4.350	4.424	1.523	2,9048	0
534018	Stadtallendorf, St.	19.538	19.588	7.138	2,7442	38
534019	Steffenberg	4.178	4.251	1.486	2,8607	0
534020	Weimar	6.276	6.399	2.294	2,7895	0
534021	Wetter (Hessen), St.	8.716	8.782	3.033	2,8955	0
534022	Wohratal	2.146	2.200	713	3,0856	0
535001	Alsfeld, St.	16.346	16.509	6.534	2,5266	52
535002	Antrifttal	2.055	2.078	669	3,1061	0
535003	Feldatal	2.942	3.022	931	3,2460	0
535004	Freiensteinau	3.212	3.275	911	3,5950	0
535005	Gemünden (Felda)	2.884	2.948	1.041	2,8319	0
535006	Grebenau, St.	2.781	2.886	988	2,9211	0
535007	Grebenhain	4.782	4.895	1.559	3,1398	0
535008	Herbstein, St.	4.621	4.682	1.613	2,9027	0
535009	Homburg (Ohm), St.	7.434	7.413	2.600	2,8512	0
535010	Kirtorf, St.	3.278	3.327	1.080	3,0806	0
535011	Lauterbach (Hessen), Kreisstadt	13.994	14.047	5.571	2,5215	4
535012	Lautertal (Vogelsberg)	2.504	2.539	734	3,4591	0
535013	Mücke	8.917	9.117	3.126	2,9165	0
535014	Romrod, St.	2.829	2.876	1.016	2,8307	0
535015	Schlitz, St.	9.372	9.444	3.320	2,8446	5
535016	Schotten, St.	9.790	9.727	3.457	2,8137	0
535017	Schwalmtal	3.242	3.265	1.088	3,0009	0
535018	Ulrichstein, St.	3.133	3.226	1.051	3,0695	0
535019	Wartenberg	3.576	3.653	1.260	2,8992	0
611000	Kassel, St.	187.288	187.476	93.908	1,9964	699
631001	Bad Salzschlirf	2.620	2.703	1.122	2,4091	0
631002	Burghaun	5.785	5.935	2.072	2,8644	0
631003	Dipperz	2.690	2.717	928	2,9278	0
631004	Ebersburg	3.894	3.934	1.387	2,8363	0
631005	Ehrenberg (Rhön)	2.517	2.619	860	3,0453	0
631006	Eichenzell	8.115	8.225	2.936	2,8014	0

Tabelle A 1: Bevölkerung, Privathaushalte, durchschnittliche Haushaltsgröße und Wohnheimwohnungen nach Gemeinden 1987

Gemeindekennziffer	Gemeindename	Volkszählung 1987				GWZ 1987
		Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung	Bevölkerung in Privathaushalten	Privathaushalte	durchschn. Haushaltsgröße	Wohnheimwohnungen
631007	Eiterfeld	6.836	6.971	2.242	3,1093	0
631008	Flieden	7.854	7.975	2.811	2,8371	0
631009	Fulda, St.	54.322	55.146	23.402	2,3565	72
631010	Gersfeld (Rhön), St.	5.285	5.386	2.115	2,5466	0
631011	Großenlüder	7.663	7.704	2.714	2,8386	0
631012	Hilders	4.470	4.538	1.573	2,8849	0
631013	Hofbieber	5.162	5.113	1.727	2,9606	0
631014	Hosenfeld	4.013	4.124	1.379	2,9906	0
631015	Hünfeld, St.	13.122	13.236	4.801	2,7569	0
631016	Kalbach	5.418	5.540	1.931	2,8690	0
631017	Künzell	13.765	13.959	5.384	2,5927	16
631018	Neuhof	10.011	10.160	3.675	2,7646	0
631019	Nüsttal	2.340	2.379	807	2,9480	0
631020	Petersberg	12.904	13.238	5.089	2,6013	0
631021	Poppenhausen (Wasserkuppe)	2.452	2.501	863	2,8980	0
631022	Rasdorf	1.629	1.695	553	3,0651	0
631023	Tann (Rhön), St.	4.610	4.646	1.592	2,9183	4
632001	Alheim	4.548	4.654	1.672	2,7835	0
632002	Bad Hersfeld, Kreisstadt	28.845	29.720	13.393	2,2191	32
632003	Bebra, St.	15.189	15.227	5.791	2,6294	0
632004	Breitenbach a. Herzberg	1.910	1.952	629	3,1033	0
632005	Cornberg	1.806	1.888	655	2,8824	0
632006	Friedewald	2.446	2.518	891	2,8260	0
632007	Hauneck	3.445	3.536	1.236	2,8608	0
632008	Haunetal	3.050	3.095	1.024	3,0225	0
632009	Heringen (Werra), St.	8.817	9.117	3.515	2,5937	0
632010	Hohenroda	3.632	3.744	1.293	2,8956	0
632011	Kirchheim	3.690	3.730	1.581	2,3593	0
632012	Ludwigsau	5.641	5.805	2.057	2,8221	0
632013	Nentershausen	3.437	3.515	1.249	2,8143	0
632014	Neuenstein	3.076	3.061	1.063	2,8796	0
632015	Niederaula	5.184	5.255	1.844	2,8498	0
632016	Philippsthal (Werra)	4.835	4.919	1.868	2,6333	0
632017	Ronshausen	2.582	2.672	953	2,8038	0
632018	Rotenburg a.d. Fulda, St.	13.259	13.227	5.382	2,4576	0
632019	Schenklengsfeld	4.642	4.782	1.606	2,9776	0
632020	Wildeck	5.234	5.521	2.105	2,6228	0
633001	Ahnatal	7.531	7.768	3.009	2,5816	0
633002	Bad Karlshafen, St.	4.245	4.224	1.825	2,3145	0
633003	Baunatal, St.	23.310	23.473	9.245	2,5390	0
633004	Breuna	3.703	3.732	1.306	2,8576	0
633005	Calden	6.702	6.749	2.546	2,6508	0
633006	Bad Emstal	5.202	5.138	1.971	2,6068	2
633007	Espenau	4.681	4.775	1.904	2,5079	0
633008	Fuldabrück	8.787	8.967	3.610	2,4839	0
633009	Fuldataal	12.040	12.194	5.012	2,4330	9
633010	Grebenstein, St.	5.829	5.948	2.299	2,5872	7
633011	Habichtswald	4.739	4.800	1.779	2,6981	0
633012	Helsa	5.655	5.800	2.360	2,4576	0
633013	Hofgeismar, St.	14.469	14.081	5.816	2,4211	31
633014	Immenhausen, St.	6.859	6.984	2.840	2,4592	5
633015	Kaufungen	10.387	10.496	4.303	2,4392	0
633016	Liebenau, St.	3.486	3.608	1.278	2,8232	0
633017	Lohfelden	12.233	12.317	5.136	2,3982	20
633018	Naumburg, St.	5.027	5.052	1.836	2,7516	0
633019	Nieste	1.478	1.500	572	2,6224	0
633020	Niestetal	9.857	10.017	4.310	2,3241	0
633021	Oberweser	3.625	3.715	1.331	2,7911	0
633022	Reinhardshagen	4.539	4.650	1.855	2,5067	0

Tabelle A 1: Bevölkerung, Privathaushalte, durchschnittliche Haushaltsgröße und Wohnheimwohnungen nach Gemeinden 1987

Gemeindekennziffer	Gemeindename	Volkszählung 1987				GWZ 1987
		Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung	Bevölkerung in Privathaushalten	Privathaushalte	durchschn. Haushaltsgröße	Wohnheimwohnungen
633023	Schauenburg	9.764	10.027	3.821	2,6242	0
633024	Söhrewald	4.779	4.805	1.897	2,5329	0
633025	Trendelburg, St.	5.584	5.665	2.073	2,7328	0
633026	Vellmar, St.	16.489	16.688	6.868	2,4298	38
633027	Wahlsburg	2.576	2.626	1.066	2,4634	0
633028	Wolfhagen, St.	12.199	12.205	4.653	2,6230	6
633029	Zierenberg, St.	6.435	6.554	2.502	2,6195	0
634001	Borken (Hessen), St.	14.004	14.177	5.286	2,6820	0
634002	Edermünde	6.726	6.851	2.636	2,5990	0
634003	Felsberg, St.	10.945	11.257	4.276	2,6326	0
634004	Frielendorf	7.222	7.362	2.812	2,6181	0
634005	Fritzlar, St.	13.713	13.877	5.211	2,6630	5
634006	Gilserberg	3.140	3.294	1.045	3,1522	0
634007	Gudensberg, St.	7.281	7.259	2.759	2,6310	0
634008	Guxhagen	4.572	4.690	1.775	2,6423	0
634009	Homburg (Efze), Kreisstadt	14.028	13.944	5.364	2,5996	10
634010	Jesberg	2.748	2.683	966	2,7774	0
634011	Knüllwald	4.845	4.979	1.766	2,8194	0
634012	Körle	2.535	2.612	997	2,6199	0
634013	Malsfeld	3.952	4.022	1.495	2,6903	0
634014	Melsungen, St.	13.186	13.263	5.449	2,4340	6
634015	Morschen	3.731	3.814	1.463	2,6070	0
634016	Neuental	3.419	3.561	1.263	2,8195	0
634017	Neukirchen, St.	6.802	6.647	2.469	2,6922	0
634018	Niedenstein, St.	4.756	4.824	1.826	2,6418	33
634019	Oberaula	3.292	3.363	1.244	2,7034	0
634020	Ottrau	2.438	2.514	817	3,0771	0
634021	Schrecksbach	3.200	3.236	1.123	2,8816	0
634022	Schwalmstadt, St.	17.293	17.022	6.741	2,5251	5
634023	Schwarzenborn, St.	1.102	1.116	394	2,8325	0
634024	Spangenberg, Liebenbachst.	6.418	6.573	2.467	2,6644	0
634025	Wabern	7.214	7.433	2.729	2,7237	0
634026	Willingshausen	4.952	5.048	1.816	2,7797	0
634027	Bad Zwesten	3.175	3.215	1.313	2,4486	0
635001	Allendorf (Eder)	4.359	4.449	1.459	3,0493	0
635002	Bad Arolsen, St.	14.686	14.690	6.188	2,3739	7
635003	Bad Wildungen, St.	15.779	16.044	6.979	2,2989	40
635004	Battenberg (Eder), St.	5.103	5.171	1.729	2,9907	0
635005	Bromskirchen	1.598	1.630	575	2,8348	0
635006	Burgwald	4.684	4.769	1.566	3,0453	0
635007	Diemelsee	4.859	4.970	1.592	3,1219	0
635008	Diemelstadt, St.	5.408	5.422	1.924	2,8181	0
635009	Edertal	6.142	6.289	2.238	2,8101	0
635010	Frankenau, St.	3.068	3.165	1.018	3,1090	5
635011	Frankenberg (Eder), St.	16.269	16.853	6.260	2,6922	9
635012	Gemünden (Wohra), St.	3.626	3.712	1.309	2,8358	0
635013	Haina (Kloster)	3.810	3.587	1.203	2,9817	0
635014	Hatzfeld (Eder), St.	3.272	3.337	1.105	3,0199	0
635015	Korbach, Krst.	21.638	22.515	9.019	2,4964	7
635016	Lichtenfels, St.	4.280	4.339	1.359	3,1928	0
635017	Rosenthal, St.	1.977	2.012	637	3,1586	0
635018	Twistetel	4.485	4.588	1.521	3,0164	0
635019	Vöhl	5.581	5.713	1.966	2,9059	0
635020	Volkmarsen, St.	6.448	6.616	2.430	2,7226	0
635021	Waldeck, St.	6.917	7.211	2.562	2,8146	0
635022	Willingen (Upland)	5.885	5.968	2.285	2,6118	0
636001	Bad Sooden-Allendorf, St.	8.575	8.738	3.713	2,3534	12
636002	Berkatal	1.845	1.892	651	2,9063	0
636003	Eschwege, Kreisstadt	21.581	21.872	9.831	2,2248	0

Tabelle A 1: Bevölkerung, Privathaushalte, durchschnittliche Haushaltsgröße und Wohnheimwohnungen nach Gemeinden 1987

Gemeindekennziffer	Gemeindename	Volkszählung 1987				GWZ 1987
		Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung	Bevölkerung in Privathaushalten	Privathaushalte	durchschn. Haushaltsgröße	Wohnheimwohnungen
636004	Großalmerode, St.	7.469	7.697	3.075	2,5031	0
636005	Herleshausen	2.927	3.000	1.034	2,9014	0
636006	Hessisch Lichtenau, St.	13.288	13.246	5.387	2,4589	0
636007	Meinhard	5.666	5.824	2.264	2,5724	0
636008	Meißner	3.682	3.757	1.323	2,8398	0
636009	Neu-Eichenberg	1.949	2.033	764	2,6610	0
636010	Ringgau	3.612	3.753	1.199	3,1301	0
636011	Sontra, St.	9.045	9.208	3.547	2,5960	16
636012	Waldkappel, St.	5.138	5.298	1.867	2,8377	0
636013	Wanfried, St.	4.787	4.899	1.977	2,4780	0
636014	Wehretal	5.383	5.530	2.051	2,6962	0
636015	Weißenborn	1.205	1.245	464	2,6832	0
636016	Witzenhausen, St.	16.244	16.672	7.037	2,3692	153
Quelle	Hessisches Statistisches Landesamt, Volks- und Berufszählung 1987, Gemeindeblatt 01A Nrn. 01, 62 und 69 Hessisches Statistisches Landesamt, Gebäude- und Wohnungszählung 1987, Gemeindeblatt Fassung A, Blatt 1, Nr. 15.					

**Tabelle A 2: Wohnungsbestand 1987 und 2003, Sozialmietwohnungsbestand 1987, 2004 und 2020 nach Gemeinden
kreisfreien Städten und Landkreisen**

Gemeinde- schlüsselnr.	Gemeinde / Kreis	Wohnungsbestand insgesamt		Sozialmietwohnungsbestand		
		31.12.1987	31.12.2003	GWZ 1987	Bestand 31.12.2004	Bestand 31.12.2020
		Anzahl Wohnungen				
411000	Darmstadt, Wissenschaftsstadt	66.962	74.627	15.231	5.596	3.961
412000	Frankfurt am Main, Stadt	309.623	346.482	69.443	29.404	21.764
413000	Offenbach am Main, Stadt	52.925	58.069	9.634	4.887	3.362
414000	Wiesbaden, Landeshauptstadt	123.554	136.906	23.956	11.334	6.875
431001	Abtsteinach	879	1.072	9	0	0
431002	Bensheim, Stadt	13.934	16.989	1.631	651	257
431003	Biblis	3.045	3.645	33	57	33
431004	Birkenau	3.935	4.476	191	140	90
431005	Bürstadt, Stadt	5.692	6.437	147	231	178
431006	Einhausen	1.860	2.441	39	11	11
431007	Fürth	3.570	4.479	86	27	18
431008	Gorxheimetal	1.521	1.804	37	0	0
431009	Grasellenbach	1.330	1.550	14	5	0
431010	Groß-Rohrheim	1.286	1.544	14	13	13
431011	Heppenheim (Bergstraße), Kreisst.	9.448	11.526	928	630	434
431012	Hirschhorn (Neckar), Stadt	1.634	1.804	106	71	61
431013	Lampertheim, Stadt	12.519	14.496	657	628	447
431014	Lautertal (Odenwald)	2.644	3.089	19	13	13
431015	Lindenfels, Stadt	1.967	2.307	25	0	-11
431016	Lorsch, Stadt	4.345	5.502	290	218	170
431017	Mörlenbach	3.388	4.288	102	101	37
431018	Neckarsteinach, Stadt	1.690	2.007	67	17	17
431019	Rimbach	2.955	3.603	35	13	12
431020	Viernheim, Stadt	12.691	15.186	1.789	1.092	710
431021	Wald-Michelbach	3.996	4.747	137	62	30
431022	Zwingenberg, Stadt	2.271	2.771	41	51	51
432001	Alsbach-Hähnlein	3.105	3.955	45	77	77
432002	Babenhausen, Stadt	5.355	6.587	191	174	56
432003	Bickenbach	1.816	2.403	38	33	33
432004	Dieburg, Stadt	5.103	6.249	123	105	87
432005	Eppertshausen	1.912	2.400	23	22	22
432006	Erzhausen	2.568	3.121	59	54	0
432007	Fischbachtal	848	1.042	5	0	0
432008	Griesheim, Stadt	8.666	11.686	387	407	326
432009	Groß-Bieberau, Stadt	1.420	1.814	27	33	18
432010	Groß-Umstadt, Stadt	6.961	8.541	483	254	172
432011	Groß-Zimmern	3.871	5.277	109	116	66
432012	Messel	1.436	1.693	93	5	0
432013	Modautal	1.543	1.974	13	20	3
432014	Mühlthal	5.073	6.196	103	75	26
432015	Münster	4.365	5.595	99	59	52
432016	Ober-Ramstadt, Stadt	5.204	6.642	386	197	122
432017	Otzberg	2.131	2.607	7	6	2
432018	Pfungstadt, Stadt	9.233	11.252	1.308	1.068	800
432019	Reinheim, Stadt	5.927	7.071	243	298	251
432020	Roßdorf	4.175	5.239	122	69	49
432021	Schaafheim	2.803	3.579	23	14	0
432022	Seeheim-Jugenheim	6.674	7.457	211	65	53
432023	Weiterstadt, Stadt	8.564	10.303	307	325	324
433001	Biebesheim am Rhein	2.247	2.674	173	88	31
433002	Bischofsheim	5.169	5.737	917	548	294
433003	Büttelborn	4.199	5.716	114	86	71
433004	Gernsheim, Schöffersstadt	3.339	4.150	285	146	114
433005	Ginsheim-Gustavsburg	6.044	7.266	1.565	918	703
433006	Groß-Gerau, Stadt	8.626	10.304	786	506	367
433007	Kelsterbach, Stadt	5.937	6.794	1.127	738	366
433008	Mörfelden-Walldorf, Stadt	12.895	14.792	1.094	646	491
433009	Nauheim	4.016	4.575	194	146	125
433010	Raunheim, Stadt	4.610	5.626	1.794	108	84
433011	Riedstadt	6.069	8.487	260	208	111
433012	Rüsselsheim, Stadt	23.948	27.516	7.391	3.289	1.783

**Tabelle A 2: Wohnungsbestand 1987 und 2003, Sozialmietwohnungsbestand 1987, 2004 und 2020 nach Gemeinden
kreisfreien Städten und Landkreisen**

Gemeinde- schlüsselnr.	Gemeinde / Kreis	Wohnungsbestand insgesamt		Sozialmietwohnungsbestand		
		31.12.1987	31.12.2003	GWZ 1987	Bestand 31.12.2004	Bestand 31.12.2020
		Anzahl Wohnungen				
433013	Stockstadt am Rhein	1.931	2.273	157	82	61
433014	Trebur	3.970	5.430	85	23	10
434001	Bad Homburg v.d. Höhe, Stadt	23.235	26.869	2.972	1.019	540
434002	Friedrichsdorf, Stadt	9.262	11.158	512	372	283
434003	Glashütten	1.955	2.391	15	14	5
434004	Grävenwiesbach	1.463	2.007	128	22	3
434005	Königstein im Taunus, Stadt	6.551	7.884	411	123	62
434006	Kronberg im Taunus, Stadt	7.604	8.610	639	286	108
434007	Neu-Anspach	3.849	6.077	164	123	81
434008	Oberursel (Taunus), Stadt	17.407	20.916	2.205	815	426
434009	Schmitten	3.048	3.846	33	14	8
434010	Steinbach (Taunus), Stadt	4.315	4.761	1.337	1.223	338
434011	Usingen, Stadt	4.478	6.035	320	108	102
434012	Wehrheim	3.097	3.984	110	64	10
434013	Weilrod	2.195	2.744	31	16	6
435001	Bad Orb, Stadt	3.920	4.829	150	89	26
435002	Bad Soden-Salmünster, Stadt	4.533	6.044	78	117	33
435003	Biebergemünd	2.778	3.545	20	16	2
435004	Birstein	1.880	2.558	17	17	0
435005	Brachtal	1.692	2.234	17	36	0
435006	Bruchköbel, Stadt	7.099	9.061	571	372	292
435007	Erlensee	5.025	5.680	349	162	141
435008	Flörsbachtal	934	1.110	4	0	0
435009	Freigericht	4.669	6.044	32	33	33
435010	Gelnhausen, Barbarossastadt	7.802	10.087	335	109	53
435011	Großkrotzenburg	2.514	3.212	164	104	17
435012	Gründau	4.454	6.109	59	12	0
435013	Hammersbach	1.576	2.010	11	5	0
435014	Hanau, Stadt	39.055	43.013	8.698	3.051	1.764
435015	Hasselroth	2.663	3.278	34	0	0
435016	Jossgrund	1.226	1.525	10	14	0
435017	Langenselbold, Stadt	4.520	5.911	157	177	90
435018	Linsengericht	3.299	4.090	67	10	0
435019	Maintal, Stadt	15.508	17.735	1.827	901	404
435020	Neuberg	1.829	2.336	39	0	0
435021	Nidderau, Stadt	5.487	8.455	101	143	110
435022	Niederdorfelden	1.168	1.363	222	112	0
435023	Rodenbach	4.333	4.863	106	16	0
435024	Ronneburg	1.039	1.339	22	4	0
435025	Schlüchtern, Stadt	5.445	7.209	473	361	112
435026	Schöneck	3.900	4.916	127	58	52
435027	Sinntal	3.331	3.975	57	17	1
435028	Steinau an der Straße, Stadt	3.762	4.530	356	215	104
435029	Wächtersbach, Stadt	3.925	5.101	353	211	105
436001	Bad Soden am Taunus, Stadt	8.026	10.410	793	274	116
436002	Eppstein, Stadt	4.869	5.973	153	86	64
436003	Eschborn, Stadt	8.102	9.999	681	679	373
436004	Flörsheim am Main, Stadt	6.807	8.880	481	372	330
436005	Hattersheim am Main, Stadt	9.870	11.493	1.962	1.022	461
436006	Hochheim am Main, Stadt	6.392	7.664	1.045	710	471
436007	Hofheim am Taunus, Kreisstadt	14.126	17.096	1.210	1.082	528
436008	Kelkheim (Taunus), Stadt	10.764	12.768	509	155	109
436009	Kriftel	4.033	4.812	350	208	174
436010	Liederbach am Taunus	2.775	3.790	290	78	48
436011	Schwalbach am Taunus, Stadt	6.155	7.052	1.567	1.170	165
436012	Sulzbach (Taunus)	3.146	3.952	506	108	98
437001	Bad König, Stadt	3.185	4.005	23	32	16
437002	Beerfelden, Stadt	2.571	3.005	81	18	0
437003	Brensbach	1.834	2.343	32	7	0
437004	Breuberg, Stadt	2.594	3.125	172	74	46
437005	Brombachtal	1.226	1.567	5	3	0

**Tabelle A 2: Wohnungsbestand 1987 und 2003, Sozialmietwohnungsbestand 1987, 2004 und 2020 nach Gemeinden
kreisfreien Städten und Landkreisen**

Gemeinde- schlüsselnr.	Gemeinde / Kreis	Wohnungsbestand insgesamt		Sozialmietwohnungsbestand		
		31.12.1987	31.12.2003	GWZ 1987	Bestand 31.12.2004	Bestand 31.12.2020
		Anzahl Wohnungen				
437006	Erbach, Kreisstadt	4.476	5.958	471	279	214
437007	Fränkisch-Crumbach	1.054	1.412	15	7	0
437008	Hesseneck	308	347	1	0	0
437009	Höchst i.Odw.	3.276	4.076	140	86	63
437010	Lützelbach	2.209	2.845	25	48	9
437011	Michelstadt, Stadt	5.895	7.478	500	326	162
437012	Mossautal	912	1.178	0	4	0
437013	Reichelsheim (Odenwald)	2.875	3.636	49	18	12
437014	Rothenberg	929	1.086	2	3	1
437015	Sensbachtal	361	426	2	0	0
438001	Dietzenbach, Kreisstadt	11.594	14.869	600	686	453
438002	Dreieich, Stadt	16.953	19.559	2.269	822	479
438003	Egelsbach	4.029	4.397	332	181	137
438004	Hainburg	5.127	6.273	480	437	302
438005	Heusenstamm, Stadt	7.610	8.553	699	73	36
438006	Langen, Stadt	13.419	17.089	3.358	1.444	993
438007	Mainhausen	2.735	3.721	64	18	6
438008	Mühlheim am Main, Stadt	10.042	12.305	1.167	585	331
438009	Neu-Isenburg, Stadt	17.221	18.981	2.891	1.169	808
438010	Obertshausen, Stadt	9.265	11.114	1.472	407	370
438011	Rodgau, Stadt	15.146	18.324	653	129	105
438012	Rödermark, Stadt	9.169	11.350	245	131	70
438013	Seligenstadt, Stadt	6.776	8.704	634	454	102
439001	Aarbergen	2.276	2.711	376	108	55
439002	Bad Schwalbach, Kreisstadt	4.297	5.133	317	195	63
439003	Eltville am Rhein, Stadt	6.228	7.304	502	366	234
439004	Geisenheim, Stadt	4.536	5.308	606	317	150
439005	Heidenrod	2.651	3.328	82	36	12
439006	Hohenstein	2.165	2.516	41	38	6
439007	Hünstetten	2.824	3.820	32	40	25
439008	Idstein, Stadt	7.488	9.669	836	449	262
439009	Kiedrich	1.362	1.730	39	0	0
439010	Lorch, Stadt	1.880	2.043	280	27	11
439011	Niedernhausen	5.104	6.756	177	52	28
439012	Oestrich-Winkel, Stadt	4.494	5.601	279	193	142
439013	Rüdesheim am Rhein, Stadt	3.748	4.215	336	216	156
439014	Schlangenberg	2.402	2.854	62	22	3
439015	Taunusstein, Stadt	10.761	12.670	547	308	110
439016	Waldems	1.835	2.164	18	24	20
439017	Walluf	2.334	2.709	150	42	9
440001	Altenstadt	3.386	4.569	56	19	7
440002	Bad Nauheim, Stadt	11.807	13.784	900	563	357
440003	Bad Vilbel, Stadt	10.915	14.792	1.539	837	657
440004	Büdingen, Stadt	6.552	8.421	360	149	70
440005	Butzbach, Stadt	8.461	10.279	1.208	565	203
440006	Echzell	1.756	2.101	22	19	0
440007	Florstadt	2.809	3.453	11	12	8
440008	Friedberg (Hessen), Kreisstadt	10.372	12.216	1.512	605	515
440009	Gedern, Stadt	2.339	3.007	44	89	20
440010	Glauburg	1.103	1.270	18	10	0
440011	Hirzenhain	1.051	1.213	87	25	12
440012	Karben, Stadt	7.467	9.183	89	30	6
440013	Kefenrod	747	1.061	50	36	0
440014	Limeshain	1.544	1.960	6	5	0
440015	Münzenberg, Stadt	1.701	2.076	35	33	24
440016	Nidda, Stadt	5.862	7.056	408	206	134
440017	Niddatal, Stadt	2.962	3.679	55	3	0
440018	Ober-Mörlen	1.993	2.490	48	33	20
440019	Ortenberg, Stadt	2.943	3.761	65	70	50
440020	Ranstadt	1.551	1.916	29	9	7
440021	Reichelsheim (Wetterau), Stadt	2.091	2.601	34	6	0

**Tabelle A 2: Wohnungsbestand 1987 und 2003, Sozialmietwohnungsbestand 1987, 2004 und 2020 nach Gemeinden
kreisfreien Städten und Landkreisen**

Gemeinde- schlüsselnr.	Gemeinde / Kreis	Wohnungsbestand insgesamt		Sozialmietwohnungsbestand		
		31.12.1987	31.12.2003	GWZ 1987	Bestand 31.12.2004	Bestand 31.12.2020
		Anzahl Wohnungen				
440022	Rockenberg	1.328	1.598	25	2	0
440023	Rosbach v.d.Höhe, Stadt	3.697	4.653	49	25	12
440024	Wölfersheim	2.894	3.485	26	35	0
440025	Wöllstadt	1.959	2.513	46	28	0
531001	Allendorf (Lumda), Stadt	1.289	1.709	24	43	4
531002	Biebertal	3.904	4.726	91	87	41
531003	Buseck	4.620	5.724	225	182	103
531004	Fernwald	2.434	3.131	120	67	32
531005	Gießen, Universitätsstadt	35.900	40.865	8.692	3.891	2.058
531006	Grünberg, Stadt	4.474	5.800	243	246	169
531007	Heuchelheim	3.046	3.578	238	147	98
531008	Hungen, Stadt	4.424	5.579	222	224	161
531009	Langgöns	4.040	5.048	185	116	37
531010	Laubach, Stadt	3.496	4.373	145	139	46
531011	Lich, Stadt	4.437	5.722	292	242	145
531012	Linden, Stadt	4.861	5.791	438	219	124
531013	Lollar, Stadt	3.542	4.124	500	199	109
531014	Pohlheim, Stadt	6.044	7.604	365	211	140
531015	Rabenau	1.840	2.252	54	41	2
531016	Reiskirchen	3.074	4.201	78	170	42
531017	Staufenberg, Stadt	2.863	3.691	122	8	1
531018	Wettenberg	4.427	5.623	197	198	82
532001	Aßlar, Stadt	4.331	5.699	364	342	83
532002	Bischoffen	1.112	1.440	14	12	4
532003	Braunfels, Stadt	4.351	5.564	199	216	64
532004	Breitscheid	1.543	1.917	33	12	12
532005	Dietzhöhlztal	2.277	2.621	73	27	23
532006	Dillenburg, Stadt	9.139	10.595	999	585	413
532007	Driedorf	1.786	2.174	21	33	0
532008	Ehringshausen	3.170	3.993	179	96	0
532009	Eschenburg	3.298	4.063	103	53	29
532010	Greifenstein	2.539	3.067	41	47	6
532011	Haiger, Stadt	6.795	8.198	347	314	174
532012	Herborn, Stadt	8.152	9.481	1.102	609	298
532013	Hohenahr	1.579	2.052	9	21	0
532014	Hüttenberg	2.988	4.181	72	22	14
532015	Lahnau	2.929	3.683	126	150	47
532016	Leun, Stadt	1.923	2.481	43	24	0
532017	Mittenaar	1.711	2.097	17	4	0
532018	Schöffengrund	2.078	2.635	37	13	10
532019	Siegbach	1.019	1.202	11	3	0
532020	Sinn	2.365	2.847	212	85	58
532021	Solms, Stadt	4.766	6.061	380	197	60
532022	Waldsolms	1.577	2.042	18	14	0
532023	Wetzlar, Stadt	21.200	24.417	4.610	2.200	1.212
533001	Beselich	1.726	2.281	17	47	0
533002	Brechen	2.309	2.911	35	19	0
533003	Bad Camberg, Stadt	4.809	6.386	167	118	85
533004	Dornburg	2.976	3.679	36	66	0
533005	Elbtal	789	1.036	5	25	0
533006	Elz	2.624	3.531	52	31	0
533007	Hadamar, Stadt	4.028	5.283	199	186	105
533008	Hünfelden	3.042	3.983	29	43	1
533009	Limburg a.d.Lahn, Kreisstadt	11.722	15.849	1.461	908	710
533010	Löhnberg	1.701	1.994	33	26	0
533011	Mengerskirchen,Marktflecken	1.859	2.504	7	91	11
533012	Merenberg, Marktflecken	983	1.401	13	34	3
533013	Runkel, Stadt	3.333	4.225	76	37	3
533014	Selters (Taunus)	2.408	3.132	20	1	0
533015	Villmar	2.373	3.002	32	46	6
533016	Waldbrunn (Westerwald)	1.896	2.380	4	54	3

**Tabelle A 2: Wohnungsbestand 1987 und 2003, Sozialmietwohnungsbestand 1987, 2004 und 2020 nach Gemeinden
kreisfreien Städten und Landkreisen**

Gemeinde- schlüsselnr.	Gemeinde / Kreis	Wohnungsbestand insgesamt		Sozialmietwohnungsbestand		
		31.12.1987	31.12.2003	GWZ 1987	Bestand 31.12.2004	Bestand 31.12.2020
		Anzahl Wohnungen				
533017	Weilburg, Stadt	5.127	6.136	378	241	117
533018	Weilmünster, Marktflecken	3.297	3.997	188	162	48
533019	Weinbach	1.690	2.016	19	16	6
534001	Amöneburg, Stadt	1.666	2.085	19	30	11
534002	Angelburg	1.178	1.395	16	3	0
534003	Bad Endbach	2.818	3.441	26	17	4
534004	Biedenkopf, Stadt	5.409	6.078	485	172	121
534005	Breidenbach	2.186	2.693	147	48	34
534006	Cölbe	2.408	2.921	181	83	19
534007	Dautphetal	3.836	4.573	156	46	24
534008	Ebsdorfergrund	2.669	3.366	36	16	3
534009	Fronhausen	1.385	1.658	90	55	11
534010	Gladenbach, Stadt	3.971	5.036	176	241	58
534011	Kirchhain, Stadt	5.481	6.633	615	336	110
534012	Lahntal	2.247	2.720	62	25	2
534013	Lohra	1.726	2.186	51	36	22
534014	Marburg, Universitätsstadt	29.357	34.794	6.489	3.131	2.187
534015	Münchhausen	1.101	1.310	6	4	0
534016	Neustadt (Hessen), Stadt	3.073	3.663	195	33	2
534017	Rauschenberg, Stadt	1.519	1.830	58	59	24
534018	Stadtallendorf, Stadt	7.014	8.320	2.236	1.097	681
534019	Steffenberg	1.502	1.730	9	3	1
534020	Weimar (Lahn)	2.178	2.741	47	13	5
534021	Wetter (Hessen), Stadt	2.972	3.566	126	291	170
534022	Wohratal	727	910	7	3	0
535001	Alsfeld, Stadt	6.434	7.328	1.160	374	182
535002	Antrifttal	691	860	20	15	9
535003	Feldatal	957	1.101	8	0	0
535004	Freiensteinau	987	1.171	5	7	0
535005	Gemünden (Felda)	1.063	1.331	9	19	2
535006	Grebenau, Stadt	1.035	1.134	15	14	11
535007	Grebenhain	1.812	2.115	19	28	0
535008	Herbstein, Stadt	1.657	1.987	24	18	0
535009	Homburg (Ohm), Stadt	2.588	3.281	255	97	28
535010	Kirtorf, Stadt	1.128	1.430	22	53	34
535011	Lauterbach (Hessen), Kreisstadt	5.382	6.306	598	147	80
535012	Lautertal (Vogelsberg)	776	935	13	19	0
535013	Mücke	3.281	4.337	40	29	0
535014	Romrod, Stadt	988	1.222	21	9	0
535015	Schlitz, Stadt	3.307	3.814	288	135	67
535016	Schotten, Stadt	3.714	4.509	115	127	64
535017	Schwalmatal	1.098	1.248	14	0	0
535018	Ulrichstein, Stadt	1.173	1.382	6	7	0
535019	Wartenberg	1.283	1.642	56	33	10
611000	Kassel, documenta-Stadt	92.398	102.045	25.823	8.987	5.966
631001	Bad Salzschlirf	1.185	1.436	86	64	52
631002	Burghaun	2.137	2.879	77	47	0
631003	Dipperz	1.010	1.445	41	54	8
631004	Ebersburg	1.474	1.928	37	19	4
631005	Ehrenberg (Rhön)	916	1.172	18	21	0
631006	Eichenzell	3.003	4.503	138	85	33
631007	Eiterfeld	2.273	2.992	44	19	0
631008	Flieden	2.895	3.772	106	51	25
631009	Fulda, Stadt	24.618	29.288	5.714	2.505	1.331
631010	Gersfeld (Rhön), Stadt	2.362	2.717	164	78	33
631011	Großenlüder	2.730	3.717	114	27	6
631012	Hilders	1.746	2.288	66	62	20
631013	Hofbieber	1.931	2.584	47	8	0
631014	Hosenfeld	1.455	1.964	14	41	0
631015	Hünfeld, Stadt	4.948	6.804	778	389	171
631016	Kalbach	2.008	2.736	56	31	6

**Tabelle A 2: Wohnungsbestand 1987 und 2003, Sozialmietwohnungsbestand 1987, 2004 und 2020 nach Gemeinden
kreisfreien Städten und Landkreisen**

Gemeinde- schlüsselnr.	Gemeinde / Kreis	Wohnungsbestand insgesamt		Sozialmietwohnungsbestand		
		31.12.1987	31.12.2003	GWZ 1987	Bestand 31.12.2004	Bestand 31.12.2020
		Anzahl Wohnungen				
631017	Künzell	5.479	7.276	285	154	79
631018	Neuhof	3.825	5.001	174	123	12
631019	Nüsttal	854	1.188	17	7	0
631020	Petersberg	5.205	6.711	518	256	105
631021	Poppenhausen (Wasserkuppe)	966	1.178	32	5	4
631022	Rasdorf	554	755	20	1	0
631023	Tann (Rhön), Stadt	1.689	2.107	63	92	27
632001	Alheim	1.676	2.111	88	119	81
632002	Bad Hersfeld, Kreisstadt	12.372	13.945	2.258	1.115	777
632003	Bebra, Stadt	5.865	6.495	848	344	247
632004	Breitenbach a. Herzberg	652	761	7	0	0
632005	Cornberg	643	698	10	80	78
632006	Friedewald	919	1.095	40	5	0
632007	Haunack	1.229	1.430	33	0	0
632008	Haunetal	1.109	1.333	25	5	2
632009	Heringen (Werra), Stadt	3.378	3.734	191	36	0
632010	Hohenroda	1.333	1.528	31	9	9
632011	Kirchheim	1.558	1.840	48	102	15
632012	Ludwigsau	2.050	2.478	90	46	6
632013	Nentershausen	1.276	1.417	43	67	39
632014	Neuenstein	1.056	1.322	12	18	14
632015	Niederaula	1.914	2.363	112	23	6
632016	Philippsthal (Werra)	1.865	2.116	115	49	20
632017	Ronshausen	1.100	1.236	38	16	12
632018	Rotenburg a.d. Fulda, Stadt	5.340	6.561	792	585	481
632019	Schenklengsfeld	1.638	1.928	52	9	0
632020	Wildeck	2.108	2.472	96	42	24
633001	Ahnatal	3.010	3.787	73	50	10
633002	Bad Karlshafen, Stadt	1.932	2.081	155	18	16
633003	Baunatal, Stadt	9.147	12.540	2.097	941	766
633004	Breuna	1.325	1.598	16	3	0
633005	Calden	2.519	3.311	46	32	1
633006	Bad Emstal	2.071	2.604	136	66	15
633007	Espenau	1.868	2.312	89	18	0
633008	Fuldabrück	3.559	4.232	105	72	0
633009	Fulda	5.073	5.883	374	71	24
633010	Grebenstein, Stadt	2.308	2.723	191	85	62
633011	Habichtswald	1.759	2.252	61	26	20
633012	Helsa	2.437	2.812	226	96	18
633013	Hofgeismar, Stadt	5.671	7.145	692	476	260
633014	Immenhausen, Stadt	2.844	3.446	267	119	84
633015	Kaufungen	4.206	5.945	379	368	128
633016	Liebenau, Stadt	1.318	1.514	15	12	0
633017	Lohfelden	5.102	6.453	599	482	197
633018	Naumburg, Stadt	1.850	2.222	65	97	53
633019	Nieste	556	742	14	1	0
633020	Niestetal	4.262	5.192	244	73	18
633021	Oberweser	1.372	1.575	25	30	6
633022	Reinhardshagen	1.955	2.280	88	28	0
633023	Schauenburg	3.871	4.778	160	29	8
633024	Söhrewald	1.904	2.335	83	8	0
633025	Trendelburg, Stadt	2.154	2.486	34	21	4
633026	Vellmar, Stadt	7.016	8.645	795	211	104
633027	Wahlsburg	1.034	1.126	39	15	3
633028	Wolfhagen, Stadt	4.630	5.541	435	322	94
633029	Zierenberg, Stadt	2.504	3.117	146	99	53
634001	Borken (Hessen), Stadt	5.213	5.874	321	182	61
634002	Edermünde	2.578	2.913	228	40	13
634003	Felsberg, Stadt	4.277	4.977	252	97	34
634004	Frielendorf	2.892	3.544	78	75	40
634005	Fritzlar, Dom- und Kaiserstadt	5.157	6.116	561	232	126

**Tabelle A 2: Wohnungsbestand 1987 und 2003, Sozialmietwohnungsbestand 1987, 2004 und 2020 nach Gemeinden
kreisfreien Städten und Landkreisen**

Gemeinde- schlüsselnr.	Gemeinde / Kreis	Wohnungsbestand insgesamt		Sozialmietwohnungsbestand		
		31.12.1987	31.12.2003	GWZ 1987	Bestand 31.12.2004	Bestand 31.12.2020
		Anzahl Wohnungen				
634006	Gilsberg	1.069	1.313	12	25	2
634007	Gudensberg, Stadt	2.767	3.372	307	226	80
634008	Guxhagen	1.764	2.307	41	23	15
634009	Homburg (Efze), Kreisstadt	5.396	5.846	361	304	192
634010	Jesberg	983	1.154	12	9	8
634011	Knüllwald	1.852	2.034	35	11	0
634012	Körle	966	1.248	32	44	25
634013	Malsfeld	1.551	1.672	34	27	6
634014	Melsungen, Stadt	5.550	6.445	779	371	210
634015	Morschen	1.455	1.566	47	20	0
634016	Neuental	1.301	1.475	44	4	0
634017	Neukirchen, Stadt	2.503	2.999	193	107	24
634018	Niedenstein, Stadt	1.839	2.164	99	154	51
634019	Oberaula	1.366	1.513	23	42	0
634020	Ottrau	845	938	7	15	1
634021	Schrecksbach	1.141	1.314	21	2	0
634022	Schwalmstadt, Stadt	6.729	7.826	814	447	305
634023	Schwarzenborn, Stadt	424	450	5	0	0
634024	Spangenberg, Liebenbachstadt	2.563	2.820	82	75	33
634025	Wabern	2.702	3.163	131	57	38
634026	Willingshausen	1.805	2.201	33	41	33
634027	Bad Zwesten	1.285	1.798	27	39	0
635001	Allendorf (Eder)	1.488	2.162	112	133	68
635002	Bad Arolsen, Stadt	6.661	8.182	504	367	236
635003	Bad Wildungen, Stadt	7.167	8.836	752	518	313
635004	Battenberg (Eder), Stadt	1.827	2.272	76	71	16
635005	Bromskirchen	612	804	2	4	4
635006	Burgwald	1.593	1.951	23	8	0
635007	Diemelsee	1.854	2.357	12	39	22
635008	Diemelstadt, Stadt	2.038	2.424	91	72	24
635009	Edertal	2.503	3.207	21	25	0
635010	Frankenau, Stadt	1.181	1.561	1	37	10
635011	Frankenberg (Eder), Stadt	6.386	7.884	988	685	514
635012	Gemünden (Wohra), Stadt	1.321	1.628	76	23	9
635013	Haina (Kloster)	1.235	1.441	12	1	0
635014	Hatzfeld (Eder), Stadt	1.231	1.389	19	25	19
635015	Korbach, Kreisstadt	9.120	11.270	1.622	710	459
635016	Lichtenfels, Stadt	1.466	1.802	13	23	2
635017	Rosenthal, Stadt	735	898	8	0	0
635018	Twistetal	1.530	1.864	19	7	0
635019	Vöhl	2.078	2.501	12	67	11
635020	Volkmarzen, Stadt	2.480	2.978	108	62	29
635021	Waldeck, Stadt	3.033	3.683	46	21	0
635022	Willingen (Upland)	3.286	4.131	41	14	0
636001	Bad Sooden-Allendorf, Stadt	3.776	4.358	276	211	44
636002	Berkatal	682	777	11	0	0
636003	Eschwege, Kreisstadt	10.183	11.171	1.954	858	523
636004	Großalmerode, Stadt	2.965	3.382	279	114	64
636005	Herleshäusen	1.121	1.309	41	31	31
636006	Hessisch Lichtenau, Stadt	5.348	5.992	666	327	108
636007	Meinhard	2.398	2.570	114	9	3
636008	Meißner	1.367	1.550	30	14	0
636009	Neu-Eichenberg	786	932	22	15	0
636010	Ringgau	1.256	1.413	17	16	6
636011	Sontra, Stadt	3.429	3.858	501	433	413
636012	Waldkappel, Stadt	1.966	2.193	139	56	15
636013	Wanfried, Stadt	2.092	2.293	253	98	52
636014	Wehretal	2.061	2.414	125	66	17
636015	Weißborn	498	546	8	0	0
636016	Witzenhausen, Stadt	6.835	7.627	736	392	249

**Tabelle A 2: Wohnungsbestand 1987 und 2003, Sozialmietwohnungsbestand 1987, 2004 und 2020 nach Gemeinden
kreisfreien Städten und Landkreisen**

Gemeinde- schlüsselnr.	Gemeinde / Kreis	Wohnungsbestand insgesamt		Sozialmietwohnungsbestand		
		31.12.1987	31.12.2003	GWZ 1987	Bestand 31.12.2004	Bestand 31.12.2020
		Anzahl Wohnungen				
411	Darmstadt, Wissenschaftstadt	66.962	74.627	15.231	5.596	3.961
412	Frankfurt	309.623	346.482	69.443	29.404	21.764
413	Offenbach	52.925	58.069	9.634	4.887	3.362
414	Wiesbaden, Landeshauptst.	123.554	136.906	23.956	11.334	6.875
431	Ldkr. Bergstraße	96.600	115.763	6.397	4.031	2.571
432	Ldkr. Darmstadt-Dieburg	98.753	122.683	4.405	3.476	2.539
433	Ldkr. Groß-Gerau	93.000	111.340	15.942	7.532	4.611
434	Hochtaunuskreis	88.459	107.282	8.877	4.199	1.972
435	Main-Kinzig-Kreis	149.366	182.162	14.456	6.362	3.339
436	Main-Taunus-Kreis	85.065	103.889	9.547	5.944	2.937
437	Odenwaldkreis	33.705	42.487	1.518	905	523
438	Ldkr. Offenbach	129.086	155.239	14.864	6.536	4.192
439	Rheingau-Taunus-Kreis	66.385	80.531	4.680	2.433	1.286
440	Wetteraukreis	99.290	123.137	6.722	3.414	2.102
531	Ldkr. Gießen	98.715	119.541	12.231	6.430	3.394
532	Lahn-Dill-Kreis	92.628	112.510	9.010	5.079	2.507
533	Ldkr. Limburg-Weilburg	58.692	75.726	2.771	2.151	1.098
534	Ldkr. Marburg-Biedenkopf	86.423	103.649	11.233	5.742	3.489
535	Vogelsbergkreis	39.354	47.133	2.688	1.131	487
611	Kassel, Stadt	92.398	102.045	25.823	8.987	5.966
631	Ldkr. Fulda	75.263	96.441	8.609	4.139	1.916
632	Ldkr. Hersfeld-Rotenburg	49.081	56.863	4.929	2.670	1.811
633	Ldkr. Kassel	89.257	110.677	7.649	3.869	1.944
634	Schwalm-Eder-Kreis	67.973	79.042	4.579	2.669	1.297
635	Ldkr. Waldeck-Frankenberg	60.825	75.225	4.558	2.912	1.736
636	Werra-Meißner-Kreis	46.763	52.385	5.172	2.640	1.525
	Hessen insgesamt	2.350.145	2.791.834	304.924	144.472	89.204
Quelle:	Wohnungsbestand 1987 und 2003: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik Sozialwohnungsbestand 1987: Hessisches Statistisches Landesamt, Gebäude- und Wohnungszählung 1987, Fassung A, Spalte 130. Sozialwohnungsbestand 2004 und 2020: LTH Landestreuhandstelle Hessen, unveröffentlichte Angaben, eigene Berechnungen					

Tabelle A 3: sozialwohnungssuchende Haushalte in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 1. November 2004

kreisfreie Stadt/Landkreis	Privat- haushalte	wohnungssuchende Haushalte		von den wohnungssuchenden Haushalten waren				von den wohnungssuchenden Haushalten waren (Mehrfachnennungen sind möglich)											
				Wohnungs notstandsfälle		ohne eigene Wohnung		ausländische Mitbürger		Aus- und Übersiedler		kinderreiche Familien		Alleinerziehende		junge Ehepaare		ältere Menschen	
				Anzahl	in vH der PHH	Anzahl	in vH	Anzahl	in vH	Anzahl	in vH	Anzahl	in vH	Anzahl	in vH	Anzahl	in vH	Anzahl	in vH
Reg. Bez. Darmstadt																			
Stadt Darmstadt	77.671	2.130	2,7	112	5,3	481	22,6	723	33,9	107	5,0	166	7,8	350	16,4	376	17,7	156	7,3
Stadt Frankfurt a. M.	368.799	7.969	2,2	607	7,6	2.581	32,4	4.228	53,1	140	1,8	836	10,5	827	10,4	586	7,4	902	11,3
Stadt Offenbach a.M.	62.358	2.209	3,5	8	0,4	351	15,9	994	45,0	3	0,1	464	21,0	309	14,0	42	1,9	134	6,1
Stadt Wiesbaden	145.401	4.001	2,8	1.164	29,1	1.744	43,6	1.684	42,1	203	5,1	424	10,6	581	14,5	95	2,4	308	7,7
Lkr. Bergstraße	115.309	1.847	1,6	314	17,0	554	30,0	403	21,8	250	13,5	182	9,9	338	18,3	235	12,7	229	12,4
Lkr. Darmstadt-Dieburg	124.731	2.359	1,9	160	6,8	368	15,6	863	36,6	145	6,1	243	10,3	384	16,3	245	10,4	237	10,0
Lkr. Groß-Gerau	112.952	3.562	3,2	209	5,9	447	12,5	1.657	46,5	144	4,0	421	11,8	375	10,5	459	12,9	358	10,1
Hochtaunuskreis	105.947	2.143	2,0	246	11,5	536	25,0	732	34,2	348	16,2	147	6,9	271	12,6	218	10,2	291	13,6
Main-Kinzig-Kreis ¹	180.292	2.326	1,3	95	4,1	310	13,3	830	35,7	134	5,8	292	12,6	396	17,0	157	6,7	238	10,2
Main-Taunus-Kreis	102.936	2.281	2,2	228	10,0	556	24,4	908	39,8	182	8,0	289	12,7	294	12,9	205	9,0	361	15,8
Odenwaldkreis	41.815	407	1,0	122	30,0	92	22,6	198	48,6	75	18,4	34	8,4	39	9,6	21	5,2	29	7,1
Landkreis Offenbach ²	157.655	3.636	2,3	361	9,9	694	19,1	1.241	34,1	282	7,8	389	10,7	457	12,6	476	13,1	571	15,7
Rheingau-Taunus-Kreis	81.171	866	1,1	95	11,0	157	18,1	365	42,1	158	18,2	159	18,4	106	12,2	156	18,0	95	11,0
Wetteraukreis	127.241	1.943	1,5	72	3,7	269	13,8	496	25,5	260	13,4	160	8,2	294	15,1	303	15,6	204	10,5
RB Darmstadt	1.804.278	37.679	2,1	3.793	10,1	9.140	24,3	15.322	40,7	2.431	6,5	4.206	11,2	5.021	13,3	3.574	9,5	4.113	10,9
Reg. Bez. Gießen																			
Lkr. Gießen ²	124.509	2.159	1,7	46	2,1	241	11,2	492	22,8	492	22,8	157	7,3	272	12,6	300	13,9	272	12,6
Lahn-Dill-Kreis	111.152	1.665	1,5	126	7,6	403	24,2	374	22,5	395	23,7	99	5,9	171	10,3	124	7,4	156	9,4
Lkr. Limburg-Weilburg	73.067	515	0,7	76	14,8	111	21,6	114	22,1	159	30,9	58	11,3	62	12,0	45	8,7	59	11,5
Lkr. Marburg-Biedenkopf	114.522	1.291	1,1	146	11,3	382	29,6	190	14,7	162	12,5	65	5,0	195	15,1	67	5,2	108	8,4
Vogelsbergkreis	45.929	318	0,7	44	13,8	102	32,1	53	16,7	64	20,1	33	10,4	46	14,5	45	14,2	50	15,7
RB Gießen	469.179	5.948	1,3	438	7,4	1.239	20,8	1.223	20,6	1.272	21,4	412	6,9	746	12,5	581	9,8	645	10,8
Reg. Bez. Kassel																			
Stadt Kassel	105.496	3.022	2,9	66	2,2	946	31,3	733	24,3	98	3,2	161	5,3	225	7,4	453	15,0	330	10,9
Lkr. Fulda ²	91.931	883	1,0	66	7,5	254	28,8	129	14,6	141	16,0	67	7,6	129	14,6	147	16,6	114	12,9
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	55.910	294	0,5	6	2,0	59	20,1	16	5,4	19	6,5	9	3,1	47	16,0	19	6,5	64	21,8
Lkr. Kassel	106.825	959	0,9	37	3,9	104	10,8	51	5,3	146	15,2	63	6,6	187	19,5	61	6,4	142	14,8
Schwalm-Eder-Kreis	80.053	567	0,7	35	6,2	134	23,6	93	16,4	106	18,7	47	8,3	113	19,9	111	19,6	79	13,9
Lkr. Waldeck-Frankenberg	70.448	688	1,0	79	11,5	235	34,2	113	16,4	229	33,3	77	11,2	94	13,7	80	11,6	107	15,6
Werra-Meißner-Kreis	49.969	410	0,8	20	4,9	53	12,9	41	10,0	45	11,0	49	12,0	74	18,0	53	12,9	52	12,7
RB Kassel	560.632	6.823	1,2	309	4,5	1.785	26,2	1.176	17,2	784	11,5	473	6,9	869	12,7	924	13,5	888	13,0
Hessen																			
Land Hessen	2.834.089	50.450	1,8	4.540	9,0	12.164	24,1	17.721	35,1	4.487	8,9	5.091	10,1	6.636	13,2	5.079	10,1	5.646	11,2
¹ Stadt Hanau: Schätzwerte wegen nicht durchgeführtem Datenabgleich. ² Landkreise Offenbach, Städte Gießen und Fulda: Werte wegen Karteibereinigung nur eingeschränkt vergleichbar. Quelle: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung																			

Tabelle A 4: Vorausschätzung der Bevölkerung im Regierungsbezirk Darmstadt nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Bevölkerung insgesamt	Bevölkerung im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anzahl Personen									
2002									
Darmstadt	138.959	18.399	15.183	21.819	25.138	18.267	15.839	12.033	12.281
Frankfurt	643.726	81.583	63.158	108.082	118.199	88.761	78.298	55.338	50.307
Offenbach	119.233	17.965	12.992	19.096	19.913	15.693	14.490	10.683	8.401
Wiesbaden	271.553	38.274	27.312	40.898	46.902	35.683	33.854	25.518	23.112
Lkr. Bergstraße	265.491	41.308	28.080	32.756	45.958	38.075	33.208	26.713	19.393
Lkr. Darmstadt-Dieburg	289.717	46.518	30.998	37.958	52.687	41.784	35.540	25.840	18.392
Lkr. Groß-Gerau	252.020	39.340	27.769	34.890	43.718	34.647	31.962	23.495	16.199
Hochtaunuskreis	227.167	34.757	21.357	28.092	39.492	31.451	31.581	21.577	18.860
Main-Kinzig-Kreis	409.487	64.907	43.794	53.456	70.102	57.833	51.214	39.108	29.073
Main-Taunus-Kreis	222.892	33.707	20.885	30.101	39.896	30.621	30.417	21.776	15.489
Odenwaldkreis	100.525	16.631	11.477	12.003	16.202	14.385	11.816	10.029	7.982
Lkr. Offenbach	337.451	50.849	35.241	45.023	58.402	48.541	44.852	32.213	22.330
Rheingau-Taunus-Kreis	185.665	28.941	18.891	23.366	33.223	26.627	24.305	17.397	12.915
Wetteraukreis	297.863	48.411	30.974	38.363	52.615	41.652	36.051	27.617	22.180
Reg. Bez. Darmstadt	3.761.749	561.590	388.111	525.903	662.447	524.020	473.427	349.337	276.914
2010									
Darmstadt	138.103	17.639	15.115	20.689	20.218	23.016	15.942	13.617	11.866
Frankfurt	645.161	78.031	61.113	99.192	107.243	104.951	78.513	65.382	50.736
Offenbach	122.984	17.867	13.784	18.176	19.399	18.514	14.126	12.018	9.098
Wiesbaden	276.925	36.724	29.115	37.608	44.372	43.755	32.361	29.501	23.489
Lkr. Bergstraße	268.718	36.734	30.127	28.483	38.955	45.329	35.264	30.398	23.428
Lkr. Darmstadt-Dieburg	298.582	42.119	33.942	34.308	44.918	50.791	38.401	31.837	22.267
Lkr. Groß-Gerau	258.220	37.464	29.055	32.613	38.787	41.371	31.188	27.811	19.931
Hochtaunuskreis	231.827	33.508	22.842	24.654	35.646	37.307	28.572	28.222	21.077
Main-Kinzig-Kreis	414.712	58.247	47.611	45.935	60.709	67.972	53.677	46.372	34.190
Main-Taunus-Kreis	230.356	32.369	21.944	27.533	37.471	36.919	27.580	27.198	19.341
Odenwaldkreis	101.886	14.415	12.473	10.506	13.725	16.349	13.866	11.234	9.318
Lkr. Offenbach	343.074	47.618	36.452	41.222	51.452	55.192	43.925	39.266	27.947
Rheingau-Taunus-Kreis	186.653	25.921	19.851	19.759	27.697	31.641	24.612	21.983	15.189
Wetteraukreis	310.728	45.337	34.818	34.259	47.304	51.384	39.033	33.101	25.492
Reg. Bez. Darmstadt	3.827.930	523.992	408.242	474.938	587.897	624.492	477.061	417.940	313.368
2020									
Darmstadt	137.191	16.480	14.834	20.688	17.911	18.853	21.344	13.599	13.482
Frankfurt	642.524	71.298	59.522	94.360	93.718	99.084	96.604	66.007	61.932
Offenbach	127.166	17.953	13.846	18.539	18.073	18.877	17.150	11.757	10.972
Wiesbaden	282.294	34.654	28.707	38.990	38.627	43.848	41.361	27.880	28.227
Lkr. Bergstraße	267.989	32.872	27.266	31.246	31.041	39.778	44.320	32.002	29.463
Lkr. Darmstadt-Dieburg	304.277	38.647	31.377	37.519	37.677	45.345	49.079	34.486	30.147
Lkr. Groß-Gerau	262.203	35.374	28.430	34.009	33.894	38.552	38.869	26.757	26.317
Hochtaunuskreis	233.026	29.246	23.914	25.717	29.485	35.444	35.041	25.276	28.904
Main-Kinzig-Kreis	414.277	52.563	43.669	50.269	48.148	61.101	65.975	48.462	44.091
Main-Taunus-Kreis	234.317	28.853	22.602	27.880	32.505	36.996	34.504	23.937	27.039
Odenwaldkreis	102.038	13.328	10.670	11.886	11.076	14.171	16.566	13.144	11.197
Lkr. Offenbach	343.635	43.447	35.244	42.595	43.665	50.719	51.711	38.314	37.939
Rheingau-Taunus-Kreis	184.071	21.876	18.827	20.772	21.333	27.506	30.564	22.242	20.952
Wetteraukreis	321.797	41.957	34.021	38.423	39.465	48.712	50.599	35.746	32.874
Reg. Bez. Darmstadt	3.856.805	478.547	392.928	492.892	496.617	578.986	593.688	419.610	403.537

Quelle: Hessenagentur Wiesbaden, Bevölkerungsprognose nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2020

Tabelle A 5: Vorausschätzung der Altersstruktur der Bevölkerung im Regierungsbezirk Darmstadt nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Bevölkerung insgesamt	Bevölkerung im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
		Anteil vH							
2002									
Darmstadt	100,0	13,2	10,9	15,7	18,1	13,1	11,4	8,7	8,8
Frankfurt	100,0	12,7	9,8	16,8	18,4	13,8	12,2	8,6	7,8
Offenbach	100,0	15,1	10,9	16,0	16,7	13,2	12,2	9,0	7,0
Wiesbaden	100,0	14,1	10,1	15,1	17,3	13,1	12,5	9,4	8,5
Lkr. Bergstraße	100,0	15,6	10,6	12,3	17,3	14,3	12,5	10,1	7,3
Lkr. Darmstadt-Dieburg	100,0	16,1	10,7	13,1	18,2	14,4	12,3	8,9	6,3
Lkr. Groß-Gerau	100,0	15,6	11,0	13,8	17,3	13,7	12,7	9,3	6,4
Hochtaunuskreis	100,0	15,3	9,4	12,4	17,4	13,8	13,9	9,5	8,3
Main-Kinzig-Kreis	100,0	15,9	10,7	13,1	17,1	14,1	12,5	9,6	7,1
Main-Taunus-Kreis	100,0	15,1	9,4	13,5	17,9	13,7	13,6	9,8	6,9
Odenwaldkreis	100,0	16,5	11,4	11,9	16,1	14,3	11,8	10,0	7,9
Lkr. Offenbach	100,0	15,1	10,4	13,3	17,3	14,4	13,3	9,5	6,6
Rheingau-Taunus-Kreis	100,0	15,6	10,2	12,6	17,9	14,3	13,1	9,4	7,0
Wetteraukreis	100,0	16,3	10,4	12,9	17,7	14,0	12,1	9,3	7,4
Reg. Bez. Darmstadt	100,0	14,9	10,3	14,0	17,6	13,9	12,6	9,3	7,4
2010									
Darmstadt	100,0	12,8	10,9	15,0	14,6	16,7	11,5	9,9	8,6
Frankfurt	100,0	12,1	9,5	15,4	16,6	16,3	12,2	10,1	7,9
Offenbach	100,0	14,5	11,2	14,8	15,8	15,1	11,5	9,8	7,4
Wiesbaden	100,0	13,3	10,5	13,6	16,0	15,8	11,7	10,7	8,5
Lkr. Bergstraße	100,0	13,7	11,2	10,6	14,5	16,9	13,1	11,3	8,7
Lkr. Darmstadt-Dieburg	100,0	14,1	11,4	11,5	15,0	17,0	12,9	10,7	7,5
Lkr. Groß-Gerau	100,0	14,5	11,3	12,6	15,0	16,0	12,1	10,8	7,7
Hochtaunuskreis	100,0	14,5	9,9	10,6	15,4	16,1	12,3	12,2	9,1
Main-Kinzig-Kreis	100,0	14,0	11,5	11,1	14,6	16,4	12,9	11,2	8,2
Main-Taunus-Kreis	100,0	14,1	9,5	12,0	16,3	16,0	12,0	11,8	8,4
Odenwaldkreis	100,0	14,1	12,2	10,3	13,5	16,0	13,6	11,0	9,1
Lkr. Offenbach	100,0	13,9	10,6	12,0	15,0	16,1	12,8	11,4	8,1
Rheingau-Taunus-Kreis	100,0	13,9	10,6	10,6	14,8	17,0	13,2	11,8	8,1
Wetteraukreis	100,0	14,6	11,2	11,0	15,2	16,5	12,6	10,7	8,2
Reg. Bez. Darmstadt	100,0	13,7	10,7	12,4	15,4	16,3	12,5	10,9	8,2
2020									
Darmstadt	100,0	12,0	10,8	15,1	13,1	13,7	15,6	9,9	9,8
Frankfurt	100,0	11,1	9,3	14,7	14,6	15,4	15,0	10,3	9,6
Offenbach	100,0	14,1	10,9	14,6	14,2	14,8	13,5	9,2	8,6
Wiesbaden	100,0	12,3	10,2	13,8	13,7	15,5	14,7	9,9	10,0
Lkr. Bergstraße	100,0	12,3	10,2	11,7	11,6	14,8	16,5	11,9	11,0
Lkr. Darmstadt-Dieburg	100,0	12,7	10,3	12,3	12,4	14,9	16,1	11,3	9,9
Lkr. Groß-Gerau	100,0	13,5	10,8	13,0	12,9	14,7	14,8	10,2	10,0
Hochtaunuskreis	100,0	12,6	10,3	11,0	12,7	15,2	15,0	10,8	12,4
Main-Kinzig-Kreis	100,0	12,7	10,5	12,1	11,6	14,7	15,9	11,7	10,6
Main-Taunus-Kreis	100,0	12,3	9,6	11,9	13,9	15,8	14,7	10,2	11,5
Odenwaldkreis	100,0	13,1	10,5	11,6	10,9	13,9	16,2	12,9	11,0
Lkr. Offenbach	100,0	12,6	10,3	12,4	12,7	14,8	15,0	11,1	11,0
Rheingau-Taunus-Kreis	100,0	11,9	10,2	11,3	11,6	14,9	16,6	12,1	11,4
Wetteraukreis	100,0	13,0	10,6	11,9	12,3	15,1	15,7	11,1	10,2
Reg. Bez. Darmstadt	100,0	12,4	10,2	12,8	12,9	15,0	15,4	10,9	10,5

Quelle: Hessenagentur Wiesbaden, Bevölkerungsprognose nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2020

Tabelle A 6: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte im Regierungsbezirk Darmstadt nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Haushalte insgesamt	Bezugsperson des Haushaltes im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anzahl Personen									
2002									
Darmstadt	75.263	-	4.571	14.546	15.588	11.570	10.524	8.757	9.708
Frankfurt	362.538	-	17.780	71.372	77.896	59.080	53.940	41.260	41.210
Offenbach	61.416	-	2.914	11.755	12.268	9.966	9.699	7.948	6.865
Wiesbaden	141.021	-	5.657	24.954	28.441	22.449	22.471	18.847	18.203
Lkr. Bergstraße	117.856	-	2.721	16.232	24.995	22.053	20.076	17.833	13.947
Lkr. Darmstadt-Dieburg	127.990	-	3.854	19.281	28.953	24.308	21.663	17.198	12.734
Lkr. Groß-Gerau	115.723	-	3.892	18.468	24.729	20.734	19.967	16.021	11.912
Hochtaunuskreis	106.226	-	2.535	14.746	22.100	18.742	20.038	14.550	13.516
Main-Kinzig-Kreis	181.878	-	4.895	27.113	38.738	33.961	31.136	25.878	20.157
Main-Taunus-Kreis	104.419	-	2.546	15.823	22.133	18.159	19.364	14.930	11.463
Odenwaldkreis	42.074	-	1.091	5.633	8.941	8.259	6.910	6.309	4.931
Lkr. Offenbach	158.911	-	4.954	24.334	33.321	29.090	28.351	22.125	16.737
Rheingau-Taunus-Kreis	82.855	-	2.203	11.756	18.163	15.568	14.962	11.477	8.726
Wetteraukreis	127.395	-	3.046	18.646	28.780	24.009	21.505	17.418	13.991
Reg. Bez. Darmstadt	1.805.565	-	62.659	294.659	385.044	317.947	300.606	240.550	204.099
2010									
Darmstadt	78.187	-	5.198	15.231	13.330	14.501	10.687	10.051	9.190
Frankfurt	381.332	-	19.820	72.396	74.882	69.503	54.552	49.428	40.750
Offenbach	66.437	-	3.682	12.452	12.713	11.695	9.539	9.067	7.289
Wiesbaden	150.755	-	7.277	25.560	28.648	27.380	21.672	22.095	18.125
Lkr. Bergstraße	128.101	-	4.232	16.165	22.804	26.131	21.476	20.579	16.715
Lkr. Darmstadt-Dieburg	141.662	-	5.684	19.715	26.521	29.465	23.623	21.594	15.061
Lkr. Groß-Gerau	125.944	-	5.281	19.367	23.579	24.674	19.502	19.129	14.413
Hochtaunuskreis	113.503	-	3.751	14.486	21.364	22.149	18.142	19.104	14.506
Main-Kinzig-Kreis	196.332	-	7.329	26.137	35.984	39.883	32.666	31.086	23.249
Main-Taunus-Kreis	114.812	-	3.596	16.379	22.261	21.771	17.661	18.872	14.271
Odenwaldkreis	45.922	-	1.734	5.708	8.130	9.333	8.163	7.174	5.680
Lkr. Offenbach	170.871	-	6.600	24.544	31.217	32.905	27.928	27.245	20.432
Rheingau-Taunus-Kreis	88.980	-	3.192	11.369	16.249	18.368	15.219	14.598	9.984
Wetteraukreis	141.874	-	5.118	19.205	27.813	29.549	23.464	21.104	15.621
Reg. Bez. Darmstadt	1.944.713	-	82.494	298.712	365.493	377.308	304.294	291.126	225.285
2020									
Darmstadt	77.269	-	4.748	14.431	11.418	11.913	14.238	9.959	10.561
Frankfurt	378.930	-	17.889	65.225	63.396	65.803	66.805	49.519	50.293
Offenbach	67.977	-	3.369	11.985	11.450	11.959	11.525	8.801	8.888
Wiesbaden	153.417	-	6.492	24.994	24.097	27.520	27.563	20.720	22.031
Lkr. Bergstraße	129.593	-	3.170	16.483	17.455	22.991	26.882	21.498	21.114
Lkr. Darmstadt-Dieburg	146.252	-	4.502	20.170	21.389	26.347	30.039	23.147	20.658
Lkr. Groß-Gerau	128.150	-	4.510	18.977	19.809	23.037	24.292	18.316	19.209
Hochtaunuskreis	115.307	-	3.322	14.215	17.020	21.086	22.241	17.073	20.349
Main-Kinzig-Kreis	198.599	-	5.699	26.877	27.465	35.867	40.128	32.254	30.309
Main-Taunus-Kreis	117.684	-	3.177	15.513	18.601	21.885	22.023	16.500	19.984
Odenwaldkreis	46.536	-	1.223	5.969	6.312	8.116	9.717	8.325	6.876
Lkr. Offenbach	172.923	-	5.588	24.062	25.615	30.325	32.772	26.435	28.125
Rheingau-Taunus-Kreis	89.310	-	2.565	11.118	12.042	16.031	18.852	14.716	13.985
Wetteraukreis	147.798	-	4.081	19.948	22.305	28.050	30.286	22.654	20.474
Reg. Bez. Darmstadt	1.969.746	-	70.337	289.967	298.373	350.930	377.362	289.918	292.858
<p>Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose der Hessenagentur Wiesbaden sowie von Daten der Volkszählung 1987 und des Mikrozensus 1987 bis 2002</p>									

Tabelle A 7: Vorausschätzung der Haushaltsvorstandsquoten im Regierungsbezirk Darmstadt nach kreis-freien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Haushalte insgesamt	Bezugsperson des Haushaltes im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Haushaltsvorstandsquote in vH									
2002									
Darmstadt	62,4	-	30,1	66,7	62,0	63,3	66,4	72,8	79,0
Frankfurt	64,5	-	28,2	66,0	65,9	66,6	68,9	74,6	81,9
Offenbach	60,6	-	22,4	61,6	61,6	63,5	66,9	74,4	81,7
Wiesbaden	60,5	-	20,7	61,0	60,6	62,9	66,4	73,9	78,8
Lkr. Bergstraße	52,6	-	9,7	49,6	54,4	57,9	60,5	66,8	71,9
Lkr. Darmstadt-Dieburg	52,6	-	12,4	50,8	55,0	58,2	61,0	66,6	69,2
Lkr. Groß-Gerau	54,4	-	14,0	52,9	56,6	59,8	62,5	68,2	73,5
Hochtaunuskreis	55,2	-	11,9	52,5	56,0	59,6	63,5	67,4	71,7
Main-Kinzig-Kreis	52,8	-	11,2	50,7	55,3	58,7	60,8	66,2	69,3
Main-Taunus-Kreis	55,2	-	12,2	52,6	55,5	59,3	63,7	68,6	74,0
Odenwaldkreis	50,2	-	9,5	46,9	55,2	57,4	58,5	62,9	61,8
Lkr. Offenbach	55,4	-	14,1	54,0	57,1	59,9	63,2	68,7	75,0
Rheingau-Taunus-Kreis	52,9	-	11,7	50,3	54,7	58,5	61,6	66,0	67,6
Wetteraukreis	51,1	-	9,8	48,6	54,7	57,6	59,7	63,1	63,1
Reg. Bez. Darmstadt	56,4	-	16,1	56,0	58,1	60,7	63,5	68,9	73,7
2010									
Darmstadt	64,9	-	34,4	73,6	65,9	63,0	67,0	73,8	77,5
Frankfurt	67,2	-	32,4	73,0	69,8	66,2	69,5	75,6	80,3
Offenbach	63,2	-	26,7	68,5	65,5	63,2	67,5	75,4	80,1
Wiesbaden	62,8	-	25,0	68,0	64,6	62,6	67,0	74,9	77,2
Lkr. Bergstraße	55,2	-	14,0	56,8	58,5	57,6	60,9	67,7	71,3
Lkr. Darmstadt-Dieburg	55,2	-	16,7	57,5	59,0	58,0	61,5	67,8	67,6
Lkr. Groß-Gerau	57,1	-	18,2	59,4	60,8	59,6	62,5	68,8	72,3
Hochtaunuskreis	57,2	-	16,4	58,8	59,9	59,4	63,5	67,7	68,8
Main-Kinzig-Kreis	55,1	-	15,4	56,9	59,3	58,7	60,9	67,0	68,0
Main-Taunus-Kreis	58,0	-	16,4	59,5	59,4	59,0	64,0	69,4	73,8
Odenwaldkreis	52,5	-	13,9	54,3	59,2	57,1	58,9	63,9	61,0
Lkr. Offenbach	57,8	-	18,1	59,5	60,7	59,6	63,6	69,4	73,1
Rheingau-Taunus-Kreis	55,4	-	16,1	57,5	58,7	58,1	61,8	66,4	65,7
Wetteraukreis	53,5	-	14,7	56,1	58,8	57,5	60,1	63,8	61,3
Reg. Bez. Darmstadt	58,9	-	20,2	62,9	62,2	60,4	63,8	69,7	71,9
2020									
Darmstadt	64,0	-	32,0	69,8	63,8	63,2	66,7	73,2	78,3
Frankfurt	66,3	-	30,1	69,1	67,6	66,4	69,2	75,0	81,2
Offenbach	62,2	-	24,3	64,6	63,4	63,4	67,2	74,9	81,0
Wiesbaden	62,0	-	22,6	64,1	62,4	62,8	66,6	74,3	78,0
Lkr. Bergstraße	55,1	-	11,6	52,8	56,2	57,8	60,7	67,2	71,7
Lkr. Darmstadt-Dieburg	55,1	-	14,3	53,8	56,8	58,1	61,2	67,1	68,5
Lkr. Groß-Gerau	56,5	-	15,9	55,8	58,4	59,8	62,5	68,5	73,0
Hochtaunuskreis	56,6	-	13,9	55,3	57,7	59,5	63,5	67,5	70,4
Main-Kinzig-Kreis	54,9	-	13,1	53,5	57,0	58,7	60,8	66,6	68,7
Main-Taunus-Kreis	57,3	-	14,1	55,6	57,2	59,2	63,8	68,9	73,9
Odenwaldkreis	52,5	-	11,5	50,2	57,0	57,3	58,7	63,3	61,4
Lkr. Offenbach	57,6	-	15,9	56,5	58,7	59,8	63,4	69,0	74,1
Rheingau-Taunus-Kreis	55,1	-	13,6	53,5	56,4	58,3	61,7	66,2	66,7
Wetteraukreis	52,8	-	12,0	51,9	56,5	57,6	59,9	63,4	62,3
Reg. Bez. Darmstadt	58,3	-	17,9	58,8	60,1	60,6	63,6	69,1	72,6

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose der Hessenagentur Wiesbaden sowie von Daten der Volkszählung 1987 und des Mikrozensus 1987 bis 2002

Tabelle A 8: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs im Regierungsbezirk Darmstadt nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Wohnungsbedarf					
	Prognoseperiode insgesamt			Durchschnitt pro Jahr		
	2002 bis 2010	2010 bis 2020	2002 bis 2020	2002 bis 2010	2010 bis 2020	2002 bis 2020
Anzahl Wohnungen						
Neubedarf						
Darmstadt	2.942	-937	2.004	368	-94	111
Frankfurt	18.360	-2.382	15.977	2.295	-238	888
Offenbach	4.914	1.530	6.445	614	153	358
Wiesbaden	9.576	2.658	12.234	1.197	266	680
Lkr. Bergstraße	10.141	1.499	11.640	1.268	150	647
Lkr. Darmstadt-Dieburg	13.216	4.505	17.722	1.652	451	985
Lkr. Groß-Gerau	10.099	2.212	12.312	1.262	221	684
Hochtaunuskreis	7.416	1.752	9.167	927	175	509
Main-Kinzig-Kreis	14.576	2.319	16.895	1.822	232	939
Main-Taunus-Kreis	10.399	2.916	13.315	1.300	292	740
Odenwaldkreis	3.848	624	4.472	481	62	248
Lkr. Offenbach	11.801	2.056	13.857	1.475	206	770
Rheingau-Taunus-Kreis	6.023	330	6.353	753	33	353
Wetteraukreis	14.029	5.829	19.858	1.754	583	1.103
Reg. Bez. Darmstadt	137.340	24.911	162.252	17.168	2.491	9.014
Nachholbedarf						
Darmstadt	938	1.159	2.097	117	116	117
Frankfurt	4.576	5.684	10.260	572	568	570
Offenbach	797	1.020	1.817	100	102	101
Wiesbaden	1.809	2.301	4.110	226	230	228
Lkr. Bergstraße	1.537	1.944	3.481	192	194	193
Lkr. Darmstadt-Dieburg	1.700	2.194	3.894	212	219	216
Lkr. Groß-Gerau	1.511	1.922	3.434	189	192	191
Hochtaunuskreis	1.362	1.263	2.625	170	126	146
Main-Kinzig-Kreis	2.356	2.979	5.335	294	298	296
Main-Taunus-Kreis	1.378	1.765	3.143	172	177	175
Odenwaldkreis	551	698	1.249	69	70	69
Lkr. Offenbach	2.050	2.594	4.644	256	259	258
Rheingau-Taunus-Kreis	1.068	1.340	2.407	133	134	134
Wetteraukreis	1.702	2.217	3.919	213	222	218
Reg. Bez. Darmstadt	23.337	29.080	52.416	2.917	2.908	2.912
Ersatzbedarf						
Darmstadt	1.257	1.653	2.910	157	165	162
Frankfurt	5.877	7.827	13.704	735	783	761
Offenbach	997	1.367	2.364	125	137	131
Wiesbaden	2.302	3.117	5.419	288	312	301
Lkr. Bergstraße	1.936	2.666	4.602	242	267	256
Lkr. Darmstadt-Dieburg	2.053	2.879	4.932	257	288	274
Lkr. Groß-Gerau	1.898	2.616	4.513	237	262	251
Hochtaunuskreis	1.797	2.431	4.228	225	243	235
Main-Kinzig-Kreis	3.045	4.161	7.206	381	416	400
Main-Taunus-Kreis	1.734	2.415	4.149	217	241	231
Odenwaldkreis	698	965	1.664	87	97	92
Lkr. Offenbach	2.602	3.544	6.146	325	354	341
Rheingau-Taunus-Kreis	1.352	1.839	3.191	169	184	177
Wetteraukreis	2.048	2.890	4.938	256	289	274
Reg. Bez. Darmstadt	29.597	40.370	69.967	3.700	4.037	3.887
Wohnungsbedarf insgesamt						
Darmstadt	5.137	1.874	7.011	642	187	390
Frankfurt	28.812	11.129	39.941	3.602	1.113	2.219
Offenbach	6.709	3.917	10.626	839	392	590
Wiesbaden	13.687	8.077	21.764	1.711	808	1.209
Lkr. Bergstraße	13.615	6.109	19.723	1.702	611	1.096
Lkr. Darmstadt-Dieburg	16.969	9.578	26.547	2.121	958	1.475
Lkr. Groß-Gerau	13.508	6.750	20.259	1.689	675	1.125
Hochtaunuskreis	10.575	5.446	16.021	1.322	545	890
Main-Kinzig-Kreis	19.976	9.460	29.436	2.497	946	1.635
Main-Taunus-Kreis	13.511	7.096	20.607	1.689	710	1.145
Odenwaldkreis	5.097	2.287	7.384	637	229	410
Lkr. Offenbach	16.454	8.194	24.648	2.057	819	1.369
Rheingau-Taunus-Kreis	8.443	3.509	11.952	1.055	351	664
Wetteraukreis	17.780	10.936	28.716	2.222	1.094	1.595
Reg. Bez. Darmstadt	190.274	94.361	284.634	23.784	9.436	15.813

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose der Hessenagentur Wiesbaden

Tabelle A 9: Vorausschätzung der Wohnungsversorgungsquote im Regierungsbezirk Darmstadt 2002 bis 2020

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Wohnungsversorgungsquote		
	2002	2010	2020
	Wohnungen pro 100 Privathaushalte		
Darmstadt	99,4	100,7	102,1
Frankfurt	96,5	97,7	99,2
Offenbach	96,7	98,0	99,5
Wiesbaden	97,2	98,5	100,0
Ldkr. Bergstraße	97,8	99,1	100,6
Ldkr. Darmstadt-Dieburg	95,5	96,8	98,3
Ldkr. Groß-Gerau	97,6	98,9	100,4
Hochtaunuskreis	100,7	102,0	103,0
Main-Kinzig-Kreis	99,6	100,9	102,4
Main-Taunus-Kreis	98,9	100,2	101,7
Odenwaldkreis	98,8	100,1	101,6
Ldkr. Offenbach	97,5	98,8	100,3
Rheingau-Taunus-Kreis	97,1	98,4	99,9
Wetteraukreis	95,7	97,0	98,6
Reg.- Bez. Darmstadt	97,6	98,9	100,3

Quelle: Berechnungen und Annahmen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage von Daten der amtlichen Statistik

Tabelle A 10: Vorausschätzung der Bevölkerung im Regierungsbezirk Gießen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Bevölkerung insgesamt	Bevölkerung im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anzahl Personen									
2002									
Ldkr. Gießen	255.370	39.134	30.411	35.527	45.795	34.594	27.714	23.387	18.808
Lahn-Dill-Kreis	262.852	43.366	29.744	33.000	43.268	35.337	30.908	26.620	20.609
Ldkr. Limburg-Weilburg	175.850	29.520	19.998	22.090	29.909	24.265	19.930	16.552	13.586
Ldkr. Marburg-Biedenkopf	253.888	39.100	32.200	35.816	45.909	33.394	26.635	22.943	17.891
Vogelsbergkreis	117.949	18.132	13.331	14.161	19.025	16.824	12.782	13.160	10.534
Reg.-Bez. Gießen	1.065.909	169.252	125.684	140.594	183.906	144.414	117.969	102.662	81.428
2010									
Ldkr. Gießen	256.210	34.285	32.106	33.012	35.957	43.691	30.892	25.106	21.161
Lahn-Dill-Kreis	259.544	37.553	31.417	28.814	36.574	41.752	31.988	28.165	23.281
Ldkr. Limburg-Weilburg	180.034	27.298	21.823	20.377	25.878	29.130	21.968	18.407	15.153
Ldkr. Marburg-Biedenkopf	251.318	34.019	33.306	29.630	35.250	43.945	29.659	24.804	20.706
Vogelsbergkreis	115.226	15.415	12.933	12.223	15.899	19.052	15.325	12.298	12.081
Reg.-Bez. Gießen	1.062.331	148.569	131.585	124.057	149.557	177.570	129.832	108.781	92.381
2020									
Ldkr. Gießen	254.538	31.440	27.938	35.541	30.394	35.295	41.664	27.685	24.579
Lahn-Dill-Kreis	252.804	34.113	26.945	30.906	29.276	36.414	39.939	28.386	26.826
Ldkr. Limburg-Weilburg	183.375	25.891	20.569	22.717	22.272	25.927	28.112	20.023	17.863
Ldkr. Marburg-Biedenkopf	244.313	29.161	29.837	31.554	25.543	34.608	42.095	26.973	24.541
Vogelsbergkreis	110.379	13.633	10.617	12.016	12.643	15.970	18.676	14.098	12.726
Reg.-Bez. Gießen	1.045.408	134.238	115.907	132.733	120.129	148.214	170.486	117.165	106.535
Quelle: Hessenagentur Wiersbaden, Bevölkerungsprognose nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2020									

Tabelle A 11: Vorausschätzung der Altersstruktur der Bevölkerung im Regierungsbezirk Gießen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Bevölkerung insgesamt	Bevölkerung im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anteil vH									
2002									
Lkr.Gießen	100,0	15,3	11,9	13,9	17,9	13,5	10,9	9,2	7,4
Lahn-Dill-Kreis	100,0	16,5	11,3	12,6	16,5	13,4	11,8	10,1	7,8
Lkr. Limburg-Weilburg	100,0	16,8	11,4	12,6	17,0	13,8	11,3	9,4	7,7
Lkr. Marburg-Biedenkopf	100,0	15,4	12,7	14,1	18,1	13,2	10,5	9,0	7,0
Vogelsbergkreis	100,0	15,4	11,3	12,0	16,1	14,3	10,8	11,2	8,9
Reg.-Bez. Gießen	100,0	15,9	11,8	13,2	17,3	13,5	11,1	9,6	7,6
2010									
Lkr.Gießen	100,0	13,4	12,5	12,9	14,0	17,1	12,1	9,8	8,3
Lahn-Dill-Kreis	100,0	14,5	12,1	11,1	14,1	16,1	12,3	10,9	9,0
Lkr. Limburg-Weilburg	100,0	15,2	12,1	11,3	14,4	16,2	12,2	10,2	8,4
Lkr. Marburg-Biedenkopf	100,0	13,5	13,3	11,8	14,0	17,5	11,8	9,9	8,2
Vogelsbergkreis	100,0	13,4	11,2	10,6	13,8	16,5	13,3	10,7	10,5
Reg.-Bez. Gießen	100,0	14,0	12,4	11,7	14,1	16,7	12,2	10,2	8,7
2020									
Lkr.Gießen	100,0	12,4	11,0	14,0	11,9	13,9	16,4	10,9	9,7
Lahn-Dill-Kreis	100,0	13,5	10,7	12,2	11,6	14,4	15,8	11,2	10,6
Lkr. Limburg-Weilburg	100,0	14,1	11,2	12,4	12,1	14,1	15,3	10,9	9,7
Lkr. Marburg-Biedenkopf	100,0	11,9	12,2	12,9	10,5	14,2	17,2	11,0	10,0
Vogelsbergkreis	100,0	12,4	9,6	10,9	11,5	14,5	16,9	12,8	11,5
Reg.-Bez. Gießen	100,0	12,8	11,1	12,7	11,5	14,2	16,3	11,2	10,2
Quelle: Hessenagentur Wiesbaden, Bevölkerungsprognose nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2020									

Tabelle A 12: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte im Regierungsbezirk Gießen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Haushalte insgesamt	Bezugsperson des Haushaltes im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anzahl Personen									
2002									
Lkr.Gießen	122.979	-	8.471	20.175	24.198	19.961	19.300	16.670	14.205
Lahn-Dill-Kreis	114.288	-	4.235	15.493	21.004	19.458	20.773	18.505	14.819
Lkr. Limburg-Weilburg	74.362	-	2.656	9.903	14.410	13.265	13.174	11.231	9.721
Lkr. Marburg-Biedenkopf	117.208	-	9.138	19.995	23.974	18.913	18.124	15.125	11.939
Vogelsbergkreis	47.798	-	1.570	6.080	9.116	8.813	8.147	7.920	6.153
Reg.-Bez. Gießen	476.635	-	26.070	71.646	92.702	80.409	79.518	69.452	56.838
2010									
Lkr.Gießen	131.170	-	10.793	19.740	20.655	25.447	21.207	17.885	15.443
Lahn-Dill-Kreis	121.090	-	7.051	15.366	19.515	22.914	20.924	19.232	16.089
Lkr. Limburg-Weilburg	81.598	-	4.669	10.487	13.770	15.871	14.129	12.269	10.403
Lkr. Marburg-Biedenkopf	122.645	-	10.673	17.323	19.667	24.931	19.871	16.637	13.542
Vogelsbergkreis	50.558	-	2.595	6.037	8.388	9.957	9.495	7.317	6.771
Reg.-Bez. Gießen	507.061	-	35.781	68.953	81.994	99.119	85.626	73.340	62.248
2020									
Lkr.Gießen	133.134	-	8.498	20.658	16.682	20.451	28.832	19.728	18.286
Lahn-Dill-Kreis	120.121	-	4.819	15.386	14.838	20.021	26.524	19.577	18.956
Lkr. Limburg-Weilburg	84.100	-	3.474	10.854	11.228	14.152	18.360	13.480	12.552
Lkr. Marburg-Biedenkopf	122.899	-	8.954	17.985	13.744	19.616	28.448	17.920	16.232
Vogelsbergkreis	49.329	-	1.641	5.504	6.330	8.357	11.756	8.442	7.300
Reg.-Bez. Gießen	509.582	-	27.386	70.387	62.823	82.596	113.919	79.147	73.324

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose der Hessenagentur Wiesbaden sowie von Daten der Volkszählung 1987 und des Mikrozensus 1987 bis 2002

Tabelle A 13: Vorausschätzung der Haushaltsvorstandsquoten im Regierungsbezirk Gießen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Haushalte insgesamt	Bezugsperson des Haushaltes im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Haushaltsvorstandsquote in vH									
2002									
Ldkr.Gießen	56,9	0,0	27,9	56,8	52,8	57,7	69,6	71,3	75,5
Lahn-Dill-Kreis	52,1	0,0	14,2	46,9	48,5	55,1	67,2	69,5	71,9
Ldkr. Limburg-Weilburg	50,8	0,0	13,3	44,8	48,2	54,7	66,1	67,9	71,6
Ldkr. Marburg-Biedenkopf	54,6	0,0	28,4	55,8	52,2	56,6	68,0	65,9	66,7
Vogelsbergkreis	47,9	0,0	11,8	42,9	47,9	52,4	63,7	60,2	58,4
Reg.-Bez. Gießen	53,2	0,0	20,7	51,0	50,4	55,7	67,4	67,7	69,8
2010									
Ldkr.Gießen	59,1	0,0	33,6	59,8	57,4	58,2	68,6	71,2	73,0
Lahn-Dill-Kreis	54,5	0,0	22,4	53,3	53,4	54,9	65,4	68,3	69,1
Ldkr. Limburg-Weilburg	53,4	0,0	21,4	51,5	53,2	54,5	64,3	66,7	68,7
Ldkr. Marburg-Biedenkopf	56,4	0,0	32,0	58,5	55,8	56,7	67,0	67,1	65,4
Vogelsbergkreis	50,7	0,0	20,1	49,4	52,8	52,3	62,0	59,5	56,0
Reg.-Bez. Gießen	55,5	0,0	27,2	55,6	54,8	55,8	66,0	67,4	67,4
2020									
Ldkr.Gießen	59,7	0,0	30,4	58,1	54,9	57,9	69,2	71,3	74,4
Lahn-Dill-Kreis	54,9	0,0	17,9	49,8	50,7	55,0	66,4	69,0	70,7
Ldkr. Limburg-Weilburg	53,4	0,0	16,9	47,8	50,4	54,6	65,3	67,3	70,3
Ldkr. Marburg-Biedenkopf	57,1	0,0	30,0	57,0	53,8	56,7	67,6	66,4	66,1
Vogelsbergkreis	51,0	0,0	15,5	45,8	50,1	52,3	62,9	59,9	57,4
Reg.-Bez. Gießen	55,9	0,0	23,6	53,0	52,3	55,7	66,8	67,6	68,8
Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose der Hessenagentur Wiesbaden sowie von Daten der Volkszählung 1987 und des Mikrozensus 1987 bis 2002									

Tabelle A 14: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs im Regierungsbezirk Gießen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Wohnungsbedarf					
	Prognoseperiode insgesamt			Durchschnitt pro Jahr		
	2002 bis 2010	2010 bis 2020	2002 bis 2020	2002 bis 2010	2010 bis 2020	2002 bis 2020
	Anzahl Wohnungen					
	Neubedarf					
Lkr. Gießen	8.009	1.949	9.958	1.001	195	553
Lahn-Dill-Kreis	6.706	-970	5.736	838	-97	319
Lkr. Limburg-Weilburg	7.369	2.461	9.830	921	246	546
Lkr. Marburg-Biedenkopf	4.869	231	5.100	609	23	283
Vogelsbergkreis	2.690	-1.217	1.473	336	-122	82
Reg.-Bez. Gießen	29.643	2.455	32.098	3.705	245	1.783
	Nachholbedarf					
Lkr. Gießen	1.574	1.997	3.571	197	200	198
Lahn-Dill-Kreis	1.453	1.802	3.255	182	180	181
Lkr. Limburg-Weilburg	979	977	1.956	122	98	109
Lkr. Marburg-Biedenkopf	1.472	1.843	3.315	184	184	184
Vogelsbergkreis	607	740	1.347	76	74	75
Reg.-Bez. Gießen	6.085	7.359	13.443	761	736	747
	Ersatzbedarf					
Lkr. Gießen	1.235	1.669	2.904	154	167	161
Lahn-Dill-Kreis	1.158	1.553	2.711	145	155	151
Lkr. Limburg-Weilburg	778	1.081	1.860	97	108	103
Lkr. Marburg-Biedenkopf	1.077	1.429	2.506	135	143	139
Vogelsbergkreis	479	641	1.120	60	64	62
Reg.-Bez. Gießen	4.727	6.373	11.099	591	637	617
	Wohnungsbedarf insgesamt					
Lkr. Gießen	10.818	5.615	16.433	1.352	561	913
Lahn-Dill-Kreis	9.317	2.385	11.702	1.165	238	650
Lkr. Limburg-Weilburg	9.126	4.519	13.645	1.141	452	758
Lkr. Marburg-Biedenkopf	7.418	3.503	10.921	927	350	607
Vogelsbergkreis	3.776	164	3.940	472	16	219
Reg.-Bez. Gießen	40.454	16.186	56.641	5.057	1.619	3.147

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose der Hessenagentur Wiesbaden

**Tabelle A 15: Vorausschätzung der Wohnungsversorgungsquote
im Regierungsbezirk Gießen 2002 bis 2020**

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Wohnungsversorgungsquote		
	2002	2010	2020
	Wohnungen pro 100 Privathaushalte		
Lkr. Gießen	96,6	97,8	99,4
Lahn-Dill-Kreis	97,4	98,7	100,1
Lkr. Limburg-Weilburg	100,6	101,9	103,0
Lkr. Marburg-Biedenkopf	88,4	89,6	91,1
Vogelsbergkreis	96,3	97,5	99,0
Reg.-Bez. Gießen	95,4	96,7	98,1
Quelle: Berechnungen und Annahmen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage von Daten der amtlichen Statistik			

Tabelle A 16: Vorausschätzung der Bevölkerung im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Bevölkerung insgesamt	Bevölkerung im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anzahl Personen									
2002									
Stadt Kassel	194.146	26.461	22.236	27.707	31.491	25.684	23.287	18.221	19.059
Fulda	219.034	38.095	25.277	28.446	36.335	28.406	23.922	21.061	17.492
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	129.153	19.398	14.121	15.365	19.971	17.797	15.792	14.351	12.358
Lkr. Kassel	245.837	37.891	24.795	29.210	40.542	35.215	32.979	25.311	19.894
Schwalm-Eder-Kreis	192.947	30.533	21.737	23.657	31.355	26.894	23.111	19.973	15.687
Lkr. Waldeck-Frankenberg	170.401	27.748	19.458	20.982	27.392	22.679	19.443	17.854	14.845
Werra-Meißner-Kreis	112.442	16.363	11.996	13.042	17.764	15.465	14.032	12.846	10.934
Reg.-Bez. Kassel	1.263.960	196.489	139.620	158.409	204.850	172.140	152.566	129.617	110.269
2010									
Stadt Kassel	184.432	23.340	22.761	24.654	24.515	29.166	22.277	19.975	17.745
Fulda	224.875	34.739	27.912	25.608	32.359	35.450	25.805	22.892	20.109
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	122.706	16.071	13.762	12.550	16.747	19.226	16.408	14.696	13.246
Lkr. Kassel	246.994	33.422	27.237	24.104	35.565	39.795	33.338	30.268	23.264
Schwalm-Eder-Kreis	191.509	26.624	22.825	20.177	27.093	30.762	24.683	21.344	18.001
Lkr. Waldeck-Frankenberg	169.251	24.297	20.615	17.652	23.355	26.966	21.073	18.670	16.622
Werra-Meißner-Kreis	104.778	13.126	11.578	9.908	14.001	17.123	14.259	13.118	11.665
Reg.-Bez. Kassel	1.244.545	171.618	146.692	134.654	173.635	198.488	157.842	140.964	120.651
2020									
Stadt Kassel	173.339	21.269	19.827	25.664	19.390	22.565	26.548	18.815	19.260
Fulda	229.754	33.011	25.775	28.755	27.152	32.725	34.610	24.076	23.649
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	113.608	13.633	11.146	12.372	12.276	16.377	18.453	14.830	14.522
Lkr. Kassel	243.948	30.100	24.327	26.769	27.311	36.315	38.843	30.498	29.785
Schwalm-Eder-Kreis	187.428	24.393	19.786	21.697	21.271	27.184	29.852	22.354	20.891
Lkr. Waldeck-Frankenberg	166.069	22.213	17.969	19.226	18.064	23.597	26.494	19.593	18.911
Werra-Meißner-Kreis	94.219	10.673	8.934	9.675	9.259	13.568	16.502	12.889	12.719
Reg.-Bez. Kassel	1.208.364	155.292	127.764	144.159	134.722	172.332	191.303	143.056	139.737
<u>Quelle:</u> Hessenagentur Wiersbaden, Bevölkerungsprognose nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2020									

Tabelle A 17: Vorausschätzung der Altersstruktur der Bevölkerung im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Bevölkerung insgesamt	Bevölkerung im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anteil vH									
2002									
Stadt Kassel	100,0	13,6	11,5	14,3	16,2	13,2	12,0	9,4	9,8
Fulda	100,0	17,4	11,5	13,0	16,6	13,0	10,9	9,6	8,0
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	100,0	15,0	10,9	11,9	15,5	13,8	12,2	11,1	9,6
Lkr. Kassel	100,0	15,4	10,1	11,9	16,5	14,3	13,4	10,3	8,1
Schwalm-Eder-Kreis	100,0	15,8	11,3	12,3	16,3	13,9	12,0	10,4	8,1
Lkr. Waldeck-Frankenberg	100,0	16,3	11,4	12,3	16,1	13,3	11,4	10,5	8,7
Werra-Meißner-Kreis	100,0	14,6	10,7	11,6	15,8	13,8	12,5	11,4	9,7
Reg.-Bez. Kassel	100,0	15,5	11,0	12,5	16,2	13,6	12,1	10,3	8,7
2010									
Stadt Kassel	100,0	12,7	12,3	13,4	13,3	15,8	12,1	10,8	9,6
Fulda	100,0	15,4	12,4	11,4	14,4	15,8	11,5	10,2	8,9
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	100,0	13,1	11,2	10,2	13,6	15,7	13,4	12,0	10,8
Lkr. Kassel	100,0	13,5	11,0	9,8	14,4	16,1	13,5	12,3	9,4
Schwalm-Eder-Kreis	100,0	13,9	11,9	10,5	14,1	16,1	12,9	11,1	9,4
Lkr. Waldeck-Frankenberg	100,0	14,4	12,2	10,4	13,8	15,9	12,5	11,0	9,8
Werra-Meißner-Kreis	100,0	12,5	11,0	9,5	13,4	16,3	13,6	12,5	11,1
Reg.-Bez. Kassel	100,0	13,8	11,8	10,8	14,0	15,9	12,7	11,3	9,7
2020									
Stadt Kassel	100,0	12,3	11,4	14,8	11,2	13,0	15,3	10,9	11,1
Fulda	100,0	14,4	11,2	12,5	11,8	14,2	15,1	10,5	10,3
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	100,0	12,0	9,8	10,9	10,8	14,4	16,2	13,1	12,8
Lkr. Kassel	100,0	12,3	10,0	11,0	11,2	14,9	15,9	12,5	12,2
Schwalm-Eder-Kreis	100,0	13,0	10,6	11,6	11,3	14,5	15,9	11,9	11,1
Lkr. Waldeck-Frankenberg	100,0	13,4	10,8	11,6	10,9	14,2	16,0	11,8	11,4
Werra-Meißner-Kreis	100,0	11,3	9,5	10,3	9,8	14,4	17,5	13,7	13,5
Reg.-Bez. Kassel	100,0	12,9	10,6	11,9	11,1	14,3	15,8	11,8	11,6
Quelle: Hessenagentur Wiersbaden, Bevölkerungsprognose nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2020									

Tabelle A 18: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Haushalte insgesamt	Bezugsperson des Haushaltes im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anzahl Personen									
2002									
Stadt Kassel	101.103	-	6.092	16.193	19.309	16.189	15.706	13.059	14.555
Fulda	91.790	-	2.662	12.617	19.909	16.443	15.040	13.494	11.625
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	56.035	-	1.616	6.789	11.051	10.257	9.560	8.901	7.861
Lkr.Kassel	108.577	-	2.905	13.089	21.715	20.469	20.695	16.453	13.251
Schwalm-Eder-Kreis	80.679	-	2.249	10.082	16.859	15.364	14.050	12.307	9.768
Lkr. Waldeck-Frankenberg	69.890	-	2.302	9.073	14.836	13.153	11.831	10.403	8.292
Werra-Meißner-Kreis	50.578	-	1.530	5.981	9.749	9.037	8.675	8.291	7.316
Reg.-Bez. Kassel	558.653	-	19.357	73.824	113.429	100.911	95.556	82.908	72.668
2010									
Stadt Kassel	97.671	-	6.639	14.408	15.274	18.377	15.053	14.413	13.507
Fulda	97.645	-	3.336	11.364	18.060	20.502	16.242	14.795	13.347
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	55.426	-	1.814	5.551	9.425	11.082	9.937	9.232	8.385
Lkr.Kassel	113.267	-	3.671	10.776	19.399	23.125	20.941	19.884	15.471
Schwalm-Eder-Kreis	83.302	-	2.749	8.611	14.834	17.570	15.035	13.292	11.211
Lkr. Waldeck-Frankenberg	72.009	-	2.785	7.647	12.886	15.618	12.838	11.026	9.208
Werra-Meißner-Kreis	49.223	-	1.670	4.546	7.825	10.002	8.829	8.547	7.804
Reg.-Bez. Kassel	568.543	-	22.665	62.903	97.704	116.275	98.875	91.189	78.933
2020									
Stadt Kassel	93.914	-	5.974	15.574	12.216	14.238	17.938	13.459	14.515
Fulda	103.805	-	3.393	13.313	15.379	18.971	21.768	15.400	15.581
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	53.298	-	1.605	5.746	6.994	9.452	11.178	9.191	9.132
Lkr.Kassel	116.245	-	3.528	12.594	15.097	21.132	24.382	19.815	19.697
Schwalm-Eder-Kreis	84.541	-	2.601	9.733	11.794	15.556	18.181	13.774	12.903
Lkr. Waldeck-Frankenberg	73.145	-	2.661	8.750	10.099	13.696	16.121	11.445	10.374
Werra-Meißner-Kreis	46.184	-	1.411	4.637	5.245	7.940	10.220	8.303	8.430
Reg.-Bez. Kassel	571.132	-	21.172	70.348	76.823	100.984	119.788	91.386	90.631
<p><u>Quelle:</u> Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose der Hessenagentur Wiesbaden sowie von Daten der Volkszählung 1987 und des Mikrozensus 1987 bis 2002</p>									

Tabelle A 19: Vorausschätzung der Haushaltsvorstandsquoten im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Haushalte insgesamt	Bezugsperson des Haushaltes im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Haushaltsvorstandsquote in vH									
2002									
Stadt Kassel	60,3	0,0	27,4	58,4	61,3	63,0	67,4	71,7	76,4
Fulda	50,7	0,0	10,5	44,4	54,8	57,9	62,9	64,1	66,5
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	51,1	0,0	11,4	44,2	55,3	57,6	60,5	62,0	63,6
Lkr. Kassel	52,2	0,0	11,7	44,8	53,6	58,1	62,8	65,0	66,6
Schwalm-Eder-Kreis	49,7	0,0	10,3	42,6	53,8	57,1	60,8	61,6	62,3
Lkr. Waldeck-Frankenberg	49,0	0,0	11,8	43,2	54,2	58,0	60,9	58,3	55,9
Werra-Meißner-Kreis	52,6	0,0	12,8	45,9	54,9	58,4	61,8	64,5	66,9
Reg.-Bez. Kassel	52,3	0,0	13,9	46,6	55,4	58,6	62,6	64,0	65,9
2010									
Stadt Kassel	60,6	0,0	29,2	58,4	62,3	63,0	67,6	72,2	76,1
Fulda	51,4	0,0	12,0	44,4	55,8	57,8	62,9	64,6	66,4
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	52,0	0,0	13,2	44,2	56,3	57,6	60,6	62,8	63,3
Lkr. Kassel	53,0	0,0	13,5	44,7	54,5	58,1	62,8	65,7	66,5
Schwalm-Eder-Kreis	50,5	0,0	12,0	42,7	54,8	57,1	60,9	62,3	62,3
Lkr. Waldeck-Frankenberg	49,7	0,0	13,5	43,3	55,2	57,9	60,9	59,1	55,4
Werra-Meißner-Kreis	53,7	0,0	14,4	45,9	55,9	58,4	61,9	65,2	66,9
Reg.-Bez. Kassel	53,0	0,0	15,5	46,7	56,3	58,6	62,6	64,7	65,4
2020									
Stadt Kassel	61,8	0,0	30,1	60,7	63,0	63,1	67,6	71,5	75,4
Fulda	52,8	0,0	13,2	46,3	56,6	58,0	62,9	64,0	65,9
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	53,3	0,0	14,4	46,4	57,0	57,7	60,6	62,0	62,9
Lkr. Kassel	54,4	0,0	14,5	47,0	55,3	58,2	62,8	65,0	66,1
Schwalm-Eder-Kreis	51,9	0,0	13,1	44,9	55,4	57,2	60,9	61,6	61,8
Lkr. Waldeck-Frankenberg	50,8	0,0	14,8	45,5	55,9	58,0	60,8	58,4	54,9
Werra-Meißner-Kreis	55,3	0,0	15,8	47,9	56,6	58,5	61,9	64,4	66,3
Reg.-Bez. Kassel	54,2	0,0	16,6	48,8	57,0	58,6	62,6	63,9	64,9
<p><u>Quelle:</u> Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose der Hessenagentur Wiesbaden sowie von Daten der Volkszählung 1987 und des Mikrozensus 1987 bis 2002</p>									

Tabelle A 20: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Wohnungsbedarf					
	Prognoseperiode insgesamt			Durchschnitt pro Jahr		
	2002 bis 2010	2010 bis 2020	2002 bis 2020	2002 bis 2010	2010 bis 2020	2002 bis 2020
	Anzahl Wohnungen					
	Neubedarf					
Stadt Kassel	-3.520	-3.870	-7.390	-587	-387	-411
Fulda	6.062	6.379	12.441	1.010	638	691
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	-617	-2.187	-2.803	-103	-219	-156
Lkr. Kassel	4.809	2.997	7.806	802	300	434
Schwalm-Eder-Kreis	2.578	1.237	3.815	430	124	212
Lkr. Waldeck-Frankenberg	2.221	1.191	3.412	370	119	190
Werra-Meißner-Kreis	-1.397	-3.132	-4.530	-233	-313	-252
Reg.-Bez. Kassel	10.137	2.614	12.752	1.690	261	708
	Nachholbedarf					
Stadt Kassel	1.172	422	1.594	195	42	89
Fulda	0	0	0	0	0	0
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	665	799	1.465	111	80	81
Lkr. Kassel	1.359	535	1.894	227	53	105
Schwalm-Eder-Kreis	1.000	1.268	2.268	167	127	126
Lkr. Waldeck-Frankenberg	0	0	0	0	0	0
Werra-Meißner-Kreis	0	0	0	0	0	0
Reg.-Bez. Kassel	4.196	3.024	7.220	699	302	401
	Ersatzbedarf					
Stadt Kassel	1.148	1.402	2.549	191	140	142
Fulda	1.065	1.416	2.480	177	142	138
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	628	785	1.413	105	79	79
Lkr. Kassel	1.232	1.627	2.859	205	163	159
Schwalm-Eder-Kreis	877	1.147	2.024	146	115	112
Lkr. Waldeck-Frankenberg	821	1.057	1.877	137	106	104
Werra-Meißner-Kreis	584	710	1.294	97	71	72
Reg.-Bez. Kassel	6.354	8.143	14.498	1.059	814	805
	Wohnungsbedarf insgesamt					
Stadt Kassel ¹⁾	0	0	0	0	0	0
Fulda	7.127	7.794	14.921	1.188	779	829
Hersfeld-Rotenburg	457	0	457	76	0	25
Ldkr. Kassel	6.929	5.158	12.087	1.155	516	672
Schwalm-Eder-Kreis	4.112	3.652	7.763	685	365	431
Waldeck-Frankenberg	3.042	2.248	5.289	507	225	294
Werra-Meißner-Kreis ¹⁾	0	0	0	0	0	0
Reg.-Bez. Kassel	22.701	18.852	41.553	3.783	1.885	2.309

1) Wenn Summe der Prognoseergebnisse der Bedarfskomponenten einen negativen Wert ergab, wurde der gesamte Wohnungsbedarf der Gemeinde gleich null gesetzt.

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose der Hessenagentur Wiesbaden

**Tabelle A 21: Vorausschätzung der Wohnungsversorgungsquote
im Regierungsbezirk Kassel nach Kreisfreien Städten
und Landkreisen 2002 bis 2020**

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Wohnungsversorgungsquote		
	2002	2010	2020
	Wohnungen pro 100 Privathaushalte		
Stadt Kassel	101,4	102,5	102,9
Fulda	103,5	103,5	103,5
Hersfeld-Rotenburg	100,0	101,2	102,7
Ldkr.Kassel	101,3	102,6	103,0
Schwalm-Eder-Kreis	97,1	98,3	99,9
Waldeck-Frankenberg	104,8	104,8	104,8
Werra-Meißner-Kreis	103,1	103,1	103,1
Reg.-Bez. Kassel	101,6	102,3	102,8
Quelle: Berechnungen und Annahmen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage von Daten der amtlichen Statistik			

**Tabelle A 22: Vorausschätzung der Bevölkerung in Hessen nach Regierungsbezirken 2002 bis 2020
(Bevölkerungsprognose Hessenagentur)**

Jahr	Bevölkerung insgesamt	Bevölkerung im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anzahl Personen									
Reg.-Bez. Darmstadt									
2002	3.761.749	561.590	388.111	525.903	662.447	524.020	473.427	349.337	276.914
2010	3.827.930	523.992	408.242	474.938	587.897	624.492	477.061	417.940	313.368
2020	3.856.805	478.547	392.928	492.892	496.617	578.986	593.688	419.610	403.537
Reg.-Bez. Gießen									
2002	1.065.909	169.252	125.684	140.594	183.906	144.414	117.969	102.662	81.428
2010	1.062.331	148.569	131.585	124.057	149.557	177.570	129.832	108.781	92.381
2020	1.045.408	134.238	115.907	132.733	120.129	148.214	170.486	117.165	106.535
Reg.-Bez. Kassel									
2002	1.263.960	196.489	139.620	158.409	204.850	172.140	152.566	129.617	110.269
2010	1.244.545	171.618	146.692	134.654	173.635	198.488	157.842	140.964	120.651
2020	1.208.364	155.292	127.764	144.159	134.722	172.332	191.303	143.056	139.737
Hessen									
2002	6.091.618	927.331	653.415	824.906	1.051.203	840.574	743.962	581.616	468.611
2010	6.134.806	844.179	686.519	733.649	911.089	1.000.551	764.736	667.684	526.400
2020	6.110.578	768.077	636.599	769.784	751.468	899.532	955.477	679.831	649.810
Quelle: Hessenagentur Wiersbaden, Bevölkerungsprognose nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2020									

Tabelle A 23: Vorausschätzung der Altersstruktur der Bevölkerung in Hessen nach Regierungsbezirken 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)

Jahr	Bevölkerung insgesamt	Bevölkerung im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anteil vH									
Reg.-Bez. Darmstadt									
2002	100,0	14,9	10,3	14,0	17,6	13,9	12,6	9,3	7,4
2010	100,0	13,7	10,7	12,4	15,4	16,3	12,5	10,9	8,2
2020	100,0	12,4	10,2	12,8	12,9	15,0	15,4	10,9	10,5
Reg.-Bez. Gießen									
2002	100,0	15,9	11,8	13,2	17,3	13,5	11,1	9,6	7,6
2010	100,0	14,0	12,4	11,7	14,1	16,7	12,2	10,2	8,7
2020	100,0	12,8	11,1	12,7	11,5	14,2	16,3	11,2	10,2
Reg.-Bez. Kassel									
2002	100,0	15,5	11,0	12,5	16,2	13,6	12,1	10,3	8,7
2010	100,0	13,8	11,8	10,8	14,0	15,9	12,7	11,3	9,7
2020	100,0	12,9	10,6	11,9	11,1	14,3	15,8	11,8	11,6
Hessen									
2002	100,0	15,2	10,7	13,5	17,3	13,8	12,2	9,5	7,7
2010	100,0	13,8	11,2	12,0	14,9	16,3	12,5	10,9	8,6
2020	100,0	12,6	10,4	12,6	12,3	14,7	15,6	11,1	10,6
Quelle: Hessenagentur Wiesbaden, Bevölkerungsprognose nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2020									

**Tabelle A 24: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte in Hessen nach Regierungsbezirken
2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)**

Jahr	Haushalte insgesamt	Bezugsperson des Haushaltes im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anzahl Personen									
Reg.-Bez. Darmstadt									
2002	1.805.565	-	62.659	294.659	385.044	317.947	300.606	240.550	204.099
2010	1.944.713	-	82.494	298.712	365.493	377.308	304.294	291.126	225.285
2020	1.969.746	-	70.337	289.967	298.373	350.930	377.362	289.918	292.858
Reg.-Bez. Gießen									
2002	476.635	-	26.070	71.646	92.702	80.409	79.518	69.452	56.838
2010	507.061	-	35.781	68.953	81.994	99.119	85.626	73.340	62.248
2020	509.582	-	27.386	70.387	62.823	82.596	113.919	79.147	73.324
Reg.-Bez. Kassel									
2002	558.653	-	19.357	73.824	113.429	100.911	95.556	82.908	72.668
2010	568.543	-	22.665	62.903	97.704	116.275	98.875	91.189	78.933
2020	571.132	-	21.172	70.348	76.823	100.984	119.788	91.386	90.631
Hessen									
2002	2.840.853	-	108.086	440.129	591.175	499.268	475.681	392.910	333.605
2010	3.020.317	-	140.940	430.568	545.191	592.702	488.794	455.655	366.467
2020	3.050.460	-	118.895	430.702	438.020	534.510	611.068	460.451	456.814
Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose der Hessenagentur Wiesbaden sowie von Daten der Volkszählung 1987 und des Mikrozensus 1987 bis 2002									

Tabelle A 25: Vorausschätzung der Haushaltsvorstandsquoten in Hessen nach Regierungsbezirken 2002 bis 2020

Jahr	Haushalte insgesamt	Bezugsperson des Haushaltes im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Haushaltsvorstandsquote in vH									
Reg.-Bez. Darmstadt									
2002	56,4	-	16,1	56,0	58,1	60,7	63,5	68,9	73,7
2010	58,9	-	20,2	62,9	62,2	60,4	63,8	69,7	71,9
2020	58,3	-	17,9	58,8	60,1	60,6	63,6	69,1	72,6
Reg.-Bez. Gießen									
2002	53,2	-	20,7	51,0	50,4	55,7	67,4	67,7	69,8
2010	55,5	-	27,2	55,6	54,8	55,8	66,0	67,4	67,4
2020	55,9	-	23,6	53,0	52,3	55,7	66,8	67,6	68,8
Reg.-Bez. Kassel									
2002	52,3	-	13,9	46,6	55,4	58,6	62,6	64,0	65,9
2010	53,0	-	15,5	46,7	56,3	58,6	62,6	64,7	65,4
2020	54,2	-	16,6	48,8	57,0	58,6	62,6	63,9	64,9
Hessen									
2002	55,0	-	16,5	53,4	56,2	59,4	63,9	67,6	71,2
2010	57,1	-	20,5	58,7	59,8	59,2	63,9	68,2	69,6
2020	57,1	-	18,7	56,0	58,3	59,4	64,0	67,7	70,3
<p><u>Quelle:</u> Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose der Hessenagentur Wiesbaden sowie von Daten der Volkszählung 1987 und des Mikrozensus 1987 bis 2002</p>									

**Tabelle A 26: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs in Hessen nach Regierungsbezirken
2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Hessenagentur)**

Reg.-Bez. / Land	Wohnungsbedarf					
	Prognoseperiode insgesamt			Durchschnitt pro Jahr		
	2002 bis 2010	2010 bis 2020	2002 bis 2020	2002 bis 2010	2010 bis 2020	2002 bis 2020
Anzahl Wohnungen						
Neubedarf						
Reg.-Bez. Darmstadt	137.340	24.911	162.252	17.168	2.491	9.014
Reg.-Bez. Gießen	29.643	2.455	32.098	3.705	245	1.783
Reg. Bez. Kassel	10.137	2.614	12.752	1.690	261	708
Hessen	177.120	29.981	207.101	22.562	2.998	11.506
Nachholbedarf						
Reg.-Bez. Darmstadt	23.337	29.080	52.416	2.917	2.908	2.912
Reg.-Bez. Gießen	6.085	7.359	13.443	761	736	747
Reg. Bez. Kassel	4.196	3.024	7.220	699	302	401
Hessen	33.617	39.463	73.080	4.377	3.946	4.060
Ersatzbedarf						
Reg.-Bez. Darmstadt	29.597	40.370	69.967	3.700	4.037	3.887
Reg.-Bez. Gießen	4.727	6.373	11.099	591	637	617
Reg. Bez. Kassel	6.354	8.143	14.498	1.059	814	805
Hessen	40.677	54.886	95.564	5.349	5.489	5.309
Wohnungsbedarf insgesamt ¹⁾						
Reg.-Bez. Darmstadt	190.274	94.361	284.634	23.784	9.436	15.813
Reg.-Bez. Gießen	40.454	16.186	56.641	5.057	1.619	3.147
Reg. Bez. Kassel	22.701	18.852	41.553	3.783	1.885	2.309
Hessen	253.429	129.399	382.828	32.624	12.940	21.268

1) Wenn Summe der Prognosergebnisse der einzelnen Bedarfskomponenten einen negativen Wert ergab, wurde der gesamte Wohnungsbedarf der Gemeinde gleich null gesetzt.
Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose der Hessenagentur Wiesbaden

Tabelle A 27: Vorausschätzung der Wohnungsversorgungsquote in Hessen nach Regierungsbezirken 2002 bis 2020

Reg. Bez. / Land	Wohnungsversorgungsquote		
	2002	2010	2020
	Wohnungen pro 100 Privathaushalte		
Reg.- Bez. Darmstadt	97,6	98,9	100,3
Reg.-Bez. Gießen	95,4	96,7	98,1
Reg. Bez. Kassel	101,6	102,3	102,8
Hessen insgesamt	98,0	99,1	100,4
<u>Quelle:</u> Berechnungen und Annahmen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage von Daten der amtlichen Statistik			

Tabelle A 28: Vorausschätzung der Bevölkerung im Regierungsbezirk Darmstadt nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Bevölkerung insgesamt	Bevölkerung im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anzahl Personen									
2002									
Darmstadt	138.959	18.399	15.183	21.819	25.138	18.267	15.839	12.033	12.281
Frankfurt	643.726	81.583	63.158	108.082	118.199	88.761	78.298	55.338	50.307
Offenbach	119.233	17.965	12.992	19.096	19.913	15.693	14.490	10.683	8.401
Wiesbaden	271.553	38.274	27.312	40.898	46.902	35.683	33.854	25.518	23.112
Lkr. Bergstraße	265.491	41.308	28.080	32.756	45.958	38.075	33.208	26.713	19.393
Lkr. Darmstadt-Dieburg	289.717	46.518	30.998	37.958	52.687	41.784	35.540	25.840	18.392
Lkr. Groß-Gerau	252.020	39.340	27.769	34.890	43.718	34.647	31.962	23.495	16.199
Hochtaunuskreis	227.167	34.757	21.357	28.092	39.492	31.451	31.581	21.577	18.860
Main-Kinzig-Kreis	409.487	64.907	43.794	53.456	70.102	57.833	51.214	39.108	29.073
Main-Taunus-Kreis	222.892	33.707	20.885	30.101	39.896	30.621	30.417	21.776	15.489
Odenwaldkreis	100.525	16.631	11.477	12.003	16.202	14.385	11.816	10.029	7.982
Lkr. Offenbach	337.451	50.849	35.241	45.023	58.402	48.541	44.852	32.213	22.330
Rheingau-Taunus-Kreis	185.665	28.941	18.891	23.366	33.223	26.627	24.305	17.397	12.915
Wetteraukreis	297.863	48.411	30.974	38.363	52.615	41.652	36.051	27.617	22.180
Reg. Bez. Darmstadt	3.761.749	561.590	388.111	525.903	662.447	524.020	473.427	349.337	276.914
2020									
Darmstadt	145.907	18.322	14.535	17.898	21.646	23.102	22.325	14.138	13.940
Frankfurt	650.163	73.510	63.192	70.690	86.245	115.406	103.433	70.502	67.185
Offenbach	119.823	15.985	12.879	13.250	15.831	19.418	17.575	12.697	12.188
Wiesbaden	285.131	36.603	29.208	37.217	39.247	44.788	41.058	27.954	29.056
Lkr. Bergstraße	267.239	33.572	26.716	36.704	33.404	36.902	42.073	30.066	27.801
Lkr. Darmstadt-Dieburg	294.764	36.692	30.097	38.566	36.228	42.202	47.885	33.655	29.437
Lkr. Groß-Gerau	249.061	31.254	25.857	29.057	30.619	37.456	39.336	28.496	26.986
Hochtaunuskreis	231.075	27.484	24.229	30.001	27.512	32.198	35.856	25.997	27.798
Main-Kinzig-Kreis	419.415	54.138	42.788	57.600	53.813	59.072	63.458	45.994	42.552
Main-Taunus-Kreis	232.539	27.746	24.590	29.650	28.206	34.454	35.481	25.179	27.233
Odenwaldkreis	99.673	13.591	10.007	13.933	12.460	13.053	15.104	11.548	9.977
Lkr. Offenbach	353.914	44.101	35.800	46.695	46.062	50.530	52.749	39.541	38.436
Rheingau-Taunus-Kreis	187.086	22.578	19.208	23.990	22.560	26.494	30.147	21.525	20.585
Wetteraukreis	321.016	42.971	33.822	47.640	42.782	43.911	47.209	32.318	30.363
Reg. Bez. Darmstadt	3.856.806	478.547	392.928	492.892	496.617	578.986	593.688	419.610	403.537
Quelle: Bevölkerungsprognose Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Regionalplanung									

Tabelle A 29: Vorausschätzung der Altersstruktur der Bevölkerung im Regierungsbezirk Darmstadt nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Bevölkerung insgesamt	Bevölkerung im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anzahl Personen									
2002									
Darmstadt	100,0	13,2	10,9	15,7	18,1	13,1	11,4	8,7	8,8
Frankfurt	100,0	12,7	9,8	16,8	18,4	13,8	12,2	8,6	7,8
Offenbach	100,0	15,1	10,9	16,0	16,7	13,2	12,2	9,0	7,0
Wiesbaden	100,0	14,1	10,1	15,1	17,3	13,1	12,5	9,4	8,5
Lkr. Bergstraße	100,0	15,6	10,6	12,3	17,3	14,3	12,5	10,1	7,3
Lkr. Darmstadt-Dieburg	100,0	16,1	10,7	13,1	18,2	14,4	12,3	8,9	6,3
Lkr. Groß-Gerau	100,0	15,6	11,0	13,8	17,3	13,7	12,7	9,3	6,4
Hochtaunuskreis	100,0	15,3	9,4	12,4	17,4	13,8	13,9	9,5	8,3
Main-Kinzig-Kreis	100,0	15,9	10,7	13,1	17,1	14,1	12,5	9,6	7,1
Main-Taunus-Kreis	100,0	15,1	9,4	13,5	17,9	13,7	13,6	9,8	6,9
Odenwaldkreis	100,0	16,5	11,4	11,9	16,1	14,3	11,8	10,0	7,9
Lkr. Offenbach	100,0	15,1	10,4	13,3	17,3	14,4	13,3	9,5	6,6
Rheingau-Taunus-Kreis	100,0	15,6	10,2	12,6	17,9	14,3	13,1	9,4	7,0
Wetteraukreis	100,0	16,3	10,4	12,9	17,7	14,0	12,1	9,3	7,4
Reg. Bez. Darmstadt	100,0	14,9	10,3	14,0	17,6	13,9	12,6	9,3	7,4
2020									
Darmstadt	100,0	12,6	10,0	12,3	14,8	15,8	15,3	9,7	9,6
Frankfurt	100,0	11,3	9,7	10,9	13,3	17,8	15,9	10,8	10,3
Offenbach	100,0	13,3	10,7	11,1	13,2	16,2	14,7	10,6	10,2
Wiesbaden	100,0	12,8	10,2	13,1	13,8	15,7	14,4	9,8	10,2
Lkr. Bergstraße	100,0	12,6	10,0	13,7	12,5	13,8	15,7	11,3	10,4
Lkr. Darmstadt-Dieburg	100,0	12,4	10,2	13,1	12,3	14,3	16,2	11,4	10,0
Lkr. Groß-Gerau	100,0	12,5	10,4	11,7	12,3	15,0	15,8	11,4	10,8
Hochtaunuskreis	100,0	11,9	10,5	13,0	11,9	13,9	15,5	11,3	12,0
Main-Kinzig-Kreis	100,0	12,9	10,2	13,7	12,8	14,1	15,1	11,0	10,1
Main-Taunus-Kreis	100,0	11,9	10,6	12,8	12,1	14,8	15,3	10,8	11,7
Odenwaldkreis	100,0	13,6	10,0	14,0	12,5	13,1	15,2	11,6	10,0
Lkr. Offenbach	100,0	12,5	10,1	13,2	13,0	14,3	14,9	11,2	10,9
Rheingau-Taunus-Kreis	100,0	12,1	10,3	12,8	12,1	14,2	16,1	11,5	11,0
Wetteraukreis	100,0	13,4	10,5	14,8	13,3	13,7	14,7	10,1	9,5
Reg. Bez. Darmstadt	100,0	12,4	10,2	12,8	12,9	15,0	15,4	10,9	10,5
Quelle: Bevölkerungsprognose Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Regionalplanung									

Tabelle A 30: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte im Regierungsbezirk Darmstadt nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Haushalte insgesamt	Bezugsperson des Haushaltes im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anzahl Personen									
2002									
Darmstadt	75.263	-	4.571	14.546	15.588	11.570	10.524	8.757	9.708
Frankfurt	362.538	-	17.780	71.372	77.896	59.080	53.940	41.260	41.210
Offenbach	61.416	-	2.914	11.755	12.268	9.966	9.699	7.948	6.865
Wiesbaden	141.021	-	5.657	24.954	28.441	22.449	22.471	18.847	18.203
Lkr.Bergstraße	117.856	-	2.721	16.232	24.995	22.053	20.076	17.833	13.947
Lkr.Darmstadt-Dieburg	127.990	-	3.854	19.281	28.953	24.308	21.663	17.198	12.734
Lkr.Groß-Gerau	115.723	-	3.892	18.468	24.729	20.734	19.967	16.021	11.912
Hochtaunuskreis	106.226	-	2.535	14.746	22.100	18.742	20.038	14.550	13.516
Main-Kinzig-Kreis	181.878	-	4.895	27.113	38.738	33.961	31.136	25.878	20.157
Main-Taunus-Kreis	104.419	-	2.546	15.823	22.133	18.159	19.364	14.930	11.463
Odenwaldkreis	42.074	-	1.091	5.633	8.941	8.259	6.910	6.309	4.931
Lkr.Offenbach	158.911	-	4.954	24.334	33.321	29.090	28.351	22.125	16.737
Rheingau-Taunus-Kreis	82.855	-	2.203	11.756	18.163	15.568	14.962	11.477	8.726
Wetteraukreis	127.395	-	3.046	18.646	28.780	24.009	21.505	17.418	13.991
Reg. Bez. Darmstadt	1.805.565	-	62.659	294.659	385.044	317.947	300.606	240.550	204.099
2020									
Darmstadt	81.701	-	4.653	12.485	13.800	14.598	14.892	10.355	10.920
Frankfurt	381.817	-	18.992	48.864	58.341	76.643	71.527	52.891	54.558
Offenbach	65.220	-	3.134	8.565	10.030	12.302	11.811	9.505	9.873
Wiesbaden	153.870	-	6.605	23.858	24.484	28.110	27.361	20.775	22.678
Lkr.Bergstraße	128.228	-	3.106	19.359	18.784	21.332	25.522	20.200	19.925
Lkr.Darmstadt-Dieburg	142.195	-	4.318	20.714	20.556	24.522	29.317	22.598	20.171
Lkr.Groß-Gerau	124.409	-	4.101	16.170	17.872	22.393	24.612	19.525	19.737
Hochtaunuskreis	114.875	-	3.366	16.583	15.881	19.155	22.758	17.560	19.571
Main-Kinzig-Kreis	200.220	-	5.584	30.794	30.695	34.678	38.601	30.616	29.252
Main-Taunus-Kreis	116.607	-	3.456	16.499	16.141	20.381	22.646	17.356	20.128
Odenwaldkreis	45.024	-	1.147	6.993	7.102	7.476	8.861	7.316	6.129
Lkr.Offenbach	178.492	-	5.676	26.378	27.021	30.212	33.430	27.282	28.494
Rheingau-Taunus-Kreis	90.204	-	2.617	12.836	12.735	15.440	18.593	14.247	13.738
Wetteraukreis	145.917	-	4.057	24.710	24.176	25.287	28.265	20.496	18.926
Reg. Bez. Darmstadt	1.968.780	-	70.812	284.806	297.616	352.530	378.195	290.721	294.100
Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose des Regierungspräsidiums Darmstadt Abteilung Regionalplanung sowie von Daten der Volkszählung 1987 und des Mikrozensus 1987 bis 2002									

Tabelle A 31: Vorausschätzung der Haushaltsvorstandsquoten im Regierungsbezirk Darmstadt nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Haushalte insgesamt	Bezugsperson des Haushaltes im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Haushaltsvorstandsquote in vH									
2002									
Darmstadt	62,4	-	30,1	66,7	62,0	63,3	66,4	72,8	79,0
Frankfurt	64,5	-	28,2	66,0	65,9	66,6	68,9	74,6	81,9
Offenbach	60,6	-	22,4	61,6	61,6	63,5	66,9	74,4	81,7
Wiesbaden	60,5	-	20,7	61,0	60,6	62,9	66,4	73,9	78,8
Lkr.Bergstraße	52,6	-	9,7	49,6	54,4	57,9	60,5	66,8	71,9
Lkr.Darmstadt-Dieburg	52,6	-	12,4	50,8	55,0	58,2	61,0	66,6	69,2
Lkr.Groß-Gerau	54,4	-	14,0	52,9	56,6	59,8	62,5	68,2	73,5
Hochtaunuskreis	55,2	-	11,9	52,5	56,0	59,6	63,5	67,4	71,7
Main-Kinzig-Kreis	52,8	-	11,2	50,7	55,3	58,7	60,8	66,2	69,3
Main-Taunus-Kreis	55,2	-	12,2	52,6	55,5	59,3	63,7	68,6	74,0
Odenwaldkreis	50,2	-	9,5	46,9	55,2	57,4	58,5	62,9	61,8
Lkr.Offenbach	55,4	-	14,1	54,0	57,1	59,9	63,2	68,7	75,0
Rheingau-Taunus-Kreis	52,9	-	11,7	50,3	54,7	58,5	61,6	66,0	67,6
Wetteraukreis	51,1	-	9,8	48,6	54,7	57,6	59,7	63,1	63,1
Reg. Bez. Darmstadt	56,4	-	16,1	56,0	58,1	60,7	63,5	68,9	73,7
2020									
Darmstadt	64,0	-	32,0	69,8	63,8	63,2	66,7	73,2	78,3
Frankfurt	66,2	-	30,1	69,1	67,6	66,4	69,2	75,0	81,2
Offenbach	62,8	-	24,3	64,6	63,4	63,4	67,2	74,9	81,0
Wiesbaden	61,9	-	22,6	64,1	62,4	62,8	66,6	74,3	78,0
Lkr.Bergstraße	54,9	-	11,6	52,7	56,2	57,8	60,7	67,2	71,7
Lkr.Darmstadt-Dieburg	55,1	-	14,3	53,7	56,7	58,1	61,2	67,1	68,5
Lkr.Groß-Gerau	57,1	-	15,9	55,6	58,4	59,8	62,6	68,5	73,1
Hochtaunuskreis	56,4	-	13,9	55,3	57,7	59,5	63,5	67,5	70,4
Main-Kinzig-Kreis	54,8	-	13,1	53,5	57,0	58,7	60,8	66,6	68,7
Main-Taunus-Kreis	56,9	-	14,1	55,6	57,2	59,2	63,8	68,9	73,9
Odenwaldkreis	52,3	-	11,5	50,2	57,0	57,3	58,7	63,4	61,4
Lkr.Offenbach	57,6	-	15,9	56,5	58,7	59,8	63,4	69,0	74,1
Rheingau-Taunus-Kreis	54,8	-	13,6	53,5	56,4	58,3	61,7	66,2	66,7
Wetteraukreis	52,5	-	12,0	51,9	56,5	57,6	59,9	63,4	62,3
Reg. Bez. Darmstadt	58,3	-	18,0	57,8	59,9	60,9	63,7	69,3	72,9
Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose des Regierungspräsidiums Darmstadt Abteilung Regionalplanung sowie von Daten der Volkszählung 1987 und des Mikrozensus 1987 bis 2002									

Tabelle A 32: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs im Regierungsbezirk Darmstadt nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Wohnungsbedarf insgesamt	Neubedarf	Nachholbedarf	Ersatzbedarf
	Anzahl Wohnungen			
	Prognoseperiode insgesamt			
Darmstadt	11.608	6.574	2.206	2.828
Frankfurt	42.654	19.122	10.309	13.222
Offenbach	7.785	3.780	1.761	2.244
Wiesbaden	22.167	12.833	4.154	5.180
Lkr.Bergstraße	18.123	10.404	3.362	4.356
Lkr.Darmstadt-Dieburg	22.345	13.887	3.839	4.618
Lkr.Groß-Gerau	15.910	8.633	3.008	4.270
Hochtaunuskreis	15.064	8.827	2.193	4.044
Main-Kinzig-Kreis	29.723	18.551	4.322	6.850
Main-Taunus-Kreis	18.988	12.276	2.810	3.902
Odenwaldkreis	5.582	2.979	1.032	1.571
Lkr.Offenbach	30.108	19.445	4.808	5.855
Rheingau-Taunus-Kreis	12.544	7.266	2.236	3.043
Wetteraukreis	26.254	18.141	3.505	4.608
Reg. Bez. Darmstadt	278.855	162.716	49.546	66.592
	Durchschnitt pro Jahr			
Darmstadt	645	365	123	157
Frankfurt	2.370	1.062	573	735
Offenbach	433	210	98	125
Wiesbaden	1.232	713	231	288
Lkr.Bergstraße	1.007	578	187	242
Lkr.Darmstadt-Dieburg	1.241	771	213	257
Lkr.Groß-Gerau	884	480	167	237
Hochtaunuskreis	837	490	122	225
Main-Kinzig-Kreis	1.651	1.031	240	381
Main-Taunus-Kreis	1.055	682	156	217
Odenwaldkreis	310	165	57	87
Lkr.Offenbach	1.673	1.080	267	325
Rheingau-Taunus-Kreis	697	404	124	169
Wetteraukreis	1.459	1.008	195	256
Reg. Bez. Darmstadt	15.492	9.040	2.753	3.700
<u>Quelle:</u> Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Regionalplanung				

**Tabelle A 33: Vorausschätzung der Wohnungsversorgungsquote
im Regierungsbezirk Darmstadt 2002 bis 2020
(Bevölkerungsprognose Regionalplanung)**

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Wohnungsversorgungsquote	
	2002	2020
	Wohnungen pro 100 Privathaushalte	
Darmstadt	99,4	102,3
Frankfurt	96,5	99,3
Offenbach	96,7	99,5
Wiesbaden	97,2	100,1
Ldkr. Bergstraße	97,8	100,6
Ldkr. Darmstadt-Dieburg	95,5	98,4
Ldkr. Groß-Gerau	97,6	100,1
Hochtaunuskreis	100,7	102,7
Main-Kinzig-Kreis	99,6	101,9
Main-Taunus-Kreis	98,9	101,5
Odenwaldkreis	98,8	101,2
Ldkr. Offenbach	97,5	100,4
Rheingau-Taunus-Kreis	97,1	99,8
Wetteraukreis	95,7	98,4
Reg.- Bez. Darmstadt	97,6	100,3
Quelle: Berechnungen und Annahmen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage von Daten der amtlichen Statistik		

Tabelle A 34: Vorausschätzung der Bevölkerung im Regierungsbezirk Gießen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Bevölkerung insgesamt	Bevölkerung im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anzahl Personen									
2002									
Lkr.Gießen	255.370	39.134	30.411	35.527	45.795	34.594	27.714	23.387	18.808
Lahn-Dill-Kreis	262.852	43.366	29.744	33.000	43.268	35.337	30.908	26.620	20.609
Lkr. Limburg-Weilburg	175.850	29.520	19.998	22.090	29.909	24.265	19.930	16.552	13.586
Lkr. Marburg-Biedenkopf	253.888	39.100	32.200	35.816	45.909	33.394	26.635	22.943	17.891
Vogelsbergkreis	117.949	18.132	13.331	14.161	19.025	16.824	12.782	13.160	10.534
Reg.-Bez. Gießen	1.065.909	169.252	125.684	140.594	183.906	144.414	117.969	102.662	81.428
2020									
Lkr.Gießen	251.100	32.249	27.820	31.889	28.864	35.597	40.938	28.144	25.600
Lahn-Dill-Kreis	257.250	33.038	28.501	32.670	29.571	36.469	41.941	28.833	26.227
Lkr. Limburg-Weilburg	172.800	22.193	19.145	21.945	19.863	24.497	28.172	19.368	17.617
Lkr. Marburg-Biedenkopf	252.500	32.428	27.975	32.066	29.025	35.796	41.166	28.301	25.742
Vogelsbergkreis	112.450	14.442	12.459	14.281	12.926	15.941	18.333	12.604	11.464
Reg.-Bez. Gießen	1.046.100	134.350	115.900	132.850	120.250	148.300	170.550	117.250	106.650
<u>Quelle:</u> Bevölkerungsprognose Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Regionalplanung									

Tabelle A 35: Vorausschätzung der Altersstruktur der Bevölkerung im Regierungsbezirk Gießen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Bevölkerung insgesamt	Bevölkerung im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anteil vH									
2002									
Ldkr. Gießen	100,0	15,3	11,9	13,9	17,9	13,5	10,9	9,2	7,4
Lahn-Dill-Kreis	100,0	16,5	11,3	12,6	16,5	13,4	11,8	10,1	7,8
Ldkr. Limburg-Weilburg	100,0	16,8	11,4	12,6	17,0	13,8	11,3	9,4	7,7
Ldkr. Marburg-Biedenkopf	100,0	15,4	12,7	14,1	18,1	13,2	10,5	9,0	7,0
Vogelsbergkreis	100,0	15,4	11,3	12,0	16,1	14,3	10,8	11,2	8,9
Reg.-Bez. Gießen	100,0	15,9	11,8	13,2	17,3	13,5	11,1	9,6	7,6
2020									
Ldkr. Gießen	100,0	12,8	11,1	12,7	11,5	14,2	16,3	11,2	10,2
Lahn-Dill-Kreis	100,0	12,8	11,1	12,7	11,5	14,2	16,3	11,2	10,2
Ldkr. Limburg-Weilburg	100,0	12,8	11,1	12,7	11,5	14,2	16,3	11,2	10,2
Ldkr. Marburg-Biedenkopf	100,0	12,8	11,1	12,7	11,5	14,2	16,3	11,2	10,2
Vogelsbergkreis	100,0	12,8	11,1	12,7	11,5	14,2	16,3	11,2	10,2
Reg.-Bez. Gießen	100,0	12,8	11,1	12,7	11,5	14,2	16,3	11,2	10,2
Quelle: Bevölkerungsprognose Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Regionalplanung									

Tabelle A 36: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte im Regierungsbezirk Gießen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Haushalte insgesamt	Bezugsperson des Haushaltes im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anzahl Personen									
2002									
Lkr.Gießen	122.979	-	8.471	20.175	24.198	19.961	19.300	16.670	14.205
Lahn-Dill-Kreis	114.288	-	4.235	15.493	21.004	19.458	20.773	18.505	14.819
Lkr. Limburg-Weilburg	74.362	-	2.656	9.903	14.410	13.265	13.174	11.231	9.721
Lkr. Marburg-Biedenkopf	117.208	-	9.138	19.995	23.974	18.913	18.124	15.125	11.939
Vogelsbergkreis	47.798	-	1.570	6.080	9.116	8.813	8.147	7.920	6.153
Reg.-Bez. Gießen	476.635	-	26.070	71.646	92.702	80.409	79.518	69.452	56.838
2020									
Lkr.Gießen	130.894	-	8.462	18.535	15.842	20.626	28.329	20.055	19.045
Lahn-Dill-Kreis	122.672	-	5.098	16.264	14.988	20.051	27.853	19.886	18.533
Lkr. Limburg-Weilburg	80.921	-	3.233	10.485	10.014	13.372	18.399	13.039	12.379
Lkr. Marburg-Biedenkopf	126.227	-	8.395	18.278	15.618	20.289	27.820	18.802	17.026
Vogelsbergkreis	48.943	-	1.926	6.541	6.472	8.342	11.540	7.547	6.576
Reg.-Bez. Gießen	509.657	-	27.114	70.103	62.934	82.679	113.941	79.329	73.558
<p><u>Quelle:</u> Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose des Regierungspräsidiums Gießen, Abteilung Regionalplanung sowie von Daten der Volkszählung 1987 und des Mikrozensus 1987 bis 2002</p>									

Tabelle A 37: Vorausschätzung der Haushaltsvorstandsquoten im Regierungsbezirk Gießen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Haushalte insgesamt	Bezugsperson des Haushaltes im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Haushaltsvorstandsquote in vH									
2002									
Ldkr. Gießen	56,9	-	27,9	56,8	52,8	57,7	69,6	71,3	75,5
Lahn-Dill-Kreis	52,1	-	14,2	46,9	48,5	55,1	67,2	69,5	71,9
Ldkr. Limburg-Weilburg	50,8	-	13,3	44,8	48,2	54,7	66,1	67,9	71,6
Ldkr. Marburg-Biedenkopf	54,6	-	28,4	55,8	52,2	56,6	68,0	65,9	66,7
Vogelsbergkreis	47,9	-	11,8	42,9	47,9	52,4	63,7	60,2	58,4
Reg.-Bez. Gießen	53,2	-	20,7	51,0	50,4	55,7	67,4	67,7	69,8
2020									
Ldkr. Gießen	59,7	-	30,4	58,1	54,9	57,9	69,2	71,3	74,4
Lahn-Dill-Kreis	54,9	-	17,9	49,8	50,7	55,0	66,4	69,0	70,7
Ldkr. Limburg-Weilburg	53,4	-	16,9	47,8	50,4	54,6	65,3	67,3	70,3
Ldkr. Marburg-Biedenkopf	57,1	-	30,0	57,0	53,8	56,7	67,6	66,4	66,1
Vogelsbergkreis	51,0	-	15,5	45,8	50,1	52,3	62,9	59,9	57,4
Reg.-Bez. Gießen	55,9	-	23,6	53,0	52,3	55,7	66,8	67,6	68,8
Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose des Regierungspräsidiums Gießen, Abteilung Regionalplanung sowie von Daten der Volkszählung 1987 und des Mikrozensus 1987 bis 2002									

Tabelle A 38: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs im Regierungsbezirk Gießen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Wohnungsbedarf insgesamt	Neubedarf	Nachholbedarf	Ersatzbedarf
	Anzahl Wohnungen			
	Prognoseperiode insgesamt			
Lkr.Gießen	14.032	7.818	3.436	2.779
Lahn-Dill-Kreis	14.144	8.319	3.220	2.604
Lkr. Limburg-Weilburg	9.696	6.734	1.211	1.751
Lkr. Marburg-Biedenkopf	14.248	8.460	3.364	2.423
Vogelsbergkreis	3.278	1.150	1.051	1.077
Reg.-Bez. Gießen	55.398	32.481	12.282	10.635
	Durchschnitt pro Jahr			
Lkr.Gießen	780	434	191	154
Lahn-Dill-Kreis	786	462	179	145
Lkr. Limburg-Weilburg	539	374	67	97
Lkr. Marburg-Biedenkopf	792	470	187	135
Vogelsbergkreis	182	64	58	60
Reg.-Bez. Gießen	3.078	1.804	682	591
Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose des Regierungspräsidiums Gießen, Abteilung Regionalplanung				

**Tabelle A 39: Vorausschätzung der Wohnungsversorgungsquote
im Regierungsbezirk Gießen 2002 bis 2020
(Bevölkerungsprognose Regionalplanung)**

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Wohnungsversorgungsquote	
	2002	2020
	Wohnungen pro 100 Privathaushalte	
Lkr. Gießen	96,6	99,4
Lahn-Dill-Kreis	97,4	100,1
Lkr. Limburg-Weilburg	100,6	103,0
Lkr. Marburg-Biedenkopf	88,4	91,1
Vogelsbergkreis	96,3	99,0
Reg.-Bez. Gießen	95,4	98,1
<u>Quelle:</u> Berechnungen und Annahmen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage von Daten der amtlichen Statistik		

Tabelle A 40: Vorausschätzung der Bevölkerung im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Bevölkerung insgesamt	Bevölkerung im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anzahl Personen									
2002									
Stadt Kassel	194.146	26.461	22.236	27.707	31.491	25.684	23.287	18.221	19.059
Fulda	219.034	38.095	25.277	28.446	36.335	28.406	23.922	21.061	17.492
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	129.153	19.398	14.121	15.365	19.971	17.797	15.792	14.351	12.358
Lkr. Kassel	245.837	37.891	24.795	29.210	40.542	35.215	32.979	25.311	19.894
Schwalm-Eder-Kreis	192.947	30.533	21.737	23.657	31.355	26.894	23.111	19.973	15.687
Lkr. Waldeck-Frankenberg	170.401	27.748	19.458	20.982	27.392	22.679	19.443	17.854	14.845
Werra-Meißner-Kreis	112.442	16.363	11.996	13.042	17.764	15.465	14.032	12.846	10.934
Reg.-Bez. Kassel	1.263.960	196.489	139.620	158.409	204.850	172.140	152.566	129.617	110.269
2.020									
Stadt Kassel	180.011	21.333	17.555	17.966	23.567	28.020	28.782	20.954	21.835
Fulda	221.386	31.369	25.777	27.502	24.380	31.395	34.264	23.672	23.027
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	118.215	14.541	11.408	14.109	13.624	16.530	18.477	14.788	14.739
Lkr. Kassel	238.371	29.083	25.736	28.775	23.304	33.556	38.446	30.451	29.019
Schwalm-Eder-Kreis	183.850	23.750	18.999	22.692	20.728	25.942	29.387	22.030	20.323
Lkr. Waldeck-Frankenberg	163.746	22.287	17.344	20.396	18.586	22.686	25.604	18.607	18.236
Werra-Meißner-Kreis	102.773	12.511	10.092	12.477	11.281	14.313	16.638	12.720	12.742
Reg.-Bez. Kassel	1.208.352	154.872	126.912	143.916	135.469	172.442	191.598	143.221	139.921
Quelle: Bevölkerungsprognose des Regierungspräsidiums Kassel, Abteilung Regionalplanung									

Tabelle A 41: Vorausschätzung der Altersstruktur der Bevölkerung im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Bevölkerung insgesamt	Bevölkerung im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anteil vH									
2002									
Stadt Kassel	100,0	13,6	11,5	14,3	16,2	13,2	12,0	9,4	9,8
Fulda	100,0	17,4	11,5	13,0	16,6	13,0	10,9	9,6	8,0
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	100,0	15,0	10,9	11,9	15,5	13,8	12,2	11,1	9,6
Lkr.Kassel	100,0	15,4	10,1	11,9	16,5	14,3	13,4	10,3	8,1
Schwalm-Eder-Kreis	100,0	15,8	11,3	12,3	16,3	13,9	12,0	10,4	8,1
Lkr. Waldeck-Frankenberg	100,0	16,3	11,4	12,3	16,1	13,3	11,4	10,5	8,7
Werra-Meißner-Kreis	100,0	14,6	10,7	11,6	15,8	13,8	12,5	11,4	9,7
Reg.-Bez. Kassel	100,0	15,5	11,0	12,5	16,2	13,6	12,1	10,3	8,7
2020									
Stadt Kassel	100,0	11,9	9,8	10,0	13,1	15,6	16,0	11,6	12,1
Fulda	100,0	14,2	11,6	12,4	11,0	14,2	15,5	10,7	10,4
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	100,0	12,3	9,6	11,9	11,5	14,0	15,6	12,5	12,5
Lkr.Kassel	100,0	12,2	10,8	12,1	9,8	14,1	16,1	12,8	12,2
Schwalm-Eder-Kreis	100,0	12,9	10,3	12,3	11,3	14,1	16,0	12,0	11,1
Lkr. Waldeck-Frankenberg	100,0	13,6	10,6	12,5	11,4	13,9	15,6	11,4	11,1
Werra-Meißner-Kreis	100,0	12,2	9,8	12,1	11,0	13,9	16,2	12,4	12,4
Reg.-Bez. Kassel									
Quelle:Bevölkerungsprognose des Regierungspräsidiums Kassel, Abteilung Regionalplanung									

Tabelle A 42: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Haushalte insgesamt	Bezugsperson des Haushaltes im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anzahl Personen									
2002									
Stadt Kassel	101.103	-	6.092	16.193	19.309	16.189	15.706	13.059	14.555
Fulda	91.790	-	2.662	12.617	19.909	16.443	15.040	13.494	11.625
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	56.035	-	1.616	6.789	11.051	10.257	9.560	8.901	7.861
Lkr.Kassel	108.577	-	2.905	13.089	21.715	20.469	20.695	16.453	13.251
Schwalm-Eder-Kreis	80.679	-	2.249	10.082	16.859	15.364	14.050	12.307	9.768
Lkr. Waldeck-Frankenberg	69.890	-	2.302	9.073	14.836	13.153	11.831	10.403	8.292
Werra-Meißner-Kreis	50.578	-	1.530	5.981	9.749	9.037	8.675	8.291	7.316
Reg.-Bez. Kassel	558.653	-	19.357	73.824	113.429	100.911	95.556	82.908	72.668
2020									
Stadt Kassel	99.610	-	5.289	10.902	14.847	17.680	19.448	14.989	16.455
Fulda	99.998	-	3.393	12.733	13.809	18.200	21.550	15.142	15.171
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	55.124	-	1.643	6.553	7.763	9.540	11.193	9.165	9.268
Lkr.Kassel	112.786	-	3.732	13.538	12.882	19.526	24.133	19.785	19.190
Schwalm-Eder-Kreis	83.038	-	2.497	10.179	11.493	14.845	17.898	13.574	12.552
Lkr. Waldeck-Frankenberg	71.859	-	2.568	9.282	10.390	13.167	15.579	10.869	10.004
Werra-Meißner-Kreis	49.281	-	1.594	5.980	6.390	8.376	10.304	8.193	8.445
Reg.-Bez. Kassel	571.697	-	20.717	69.167	77.574	101.334	120.104	91.716	91.086
<p><u>Quelle:</u> Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose des Regierungspräsidiums Kassel, Abteilung Regionalplanung sowie von Daten der Volkszählung 1987 und des Mikrozensus 1987 bis 2002</p>									

Tabelle A 43: Vorausschätzung der Haushaltsvorstandsquoten im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Haushalte insgesamt	Bezugsperson des Haushaltes im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Haushaltsvorstandsquote in vH									
2002									
Stadt Kassel	60,3	0,0	27,4	58,4	61,3	63,0	67,4	71,7	76,4
Fulda	50,7	0,0	10,5	44,4	54,8	57,9	62,9	64,1	66,5
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	51,1	0,0	11,4	44,2	55,3	57,6	60,5	62,0	63,6
Lkr. Kassel	52,2	0,0	11,7	44,8	53,6	58,1	62,8	65,0	66,6
Schwalm-Eder-Kreis	49,7	0,0	10,3	42,6	53,8	57,1	60,8	61,6	62,3
Lkr. Waldeck-Frankenberg	49,0	0,0	11,8	43,2	54,2	58,0	60,9	58,3	55,9
Werra-Meißner-Kreis	52,6	0,0	12,8	45,9	54,9	58,4	61,8	64,5	66,9
Reg.-Bez. Kassel	52,3	0,0	13,9	46,6	55,4	58,6	62,6	64,0	65,9
2020									
Stadt Kassel	61,8	0,0	30,1	60,7	63,0	63,1	67,6	71,5	75,4
Fulda	52,8	0,0	13,2	46,3	56,6	58,0	62,9	64,0	65,9
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	53,3	0,0	14,4	46,4	57,0	57,7	60,6	62,0	62,9
Lkr. Kassel	54,4	0,0	14,5	47,0	55,3	58,2	62,8	65,0	66,1
Schwalm-Eder-Kreis	51,9	0,0	13,1	44,9	55,4	57,2	60,9	61,6	61,8
Lkr. Waldeck-Frankenberg	50,8	0,0	14,8	45,5	55,9	58,0	60,8	58,4	54,9
Werra-Meißner-Kreis	55,3	0,0	15,8	47,9	56,6	58,5	61,9	64,4	66,3
Reg.-Bez. Kassel	54,2	0,0	16,6	48,8	57,0	58,6	62,6	63,9	64,9
<p><u>Quelle:</u> Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose des Regierungspräsidiums Kassel, Abteilung Regionalplanung sowie von Daten der Volkszählung 1987 und des Mikrozensus 1987 bis 2002</p>									

Tabelle A 44: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Wohnungsbedarf insgesamt	Neubedarf	Nachholbedarf	Ersatzbedarf
	Anzahl Wohnungen			
	Prognoseperiode insgesamt			
Stadt Kassel	2.687	-1.538	1.643	2.582
Fulda	11.859	8.591	873	2.395
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	1.217	-950	755	1.413
Lkr.Kassel	8.854	4.349	1.732	2.773
Schwalm-Eder-Kreis	6.147	2.283	1.891	1.974
Lkr. Waldeck-Frankenberg	4.302	1.988	468	1.846
Werra-Meißner-Kreis	430	-1.384	501	1.314
Reg.-Bez. Kassel	35.497	13.338	7.863	14.297
	Durchschnitt pro Jahr			
Stadt Kassel	149	-85	91	143
Fulda	659	477	49	133
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	68	-53	42	78
Lkr.Kassel	492	242	96	154
Schwalm-Eder-Kreis	342	127	105	110
Lkr. Waldeck-Frankenberg	239	110	26	103
Werra-Meißner-Kreis	24	-77	28	73
Reg.-Bez. Kassel	1.972	741	437	794
<u>Quelle:</u> Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose des Regierungspräsidiums Kassel, Abteilung Regionalplanung				

Tabelle A 45: Vorausschätzung der Wohnungsversorgungsquote im Regierungsbezirk Kassel nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Wohnungsversorgungsquote	
	2002	2020
	Wohnungen pro 100 Privathaushalte	
Stadt Kassel	101,4	102,9
Fulda	103,5	103,5
Lkr. Hersfeld-Rotenburg	100,0	102,7
Lkr. Kassel	101,3	103,0
Schwalm-Eder-Kreis	97,1	99,9
Lkr. Waldeck-Frankenberg	104,8	104,8
Werra-Meißner-Kreis	103,1	103,1
Reg.-Bez. Kassel	101,6	102,8
<u>Quelle:</u> Berechnungen und Annahmen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage von Daten der amtlichen Statistik		

**Tabelle A 46: Vorausschätzung der Bevölkerung in Hessen nach Regierungsbezirken 2002 bis 2020
(Bevölkerungsprognose Regionalplanung)**

Jahr	Bevölkerung insgesamt	Bevölkerung im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anzahl Personen									
Reg.-Bez. Darmstadt									
2002	3.761.749	561.590	388.111	525.903	662.447	524.020	473.427	349.337	276.914
2020	3.856.806	478.547	392.928	492.892	496.617	578.986	593.688	419.610	403.537
Reg.-Bez. Gießen									
2002	1.065.909	169.252	125.684	140.594	183.906	144.414	117.969	102.662	81.428
2020	1.045.408	134.238	115.907	132.733	120.129	148.214	170.486	117.165	106.535
Reg.-Bez. Kassel									
2002	1.263.960	196.489	139.620	158.409	204.850	172.140	152.566	129.617	110.269
2020	1.208.364	155.292	127.764	144.159	134.722	172.332	191.303	143.056	139.737
Hessen									
2002	6.091.618	927.331	653.415	824.906	1.051.203	840.574	743.962	581.616	468.611
2020	6.110.578	768.077	636.598	769.784	751.468	899.532	955.477	679.831	649.810
Quelle: Bevölkerungsprognosen der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Regionalplanung									

Tabelle A 47: Vorausschätzung der Altersstruktur der Bevölkerung in Hessen nach Regierungsbezirken 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)

Jahr	Bevölkerung insgesamt	Bevölkerung im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anteil vH									
Reg.-Bez. Darmstadt									
2002	100,0	14,9	10,3	14,0	17,6	13,9	12,6	9,3	7,4
2020	100,0	12,4	10,2	12,8	12,9	15,0	15,4	10,9	10,5
Reg.-Bez. Gießen									
2002	100,0	15,9	11,8	13,2	17,3	13,5	11,1	9,6	7,6
2020	100,0	12,8	11,1	12,7	11,5	14,2	16,3	11,2	10,2
Reg.-Bez. Kassel									
2002	100,0	15,5	11,0	12,5	16,2	13,6	12,1	10,3	8,7
2020	100,0	12,9	10,6	11,9	11,1	14,3	15,8	11,8	11,6
Hessen									
2002	100,0	15,2	10,7	13,5	17,3	13,8	12,2	9,5	7,7
2020	100,0	12,6	10,4	12,6	12,3	14,7	15,6	11,1	10,6
Quelle: Bevölkerungsprognosen der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Regionalplanung									

**Tabelle A 48: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte in Hessen nach Regierungsbezirken
2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)**

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Haushalte insgesamt	Bezugsperson des Haushaltes im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Anzahl Personen									
Reg.-Bez. Darmstadt									
2002	1.805.565	-	62.659	294.659	385.044	317.947	300.606	240.550	204.099
2020	1.968.780	-	70.812	284.806	297.616	352.530	378.195	290.721	294.100
Reg.-Bez. Gießen									
2002	476.635	-	26.070	71.646	92.702	80.409	79.518	69.452	56.838
2020	509.657	-	27.114	70.103	62.934	82.679	113.941	79.329	73.558
Reg.-Bez. Kassel									
2002	558.653	-	19.357	73.824	113.429	100.911	95.556	82.908	72.668
2020	571.697	-	20.717	69.167	77.574	101.334	120.104	91.716	91.086
Hessen									
2002	2.840.853	-	108.086	440.129	591.175	499.268	475.681	392.910	333.605
2020	3.050.134	-	118.643	424.077	438.123	536.542	612.240	461.766	458.744
<p><u>Quelle:</u> Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognosen der Regionalplanung sowie von Daten der Volkszählung 1987 und des Mikrozensus 1987 bis 2002</p>									

Tabelle A 49: Vorausschätzung der Haushaltsvorstandsquoten in Hessen nach Regierungsbezirken 2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)

Jahr	Haushalte insgesamt	Bezugsperson des Haushaltes im Alter von ... bis unter...Jahren							
		bis u. 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter
Haushaltsvorstandsquote in vH									
Reg.-Bez. Darmstadt									
2002	56,4	-	16,1	56,0	58,1	60,7	63,5	68,9	73,7
2020	58,3	-	18,0	57,8	59,9	60,9	63,7	69,3	72,9
Reg.-Bez. Gießen									
2002	53,2	-	20,7	51,0	50,4	55,7	67,4	67,7	69,8
2020	55,9	-	23,6	53,0	52,3	55,7	66,8	67,6	68,8
Reg.-Bez. Kassel									
2002	52,3	-	13,9	46,6	55,4	58,6	62,6	64,0	65,9
2020	54,2	-	16,6	48,8	57,0	58,6	62,6	63,9	64,9
Hessen									
2002	55,0	-	16,5	53,4	56,2	59,4	63,9	67,6	71,2
2020	57,1	-	18,6	55,1	58,3	59,6	64,1	67,9	70,6
Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognosen der Regionalplanung sowie von Daten der Volkszählung 1987 und des Mikrozensus 1987 bis 2002									

**Tabelle A 50: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs in Hessen nach Regierungsbezirken
2002 bis 2020 (Bevölkerungsprognose Regionalplanung)**

Kreisfreie Stadt / Landkreis	Wohnungsbedarf insgesamt	Neubedarf	Nachholbedarf	Ersatzbedarf
Anzahl Wohnungen				
Prognoseperiode insgesamt				
Reg.-Bez. Darmstadt	278.855	162.716	49.546	66.592
Reg.-Bez. Gießen	55.398	32.481	12.282	10.635
Reg. Bez. Kassel	35.497	13.338	7.863	14.297
Hessen	369.750	208.535	69.691	91.524
Durchschnitt pro Jahr				
Reg.-Bez. Darmstadt	15.492	9.040	2.753	3.700
Reg.-Bez. Gießen	3.078	1.804	682	591
Reg. Bez. Kassel	1.972	741	437	794
Hessen	20.542	11.585	3.872	5.085
<u>Quelle:</u> Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognosen der Regionalplanung				

**Tabelle A 51: Vorausschätzung der Wohnungsversorgungsquote in Hessen
nach Regierungsbezirken 2002 bis 2020
(Bevölkerungsprognose Regionalplanung)**

Reg.- Bez. / Land	Wohnungsversorgungsquote	
	2002	2020
	Wohnungen pro 100 Privathaushalte	
Reg.- Bez. Darmstadt	97,6	100,3
Reg.-Bez. Gießen	95,4	98,1
Reg. Bez. Kassel	101,6	102,8
Hessen insgesamt	98,0	100,4
<u>Quelle:</u> Berechnungen und Annahmen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage von Daten der amtlichen Statistik		

Tabelle A 52: Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestandes in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2004 bis 2020 - Anzahl


Kreisfreie Stadt / Landkreis	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Anzahl Wohnungen ¹⁾																
Reg.-Bez. Darmstadt																	
Darmstadt,Wissenschaftstadt	5.596	5.594	5.471	5.393	5.340	5.227	5.139	4.951	4.909	4.764	4.764	4.667	4.099	4.048	3.995	3.965	3.961
Frankfurt	29.404	28.836	28.373	27.748	27.211	26.802	25.679	25.303	25.016	24.755	24.374	24.090	23.672	23.353	23.024	22.073	21.764
Offenbach	4.887	4.876	4.703	4.611	4.465	4.333	4.126	4.126	4.118	3.988	3.693	3.642	3.573	3.481	3.382	3.362	3.362
Wiesbaden,Landeshauptst.	11.334	11.146	11.081	10.951	10.705	10.242	9.882	9.656	9.426	9.148	8.930	8.709	8.266	7.894	7.363	7.032	6.875
Ldkr.Bergstraße	4.031	3.939	3.917	3.809	3.761	3.693	3.642	3.538	3.439	3.328	3.236	2.987	2.904	2.816	2.697	2.636	2.571
Ldkr.Darmstadt-Dieburg	3.476	3.419	3.406	3.298	3.241	3.235	3.181	3.133	3.073	3.010	2.926	2.877	2.838	2.690	2.621	2.568	2.539
Ldkr.Groß-Gerau	7.532	7.051	6.795	6.642	6.495	6.267	5.878	5.757	5.406	5.337	5.148	4.970	4.874	4.790	4.685	4.659	4.611
Hochtaunuskreis	4.199	4.076	3.894	3.792	3.775	3.708	3.356	3.252	3.160	3.049	2.894	2.798	2.684	2.243	2.125	2.087	1.972
Main-Kinzig-Kreis	6.362	6.155	5.902	5.760	5.665	5.529	5.257	5.078	4.879	4.692	4.576	4.462	4.121	3.879	3.629	3.459	3.339
Main-Taunus-Kreis	5.944	5.834	5.567	5.445	5.141	4.792	4.693	4.224	4.086	3.886	3.817	3.706	3.460	3.286	3.075	3.039	2.937
Odenwaldkreis	905	853	833	798	798	780	761	755	755	723	723	714	665	604	535	528	523
Ldkr.Offenbach	6.536	6.439	6.366	6.193	6.055	5.731	5.487	5.290	5.135	4.985	4.909	4.753	4.671	4.581	4.478	4.281	4.192
Rheingau-Taunus-Kreis	2.433	2.321	2.235	2.140	2.118	2.031	1.953	1.791	1.724	1.638	1.605	1.511	1.445	1.426	1.370	1.349	1.286
Wetteraukreis	3.414	3.258	3.143	3.123	3.018	2.997	2.934	2.904	2.837	2.779	2.711	2.684	2.601	2.358	2.199	2.162	2.102
Reg.-Bez. Darmstadt	96.053	93.797	91.686	89.703	87.788	85.367	81.968	79.758	77.963	76.082	74.306	72.570	69.873	67.449	65.178	63.200	62.034
Reg.-Bez. Gießen																	
Ldkr.Gießen	6.430	6.259	5.929	5.876	5.477	5.163	5.063	4.952	4.638	4.534	4.484	4.363	4.058	3.760	3.608	3.536	3.394
Lahn-Dill-Kreis	5.079	4.883	4.799	4.687	4.637	4.546	4.471	4.391	4.266	4.147	3.976	3.618	3.230	2.852	2.652	2.547	2.507
Ldkr.Limburg-Weilburg	2.151	2.072	2.041	2.010	1.980	1.926	1.926	1.888	1.858	1.858	1.805	1.700	1.446	1.235	1.165	1.132	1.098
Ldkr.Marburg-Biedenkopf	5.742	5.521	5.319	5.212	5.104	5.024	4.966	4.843	4.750	4.603	4.483	4.392	4.159	3.852	3.584	3.518	3.489
Vogelsbergkreis	1.131	1.053	1.008	991	977	927	902	902	895	847	844	785	710	596	522	499	487
Reg.-Bez. Gießen	20.533	19.788	19.096	18.776	18.175	17.586	17.328	16.976	16.407	15.989	15.592	14.858	13.603	12.295	11.531	11.232	10.975
Reg. Bez. Kassel																	
Kassel,Stadt	8.987	8.779	8.418	8.296	8.105	7.813	7.752	7.689	7.616	7.436	7.332	7.268	7.046	6.643	6.395	6.304	5.966
Ldkr.Fulda	4.139	3.925	3.830	3.792	3.740	3.610	3.494	3.395	3.233	3.209	3.121	2.970	2.582	2.150	2.042	1.938	1.916
Ldkr.Hersfeld-Rotenburg	2.670	2.566	2.516	2.469	2.463	2.451	2.422	2.369	2.358	2.352	2.278	2.117	1.971	1.897	1.839	1.826	1.811
Ldkr.Kassel	3.869	3.629	3.519	3.399	3.230	3.070	3.034	2.968	2.922	2.867	2.837	2.677	2.511	2.266	2.020	1.979	1.944
Schwalm-Eder-Kreis	2.669	2.491	2.362	2.280	2.253	2.208	2.186	2.168	2.144	2.070	2.040	1.884	1.709	1.543	1.414	1.329	1.297
Ldkr.Waldeck-Frankenberg	2.912	2.786	2.736	2.690	2.666	2.656	2.596	2.508	2.470	2.434	2.367	2.236	2.078	1.910	1.787	1.773	1.736
Werra-Meißner-Kreis	2.640	2.564	2.405	2.343	2.296	2.268	2.205	2.137	2.112	2.048	2.042	1.910	1.856	1.693	1.574	1.530	1.525
Reg.-Bez. Kassel	27.886	26.740	25.786	25.269	24.753	24.076	23.689	23.234	22.855	22.416	22.017	21.062	19.753	18.102	17.071	16.679	16.195
Hessen																	
insgesamt	144.472	140.325	136.568	133.748	130.716	127.029	122.985	119.968	117.225	114.487	111.915	108.490	103.229	97.846	93.780	91.111	89.204
1) 1. Förderungsweg und vereinbarte Förderung																	
Quelle: LTH Landestreuhandstelle Hessen, Unveröffentlichte Angaben																	

Tabelle A 53: Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestandes in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 2004 bis 2020 - Index

Kreisfreie Stadt / Landkreis	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Index																
Reg.-Bez. Darmstadt																	
Darmstadt,Wissenschaftstadt	100,0	100,0	97,8	96,4	95,4	93,4	91,8	88,5	87,7	85,1	85,1	83,4	73,2	72,3	71,4	70,9	70,8
Frankfurt	100,0	98,1	96,5	94,4	92,5	91,2	87,3	86,1	85,1	84,2	82,9	81,9	80,5	79,4	78,3	75,1	74,0
Offenbach	100,0	99,8	96,2	94,4	91,4	88,7	84,4	84,4	84,3	81,6	75,6	74,5	73,1	71,2	69,2	68,8	68,8
Wiesbaden,Landeshauptst.	100,0	98,3	97,8	96,6	94,5	90,4	87,2	85,2	83,2	80,7	78,8	76,8	72,9	69,6	65,0	62,0	60,7
Ldkr.Bergstraße	100,0	97,7	97,2	94,5	93,3	91,6	90,3	87,8	85,3	82,6	80,3	74,1	72,0	69,9	66,9	65,4	63,8
Ldkr.Darmstadt-Dieburg	100,0	98,4	98,0	94,9	93,2	93,1	91,5	90,1	88,4	86,6	84,2	82,8	81,6	77,4	75,4	73,9	73,0
Ldkr.Groß-Gerau	100,0	93,6	90,2	88,2	86,2	83,2	78,0	76,4	71,8	70,9	68,3	66,0	64,7	63,6	62,2	61,9	61,2
Hochtaunuskreis	100,0	97,1	92,7	90,3	89,9	88,3	79,9	77,4	75,3	72,6	68,9	66,6	63,9	53,4	50,6	49,7	47,0
Main-Kinzig-Kreis	100,0	96,7	92,8	90,5	89,0	86,9	82,6	79,8	76,7	73,8	71,9	70,1	64,8	61,0	57,0	54,4	52,5
Main-Taunus-Kreis	100,0	98,1	93,7	91,6	86,5	80,6	79,0	71,1	68,7	65,4	64,2	62,3	58,2	55,3	51,7	51,1	49,4
Odenwaldkreis	100,0	94,3	92,0	88,2	88,2	86,2	84,1	83,4	83,4	79,9	79,9	78,9	73,5	66,7	59,1	58,3	57,8
Ldkr.Offenbach	100,0	98,5	97,4	94,8	92,6	87,7	84,0	80,9	78,6	76,3	75,1	72,7	71,5	70,1	68,5	65,5	64,1
Rheingau-Taunus-Kreis	100,0	95,4	91,9	88,0	87,1	83,5	80,3	73,6	70,9	67,3	66,0	62,1	59,4	58,6	56,3	55,4	52,9
Wetteraukreis	100,0	95,4	92,1	91,5	88,4	87,8	85,9	85,1	83,1	81,4	79,4	78,6	76,2	69,1	64,4	63,3	61,6
Reg.-Bez. Darmstadt	100,0	97,7	95,5	93,4	91,4	88,9	85,3	83,0	81,2	79,2	77,4	75,6	72,7	70,2	67,9	65,8	64,6
Reg.-Bez. Gießen																	
Ldkr.Gießen	100,0	97,3	92,2	91,4	85,2	80,3	78,7	77,0	72,1	70,5	69,7	67,9	63,1	58,5	56,1	55,0	52,8
Lahn-Dill-Kreis	100,0	96,1	94,5	92,3	91,3	89,5	88,0	86,5	84,0	81,6	78,3	71,2	63,6	56,2	52,2	50,1	49,4
Ldkr.Limburg-Weilburg	100,0	96,3	94,9	93,4	92,1	89,5	89,5	87,8	86,4	86,4	83,9	79,0	67,2	57,4	54,2	52,6	51,0
Ldkr.Marburg-Biedenkopf	100,0	96,2	92,6	90,8	88,9	87,5	86,5	84,3	82,7	80,2	78,1	76,5	72,4	67,1	62,4	61,3	60,8
Vogelsbergkreis	100,0	93,1	89,1	87,6	86,4	82,0	79,8	79,8	79,1	74,9	74,6	69,4	62,8	52,7	46,2	44,1	43,1
Reg.-Bez. Gießen	100,0	96,4	93,0	91,4	88,5	85,6	84,4	82,7	79,9	77,9	75,9	72,4	66,2	59,9	56,2	54,7	53,5
Reg. Bez. Kassel																	
Kassel,Stadt	100,0	97,7	93,7	92,3	90,2	86,9	86,3	85,6	84,7	82,7	81,6	80,9	78,4	73,9	71,2	70,1	66,4
Ldkr.Fulda	100,0	94,8	92,5	91,6	90,4	87,2	84,4	82,0	78,1	77,5	75,4	71,8	62,4	51,9	49,3	46,8	46,3
Ldkr.Hersfeld-Rotenburg	100,0	96,1	94,2	92,5	92,2	91,8	90,7	88,7	88,3	88,1	85,3	79,3	73,8	71,0	68,9	68,4	67,8
Ldkr.Kassel	100,0	93,8	91,0	87,9	83,5	79,3	78,4	76,7	75,5	74,1	73,3	69,2	64,9	58,6	52,2	51,2	50,2
Schwalm-Eder-Kreis	100,0	93,3	88,5	85,4	84,4	82,7	81,9	81,2	80,3	77,6	76,4	70,6	64,0	57,8	53,0	49,8	48,6
Ldkr.Waldeck-Frankenberg	100,0	95,7	94,0	92,4	91,6	91,2	89,1	86,1	84,8	83,6	81,3	76,8	71,4	65,6	61,4	60,9	59,6
Werra-Meißner-Kreis	100,0	97,1	91,1	88,8	87,0	85,9	83,5	80,9	80,0	77,6	77,3	72,3	70,3	64,1	59,6	58,0	57,8
Reg.-Bez. Kassel	100,0	95,9	92,5	90,6	88,8	86,3	84,9	83,3	82,0	80,4	79,0	75,5	70,8	64,9	61,2	59,8	58,1
Hessen																	
insgesamt	100,0	97,1	94,5	92,6	90,5	87,9	85,1	83,0	81,1	79,2	77,5	75,1	71,5	67,7	64,9	63,1	61,7
1) 1. Förderungsweg und vereinbarte Förderung																	
Quelle: LTH Landestreuhandstelle Hessen, Unveröffentlichte Angaben																	

Anhang 2

gültig (Dagob)

Wissenschaftsstadt Darmstadt 	<h2>Magistratsvorlage</h2>	Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 1381/12.10.2004 /
Dezernat: V	an den Magistrat <input type="checkbox"/> zur Kenntnis <input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung	Beteiligt:
Amt: Amt für Wohnungswesen	an die Stadtverordnetenversammlung <input type="checkbox"/> zur Kenntnis <input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung	<input type="checkbox"/> Dez I <input checked="" type="checkbox"/> Dez II
Beschluss-Nr.: <div style="text-align: center; font-size: 24px;">0794</div>	<input type="checkbox"/> zur abschließenden Beschlussfassung Fachausschuss <input type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nicht öffentlich Tagesordnung: <input type="checkbox"/> I <input checked="" type="checkbox"/> II	<input type="checkbox"/> Dez III <input type="checkbox"/> Dez IV <input checked="" type="checkbox"/> Dez V <input checked="" type="checkbox"/> Dez VI 64

Betreff: Soziale Wohnraumförderung
Kommunales Wohnraumversorgungskonzept

Vorlage vom: 29. September 2004

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat nimmt von nachstehendem Bericht Kenntnis und beschließt die darin formulierten Ziele und Grundsätze

Folgekostenberechnung siehe Anlage entfällt

Beteiligung/Stellungnahmen

<input type="checkbox"/> Ortsbeirat Wixhausen	<input type="checkbox"/> in der Anlage beigelegt	<input type="checkbox"/> in Vorlage eingearbeitet	<input checked="" type="checkbox"/> entfällt
<input type="checkbox"/> Personalrat	<input type="checkbox"/> in der Anlage beigelegt	<input type="checkbox"/> in Vorlage eingearbeitet	<input checked="" type="checkbox"/> entfällt
<input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte	<input type="checkbox"/> in der Anlage beigelegt	<input type="checkbox"/> in Vorlage eingearbeitet	<input checked="" type="checkbox"/> entfällt

Beschluss des Magistrats vom 17.11.2004

Der Magistrat nimmt Kenntnis und stimmt im übrigen zu.

Verteiler:

II	V
VI	50
20	64
61	23

Stvw. ✓ 23.11.2004

Z. B.
[Signature]
Schnittführerin

Berichtseite zur Magistratsvorlage vom 29. September 2004

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 21. April 2004 (Nr. 0294) und der Ausschuss für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung in seiner Sitzung am 9. Juni 2004 vom Bericht über die Weiterentwicklung des Sozialen Wohnungsbaus zur Sozialen Wohnraumförderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz und den Grundzügen der Förderrichtlinien des Landes Hessen Kenntnis genommen.

In § 3 des Wohnraumförderungsgesetzes ist bestimmt, dass die Länder bei der sozialen Wohnraumförderung die wohnungswirtschaftlichen Belange der Gemeinden berücksichtigen sollen; dies gelte insbesondere, wenn sich eine Gemeinde an der Förderung beteiligt. Die Länder können bei ihrer Förderung ein von der Gemeinde beschlossenes Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung (kommunales Wohnraumversorgungskonzept) zu Grunde legen.

Das Land hatte angekündigt, solche kommunalen Wohnraumversorgungskonzepte als Grundlage der Landesförderung verbindlich vorzuschreiben. Davon hat das Land allerdings mittlerweile Abstand genommen und in seinen Förderrichtlinien nur noch einige Hinweise auf ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept aufgenommen, beispielsweise, dass dadurch ein entsprechender Wohnungsbedarf nachgewiesen werden kann.

In der Zeit zwischen der Ankündigung und der abschließenden Festlegungen in den Förderrichtlinien sollten Erfahrungen in der Erstellung von kommunalen Wohnraumversorgungskonzepten gesammelt werden, um diese allgemein verbindlich, allen Gemeinden an die Hand geben zu können. Dadurch wurden

**der Main-Kinzig-Kreis,
der Lahn-Dill-Kreis,
die Stadt Kassel
und die Stadt Darmstadt**

Pilotstandorte für Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte. Im Auftrag des Landes Hessen hat das Institut Wohnen und Umwelt in Darmstadt die Rahmenbedingungen an diesen Standorten untersucht.

Aus den Untersuchungsergebnissen für Darmstadt werden nachfolgend einige Passagen zitiert:

Mit Wohnräumen unterversorgte Haushalte

Zur Wohnflächenversorgung der einzelnen Haushaltsgrößengruppen gibt es auf kommunaler Ebene keine aktuellen Statistiken. Mit Hilfe der zur Verfügung stehenden Daten der amtlichen Statistik war es jedoch möglich, den Anteil der mit Wohnraum (Raumzahl der Wohnung) unterversorgten Haushalte näherungsweise zu ermitteln. Legt man als Maßstab für eine ausreichende Wohnraumversorgung die Bedarfsnorm des II. WoBauG zu Grunde, wonach jedes Haushaltsmitglied über einen Raum, Küche nicht mitgerechnet, verfügen soll, dann lebten Ende 1999 in Darmstadt knapp 16 v.H. der Mehrpersonenhaushalte in zu kleinen Wohnungen. Bei den großen Haushalten mit 5 Personen betrug die Unterversorgungsquote sogar fast 58 v.H. und bei den Haushalten mit 6 und mehr Personen 65 v.H.. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Anteil der größeren Haushalte mit 5 oder mehr Personen im Jahr 2001 weniger als 3 v.H. betrug. Auch war der Anteil der mit Wohnraum unterversorgten Mehrpersonenhaushalte deutlich geringer als im Durchschnitt der hessischen Großstädte.

Seit 1987 hat sich der Anteil der unterversorgten Mehrpersonenhaushalte kaum verändert. Bei den Haushalten mit drei oder mehr Personen ist er sogar leicht gestiegen.

Mietniveau und Mietentwicklung

In letzter Zeit ist ein erneuter Mietanstieg zu beobachten, ein Zeichen für die wieder zunehmende Anspannung des Mietwohnungsmarktes. Das Niveau der Marktmieten für Wohnungen mittlerer Lage ist nicht ganz so hoch wie in Frankfurt am Main, liegt aber bei nach 1949 errichteten Wohnungen und bei Erstbezugswohnungen über dem der übrigen hessischen Großstädte. Die Neu- und Wiedervermietungsmieten sind ein guter Indikator für Verknappungs- und Entspannungstendenzen auf dem Mietwohnungsmarkt, sie sind aber nicht typisch für den gesamten Wohnungsbestand.

Bestand an Sozialmietwohnungen

Als Folge auslaufender Bindungen bei älteren Sozialwohnungen ist der Bestand an Sozialmietwohnungen im Verlauf der 90er Jahre stark geschrumpft. Nach Angaben der Landestreuhandstelle Hessen LTH unterlagen im Jahr 2001 8.335 Mietwohnungen der Sozialbindung. Bei der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 wurden noch 15.231 Sozialmietwohnungen (1. Förderungsweg) ermittelt. Im Verlauf von 14 Jahren hat sich also der Bestand an Sozialmietwohnungen um etwa zwei Drittel verringert. Bezogen auf den vorhandenen Wohnungsbestand betrug der Sozialmietwohnungsanteil in Darmstadt im Jahr 2001 7,2 v.H.. Diese Quote war etwas niedriger als im Durchschnitt der hessischen Großstädte (8,2 v.H.), aber höher als im Durchschnitt des Landes (4,9 v.H.) und des Regierungsbezirkes Darmstadt (5,4 v.H.).

Nachgefragte und vermittelte Sozialwohnungen

Die Zahl der registrierten Bewerber um eine Sozialmietwohnung nahm in den letzten Jahren wieder zu, nachdem sie längere Zeit rückläufig war. Im Jahre 2001 waren beim Wohnungsamt 2.135 Interessenten gemeldet. Ihnen standen lediglich 390 vermittelte Wohnungen gegenüber. Von 100 Bewerbern konnten somit lediglich 18 mit einer Wohnung versorgt werden. Ende der 90er Jahre betrug die Vermittlungsquote noch zwischen 30 und 40 v.H.. Der Rückgang der Vermittlungsquote ist mit auf die Verringerung des Sozialwohnungsbestandes aufgrund wegfallender Bindungen zurückzuführen. Hinzu kommt, dass die Fluktuationsrate im Sozialwohnungsbestand infolge des wieder knapper gewordenen Angebots an preiswerten Mietwohnungen gesunken ist.

Unter den Bewerbern um eine Sozialmietwohnung bildeten in den letzten Jahren ausländische Arbeitnehmer und deren Familienangehörige sowie junge Ehepaare die zahlenmäßig stärksten Gruppen. Weitere wichtige Nachfragegruppen waren Alleinerziehende und kinderreiche Familien. Anfang der 90er Jahre bewarben sich auch viele Aussiedler um eine Sozialwohnung. In letzter Zeit ist ihre Nachfrage jedoch stark zurückgegangen.

Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung

Die künftige Bevölkerungsentwicklung Darmstadts wird maßgeblich von den Zu- und Abwanderungen bestimmt. Aufgrund ihrer verkehrsgeographisch bevorzugten Lage und ihrer überdurchschnittlichen Wirtschaftskraft wird die Stadt Darmstadt auch in Zukunft einem Zuwanderungsdruck durch zuzugswillige aus Gebieten in- und außerhalb Hessens ausgesetzt sein. Ob dieser Zuwanderungsdruck zu mehr Einwohnern führt, hängt von der Ausweisung und Erschließung von Wohnbauland sowie von der weiteren Investitionstätigkeit im Wohnungsbau ab.

Bei der Prognose der Bevölkerungsentwicklung wurde von einem durchschnittlichen jährlichen Wanderungsgewinn von 200 Personen ausgegangen. Dieser Wert entspricht in etwa dem durchschnittlichen Wanderungsgewinn der 90er Jahre (234 Personen pro Jahr), liegt aber unter dem durchschnittlichen Wanderungsgewinn der vergangenen

drei Jahre. Hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wurde angenommen, dass die durchschnittliche Lebenserwartung weiter steigt und die Sterbewahrscheinlichkeiten entsprechend dem langjährigen Trend leicht sinken. Dagegen wurde unterstellt, dass sich im Prognosezeitraum das generative Verhalten nicht ändert, die altersspezifischen Geburtenziffern also auf ihrem derzeit niedrigen Niveau verharren.

Unter diesen Bedingungen wird sich die Einwohnerzahl Darmstadts im Prognosezeitraum nur wenig verändern. Im Jahr 2010 wird sie etwa bei 138.600 liegen. Zunehmen wird vor allem die Zahl der 45- bis unter 65jährigen. Auch bei den über 65jährigen ist ein leichter Zuwachs zu erwarten. Dagegen wird die für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage besonders bedeutsame Altersgruppe der 30- bis unter 45jährigen zahlenmäßig deutlich an Gewicht verlieren. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren sowie die der jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren wird sich nach der Prognose nur unwesentlich verändern.

Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung

Entscheidend für den künftigen Bedarf an Wohnungen ist nicht so sehr die Entwicklung der Einwohnerzahl als vielmehr die der privaten Haushalte. Geht man von den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose aus, dann wird die Zahl der Privathaushalte in Darmstadt von derzeit 76.000 auf nicht ganz 78.000 im Jahr 2010 ansteigen. Diese Zunahme entspricht einem jährlichen Zuwachs von 185 Haushalten.

Zu dem Haushaltswachstum tragen neben den erwarteten Zuwanderungen auch Verschiebungen im Altersaufbau der Bevölkerung sowie Veränderungen des Haushaltsbildungsverhaltens bei. Im Zuge der Haushaltsentwicklung wird sich die Haushaltsgrößenstruktur weiter zugunsten der kleinen Haushalte mit einer oder zwei Personen verschieben. Im Jahre 2010 werden diese zusammen über 80 v.H. aller Haushalte bilden. Größere Haushalte mit 5 oder mehr Personen werden nur noch einen Anteil von etwas über 2 v.H. aufweisen.

Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Unter den Bedingungen der vorausgeschätzten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ergibt sich für den Zeitraum 2000 bis 2010 ein durchschnittlicher jährlicher Wohnungsbedarf von etwa 500 Wohnungen. Hiervon entfallen 157 auf Wohnungen mit einem Raum oder mit zwei Räumen, 181 auf größere Wohnungen mit 3 oder 4 Räumen und 173 auf größere Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen. Die Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs nach der Raumzahl der Wohnungen orientiert sich an der Veränderung der Wohnungsbelegungsstruktur in den Jahren 1987 bis 2001. Sie geht davon aus, dass auch in den kommenden Jahren einkommensschwächere Haushalte mit mehreren Personen in für sie zu kleinen Wohnungen leben müssen, weil sie sich eine bedarfsgerechte Wohnung nicht leisten können (Trendprognose). Würde der Bedarfsprognose die Bedarfsnorm des II. WoBauG zu Grunde gelegt, wonach jedes Haushaltsmitglied über einen Raum (Küche nicht mitgerechnet) verfügen soll und würde außerdem unterstellt, dass die bereits jetzt „übernormversorgten“ Haushalte ihren Versorgungsstatus beibehalten, dann würde sich die Zusammensetzung des Wohnungsbedarfs nach der Raumzahl der Wohnungen erheblich verändern.

Bei einer solch normativen Betrachtungsweise würde das Schwergewicht des künftigen Wohnungsbedarfs eindeutig bei den größeren Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen liegen. Dem gegenüber würde bei den kleinen Wohnungen mit einem Raum oder mit zwei Räumen der vorhandene Bestand den Bedarf übersteigen. Allerdings fehlt es den unterversorgten Haushalten an der erforderlichen Zahlungsfähigkeit, um ihren Bedarf entsprechend den Normvorstellungen zu befriedigen. Die Nachfrageentwick-

lung wird daher vermutlich entsprechend den Ergebnissen der Trendprognose verlaufen.

Bedarf an Sozialwohnungen und Wegfall von Bindungen

Der künftige Bedarf an Sozialwohnungen lässt sich nur grob ermitteln, da für eine fundierte Vorausschätzung die hierzu erforderlichen Daten fehlen. Derzeit unterliegen in Darmstadt noch etwa 5.300 Wohnungen der Sozialbindung. Bezogen auf den vorhandenen Wohnungsbestand entspricht dies einer Sozialwohnungsquote von 7,2 v.H. Soll diese Quote nicht weiter unterschritten werden, so müsste der Sozialwohnungsbestand bis zum Jahr 2010 aufgrund des erwarteten Haushaltswachstums auf etwa 5.580 Wohnungen ansteigen. Tatsächlich wird aber der vorhandene Bestand bis dahin auf 4.690 (ohne Berücksichtigung des Neubaus) sinken, weil bei über 600 Sozialwohnungen die Bindungen auslaufen. Um die Wohnungsversorgung der einkommensschwächeren Haushalte zu sichern, müssten bis 2010 jährlich für etwa 90 Wohnungen Bindungen erworben werden, sei es durch Neubau oder durch Erwerb von Belegungsrechten im Bestand.

Das gesamte Untersuchungsergebnis wird in der Sitzung des Magistrats ausgelegt bzw. ist im Büro der Stadtverordnetenversammlung einzusehen.

Um den sich daraus ergebenden Bedarf an gebundenem Wohnungsbestand für die Zukunft zu sichern und preiswerten und gleichzeitig qualitativen Wohnungsbestand zu erhalten, ergeben sich daraus die nachfolgenden Grundsätze:

1. In den Neubaugebieten sollen weitere geförderte Projekte im Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Daneben soll bei allen Neuordnungen innerhalb der Stadtgrenzen geprüft werden, ob Wohnungsbau, insbesondere geförderter Wohnungsbau sinnvoll ist und dessen Realisierung geprüft werden.

2. Im Bebauungsplanbereich K 6.1 sollen Projekte nach dem Förderschwerpunkt des Landes "Hesenhäuser auf Erbbaugrundstücken" Unterstützung finden.
3. Im Bereich der Ernst-Ludwig Kaserne wird im Rahmen einer Konversionsmaßnahme ein allgemeines Wohngebiet geschaffen. Mindestens ein Drittel der dort entstehenden Reihenhäuser wird an Familien mit Kindern abgegeben, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten (Eigenheimförderung).

Aber auch Projekte im Mietwohnungsbau sollen in diesem Bereich Unterstützung finden. Um Segregationen zu vermeiden, soll dabei eine mittelbare Belegung angestrebt werden.

4. Das Gelände des früheren Bundesbahnausbesserungswerkes ist in städt. Eigentum genommen worden, um dort die Verwaltung der Versorgungsbetriebe mit den Betriebshöfen, einschließlich des Betriebshofes des städt. Entsorgungsbetriebes, zu konzentrieren. Die dadurch freiwerdenden Flächen sollen vornehmlich für den Wohnungsbau vorgesehen werden. Es ist zu prüfen, ob und wie weit dadurch geförderter Wohnungsbau realisiert werden kann.
5. Projekten, die den Aspekt des frauengerechten Wohnens in der Planung und Bauausführung berücksichtigen, stehen wir aufgeschlossen gegenüber.
6. Neue Wohnformen wie z. B. das gemeinsame Wohnen von Alt und Jung sollen gefördert und unterstützt werden. Dazu gehört auch die Unterstützung von Genossenschaftsprojekten.
7. Integration hat einen hohen Stellenwert, weshalb auch in der Wohnungsbauförderung Maßnahmen besondere Unterstützung genießen sollen, die Integrationen fördern. Auf die Durchmischung der

Bewohnerstrukturen soll bereits bei der Förderung geachtet und die neuen Instrumente des Wohnraumförderungsgesetzes genutzt und umgesetzt werden.

8. Energetisch innovative Projekte sollen Vorrang haben, wie auch solche, die Prozesse der Agenda 21 beachten und umsetzen. Stichworte sind erneuerbare Energien und recyclebare oder recycelte Baustoffe. Das besondere Interesse gilt Bauvorhaben, die Passivhausstandards erfüllen. Auch der Einsatz von Techniken zur Nutzung der Solarenergie und der Photovoltaik sind wünschenswert.
9. Die Mieten in den Förderprojekten sollen weiterhin auf einem tragbaren Niveau bleiben. Die nach den Wohnungsbaurichtlinien des Landes mögliche Miethöhe, mit 15 % unter dem Mietspiegelwert, soll nach Möglichkeit nicht ausgeschöpft werden.
10. Die Wohnraumversorgung der Studierenden im Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist ein besonderes Anliegen. Soweit Maßnahmen zum studentischen Wohnungsbau im Sinne der Förder Richtlinien des Landes förderfähig sind, werden diese Vorhaben nachdrücklich unterstützt und gefördert.

Nicht nur der Neubau gehört zu den Zielsetzungen, sondern auch der vorhandene Wohnungsbestand.

1. § 31 des zum 01. Januar 2002 in Kraft getretenen Wohnraumförderungsgesetzes eröffnet die Möglichkeiten, Mietpreis- und Belegungsbindungen von einer geförderten Wohnung auf eine Ersatzwohnung des gleichen Eigentümers zu übertragen, insbesondere dann, wenn dies nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen oder zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen geboten ist. Eine seither öffentlich geförderte Wohnung wird damit für die Zukunft von den mit der Förderung verbundenen Bindungen befreit, um diese auf eine Ersatzwohnung zu übertragen. Da für die Zukunft die Ersatzwohnung die Mietpreis- und Belegungsbindungen der seitherigen Wohnung zu erfüllen hat, tritt am Gesamtbestand des geförderten Wohnraums kein Defizit ein. Anträge aus der Wohnungswirtschaft, die konzeptionell begründet sind, werden unterstützt. In allen seither geförderten Objekten soll eine mittelbare Belegung zugelassen und damit eine Entzerrung und eine bessere Durchmischung realisiert werden.
2. Durch den Ankauf von Belegungsrechten soll der Handlungsspielraum des gebundenen Wohnungsbestandes erweitert, und damit ein Beitrag zur Versorgung der beim Amt für Wohnungswesen gemeldeten wohnungssuchenden Haushalte geleistet werden. Dadurch sollen
 - die Verfügungsmasse des gebundenen Bestandes vergrößert
 - und eine Entzerrung des gebundenen Wohnungsbestandes verfolgt,
 - sowie das Ziel einer sozialen Durchmischung von Bewohnerstrukturen
 - und notwendige Integrationen erreicht werden.
3. In Standorten des Bund-/Länderprogramms Soziale Stadt (Eberstadt-Süd und Kranichstein) wird die Modernisierung von Wohnraum unterstützt und gefördert. Besonders dort soll die Übertragung von Mietpreis- und Belegungsbindungen auf seither bindungsfreien Wohnungsbestand gefördert werden.
4. Die Modernisierungen in den sozialen Brennpunkten sollen fortgesetzt und dafür weiterhin Mittel aus der Wohnungsbauförderung des Landes vorgesehen werden.
5. Zusätzlich zur Landesförderung beteiligt sich die Stadt Darmstadt an der Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen innerhalb des bindungsfreien Wohnungsbestandes und sichert sich damit ein mittel – bis langfristig auszuübendes Belegungsrecht an den modernisierten Wohnungen. Auch hier ist das Ziel, den gebundenen Bestand zu erweitern, um damit künftige Belegungsmöglichkeiten zu erschließen.

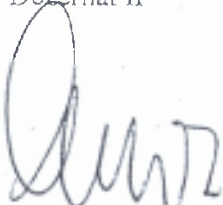
Durch den Einsatz der städt. Mittel wird auch hier die Miethöhe auf das Niveau des geförderten Wohnungsbaues beschränkt.

Durch die städt. Finanzierungsbeteiligung soll weiterhin erreicht werden, dass der Bestand an preiswertem Wohnraum trotz Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen erhalten bleibt.

6. Im Zusammenhang mit Wohnraummodernisierungsmaßnahmen sind Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen zu prüfen und umzusetzen. Dadurch soll ein Leben in der Stadt attraktiv gestaltet und der Wunsch nach „Wohnen in Grünen“ nachhaltig angeregt und unterstützt werden.
7. Eine Kooperation mit der Wohnungswirtschaft mit dem Ziel der besseren Versorgung seither wohnungsloser Personen soll angestrebt werden. Partner sollen dafür auch in den freien Trägern der Sozialfürsorge gesucht werden.
8. Die Stadt behält sich sowohl bei der Planung wie auch der Realisierung von Wohnprojekten mit städt. Förderbeteiligung ein Kostencontrolling vor.
9. Die Förderung von Familien mit Kindern soll nicht nur in der Wohnungsbauförderung und der Bauleitplanung Beachtung finden, sondern soll auch Vorrang bei der Vergabe von Baugrundstücken haben. Deshalb werden weiterhin bei der Vergabe von städt. Grundstücken, Sozialrabatte gewährt, wenn bestimmte Einkommensgrenzen, die sich an der sozialen Wohnraumförderung orientieren, eingehalten werden.

Darmstadt, den 29. September 2004
V/64 - bin

Dezernat II



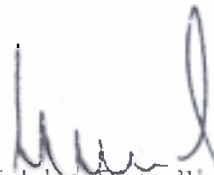
Wolfgang Glenz
Bürgermeister

Dezernat V



Daniela Wagner
Stadträtin

Dezernat VI



Dipl. Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlage wird ausgelegt

DER KREISAUSSCHUSS
DES MAIN-KINZIG-KREISES

Kreistagsvorlage

Nr. 169/2004

Betr.: Wohnraumversorgungskonzept des Main-Kinzig-Kreises

Beschlußvorschlag:

Der Kreistag nimmt das Wohnraumversorgungskonzept für den Main-Kinzig-Kreises zustimmend zur Kenntnis. Den Städten und Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises wird empfohlen, das Wohnraumversorgungskonzept als Grundlage für zukünftige Wohnungsbedarfsprognosen, Baulandausweisungen und kommunale Wohnungsbauprojekte heranzuziehen.

Begründung:

siehe Anlage

Gemäß Beschluß des Kreisausschusses vom 17.02.2004 dem Kreistag des Main-Kinzig-Kreises zugeleitet.

Für die Kreistagssitzung am 26.03.2004

zur Tagesordnung gestellt am 08.03.2004

Nr. 4.04

Der Kreistag des Main-Kinzig-Kreises

gez. Hof
Vorsitzender

Anlage
zur Vorlage
betr.: Wohnraumversorgungskonzept des Main-Kinzig-Kreises
Seite 1

Begründung :

Durch das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG, BGBl. I 2001, S. 2376 ff.), wurde die bisherige Wohnungsbauförderungspraxis ersetzt und in wesentlichen Teilen neu gefasst. Im hieraus resultierenden Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (StAnz. 13/2003 S. 1346) ist geregelt, dass künftig Fördermittel für den Mietwohnungsbau nur noch für solche Gemeinden bzw. Landkreise zur Verfügung gestellt werden, die ihren entsprechenden Bedarf im Rahmen eines Wohnraumversorgungskonzeptes nachweisen.

Der Main-Kinzig-Kreis hat neben den Städten Darmstadt, Kassel und dem Lahn-Dill-Kreis an einem Pilotprojekt in Zusammenarbeit mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung und dem Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) in Darmstadt teilgenommen. Von allen Teilnehmern ist es uns als erste gelungen, ein Konzept zu entwickeln, welches nachfolgend als Wohnraumversorgungskonzept des Main-Kinzig-Kreises dargestellt ist. Vorab einige Kernaussagen des Berichtes des IWU:

- a) Der MKK ist ein attraktiver Wohnstandort was sich u.a. darin dokumentiert, dass die Bevölkerungszahl von 1987 bis 2001 (Berichtszeitraum) um fast 14 % gestiegen ist. (S.12)
- b) Unter den Zugewanderten waren überdurchschnittlich viele ausländische Personen, wobei der Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung immer noch niedriger ist als im Durchschnitt des Regierungsbezirks Darmstadt. (S.15)
- c) Der Anteil der Sozialhilfeempfänger bezogen auf 2001 lag mit 30 Personen je 1000 Einwohner deutlich unter dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Darmstadt, wobei die Stadt Hanau (55 Personen je 1.000 Einwohner) und die Gemeinde Erlensee (40 Personen je 1.000 Einwohner) als besondere Brennpunkte zu erwähnen sind. (S.19/20)
- d) Die Wohnungsbauaktivitäten waren im Berichtszeitraum mit 131 neuen Wohnungen je 10.000 Bestandswohnungen wesentlich höher als im Regierungsbezirks Darmstadt (110) und in Hessen insgesamt (114), wobei die Teilräume Gelnhausen und Schlüchtern mit besonders herausragender Bautätigkeit zu erwähnen sind, während in Hanau nur die Hälfte des Kreisdurchschnittes erreicht wurden. (Seite 23)
- e) Statistisch gesehen gibt es mehr Wohnungen als Haushalte d.h. auf 100 Haushalte kommen 102 Wohnungen. Die Versorgung mit 41,3 m² Wohnfläche je Einwohner entspricht dem Landesdurchschnitt in den Teilräumen Gelnhausen und Schlüchtern ist die Wohnraumversorgung sogar noch besser, nur in Hanau liegt sie mit 37,9 m²/Einwohner deutlich unter dem Durchschnitt(Seite 37)

Anlage
zur Vorlage
betr.: Wohnraumversorgungskonzept des Main-Kinzig-Kreises
Seite 2

- f) Was sich aus dem Vorgenannten nicht entnehmen lässt: 11 % der Mehrpersonenhaushalte leben in zu kleinen Wohnungen und bei Haushalten mit mehr als 5 Personen kann sogar von einer Unterversorgungsquote von 36 % gesprochen werden. Auch hier gilt, dass im Großraum Hanau die Unterversorgung am größten ist. (S.38)
- g) Der Bestand an Sozialmietwohnungen schrumpft durch den Wegfall der Bindungen. Mitte 2002 waren 3,9 % aller Wohnungen Sozialwohnungen die sich zu ¾ im Besitz von Wohnungsunternehmen befanden. (S.41)
- h) Die „Versingelung“ der Gesellschaft setzt sich auch im MKK fort, im Jahr 2015 werden über 70% aller Haushalte aus 1-2 Personen bestehen. (Seite 51)
- i) Problemzone ist und bleibt die Stadt Hanau, für die sowohl sinkende Einkommens- und Beschäftigtenzahlen, als auch der größte Mangel an preiswertem Wohnraum prognostiziert werden. Tendenziell ist hier jedoch mit einer sinkenden Bevölkerungszahl zu rechnen. (Seite 47/48)
- j) Um die Wohnungsversorgung der einkommensschwächeren Haushalte zu sichern bedarf es bis 2010 jährlich ca.150 Wohnungen. (Neubau oder Erwerb von Bindungen) wobei ca.130 auf Hanau und Umgebung entfallen. (Seite 55)

Ziele

Das Wohnraumversorgungskonzept des Main-Kinzig-Kreises soll als fundierte Entscheidungsgrundlage dazu dienen, den Main-Kinzig-Kreis als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort nicht nur zu erhalten, sondern auch zielgerichtet weiter zu entwickeln. Mit dem Wohnraumversorgungskonzept des Main-Kinzig-Kreises und der damit exemplarisch erarbeiteten Wohnungsbedarfsprognose steht den Kommunen des MKK nicht nur ein Instrumentarium zur Verfügung, das den geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen entspricht, sondern auch eine Datenbasis, die eine vorausschauende Boden- und Baupolitik in den einzelnen Städten und Gemeinden ermöglicht.

Das Wohnraumversorgungskonzept des Main-Kinzig-Kreises liefert den demographischen und sozio-ökonomischen Orientierungsrahmen sowohl für die allgemeine kommunale Wohnbaulandausweisung, wie auch für eine sozial verantwortliche, bedarfsgerechte Steuerung der kommunalen Wohnungsentwicklung. Es versetzt zudem die Gemeinden in die Lage, breiten örtlichen Bevölkerungsschichten die Möglichkeit zu geben, Eigentum an Wohnraum zu erwerben und Bevölkerungsgruppen mit besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt zu finanzierbarem Wohnraum zu verhelfen.

Anlage
zur Vorlage
betr.: Wohnraumversorgungskonzept des Main-Kinzig-Kreises
Seite 3

Neben der Aufarbeitung der allgemeinen regionalen Wohnungsmarktsituation definiert das Wohnraumversorgungskonzept des Main-Kinzig-Kreises noch folgende spezifischen Zielgruppen:

- Haushalte mit geringem Einkommen
- Haushalte mit Kindern
- Alleinerziehende
- Schwangere
- Ältere Menschen
- Behinderte Menschen
- Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Menschen

Verfahren

Entsprechend dem durch das Institut für Wohnen und Umwelt erstellten Bericht und in Anlehnung an die jährliche Wohnraumstatistik werden zunächst sog. Bedarfszonen definiert. Nachdem diese Zonen definiert wurden, werden sie farblich entsprechend gekennzeichnet in eine Grafik eingetragen, die der Fläche des MKK entspricht. Folgende Zonen werden unterschieden:

- angespannter Wohnungsmarkt, Mangel an preiswerten Wohnungen (Kennzeichnung rot)
Hanau, Maintal, Langenselbold, Wächtersbach
- weitgehend ausgeglichener Wohnungsmarkt (Kennzeichnung gelb)
Bruchköbel, Freigericht, Gelnhausen, Großkrotzenburg, Gründau, Hammersbach, Hasselroth, Linsengericht, Neuberg, Nidderau, Niederdorfelden, Rodenbach, Ronneburg, Schlüchtern, Schöneck
- Wohnungsüberschuss, Entlastungsfunktion möglich (Kennzeichnung grün)
Bad Soden-Salmünster, Bad Orb, Biebergemünd, Birstein, Brachtal, Flörsbachtal, Jossgrund, Sinntal, Steinau a. d. Str.
- Sondersituation wg. spezifischer Verhältnisse (Kennzeichnung blau)
Erlensee

Diese Karte wird in der aktuellen Version (Seite 4) auf den Internetseiten des Bauordnungsamtes/Kreisentwicklung allgemein zugänglich gemacht.

Die Kommunen melden quantitative Veränderungen hinsichtlich der Wohnungsnachfrage wie bisher im Rahmen der jährlichen Feststellung des Wohnungsbedarfs (DVWoFG vom 19.03.03, GVBL.I.S.100) dem Bauordnungsamt/Kreisentwicklung.

Bei der jährlichen Vergabe der Wohnungsbauförderungsmitel (Mietwohnungsbau) durch das Land Hessen werden künftig diejenigen Regionen bevorzugt, in denen der Mangel an Wohnungen für die vorgenannten Zielgruppen am größten ist.

Drucksache
Nr.

Lahn{Dill}Kreis ○

Beschlussvorlage

Mitteilungsvorlage

Datum	Abteilung/Dienst	Aktenzeichen	Beschlussverteiler
	Wirtschaft, Umwelt und Sport	23.1	23

Gremium	Sitzungsdatum	Beschluss	Bemerkung
Kreisausschuss	29.09.2004		
Fachausschuss für Bauen.....			
Fachausschuss Arbeit, Soziales			
Kreistag	1.11.2004		

Die Mittel stehen im Budget haushaltsrechtlich zur Verfügung

- Kostenstelle/CO-Auftrag

Anlagen

Bericht des Kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes

Wohnraumversorgungskonzept Lahn-Dill-Kreis

1 BESCHLUSS

Der Kreistag nimmt die Studie zur Wohnraumversorgung zur Kenntnis und leitet sie als Material an die Regionalversammlung Mittelhessen und an die Städte und Gemeinden des Lahn-Dill-Kreises weiter.

(Kreistagsdrucksache Nr. 228/2004) Beschluss vom 1.11.2004

2 ALTERNATIVEN UND KONSEQUENZEN

2.1 Alternative/n zum Beschluss/Entscheidungsvorschlag

2.2 Finanzielle Auswirkungen/Folgekostenbelastungen

2.3 Auswirkungen, die Frauen anders oder in stärkerem Maße als Männer betreffen

2.4 Besondere Auswirkungen auf behinderte Menschen

Verbesserung des Angebotes von behindertengerechten Wohnungen.

2.5 Befristung der Regelung/en

3 BEGRÜNDUNG

Durch das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG, BGBl.:I 2001, S. 2376 ff.) wurde die bisherige Wohnungsbauförderungspraxis ersetzt und in wesentlichen Teilen neu gefasst. Im hieraus resultierenden Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (StAnz. 13/2003 S. 1346) ist geregelt, dass künftige Fördermittel für den Mietwohnungsbau nur noch für solche Gemeinden bzw. Landkreise zur Verfügung gestellt werden, die ihren entsprechenden Bedarf im Rahmen eines Wohnraumversorgungskonzeptes nachweisen.

Der Lahn-Dill-Kreis hat neben den Städten Darmstadt und Kassel sowie dem Main-Kinzig-Kreis an einem Pilotprojekt in Zusammenarbeit mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung und dem Institut Wohnen und Umwelt (IWU) in Darmstadt teilgenommen. Nachfolgend einige Kernaussagen des Berichtes des IWU:

- a) Der Lahn-Dill-Kreis gehört zu den Gebieten mit langer Industrietradition. Noch heute wird fast die Hälfte der Bruttowertschöpfung im produzierenden Gewerbe erwirtschaftet. Bedeutendster Wirtschaftsstandort ist das Oberzentrum Wetzlar, in dem fast ein Drittel aller Beschäftigten des Kreises tätig sind. Zusammen mit dem benachbarten Oberzentrum Gießen ist Wetzlar Kern einer stärker verdichteten Zone. Der nördliche Teil des Lahn-Dill-Kreises ist dünner besiedelt. Mit dem Mittelzentrum Herborn und den sich in ihrer Funktion gegenseitig ergänzenden Mittelzentren Dillenburg und Haiger verfügt dieser Teil des Kreisgebietes jedoch über mehrere vorwiegend mittelständisch geprägte Wirtschafts- und Versorgungszentren.

- b) Zwischen 1987 und 2001 ist die Bevölkerungszahl des Lahn-Dill-Kreises um fast 11 % gestiegen. Die Zuwachsrate war damit etwas höher als im Durchschnitt des Landes Hessen. Am stärksten war das Bevölkerungswachstum im Mittelbereich Wetzlar. Besonders die Umlandgemeinden des Oberzentrums Wetzlar wiesen weit über dem Durchschnitt des Kreises liegende Zuwachsraten auf. In den beiden anderen Mittelbereichen verlief die Bevölkerungsentwicklung weniger dynamisch. Seit 1997 stagniert die Bevölkerungszahl um Lahn-Dill-Kreis. Im Gegensatz zur Entwicklung der Bevölkerung ist die Zahl der Haushalte auch nach 1997 weiter angestiegen. Die Haushaltsstruktur hat sich noch mehr zugunsten der kleinen Haushalte verschoben. Im Jahre 2001 waren gut 60 Prozent aller Haushalte im Lahn-Dill-Kreis Ein- oder Zweipersonenhaushalte.
- c) Das Bevölkerungswachstum war ausschließlich auf Zuwanderungen zurückzuführen. Unter den Zugewanderten waren viele ausländische Personen. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung ist aber mit 8,6 Prozent immer noch niedriger als in Hessen insgesamt (11,6 Prozent).
- d) Der Anteil der Sozialhilfeempfänger lag im Jahr 2001 mit 29 Personen je 1 000 Einwohner deutlich unter dem Durchschnitt des Landes. Innerhalb des Landkreises weisen die Städte Wetzlar (48 Personen je 1 000 Einwohner) und Braunfels (39 Sozialhilfeempfänger je 1 000 Einwohner) und Aßlar (42 Personen je 1 000 Einwohner) die höchsten Sozialhilfedichten auf.
- e) Die Wohnungsbauaktivitäten waren im Berichtszeitraum 1987 bis 2001 mit 126 neuen Wohnungen je 10 000 Bestandswohnungen höher als in Hessen insgesamt mit 113. Besonders die Gemeinden im Umland von Wetzlar ragten durch eine hohe Bautätigkeit hervor.
- f) Statistisch gesehen gibt es inzwischen mehr Wohnungen als Haushalte. Auf 100 Privathaushalte kamen im Jahr 2001 101 Wohnungen. Die Wohnflächenversorgung ist mit 42,2 m² je Einwohner etwas besser als im Durchschnitt des Landes Hessen (41,0 m² je Einwohner). Vor allem die Gemeinden im Umland des Oberzentrums Wetzlar weisen eine gute Wohnflächenversorgung auf.
- g) Hinter den im Durchschnitt günstigen Versorgungskennziffern verbergen sich allerdings erhebliche Versorgungsunterschiede. Gut 9 Prozent der Mehrpersonenhaushalte und etwa 28 Prozent der größeren Haushalte mit 5 oder mehr Personen wohnten 2001 in, gemessen an der Raumzahl, zu kleinen Wohnungen.
- h) Der Bestand an Sozialmietwohnungen schrumpft durch den Wegfall der Bindungen. Im Jahr 2003 waren noch knapp 5 Prozent aller Wohnungen im Kreisgebiet Sozialmietwohnungen. Etwas mehr als die Hälfte davon befand sich im Eigentum von Wohnungsunternehmen. Im Oberzentrum Wetzlar betrug die Sozialwohnungsquote knapp 10 Prozent.

- i) Das Angebot an Sozialmietwohnungen reicht nicht aus, um die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum zu befriedigen. Rein rechnerisch konnten im Jahr 2001 von 100 wohnungssuchenden Haushalten lediglich 24 in einer Sozialmietwohnung untergebracht werden. Diese Quote ist wegen statistischer Ungenauigkeiten möglicherweise überschätzt. Dennoch deutet die große Lücke zwischen Bedarf und Angebot darauf hin, dass die Situation auf dem Teilmarkt für preiswerte Wohnungen im Lahn-Dill-Kreis nach wie vor angespannt ist.
- j) Trotz des zu erwartenden Bevölkerungsrückganges wird die Zahl der Haushalte im Lahn-Dill-Kreis in den kommenden Jahren weiter, wenn auch nicht mehr so stark wie bisher, zunehmen. Bis zum Jahr 2010 besteht ein jährlicher Wohnungsbedarf von etwa 560 Wohnungen. Etwas mehr als drei Viertel dieses Bedarfes entfällt auf Wohnungen mit vier und mehr Räumen, wobei die Küche als Raum zählt.
- k) Um die Wohnungsversorgung der einkommensschwächeren Haushalte zu sichern, müssen bis 2010 jährlich für etwa 110 Wohnungen Bindungen erworben werden, sei es durch Neubau oder durch Erwerb von Belegungsrechten im Bestand. Zusätzlicher Bedarf an gebundenem Wohnraum besteht vor allem im Oberzentrum Wetzlar.

Das Wohnraumversorgungskonzept des Lahn-Dill-Kreises soll als fundierte Entscheidungsgrundlage dazu dienen, den Lahn-Dill-Kreis als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort nicht nur zu erhalten, sondern als zielgerichtet weiter zu entwickeln. Mit dem Wohnraumversorgungskonzept des Lahn-Dill-Kreises und der damit erarbeiteten Wohnungsbedarfsprognose steht den Kommunen des LDK nicht nur ein Instrumentarium zur Verfügung, das den geänderten Rahmenbedingungen entspricht, sondern auch eine Datenbasis, die eine vorausschauende Boden- und Baulandpolitik in den einzelnen Städten und Gemeinden ermöglicht.

Das Wohnraumversorgungskonzept des Lahn-Dill-Kreises liefert den demographischen sozio-ökonomischen Orientierungsrahmen sowohl für die allgemeine kommunale Wohnbaulandausweisung, wie auch für eine sozial verantwortliche, bedarfsgerechte Steuerung der kommunalen Wohnungsentwicklung. Es versetzt zudem die Gemeinden in die Lage, breiten örtlichen Bevölkerungsschichten die Möglichkeit zu geben, Eigentum an Wohnraum zu erwerben und Bevölkerungsgruppen mit besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt zu finanzierbarem Wohnraum zu verhelfen.

Neben der Aufarbeitung der allgemeinen regionalen Wohnungsmarktsituation definiert das Wohnraumversorgungskonzept des Lahn-Dill-Kreises noch folgende spezifische Zielgruppen:

- Haushalte mit geringem Einkommen
- Haushalte mit Kindern
- Alleinerziehende
- Schwangere
- Ältere Menschen
- Behinderte Menschen
- Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Menschen

Verfahren

Entsprechend dem durch das Institut für Wohnen und Umwelt erstellten Bericht und in Anlehnung an die jährliche Wohnraumstatistik werden zunächst sog. Bedarfszonen definiert. Nachdem diese Zonen definiert wurden, werden sie farblich entsprechend gekennzeichnet in eine Grafik eingetragen, die der Fläche des LDK entspricht.

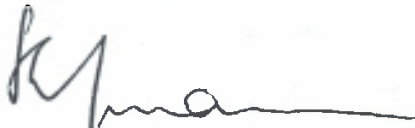
Folgende Zonen werden unterschieden:

1. **angespannter Wohnungsmarkt**
2. **weitgehend ausgeglichener Wohnungsmarkt**
3. **Wohnungsüberschuss**
4. **Sondersituation wegen spezifischer Verhältnisse**

Die Kommunen melden quantitative Veränderungen hinsichtlich der Wohnungsnachfrage wie bisher im Rahmen der jährlichen Feststellung des Wohnungsbedarfs (DWWoFG vom 19.03.03, GVBl. I. S. 100) der Abteilung Wirtschaft, Umwelt, Sport.

Bei der jährlichen Vergabe der Wohnungsbauförderungsmittel (Mietwohnungsbau) durch das Land Hessen werden künftig diejenigen Regionen bevorzugt, in denen der Mangel an Wohnungen für die vorgenannten Zielgruppen am größten ist.

Das „Kommunale Wohnraumversorgungskonzept Lahn-Dill-Kreis“ soll im Fachausschuss für Bauen, Energie, Verkehr und Wirtschaft vorgestellt und durch den Leiter des IWU (Institut Wohnen und Umwelt), Herr Dr. Heinz Sautter und den Referatsleiter im Hess. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Herrn Heinz-Walter Kleinschmidt, erläutert werden. Die Fachabteilung empfiehlt eine gemeinsame Beratung mit dem Fachausschuss für Arbeit, Soziales und Prävention.



Wolfgang Holmann
Erster Kreisbeigeordneter

Anhang 3

Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den Katasterämtern

BERGSTRASSE

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Landkreises Bergstraße
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)
Karlstraße 2
64646 Heppenheim
☎ (0 62 52) 1 27-0
☎ (0 62 52) 1 27-48
■ info.ka-heppenheim@hkvv.hessen.de
Ansprechpartner:
Herr Röth, ☎ (0 62 52) 1 27-19/20
So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt).

STADT HEPPENHEIM

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich der Stadt Heppenheim
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)
Karlstraße 2
64646 Heppenheim
☎ (0 62 52) 1 27-0
☎ (0 62 52) 1 27-50
■ info.ka-heppenheim@hkvv.hessen.de
Ansprechpartner:
Herr Röth, ☎ (0 62 52) 1 27-19/20
So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt).

STADT LAMPERTHEIM

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich der Stadt Lampertheim
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)
Karlstraße 2
64646 Heppenheim
☎ (0 62 52) 1 27-0
☎ (0 62 52) 1 27-48
■ info-ka-heppenheim@hkvv.hessen.de
Ansprechpartner:
Herr Röth, ☎ (0 62 52) 1 27-19/20
So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt).

DARMSTADT-DIEBURG

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Landkreises
Darmstadt-Dieburg
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)
Europaplatz 5
64293 Darmstadt
☎ (0 61 51) 50 04-0
☎ (0 61 51) 50 04-222
■ info.ka-darmstadt@hkvv.hessen.de
Ansprechpartner:
Herr Weis, ☎ (0 61 51) 50 04-202

FULDA

So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt).

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Landkreises Fulda
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)

Washingtonallee 1

36041 Fulda

☎ (06 61) 83 34-0

☎ (06 61) 83 34-224

■ info.ka-fulda@hkvv.hessen.de

Ansprechpartner:

Herr Keil, ☎ (06 61) 83 34-201

So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt).

GIESSEN

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Landkreises Gießen
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)

Marburger Straße 91

35396 Gießen

☎ (06 41) 93 99-0

☎ (06 41) 93 99-600

■ info.ka-giessen@hkvv.hessen.de

Ansprechpartnerin:

Frau Schäfer, ☎ (06 41) 93 99-671

So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt).

GROSS-GERAU

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Landkreises Groß-Gerau
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)

Adolf-Göbel-Straße 24

64521 Groß-Gerau

☎ (0 61 52) 80 03-0

☎ (0 61 52) 80 03-41

■ info.ka-grossgerau@hkvv.hessen.de

Ansprechpartner:

Herr Etsch, ☎ (0 61 52) 80 03-62

So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt).

HERSFELD-ROTENBURG

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Landkreises
Hersfeld-Rotenburg
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)

Vitalisstraße 17

36251 Bad Hersfeld

☎ (0 66 21) 4 02-0

☎ (0 66 21) 4 02-10

■ info.ka-badhersfeld@hkvv.hessen.de

Ansprechpartner:

Herr Apel, ☎ (0 66 21) 4 02-70

HOCHTAUNUS

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Hochtaunuskreises
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)
Ludwig-Erhard-Anlage 5
61352 Bad Homburg v.d. Höhe
☎ (0 61 72) 94 67-0
☎ (0 61 72) 94 67-55
✉ info.ka-badhomburg@hkvv.hessen.de
Ansprechpartner:
Frau Zorn, ☎ (0 61 72) 94 67-52

KASSEL

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Landkreises Kassel
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)
Manteuffel-Anlage 4
34369 Hofgeismar
☎ (0 56 71) 9 98-0
☎ (0 56 71) 9 98-188
✉ info.ka-hofgeismar@hkvv.hessen.de
Ansprechpartner:
Herr Musmann, ☎ (0 56 71) 9 98-190
So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt).

LAHN-DILL

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Lahn-Dill-Kreises
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)
Eduard-Kaiser-Straße 38
35576 Wetzlar
☎ (0 64 41) 90 02-0
☎ (0 64 41) 90 02-55
✉ info.ka-wetzlar@hkvv.hessen.de
Ansprechpartner:
Herr Moos, ☎ (0 64 41) 90 02-45
So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt).

STADT WETZLAR

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich der Stadt Wetzlar
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)
Eduard-Kaiser-Straße 38
35576 Wetzlar
☎ (0 64 41) 90 02-0
☎ (0 64 41) 90 02-55
✉ info.ka-wetzlar@hkvv.hessen.de
Ansprechpartner:
Herr Moos, ☎ (0 64 41) 90 02-45
So finden Sie die Geschäftsstelle
Katasteramt

LIMBURG-WEILBURG

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Landkreises
Limburg-Weilburg
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)

Walderdorffstraße 10
65549 Limburg a.d. Lahn.
☎ (0 64 31) 91 05-0
📠 (0 64 31) 91 05-50
✉ gaa.ka-limburg@hkvv.hessen.de
Ansprechpartner:
Herr Bender, ☎ (0 64 31) 91 05 23
Herr Gerhardt, ☎ (0 64 31) 91 05-16

STADT LIMBURG

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich der Stadt Limburg
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)
Walderdorffstraße 10
65549 Limburg a.d. Lahn
☎ (0 64 31) 91 05-0
📠 (0 64 31) 91 05-50
✉ gaa.ka-limburg@hkvv.hessen.de
Ansprechpartner:
Herr Bender, ☎ (0 64 31) 91 05 23
Herr Gerhardt, ☎ (0 64 31) 91 05-16

MAIN-KINZIG

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)
Am Freiheitsplatz 2
63450 Hanau
☎ (0 61 81) 1 01-0
📠 (0 61 81) 1 01-502
✉ info.ka-hanau@hkvv.hessen.de
Ansprechpartner:
Herr Liehs, ☎ (0 61 81) 1 01-301
So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt).

MAIN-TAUNUS

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Main-Taunus-Kreises
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)
Am Kreishaus 1-5
65719 Hofheim am Taunus
☎ (0 61 92) 2 01-0
📠 (0 61 92) 2 01-17 37
✉ info.ka-hofheim@hkvv.hessen.de
Ansprechpartner:
Herr Etschmaier, ☎ (0 61 92) 2 01-17 03
So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt).

MARBURG-BIEDENKOPF

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Landkreises
Marburg-Biedenkopf (ohne den Bereich der
Universitätsstadt Marburg)
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)
Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg
☎ (0 64 21) 6 16-317
📠 (0 64 21) 6 16-373

■ info.ka-marburg@hkvv.hessen.de

Ansprechpartner:

Herr Weigel, ☎ (0 64 21) 6 16-355

So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt).

ODENWALD

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Odenwaldkreises
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)

Erbacher Straße 46

64720 Michelstadt

☎ (0 60 61) 78-700

☎ (0 60 61) 78-719

■ info.ka-michelstadt@hkvv.hessen.de

Ansprechpartnerin:

Frau Poneß, ☎ (0 60 61) 78-714

So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt).

OFFENBACH

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Landkreises Offenbach
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)

Bismarckstraße 79

63065 Offenbach am Main

☎ (0 69) 8 00 65-0

☎ (0 69) 8 00 65-144

■ info.ka-offenbach@hkvv.hessen.de

Ansprechpartner:

Herr Haberkorn, ☎ (0 69) 8 00 65-132

So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt)

STADT DIETZENBACH

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich der Stadt Dietzenbach
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)

Europaplatz 5

64293 Darmstadt

☎ (0 61 51) 50 04-0

☎ (0 61 51) 50 04-2 22

■ info.ka-darmstadt@hkvv.hessen.de

Ansprechpartner:

Herr Hamburger, ☎ (0 61 51) 50 04-2 00

So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt).

STADT NEU-ISENBURG

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich der Stadt Mühlheim am Main
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)

Bismarckstraße 79

63065 Offenbach am Main

☎ (0 69) 8 00 65-0

☎ (0 69) 8 00 65-1 44

■ info.ka-offenbach@hkvv.hessen.de

Ansprechpartner:

Herr Haberkorn, ☎ (0 69) 8 00 65-1 32

**STADT
MÜHLHEIM AM MAIN**

So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich der Stadt Mühlheim am Main
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)
Bismarckstraße 79
63065 Offenbach am Main
☎ (0 69) 8 00 65-0
☎ (0 69) 8 00 65-1 44
■ info.ka-offenbach@hkvv.hessen.de

Ansprechpartner:
Herr Haberkorn, ☎ (0 69) 8 00 65-1 32

So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt)

RHEINGAU-TAUNUS

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des
Rheingau-Taunus-Kreises
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)

Schmidtberg 19
65307 Bad Schwalbach
☎ (0 61 24) 5 15-0
☎ (0 61 24) 5 15-55
■ info.ka-badschwalbach@hkvv.hessen.de

Ansprechpartnerin:
Frau Hoffmeister, ☎ (0 61 24) 5 15-30

So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt)

STADT TAUNUSSTEIN

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich der Stadt Taunusstein
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)

Schmidtberg 19
65307 Bad Schwalbach
☎ (0 61 24) 5 15-0
☎ (0 61 24) 5 15-55
■ info.ka-badschwalbach@hkvv.hessen.de

Ansprechpartnerin:
Frau Hoffmeister, ☎ (0 61 24) 5 15-30

So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt)

SCHWALM-EDER

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Schwalm-Eder-Kreises
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)

Burkhardweg 7
34576 Homberg (Efze)
☎ (0 56 81) 77 04-42 / -43
☎ (0 56 81) 77 04-28
■ info.ka-homberg@hkvv.hessen.de

Ansprechpartner:
Herr Kirchhoff, ☎ (0 56 81) 77 04-43

VOGELSBERG

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Vogelsbergkreises
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)
Adolf-Spieß-Straße 28
36341 Lauterbach (Hessen)
☎ (0 66 41) 96 62-0
☎ (0 66 41) 96 62-13
■ info.ka-lauterbach@hkvv.hessen.de

Ansprechpartner:

Herr Nüchter, ☎ (0 66 41) 96 62-14

So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt)

WALDECK-FRANKENBERG

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Landkreises
Waldeck-Frankenberg
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)
Pommernstraße 41
34497 Korbach
☎ (0 56 31) 9 78-0
☎ (0 56 31) 9 78-231
■ info.ka-korbach@hkvv.hessen.de

Ansprechpartnerin:

Frau Subat, ☎ (0 56 31) 9 78-227

So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt)

STADT KORBACH

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich der Stadt Korbach
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)
Pommernstraße 41
34497 Korbach
☎ (0 56 31) 9 78-0
☎ (0 56 31) 9 78-231
■ info.ka-korbach@hkvv.hessen.de

Ansprechpartnerin:

Frau Subat, ☎ (0 56 31) 9 78-227

So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt)

WERRA-MEIßNER

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Werra-Meißner-Kreises
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)
Goldbachstraße 12a
37269 Eschwege
☎ (0 56 51) 22 91-0
☎ (0 56 51) 22 91-80
■ info.ka-eschwege@hkvv.hessen.de

Ansprechpartner:

Herr Franke, ☎ (0 56 51) 22 91-50

So finden Sie die Geschäftsstelle
(Katasteramt)

WETTERAU

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Wetteraukreises
- Geschäftsstelle - (Katasteramt)
Kaiserstraße 128
61169 Friedberg (Hessen)
☎ (0 60 31) 69 09-53 / -54
☎ (0 60 31) 69 09-40
✉ info.ka-friedberg@hkvv.hessen.de
Ansprechpartner:
Herr Kopf

Stand: 13.10.04

↑ [Oben](#) [Hessische Verwaltung für Kataster und Flurneuordnung](#) © 2004 [Webmaster](#)

