



Wohnungsbedarfsprognose Hessen 2030

Endbericht

21.04.2009

Institut Wohnen und Umwelt GmbH
Annastraße 15
64825 Darmstadt

Projektleitung: Dr. Joachim Kirchner
EDV: Markus Rodenfels
Tel: 06151-2904-76
E-Mail: j.kirchner@iwu.de

Inhaltsverzeichnis

1. Problemstellung und Zielsetzung	1
2. Vorgehensweise	1
2.1 Haushaltsprognose	1
2.1.1. Vorgehen	1
2.1.1. Annahmen	4
2.2 Wohnungsbedarfsprognose	10
3. Ergebnisse	12
3.1 Bevölkerungsprognose	12
3.2 Haushaltsprognose	15
3.3 Wohnungsbedarfsprognose	19
3.4 Vergleich von Wohnungsbedarf und aktuellen Fertigstellungen	24
Anhang 1: Verfahren zur Bestimmung der Haushaltsvorstandsquoten im Ausgangsjahr 2006	
Anhang 2: Entwicklung der Haushaltsvorstandsquoten nach Gemeindegrößenklassen bis 2030	
Anhang 3: Bevölkerungszahlen der Landkreise und kreisfreien Städte nach dem Alter für die Jahre 2006, 2010, 2020, 2030	
Anhang 4: Haushaltszahlen der Landkreise und kreisfreien Städte nach der Haushaltsgröße für die Jahre 2006, 2010, 2020, 2030	
Anhang 5: Wohnungsbedarf der Landkreise und kreisfreien Städte von 2006 bis 2010, 2020 und 2030	

1. Problemstellung und Zielsetzung

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung hat das Institut Wohnen und Umwelt beauftragt, für das Land Hessen eine Wohnungsbedarfsprognose zu erstellen. Von den Verhältnissen Ende 2006 ausgehend, soll der Wohnungsbedarf für die Jahre bis 2010, 2020 und 2030 ermittelt werden, wobei nach Landkreisen und kreisfreien Städten zu unterscheiden ist. Dem Wohnungsbedarf gegenübergestellt werden sollen die Wohnungsfertigstellungen der Jahre 2000 bis 2006.

Als Grundlage der Bedarfsprognose soll eine Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur herangezogen werden, die ebenfalls im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung erstellt wurde und die sich an die 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes anlehnt¹.

Der Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Zahl der Haushalte und einer Bedarfsnorm. Von daher ist er eine normative Kenngröße. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass jedem Haushalt eine Wohnung zur Verfügung stehen sollte. Die wesentliche Determinante des Wohnungsbedarfs ist somit die Haushaltszahl. Im Unterschied dazu hängt die Wohnungsnachfrage auch vom Einkommen der Haushalte, den Preisen für Wohnungen und den Preisen für andere Güter ab. In der vorliegenden Untersuchung geht es ausschließlich um den Wohnungsbedarf.

Wohnungsbedarfsprognosen richten sich im Wesentlichen an zwei Adressaten. Zum einen dienen sie den Trägern der Wohnungspolitik als Grundlage für Entscheidungen über die Art, das Ausmaß und den Zeitpunkt wohnungspolitischer Maßnahmen. Zum anderen unterstützen sie die Träger der räumlichen Planung bei der Festlegung des Wohnbaulandbedarfs.

Da die Träger des Wohnungsbedarfs nicht Personen sondern Haushalte sind, setzt die Bedarfsprognose immer die Kenntnis der zukünftigen Haushaltszahlen voraus. Da eine Haushaltsprognose für das Land Hessen, seine Landkreise und kreisfreien Städte noch nicht vorliegt, muss zunächst eine Haushaltsprognose erstellt werden.

2. Vorgehensweise

2.1 Haushaltsprognose

2.1.1. Vorgehen

Ziel der Prognose ist es, die Zahl der Privathaushalte in den 26 hessischen Landkreisen und kreisfreien Städten für die Prognosejahre 2010, 2020 und 2030 zu schätzen, wobei nach der Haushaltsgröße zu differenzieren ist. Nicht zu vergessen ist, dass die Haushaltszahlen auch für das Ausgangsjahr 2006 ermittelt werden müssen. Der Mikrozensus weist die Haushaltszahlen nämlich nur für die drei hessischen Regierungsbezirke und neun hessische Regionen² aus, nicht dagegen für die Landkreise und kreisfreien Städte.

¹ Uwe van den Busch: Bevölkerungsvorausschätzung für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte. Eine Projektion für den Zeitraum von 2007 bis 2030 und eine Trendfortschreibung bis 2050. HessenAgentur Report Nr. 720. Wiesbaden 2007.

² Der Mikrozensus zeigt Haushaltszahlen für die folgenden neun Regionen: Region 1: Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis, Region 2: Wetteraukreis, Main-Kinzig-Kreis, Region 3: Frankfurt am Main, Region 4: Landkreis Darmstadt-Dieburg, Landkreis Bergstrasse, Odenwaldkreis, Region 5: Offenbach am Main, Darmstadt, Wiesbaden, Region 6: Landkreise Groß-Gerau und Offenbach, Region 7: Regierungsbezirk

Die Schätzung der Haushaltszahlen wird anhand der Haushaltsvorstandsquotenmethode durchgeführt. Diese Quote zeigt den Anteil der Bevölkerung einer bestimmten Altersgruppe, der Vorstand eines Haushalts ist³. Beispielsweise standen im Jahr 2007 ungefähr 71 % der in Hessen lebenden Personen im Alter von 75 und mehr Jahren einem Haushalt vor. In unserer Prognose haben wir sieben Altersgruppen unterschieden, wobei die erste Gruppe die 15- bis 24-Jährigen umfasst und die letzte Gruppe aus Personen besteht, die mindestens 75 Jahren alt sind⁴. Anschließend haben wir die altersspezifischen Quoten zusätzlich nach der Haushaltsgröße differenziert, so dass die Quoten den Anteil der Bevölkerung einer bestimmten Altersgruppe zeigen, der Vorstand eines Haushalts mit ein, zwei-, drei, vier, fünf oder mehr Mitgliedern ist. Für die bereits zuvor betrachtete Altersgruppe der Personen im Alter von 75 und mehr Jahren lässt sich für das Jahr 2007 feststellen, dass 43 % von ihnen einem Einpersonenhaushalt, 26,4 % einem Zweipersonenhaushalt und nur 1,6 % einem größeren Haushalt vorstanden. Bei der Differenzierung nach dem Alter handelt es sich lediglich um eine Aufteilung der altersspezifischen Quoten auf unterschiedliche Haushaltsgrößen. Die innerhalb einer Altersgruppe vorgenommene Summierung der haushaltsgrößenspezifischen Quoten führt somit immer zur altersspezifischen Quote. Daraus lässt sich wiederum ableiten, dass die Zahl der Haushalte über die altersspezifischen Quoten vollständig determiniert ist. Die haushaltsgrößenspezifische Differenzierung beeinflusst somit nur die Bevölkerungszahl.

Die gesuchten Haushaltszahlen der Prognosejahre ergeben sich, wenn man die zukünftig erwarteten alters- und haushaltsgrößenspezifischen Haushaltsvorstandsquoten mit den von der HessenAgentur prognostizierten Bevölkerungszahlen multipliziert, die nach Altersgruppen differenziert vorliegen. Die wesentliche Aufgabe besteht also darin, die alters- und haushaltsgrößenspezifischen Haushaltsvorstandsquoten der kreisfreien Städte und Landkreise für die Prognosejahre 2010, 2020 und 2030 zu schätzen. Dabei ist zu beachten, dass die HessenAgentur die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung vorausberechnet hat. Dementsprechend sollten sich auch die Haushaltsvorstandsquoten auf die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung beziehen⁵. Anhand der Ergebnisse der Haushaltsprognose lässt sich die Bevölkerung in Privathaushalten errechnen, die man mit der Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur vergleichen kann. Durch den Vergleich der Bevölkerungszahlen ist es möglich die Kompatibilität der Haushaltsprognose mit der Bevölkerungsprognose zu prüfen. Weichen die Ergebnisse voneinander ab, dann ist eine Korrektur der Haushaltsprognose erforderlich. Da sich die Ergebnisse der HessenAgentur auf die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung beziehen müssen sie für den Vergleich aber zunächst in die Bevölkerung in Privathaushalten umgerechnet werden.

Wie bereits erwähnt sind die Haushaltszahlen für die Landkreise und kreisfreien Städte nicht nur für die Prognosejahre sondern auch für das Ausgangsjahr 2006 zu ermitteln. Auch hier

Gießen, Region 8: kreisfreie Stadt Kassel, Landkreis Kassel, Landkreis Waldeck-Frankenberg, Region 9: Landkreis Fulda, Landkreis Hersfeld-Rotenburg, Schwalm-Eder-Kreis, Werra-Meißner-Kreis.

³ Mittlerweile wird nicht mehr von Haushaltsvorständen sondern von Bezugspersonen oder Haupteinkommensbeziehern eines Haushalts gesprochen.

⁴ Haushaltsvorstände die jünger als 15 Jahre sind existieren nicht.

⁵ Alternativ könnte man die Haushaltsvorstandsquoten auch auf die Bevölkerung in Privathaushalten beziehen. In diesem Fall wären die von der HessenAgentur geschätzten Bevölkerungszahlen zunächst umzurechnen. Die Bevölkerung in Privathaushalten unterscheidet sich von der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung in zweifacher Hinsicht. Zum einen zählt die Bevölkerung in Gemeinschafts- und Anstaltsunterkünften, soweit sie dort keinen Privathaushalt führt, nicht zur Bevölkerung in Privathaushalten. Auf der anderen Seite werden Personen, die in mehreren Privathaushalten leben, mehrfach gezählt. So ist eine Bezugsperson, die in einer anderen Gemeinde arbeitet und dort als Untermieter eine zweite Wohnung hat, Angehöriger von zwei Haushalten.

werden die gesuchten Haushaltszahlen über die Multiplikation der alters- und haushaltsgrößen-spezifischen Haushaltsvorstandsquoten mit den altersspezifischen Bevölkerungszahlen erreicht. Die Bevölkerungszahlen werden nun aber nicht aus der Prognose sondern aus der Bevölkerungsfortschreibung entnommen. Auch bei der Schätzung der Haushaltszahlen für das Ausgangsjahr 2006 besteht die Hauptaufgabe deshalb darin, die alters- und haushaltsgrößen-spezifischen Haushaltsvorstandsquoten der Landkreise und kreisfreien Städte zu schätzen. Die anhand dieser Quoten ermittelten Haushaltszahlen des Jahres 2006 lassen sich dann an die offiziell ausgewiesenen Ergebnisse des Mikrozensus anpassen, die allerdings nur für die drei Regierungsbezirke und die neun Regionen vorliegen.

Um die Haushaltszahlen der Landkreise und der kreisfreien Städte für das Ausgangsjahr und die Prognosejahre schätzen zu können, müssen also zunächst die alters- und haushaltsgrößen-spezifischen Haushaltsvorstandsquoten für diese Jahre bestimmt werden. In einem ersten Schritt werden die gesuchten Werte für das Ausgangsjahr 2006 ermittelt. Die Ausgangswerte werden dann in einem weiteren Schritt auf die Prognosejahre fortgeschrieben. Die dazu erforderlichen Faktoren werden aus der Entwicklung der Haushaltsvorstandsquoten zwischen 1987 und 2006 abgeleitet.

Das Verfahren zur Bestimmung der Haushaltsvorstandsquoten im Ausgangsjahr ist im Anhang 1 ausführlich beschrieben, so dass wir uns hier auf eine grundlegende Darstellung beschränken können. Ausgangspunkt sind die auf Basis der Volkszählung 1987 ermittelten alters- und haushaltsgrößen-spezifischen Haushaltsvorstandsquoten der hessischen Gemeinden. Anschließend wurden die Haushaltsvorstandsquoten auch für das Ausgangsjahr 2006 ermittelt. Grundlage war eine kontrollierte Datenfernverarbeitung durch das Forschungsdatenzentrum des statistischen Bundesamtes aus dem Mikrozensus 2006. Da eine Auswertung des Mikrozensus auf Ebene der Gemeinden und Landkreise nicht möglich ist, wurden die Quoten für vier unterschiedliche Gemeindegrößenklassen gebildet. Mit diesen Ergebnissen wurden die Quoten der Gemeinden aus dem Jahr 1987, je nach Zugehörigkeit der Gemeinden zu einer der Größenklassen, auf das Jahr 2006 fortgeschrieben. Anhand der fortgeschriebenen Quoten wurden schließlich die Haushaltszahlen des Jahres 2006 für alle hessischen Gemeinden bestimmt, die dann noch mit den Mikrozensusergebnissen auf Ebene der Regierungsbezirke abgeglichen wurden⁶. Aus den abgeglichenen Haushaltszahlen und den Bevölkerungszahlen der Bevölkerungsfortschreibung⁷ wurden dann die endgültigen Haushaltsvorstandsquoten des Ausgangsjahres für jede Gemeinde bestimmt. Die Gemeindeergebnisse wurden schließlich auf Ebene der Landkreise und der kreisfreien Städte zusammengefasst⁸.

In einem zweiten Schritt wurden die alters- und haushaltsgrößen-spezifischen Haushaltsvorstandsquoten der Landkreise und kreisfreien Städte mit der erwarteten Entwicklung auf die Prognosejahre fortgeschrieben. Ausgangspunkt der Fortschreibung waren die Quoten des Jah-

⁶ Ein Abgleich mit den regionsspezifischen Ergebnissen wurde unterlassen, weil uns die Haushaltszahlen für die Region aus den Städten Darmstadt, Offenbach und Wiesbaden, im Vergleich zu den Vorjahresresultaten, als viel zu niedrig erschienen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der Mikrozensus ab 2005 methodisch neu gestaltet wurde. Bis 2004 galt das Konzept der festen Berichtswoche. Ab 2005 wird eine unterjährige kontinuierliche Erhebung durchgeführt, bei der das Befragungsvolumen gleichmäßig auf alle Kalenderwochen des Jahres verteilt wird. Aufgrund dieser Umstellung dürften die Ergebnisse des Jahres 2005 und 2007 etwas zu niedrig und die des Jahres 2006 etwas zu hoch ausfallen. Die Unplausibilitäten für die soeben erwähnte Region lassen sich auf diese Weise aber nicht erklären.

⁷ Hessisches Statistisches Landesamt: Bevölkerung am 31.12.2006 nach dem Alter, Sonderauswertung, Wiesbaden 2007.

⁸ Im vorläufigen Endbericht vom 22.09.2008 wurde bei der Fortschreibung der gemeindespezifischen Haushaltsvorstandsquoten des Jahres 1987 auf das Jahr 2006 nicht nach Gemeindegrößenklassen differenziert. Den Ergebnissen dieses Berichts liegen stattdessen hesseneinheitliche Fortschreibungsfaktoren zugrunde.

res 2006. Insoweit spielt die Wahl des Ausgangsjahres für die Prognoseergebnisse eine wichtige Rolle. Aus den fortgeschriebenen Quoten und den von der HessenAgentur prognostizierten Bevölkerungszahlen ließen sich dann die gesuchten Haushaltszahlen der Jahre 2010, 2020 und 2030 berechnen. Die Faktoren zur Fortschreibung der Haushaltsvorstandsquoten wurden aus der Entwicklung der alters- und haushaltsgrößenspezifischen Haushaltsvorstandsquoten im Zeitraum von 1987 bis 2006 abgeleitet, wobei wieder nach Gemeindegrößenklassen unterschieden wurde. Die Fortschreibungsfaktoren für die Landkreise wurden aus den gewichteten Fortschreibungsfaktoren für die Gemeindegrößenklassen errechnet, wobei die Gewichtung nach den Anteilen der Gemeindegrößenklassen in den Landkreisen vorgenommen wurde. Die Grundlage für diese Analyse bildete die bereits erwähnte Auswertung des Mikrozensus 2006 durch das Forschungsdatenzentrum des Statistischen Bundesamtes und die Scientific-Use-Files der Mikrozensus verschiedener anderer Jahre⁹.

Bei den Faktoren zur Fortschreibung der Haushaltsvorstandsquoten handelt es sich letztlich um Annahmen zur zukünftigen Entwicklung der Haushaltszahlen und der Haushaltsstruktur, die sich auf eine Analyse der vergangenen Entwicklung stützen. Im nachfolgenden Abschnitt werden wir die bisherige Entwicklung und die Annahmen zur zukünftigen Entwicklung der Haushaltsvorstandsquoten diskutieren. Aus Platzgründen beschränken wir uns dabei auf die Diskussion der hessenweiten Fortschreibungsfaktoren, die den Ergebnissen des vorläufigen Endberichts zugrunde liegen. Bei der Festlegung der nach Gemeindegrößenklassen differenzierten Fortschreibungsfaktoren wurde ähnlich vorgegangen. Die Ergebnisse der differenzierten Analyse können den Abbildungen des Anhangs entnommen werden.

Bei der Interpretation der hier vorgelegten Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass Haushaltsprognosen mit größeren Unsicherheiten behaftet sind als Bevölkerungsprognosen. Die Trends der Haushaltsentwicklung sind aufgrund der komplexen Wechselwirkung demografischer, wirtschaftlicher und sozialer Faktoren nämlich deutlich weniger stabil als die der Bevölkerungsentwicklung¹⁰.

2.1.1. Annahmen

Die Formen des Zusammenlebens werden entscheidend vom Lebenszyklus bestimmt. Dementsprechend leben Kinder zunächst in ihrer Herkunftsfamilie. Nach dem Auszug aus dem Elternhaushalt gründen sie den ersten eigenen Haushalt, in dem sie häufig noch alleine wohnen. Später ziehen sie mit einem (Ehe-) Partner zusammen. Bei der Geburt von Kindern wird der neu gegründete Haushalt dann wachsen. Wenn die Kinder im Laufe der Jahre das elterliche Heim verlassen nimmt die Zahl der Haushaltsmitglieder dann wieder ab. Zu einer weiteren Verkleinerung kommt es schließlich wenn einer der (Ehe-) Partner stirbt.

Von diesem klassischen Muster ist es im Laufe der Zeit in zunehmendem Maße zu Abweichungen gekommen. So hat der Anteil der Personen die keine Familie gründen zugenommen. Die Heiratshäufigkeit ist seit den 60er Jahren deutlich gesunken und verharrt seit Beginn der 80er Jahre auf einem konstant niedrigen Niveau. Gingen Anfang der 70er Jahre im früheren Bundesgebiet noch 93 % der Frauen und 87 % der Männer eine Erstehe ein, sind es gegenwärtig nur noch 77 % der Frauen und 67 % der Männer¹¹. Auch der Anteil der Frauen die keine Kinder zur Welt bringen ist angewachsen. Blieben von den Frauen des Geburtsjahrgangs 1940 nur 10 % der Frauen kinderlos, werden es vom Geburtsjahrgang 1966 vermutlich

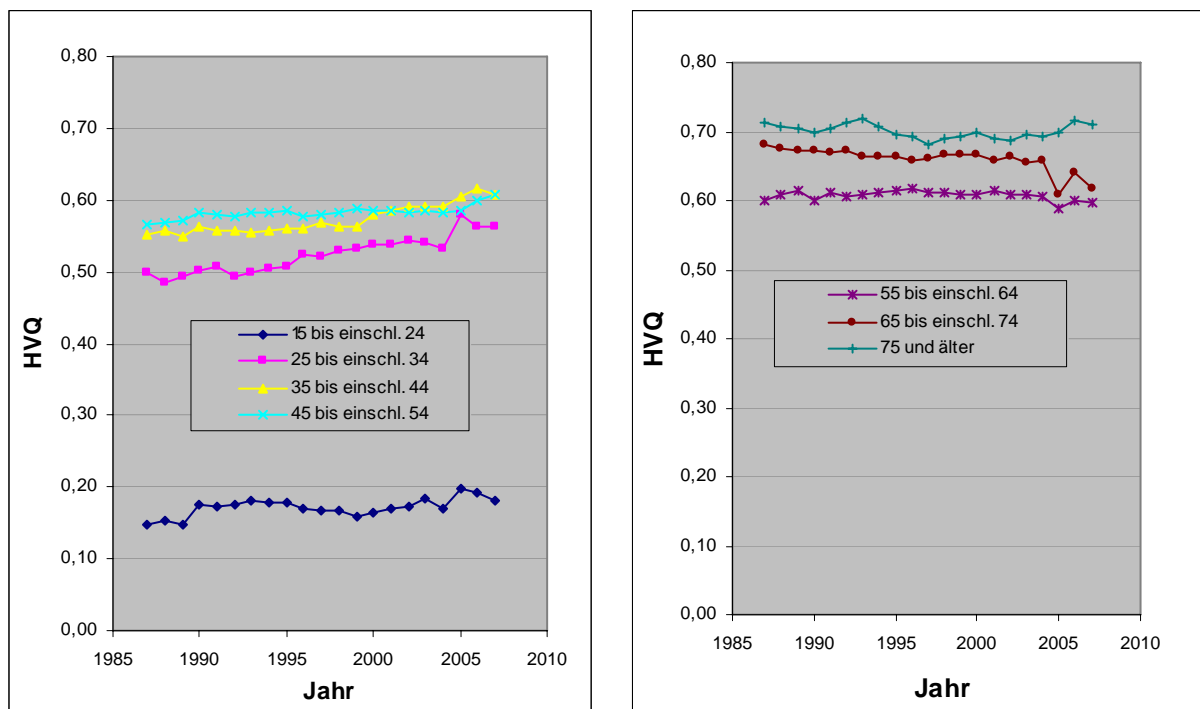
⁹ Im vorläufigen Endbericht 22.09.2008 wurde die Fortschreibung anhand von hesseneinheitlichen Fortschreibungsfaktoren vorgenommen.

¹⁰ Statistisches Bundesamt: Entwicklung der Privathaushalte bis 2025, Vorbemerkungen, Wiesbaden 2007.

¹¹ Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung: Bevölkerung: Daten, Fakten, Trends zum demographischen Wandel in Deutschland, 2008, S.40.

knapp 30 % sein. Betrachtet man nur die Akademikerinnen dieses Jahrgangs steigt die Quote der kinderlosen Frauen sogar auf 38 %¹² an. Weiterhin ist die gestiegene Zahl der Scheidungen zu berücksichtigen, die zu größeren Anteilen von Alleinlebenden im mittleren Lebensalter und zu mehr Alleinerziehenden geführt hat. Gegenwärtig enden in Deutschland ca. ein Drittel aller Ehen mit einer Scheidung. Seit den 70er Jahren ist die Scheidungsneigung angestiegen. Wurden vom Heiratjahrgang 1965 nach 25 Ehejahren 20,8 % der Verbindungen aufgelöst, waren es beim Heiratsjahrgang 1980 nach 25 Jahren bereits 33,6 %. Bestünde das Scheidungsniveau des Jahres 2005 über 25 Jahre fort, würden dann etwa 40 % aller Ehen geschieden¹³. Neben den Abweichungen vom klassischen Lebenszyklusmodell ist auch eine Verschiebung einiger Lebenszyklen, wie der Heirat und der Geburt des ersten Kindes, in höhere Altersjahrgänge zu beobachten. So ist das durchschnittliche Erstheiratsalter in Deutschland zwischen 1960 und 2000 um ca. fünf Jahre angestiegen. Lag das Durchschnittsalter der Männer bei der ersten Eheschließung 1960 noch bei 25,9 Jahren, ist es bis 2005 auf 31,1 Jahre angestiegen. Frauen sind bei ihrer ersten Eheschließung ungefähr zwei bis drei Jahre jünger als Männer. Der Gipfel der altersspezifischen Geburtenziffern ist vom 26. Lebensjahr in den 60er Jahren auf etwa 31 Jahre im Jahr 2005 angestiegen¹⁴. Zu guter Letzt ist zu berücksichtigen, dass auch die Zahl der Kinder pro Frau im Zeitablauf gesunken ist. In der Zeit von 1965 bis 1975 erlebte Deutschland einen Geburtenrückgang von deutlich über 2 Kindern pro Frau auf nur noch 1,4 Kinder. Seitdem ist das Geburtenniveau im früheren Bundesgebiet in etwa konstant geblieben¹⁵.

Abb. 1: Entwicklung der altersspezifischen Haushaltsvorstandsquoten 1987 - 2007



Quelle: Statistisches Landesamt Hessen: Mikrozensus verschiedener Jahre; eigene Berechnungen

¹² Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung: Bevölkerung: Daten, Fakten, Trends zum demographischen Wandel in Deutschland, 2008, S.39.

¹³ Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung: Bevölkerung: Daten, Fakten, Trends zum demographischen Wandel in Deutschland, 2008, S.41.

¹⁴ Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung: Bevölkerung: Daten, Fakten, Trends zum demographischen Wandel in Deutschland, 2008, S.42-43.

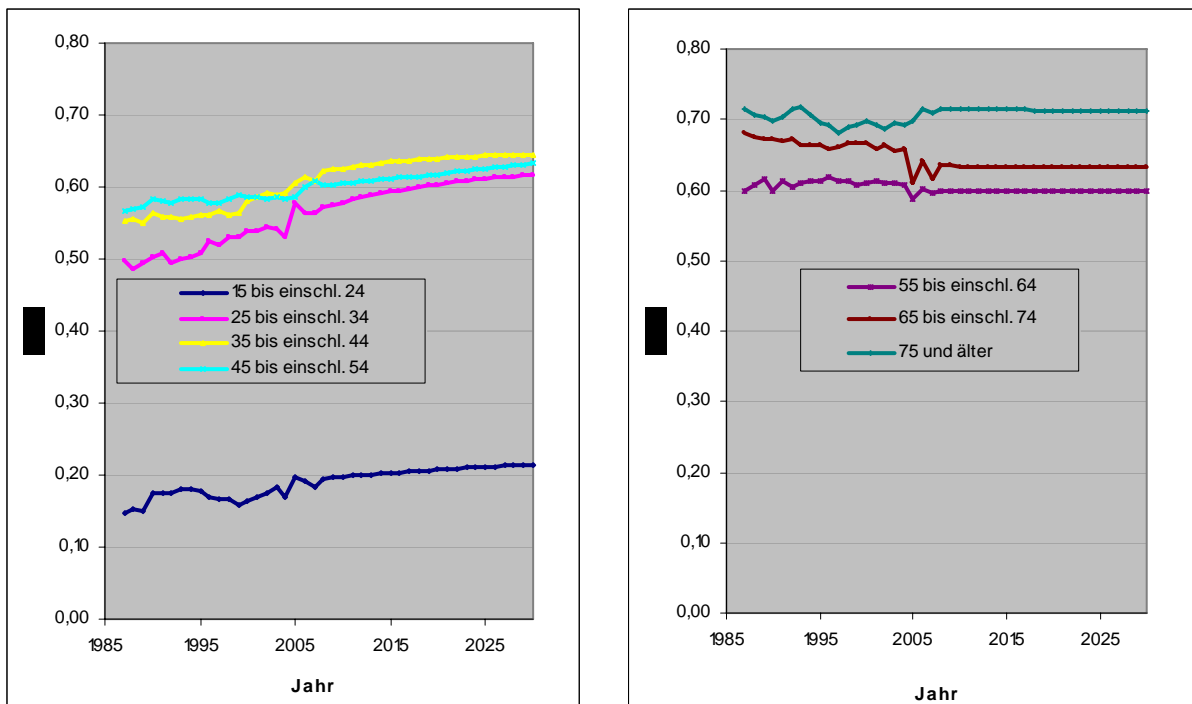
¹⁵ Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung: Bevölkerung: Daten, Fakten, Trends zum demographischen Wandel in Deutschland, 2008, S.36-37.

Abbildung 1 zeigt die Entwicklung der altersspezifischen Haushaltsvorstandsquoten im Zeitraum von 1987 bis 2007. Dabei wurde zwischen Personen getrennt, die jünger und älter als 54 Jahre sind.

Wie sich erkennen lässt, sind die Haushaltsvorstandsquoten in den jüngeren Altersgruppen gestiegen, während sie bei den Älteren, von Unstetigkeiten abgesehen, fast unverändert geblieben sind. Lediglich unter den 65-74-Jährigen war ein Rückgang der Quoten zu beobachten. Betrachtet man das Niveau, dann zeigen sich die niedrigsten Quoten bei den 15- bis 24-Jährigen, während die höchsten Werte in der ältesten Altersgruppe zu verzeichnen waren. Für die drei Altersgruppen der 25-54-Jährigen lässt sich im Zeitablauf eine gewisse Annäherung der Quoten erkennen. Bei einigen Gruppen kann man in den Jahren von 2005 bis 2007 zunehmende Unstetigkeiten feststellen, die vermutlich auf Probleme bei den Mikrozensuserhebungen zurückzuführen sind.

Wir wenden uns nun der Frage zu, wie sich die vergangene Entwicklung erklären lässt und welche Schlüsse man daraus für die Zukunft ziehen kann. Unsere Annahmen zur weiteren Entwicklung der altersspezifischen Haushaltsvorstandsquoten sind in Abbildung 2 dargestellt. Zur Bestimmung der zukünftigen Werte wurde zunächst ein Trend berechnet, der dann meist in etwas abgeschwächter Form in die Zukunft fortgeschrieben wurde. Zu beachten ist, dass die Entwicklung der Haushaltsvorstandsquoten immer auf den Werten des Jahres 2006 aufsetzt. Insoweit spielt die Wahl des Ausgangsjahres für die Haushaltszahlen des Prognosejahres eine wichtige Rolle.

Abb. 2: Annahmen zur Entwicklung der altersspezifischen Haushaltsvorstandsquoten von 2007 bis 2030



Die niedrige Haushaltsvorstandsquote bei den 15-24-Jährigen ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil dieser Personen noch im Elternhaushalt lebt. Zwischen 1987 und 2007 ist ein leichter Anstieg der Quoten zu verzeichnen. Allerdings ist die Entwicklung nicht gleichmäßig verlaufen. Von Ende der 80er bis Mitte der 90er Jahre ist die Quote angestiegen. Bis 1999 war sie dann rückläufig. Seitdem hat sie wieder zugenommen, obwohl in den letzten beiden Jahren abermals ein leichter Rückgang festzustellen ist. Die Haushaltsbildung junger Menschen wird

von vielen Faktoren beeinflusst, zu denen die Wohnsituation im Elternhaus, die Art und Dauer der Ausbildung sowie die räumliche Verlagerung der Ausbildungsplätze gehören. Wir gehen davon aus, dass die Haushaltsvorstandsquote in dieser Altersgruppe auch in Zukunft weiter ansteigen wird, wobei sich die Wachstumsraten der Vergangenheit aber etwas abschwächen werden.

Die Altersgruppe der 25-34-Jährigen hat den stärksten Anstieg der Haushaltsvorstandsquote zu verzeichnen. In den Jahren 2004, 2005 und 2006 sind Unstetigkeiten zu beobachten, die vermutlich auf die Veränderung des Erhebungsverfahrens beim Mikrozensus zurückzuführen sind. Die dynamische Entwicklung der Haushaltsvorstandsquote für diese Gruppe lässt sich anhand von drei Faktoren erklären. Zum einen ist der Anteil der Personen die eine Partnerschaft eingehen zurückgegangen, zum anderen hat sich der Zeitpunkt des Eingehens einer Ehe oder Partnerschaft nach hinten verschoben und schließlich dürften aufgrund der geforderten beruflichen Mobilität zunehmend auch Beziehungen existieren, bei denen die Partner an verschiedenen Orten arbeiten und leben. Da sich der Zeitpunkt der Schließung einer Ehe oder Partnerschaft nicht beliebig nach hinten verschieben lässt, wird nachfolgend von einer zunehmenden Abschwächung der Dynamik ausgegangen.

Das zweitstärkste Wachstum der Haushaltsvorstandsquoten kann die Altersgruppe der 35-44-Jährigen für sich verbuchen. In dieser Entwicklung dürfte sich die gestiegene Zahl von Trennungen spiegeln. Da auch zukünftig noch mit einem Anstieg der Scheidungshäufigkeit zu rechnen ist (siehe oben) werden wir auch für diese Altersgruppe mit einer anwachsenden Haushaltsvorstandsquote rechnen. Allerdings dürfte sich die Dynamik deutlich abschwächen, da sich die Zunahme des Scheidungsniveaus im Vergleich zum Anstieg in der Vergangenheit abschwächen dürfte. Interessant in diesem Zusammenhang ist das Verhältnis der Haushaltsvorstandsquoten der 25-34-Jährigen und der 35-44-Jährigen. Hier hat sich im Zeitablauf eine gewisse Annäherung der Quoten ergeben, wobei die Werte für die Gruppe der 35-44-Jährigen immer deutlich über denen der jüngeren Altersgruppe blieben. Die geringeren Werte für die 25-34-Jährigen lassen sich vermutlich damit erklären, dass diese Gruppe das Alter, in dem Trennungen besonders häufig vorkommen, vermutlich noch nicht erreicht hat. Von daher werden wir annehmen, dass die Quote der 25-34-Jährigen auch künftig unter derjenigen der 35-44-Jährigen bleibt.

Für die 45-55-Jährigen verlief der Anstieg der Haushaltsvorstandsquoten weniger dynamisch wie für die beiden zuvor genannten Gruppen. Die Quote der 35-44-Jährigen übertrifft mittlerweile sogar die Werte der 45-55-Jährigen. Wir unterstellen, dass die Haushaltsvorstandsquote dieser Gruppe auch zukünftig zwischen derjenigen der 25-34-Jährigen und der 35-44-Jährigen liegt.

Die rechte Seite der Abbildung 2 zeigt die Entwicklung der Haushaltsvorstandsquoten für die Bevölkerung ab 55 Jahren. Die Haushaltsvorstandsquoten der über 65-Jährigen sind aufgrund zunehmender Todesfälle unter Partnern naturgemäß höher als bei den Jüngeren. Ein Blick auf die Entwicklung der Quoten zeigt insbesondere bei den 65-74-Jährigen einen wenig einleuchtenden Abfall der Werte von 2004 auf 2005. In abgeschwächter Form gilt das auch für die Gruppe der 55-65-Jährigen. Von daher ist nicht auszuschließen, dass der relative starke Rückgang der Quoten seit 2004 auf Erhebungsprobleme beim Mikrozensus zurückzuführen ist. Wir werden für die Zukunft davon ausgehen, dass die Quote für diese drei Gruppen in etwa konstant bleibt.

Abb. 3: Annahmen zur Entwicklung der alters- und haushaltsgrößen-spezifischen Haushaltsvorstandsquoten von 2007 bis 2030

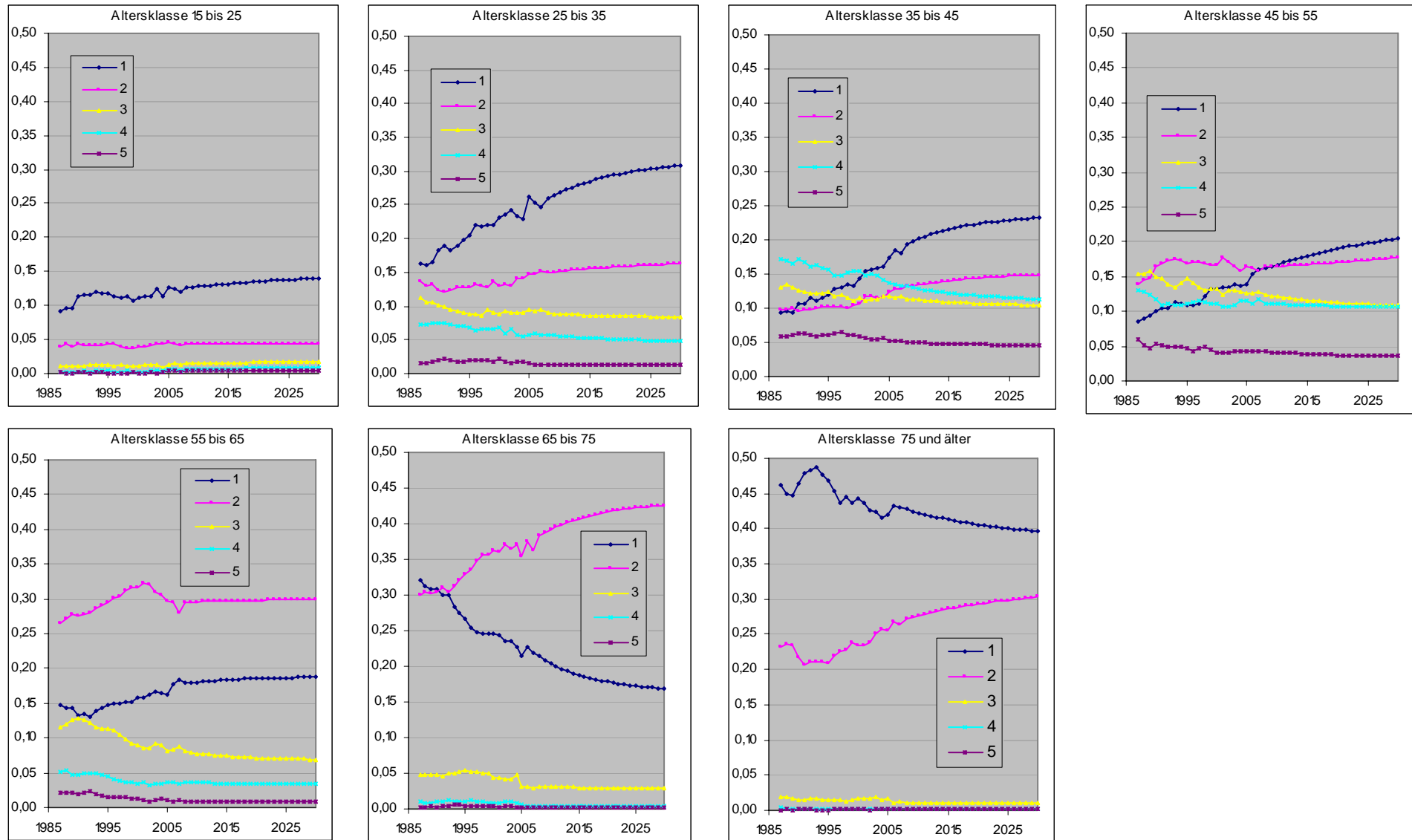


Abbildung 3 stellt die vergangene und die zukünftig erwartete Entwicklung der nach dem Alter des Haushaltsvorstandes und nach der Haushaltsgröße differenzierten Haushaltsvorstandsquoten dar.

Im Jahr 2007 waren nur 18,7 % der 15-24-Jährigen Bezugsperson eines Haushalts. Der Großteil von ihnen, nämlich 12 %, bildeten einen Einpersonenhaushalt, nur 4 % standen einem Zweipersonenhaushalt vor. Bei den Dreipersonenhaushalten lag der Anteil nur noch bei 1,3 % und bei den Vierpersonenhaushalten bei 0,5 %. Für die Entwicklung zwischen 1987 und 2007 lässt sich festhalten, dass die Prozentsätze eigentlich nur bei den Einpersonenhaushalten gestiegen sind, während sie bei den anderen Haushaltsgrößen unverändert blieben. Das heißt, dass zwar ein insgesamt höherer Anteil der Altersgruppe einen eigenen Haushalt gründete, dass diese Zunahme aber ausschließlich auf zusätzliche Einpersonenhaushalte entfiel. Von daher wird unterstellt, dass sich die prognostizierte geringfügige Zunahme der Haushaltsvorstandsquote für diese Altersgruppe auf knapp 14 % auch weiterhin auf die Einpersonenhaushalte konzentriert.

Betrachtet man die Altersgruppe der 25-34-Jährigen, dann lässt sich ein sehr starkes Anwachsen derjenigen Personen beobachten, die alleine leben. Ein leichter Anstieg ist auch bei denen festzustellen, die einem Zweipersonenhaushalt vorstehen, während der Anteil derjenigen die Bezugsperson eines größeren Haushalts sind eher zurückgegangen ist. Der starke Anstieg bei den Einpersonenhaushalten lässt sich mit den oben bereits dargestellten Gründen erklären. Weil sich die Schließung einer Ehe- oder Partnerschaft nicht immer weiter nach hinten verschieben lässt, werden wir davon ausgehen, dass sich der Anteil der Personen, die einem Einpersonenhaushalt vorstehen, zwar noch weiter ansteigt, dass sich der Anstieg aber stark abschwächt. Für den sinkenden Prozentsatz der 25-34-Jährigen, der Bezugsperson eines Haushalts mit drei und mehr Personen ist, lassen sich im Wesentlichen zwei Erklärungen finden. Zum einen hat sich der Zeitpunkt der Geburt des ersten Kindes nach hinten verschoben. Zum anderen ist die Fertilität gesunken. Wir rechnen damit, dass der Anteil der Frauen die erst in späteren Jahren ihr erstes Kind bekommen, auch weiterhin ansteigen wird, allerdings mit einer abgeschwächten Dynamik. Bei der Fertilitätsrate wird allgemein von einer relativen Stabilität für die Jahrgänge ab 1975 ausgegangen. Von daher dürfte sich die Abnahme der Fertilitätsrate in der betrachteten Altersgruppe ab 2000 nur noch abgeschwächt und ab 2010 kaum noch auswirken. Von daher ist auch bei den Haushalten mit drei und mehr Personen mit einer abnehmenden Dynamik zu rechnen.

Auf die 45-54-Jährigen wird nicht weiter eingegangen, weil hier in der Tendenz die gleiche Faktoren wirken, wie bei der zuvor besprochenen Altersgruppe.

Bei den 55-64-Jährigen ist der Anteil der Personen die einem Zweipersonenhaushalt vorstehen besonders hoch. Bis ins Jahr 2001 ist der Prozentsatz angestiegen, seitdem hat er stark abgenommen. Die seit 2001 zu beobachtende Entwicklung ging einher mit einem Rückgang der Haushaltsvorstandsquote in dieser Altersgruppe, einem Anstieg des Anteils der Personen die alleine lebten und einer Konstanz des Anteils der Personen die größeren Haushalten vorstanden. Zumindest der Einbruch der altersspezifischen Haushaltsvorstandsquote erscheint unplausibel. Wir werden nachfolgend deshalb davon ausgehen, dass der Anteil der Alleinlebenden in dieser Altersgruppe nur noch sehr geringfügig zunimmt und dass der Anteil der Personen, die Bezugsperson eines Zweipersonenhaushalts ist, weitgehend konstant bleibt. Der Prozentsatz an Personen die einem größeren Haushalt vorstehen wird sich geringfügig verringern.

Bei den Personen die älter als 65 Jahre sind, hat sich der Anteil der Zweipersonenhaushalte stark erhöht, während der Prozentsatz der Alleinlebenden stark gesunken ist. Der Rückgang bei den Alleinlebenden ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass der Anteil der Kriegerwitwen stark abgenommen hat. Für die Zukunft wird dieses nicht mehr der Fall sein, so dass mit einer starken Abflachung der Trends zu rechnen ist.

2.2 Wohnungsbedarfsprognose

Der Wohnungsbedarf wird anhand der Komponentenmethode ermittelt. Der Bedarf setzt sich danach auch dem Nachholbedarf, dem Neubedarf und dem Ersatzbedarf zusammen. Der Nachholbedarf zeigt den Bedarf der entsteht, wenn für die vorhandenen Haushalte eine Verbesserung der aktuellen Versorgungslage erreicht werden soll. Das erscheint selbstverständlich nur dann sinnvoll, wenn die aktuelle Versorgung unter der Norm liegt. Auf die Norm wird weiter unten eingegangen wird. Der Neubedarf gibt den Bedarf an, der sich aufgrund des Wachstums der Haushaltszahlen ergibt. Über den Ersatzbedarf sollen die erwarteten Wohnungsabgänge ausgeglichen werden. Die Ausweisung des Ersatzbedarfs ist insoweit von Bedeutung, weil ein Großteil dieses Bedarfs auf vorhandenen Wohnbauflächen realisiert werden kann.

Der Nachhol- und Neubedarf ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Sollwohnungsbestand des Prognosejahres und dem Wohnungsbestand des Ausgangsjahres.

Zur Bestimmung des Wohnungsbestands im Ausgangjahr kann man auf die Wohnungsfortschreibung der Gemeindestatistik zurückgreifen¹⁶. Der dort ausgewiesene Bestand entspricht aber nicht dem tatsächlich verfügbaren Angebot. Auf der einen Seite werden Wohnheimwohnungen nicht erfasst. Auf der anderen Seite enthält der amtlich ausgewiesene Bestand auch Ferienwohnungen und Wohnungen, die von Angehörigen ausländischer Streitkräfte privatrechtlich angemietet wurden. Die beiden zuletzt genannten Wohnungskategorien stehen der allgemeinen Wohnungsversorgung nicht zur Verfügung, wobei die privatrechtlich genutzten Wohnungen ausländischer Streitkräfte gegenwärtig kaum noch eine Rolle spielen dürften. Eine Überschätzung des Bestands kann auch dann vorliegen, wenn die Wohnungsabgänge von der amtlichen Statistik nicht vollständig erfasst werden. Für eine solche Untererfassung spricht, dass die bei der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 ermittelten Wohnungszahlen deutlich unter den Werten der amtlichen Wohnungsfortschreibung lagen.

In unserer Untersuchung gehen wir für das Ausgangjahr von den amtlich ausgewiesenen Wohnungsbeständen aus, die wir um die Zahl der Wohnheimwohnungen anheben. Die Zahl der Wohnheimwohnungen ergibt sich aus den Beständen der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 und den Fertigstellungen der Folgejahre. Letztere können der Gemeindestatistik entnommen werden¹⁷. Die möglicherweise nicht erfassten Wohnungsabgänge haben wir anhand der zwischen 1968 und 1987 nicht erfassten Abgänge zwar geschätzt, so dass auch diese berücksichtigt werden könnten. Da die Ergebnisse sehr unsicher sind, haben wir eine dahingehende Korrektur des Wohnungsbestandes aber unterlassen. Auch eine Verminderung des Wohnungsbestands um die Ferienwohnungen wurde nicht vorgenommen. Die letzten verfügbaren Werte zu diesem Wohnungstyp stammen aus der Gebäude und Wohnungszählung 1987. Eine Schätzung der aktuellen Werte ist kaum möglich.

¹⁶ Hessisches Statistisches Landesamt: Hessische Gemeindestatistik.

¹⁷ Die Fertigstellungen von Wohnheimwohnungen erhält man aus der Differenz zwischen den Fertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden und den Fertigstellungen von Wohnungen in Ein-, Zwei und Mehrfamiliengebäuden.

Um zum Sollwohnungsbestand zu kommen, werden die Haushalte mit der angestrebten Wohnungsversorgungsquote gewichtet. Die Wohnungsversorgungsquote zeigt das Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten. In der Regel spricht man von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt, wenn 100 Haushalten 103 Wohnungen gegenüber stehen. Die Zahl der Wohnungen sollte höher als die der Haushalte sein, weil ein Teil der Unterkünfte durch Umzüge, Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten immer leer steht. Mit dem Auftraggeber wurde vereinbart, den Wohnungsbedarf für drei Zielquoten zu berechnen, die am Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2030 erreicht sein sollen. In der ersten Alternative, die wir Status-quo-Prognose nennen, wird die für das Ausgangsjahr festgestellte Quote auch für die Prognosejahre angesetzt, so dass die Versorgungslage unverändert bleibt. Daneben soll der Wohnungsbedarf auch für eine Versorgungsquote von 100 und von 103 ermittelt werden. Diese Zielsetzungen erscheinen allerdings nur dann sinnvoll, wenn die Quote des Ausgangsjahres nicht bereits über diesen Werten liegt. Über der Norm liegende Versorgungsquoten sind im Ausgangsjahr insbesondere für Landkreise mit einem hohen Anteil an Ferienwohnungen zu erwarten.

Die Differenz zwischen dem Soll- und dem Ausgangswohnungsbestand bildet die Summe aus Nachhol- und Neubedarf. Zur Trennung dieser beiden Bedarfselemente wird zunächst der Nachholbedarf bestimmt. Dieser ergibt sich aus dem Unterschied zwischen dem Sollwohnungsbestand des Ausgangsjahres und dem zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Wohnungsangebot. Der Nachholbedarf zeigt insofern den Bedarf, der entsteht, wenn die im Ausgangsjahr vorhandenen Haushalte entsprechend der Zielquote versorgt werden sollen. Der Neubedarf gibt dann den Bedarf an, der aus dem Wachstum der Haushaltszahlen zwischen dem Ausgangs- und dem Zieljahr resultiert.

Um den gesamten Wohnungsbedarf zu erhalten, wird der Nachhol- und Neubedarf üblicherweise um den Ersatzbedarf ergänzt, der die Wohnungsabgänge kompensieren soll. Wohnungsabgänge ergeben sich durch Abrisse, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen. Abrisse können durch technischen Verschleiß oder Angebotsüberhänge verursacht sein, die sich wiederum aus der Abwanderung von Haushalten und aus dem Verlust der Vermietbarkeit bestimmter Bestände aufgrund von Präferenzänderungen ergeben können. Die Abwanderung von Haushalten wird bereits über den Neubaubedarf erfasst, der bei abnehmenden Haushaltszahlen negativ ausfällt. Insofern sollte auf diese Weise verursachte Wohnungsabgänge bei der Festlegung des Ersatzbedarfs außer Acht lassen. Das gleiche gilt auch für Abgänge, die durch den Verlust der Vermietbarkeit bestimmter Bestände aufgrund von Präferenzänderungen bedingt sind. Präferenzen bestimmen nämlich nicht den Bedarf sondern die Nachfrage und sollten deshalb bei einer Bedarfsprognose nicht berücksichtigt werden. Der präferenzbedingte Wohnungsverlust kann sich in Bedarfsprognosen darin äußern, dass über den Bedarf hinaus gebaut wird. Insofern sollten bei der Festlegung des Ersatzbedarfs nur die Abgänge erfasst werden, die auch auf einem ausgeglichenen Markt durch den technischen Verschleiß und durch Umwidmungen zu erwarten sind.

Wir haben die zukünftigen Abgangszahlen anhand von Quoten bestimmt, die aus den zwischen 1990 bis 2007 registrierten Abgängen ermittelt wurden. Als Datenquelle diente die Bautätigkeitsstatistik des statistischen Bundesamtes¹⁸. Dort werden die Wohnungsabgänge für jedes Bundesland nach Regierungsbezirken und nach kreisfreien Städten und Landkreisen getrennt dargestellt. Für die vorliegende Bedarfsberechnung haben wir die Differenzierung nach kreisfreien Städten und Landkreisen gewählt, sodass wir zwei unterschiedliche Abgangsquoten haben, eine für die kreisfreien Städte und eine für die Landkreise. Da anzuneh-

¹⁸ Statistisches Bundesamt, Bautätigkeit und Wohnungen. Fachserie 5, Reihe 3: Bestand an Wohnungen, Jahrgänge 1990 bis 2007

men ist, dass tatsächlich nur ein Teil der Abgänge statistisch erfasst wird, wurden die für den Zeitraum von 1990 bis 2007 ermittelten Abgangsquoten korrigiert. Die dafür herangezogenen Faktoren wurden aus der „Wohnungsbedarfsprognose Hessen 2020“ übernommen¹⁹. Weil die vergangene Entwicklung teilweise durch die Wohnungsengpässe Mitte der 90er Jahre geprägt war, gehen wir davon aus, dass die Abgangsquote zukünftig etwas höher ausfallen wird als in der Vergangenheit. Insoweit werden wir die empirisch ermittelte Abgangsquote nicht nur korrigieren sondern auch um 20 % anheben. Tabelle 1 zeigt die hier unterstellten Abgangsquoten, die auf den Wohnungsbestand des Ausgangsjahres bezogen werden.

Tabelle 1: durchschnittliche jährliche Wohnungsabgangsquote in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 1990 - 2030

	1990 - 2007		2007 – 2030
	stat. erfasst	korrigiert	unterstellt
Quote in vH			
kreisfreie Städte	0,04	0,10	0,11
Landkreise	0,05	0,19	0,23

Quelle: Statistisches Bundesamt: Bautätigkeit und Wohnungen. Fachserie 5, Reihe 3: Bestand an Wohnungen, Jahrgänge 1990 bis 2007; eigene Berechnungen

3. Ergebnisse

3.1 Bevölkerungsprognose

Die unserer Haushaltsprognose zugrunde liegenden Bevölkerungsdaten wurden der Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte entnommen²⁰. Diese Projektion orientiert sich in ihren Annahmen zur Entwicklung der Geburten und Sterbefälle an der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Bundesamtes. Die Zahl der Kinder je Frau in Höhe von 1,36 wurde über den gesamten Prognosezeitraum konstant gehalten. Bei der Lebenserwartung wird von einer weiteren Zunahme ausgegangen, so dass die Lebenserwartung eines neu geborenen Jungen von gegenwärtig 77 Jahren bis 2050 auf fast 84 Jahre steigen wird und die eines neu geborenen Mädchens von 82 Jahre auf 88 Jahre. Die Wanderungsannahmen für Hessen sind gegenüber der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung allerdings modifiziert worden. In der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung wurde für ganz Deutschland in der unteren Variante mit einem Wanderungsgewinn von 100.000 Personen und in der oberen Variante mit einem Gewinn von 200.000 gerechnet. Für Hessen wird ein jährlicher Wanderungsüberschuss von 10.000 Personen erwartet, wobei bei den unter 40-Jährigen ein noch höherer Gewinn und bei den über 40-Jährigen ein Wanderungsverlust (-4.500) unterstellt wird. Für die drei Regierungsbezirke fallen die Wanderungsbilanzen sehr unterschiedlich aus. Der Großteil des für ganz Hessen von 2007 bis 2030 erwarteten Überschusses von 240.000 Personen wird mit 202.000 Personen auf den Regierungsbezirk Darmstadt entfallen. Im Regierungsbezirk Gießen wird sich der Wanderungsgewinn dagegen nur auf 24.000 Personen und im Regierungsbezirk Kassel nur auf 14.000 Personen belaufen²¹.

¹⁹ H. Sautter: Wohnungsbedarfsprognose Hessen 2020, erstellt im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, S. 7. Anders als dort wurden nicht die regierungsspezifischen Korrekturfaktoren herangezogen, sondern die im Rahmen der damaligen Untersuchung ebenfalls berechneten Korrekturfaktoren für die kreisfreien Städte und Landkreise.

²⁰ HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.

²¹ HessenAgentur: Demografische Rahmendaten zur langfristigen Bevölkerungsentwicklung in Hessen und seinen Regierungsbezirken, Report Nr. 719, Wiesbaden 2007, S. 7 bis 11.

Nach der Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur wird die Einwohnerzahl in Hessen von 2006 bis 2030 kontinuierlich abnehmen, so dass bis 2030 mit einem Verlust von ungefähr 150.000 Einwohnern zu rechnen ist. Die Bevölkerung wird damit von knapp 6,1 Mio. im Jahr 2006 auf ca. 5,9 Mio. im Jahr 2030 fallen. Dabei wird sich der Bevölkerungsverlust im Zeitablauf beschleunigen. Während zwischen 2010 und 2020 mit einem Rückgang um 45.000 Einwohnern gerechnet wird, soll die Abnahme in der darauf folgenden Dekade auf 103.000 ansteigen.

Tabelle 2: Entwicklung der Bevölkerung in Hessen nach Landkreisen und kreisfreien Städten 2006 bis 2030

	absolut				Index			
	2006	2010	2020	2030	2006	2010	2020	2030
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	141.257	142.711	146.440	149.299	100	101	104	106
Frankfurt am Main, Stadt	652.610	655.676	661.825	664.210	100	100	101	102
Offenbach am Main, Stadt	117.564	119.609	124.414	128.866	100	102	106	110
Wiesbaden, Landeshauptstadt	275.562	278.778	285.880	291.477	100	101	104	106
Landkreis Bergstraße	264.985	265.223	263.800	259.618	100	100	100	98
Landkreis Darmstadt-Dieburg	289.635	291.052	291.534	288.317	100	100	101	100
Landkreis Groß - Gerau	252.133	253.340	254.171	252.272	100	100	101	100
Hochtaunuskreis	226.552	227.147	226.513	224.327	100	100	100	99
Main - Kinzig - Kreis	408.826	409.680	408.149	401.708	100	100	100	98
Main - Taunus - Kreis	224.347	226.662	229.262	229.863	100	101	102	102
Odenwaldkreis	99.640	99.512	98.664	96.556	100	100	99	97
Landkreis Offenbach	336.579	337.933	337.325	332.177	100	100	100	99
Rheingau - Taunus - Kreis	184.288	183.491	179.327	172.932	100	100	97	94
Wetteraukreis	298.928	300.579	302.550	301.785	100	101	101	101
Landkreis Gießen	255.925	256.668	257.416	254.941	100	100	101	100
Lahn - Dill - Kreis	259.359	256.796	249.118	239.160	100	99	96	92
Landkreis Limburg - Weilburg	174.541	174.063	172.026	168.614	100	100	99	97
Landkr. Marburg - Biedenkopf	252.938	251.656	247.095	238.827	100	99	98	94
Vogelsbergkreis	114.790	112.573	106.259	98.788	100	98	93	86
Kassel, documenta-Stadt	193.518	192.102	189.383	186.028	100	99	98	96
Landkreis Fulda	219.420	220.092	220.845	219.997	100	100	101	100
Landkr. Hersfeld - Rotenburg	126.100	123.084	114.856	105.448	100	98	91	84
Landkreis Kassel	242.117	239.397	230.290	217.887	100	99	95	90
Schwalm - Eder - Kreis	188.335	185.386	176.807	166.145	100	98	94	88
Lkr. Waldeck- Frankenberg	167.121	164.875	158.473	150.455	100	99	95	90
Werra - Meißner - Kreis	108.289	104.580	95.067	84.638	100	97	88	78
Regierungsbezirk Darmstadt	3.772.906	3.791.392	3.809.855	3.793.407	100	100	101	101
Regierungsbezirk Gießen	1.057.553	1.051.756	1.031.913	1.000.330	100	99	98	95
Regierungsbezirk Kassel	1.244.900	1.229.517	1.185.721	1.130.599	100	99	95	91
Hessen	6.075.359	6.072.664	6.027.489	5.924.336	100	100	99	98

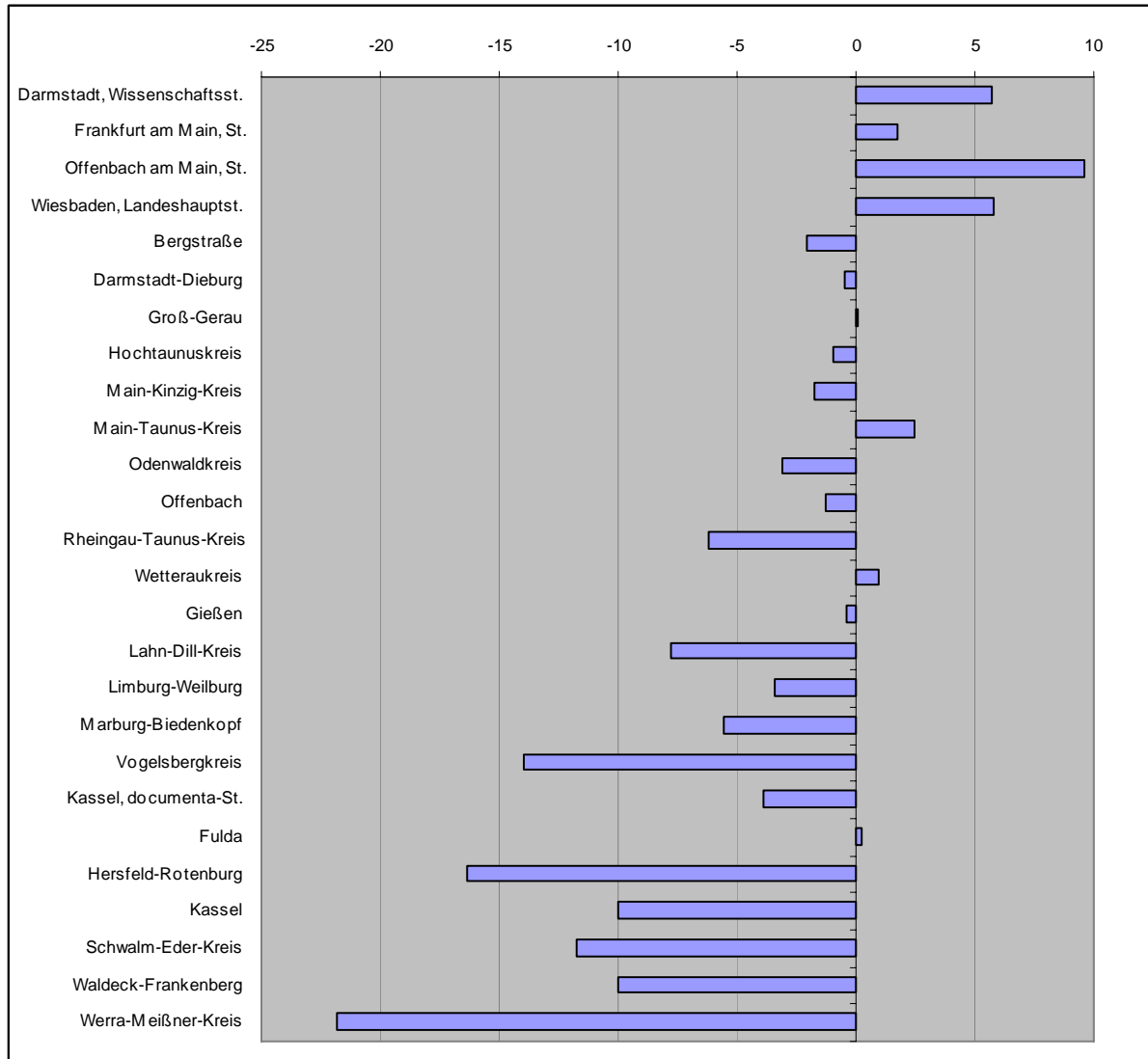
Quelle: HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.
eigene Berechnungen

Betrachtet man die drei Regierungsbezirke, dann lassen sich erhebliche Unterschiede feststellen. Während die Bevölkerung in den Regierungsbezirken Gießen und Kassel in allen drei Betrachtungszeiträumen abnehmen soll, wird für den Regierungsbezirk Darmstadt bis ins Jahr 2020 mit einem Zuwachs und erst anschließend mit einem leichten Verlust gerechnet. In Nord- und Mittelhessen ist die Bevölkerung bereits seit einigen Jahren rückläufig. Im Regierungsbezirk Kassel wurde das Bevölkerungsmaximum von 1,27 Mio. Einwohnern bereits 1997 erreicht. Der Regierungsbezirk Gießen konnte seine höchste Einwohnerzahl von knapp 1,07 Mio. im Jahr 2002 verzeichnen.

Abbildung 4 veranschaulicht die relative Bevölkerungsentwicklung für die Landkreise und kreisfreien Städte im Zeitraum von 2006 bis 2030. Wie leicht erkennbar ist, soll die Bevölkerung, von einigen Ausnahmen abgesehen, nur in den kreisfreien Städten Südhessens zunehmen.

men. Von den Landkreisen können lediglich die Landkreise Groß-Gerau und Fulda sowie der Wetteraukreis Bevölkerungsgewinne verbuchen.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in den hessischen Landkreisen und kreisfreien Städten von 2006 bis 2030 in vH



Weit dynamischer als die Einwohnerzahlen insgesamt werden sich die einzelnen Altersgruppen entwickeln (siehe Tabelle 3). So soll die Zahl der 25-54-Jährigen um knapp 487.000 zurückgehen. Ebenfalls sehr dramatische Verluste sind bei den bis zu 24-Jährigen zu erwarten, deren Zahl um 262.000 fallen wird. Anwachsen wird dagegen die Zahl der Personen die 55 oder älter ist. So soll die Bevölkerung im Alter von 55 bis 64 Jahren um knapp 123.000 ansteigen und die der noch älteren Personen sogar um 475.000.

Für den Wohnungsbedarf ist die Bevölkerungsentwicklung unter drei Gesichtspunkten von Bedeutung. Zum einen ist festzuhalten, dass die für die Haushaltsbildung wichtige Gruppe der Personen die 20 Jahre oder älter sind, zunehmen wird. Die Gruppe der 30-45-Jährigen, die in der Vergangenheit hauptsächlich für die Wohneigentumsbildung und damit für den Ein- und Zweifamilienhausbau verantwortlich war, wird dagegen stark zurückgehen. Schließlich wird die Zahl der Personen, die mindestens 65 Jahre alt ist und vorwiegend in kleinen Haushalten wohnt, stark anwachsen.

Tabelle 3: Entwicklung der Bevölkerung in Hessen nach Altersklassen
in Hessen nach Regierungsbezirken 2006 bis 2030

	Alter								
	0 - 14	15 - 24	25 - 34	35 - 44	45 - 54	55 - 64	65 - 74	75u.älter	insg.
Regierungsbezirk Darmstadt									
2006	540.946	394.360	470.576	657.355	552.086	451.668	405.019	300.896	3.772.906
2010	524.051	400.376	466.122	575.394	616.783	469.508	415.801	323.358	3.791.392
2020	481.089	387.511	478.264	478.991	561.118	581.469	414.433	426.981	3.809.855
2030	475.324	349.523	465.608	491.427	467.581	529.761	523.480	490.702	3.793.407
Regierungsbezirk Gießen									
2006	153.790	130.209	123.902	173.874	157.814	113.975	114.231	89.758	1.057.553
2010	143.087	127.874	126.120	145.240	175.456	129.528	108.909	95.542	1.051.756
2020	128.448	108.580	130.313	120.161	142.763	169.336	118.292	114.020	1.031.913
2030	122.940	94.156	111.164	124.426	118.481	138.488	156.450	134.225	1.000.330
Regierungsbezirk Kassel									
2006	178.389	142.475	135.075	198.446	182.862	143.242	145.860	118.551	1.244.900
2010	164.023	142.673	133.873	169.371	197.149	157.649	141.178	123.601	1.229.517
2020	143.452	119.028	141.431	130.794	167.617	191.004	144.493	147.903	1.185.721
2030	136.638	99.403	117.953	138.417	130.166	163.306	177.039	167.677	1.130.599
Hessen									
2006	873.125	667.044	729.553	1.029.675	892.762	708.885	665.110	509.205	6.075.359
2010	831.161	670.924	726.114	890.004	989.388	756.685	665.888	542.501	6.072.664
2020	752.990	615.118	750.008	729.945	871.499	941.809	677.217	688.904	6.027.489
2030	734.902	543.082	694.725	754.271	716.228	831.554	856.969	792.604	5.924.336

Quelle: HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.
eigene Berechnungen

3.2 Haushaltsprognose

Trotzdem die Bevölkerung in Hessen während des Betrachtungszeitraums kontinuierlich zurückgeht, wird die Zahl der Haushalte, von 2,91 Mio. im Jahr 2006 ausgehend, stetig anwachsen und im Jahr 2030 knapp 3,09 Mio. erreicht haben. Gegenüber dem Ausgangsjahr bedeutet das einen Anstieg um ungefähr 182.000 Haushalte. Die Zunahme der Haushaltszahlen ist eine Folge des Trends zu kleineren Haushalten, der sich u. a. auf die zuvor gezeigt Alterung der Bevölkerung zurückführen lässt.

Wie Tabelle 4 zeigt, ist für die drei Regierungsbezirke aber eine sehr unterschiedliche Entwicklung zu erwarten. Während die Zahl der Haushalte im Regierungsbezirk Darmstadt über den gesamten Betrachtungszeitraum zunehmen wird, ist in den beiden anderen Regionen von 2020 bis 2030 mit einem Rückgang der Haushaltszahlen zu rechnen, der im Regierungsbezirk Kassel deutlich stärker ausgeprägt sein wird als im Regierungsbezirk Gießen. Der in Mittel- und Nordhessen von 2006 bis 2020 zu erwartende Anstieg der Haushaltszahlen ergibt sich trotz eines Rückgangs der Bevölkerungszahlen. Dafür verantwortlich ist der Trend zu kleineren Haushalten. In der darauf folgenden Dekade kann der sich beschleunigende Bevölkerungsrückgang durch diesen Trend aber nicht mehr kompensiert werden, sodass in diesem Zeitraum auch eine Abnahme der Haushaltszahlen zu erwarten ist, die sich in Mittelhessen auf knapp 500 Haushalte und in Nordhessen auf ca. 9.400 Haushalte (1,6 %) beläuft. Im Regierungsbezirk Darmstadt ist von 2006 bis 2030 mit einem Wachstum der Haushaltszahlen um 161.500 (8,8 %) zu rechnen. Weil auch in Südhessen die Bevölkerung zwischen 2020 und 2030 abnimmt, fällt das Haushaltswachstum in diesem Zeitraum mit knapp 44.000 Haushalten aber deutlich geringer aus als in der Vordekade, in der die Haushaltszahl um 84.000 zunahm.

Tabelle 4: Entwicklung der Zahl der Privathaushalte in Hessen nach Landkreisen und kreisfreien Städten

	absolut				Index			
	2006	2010	2020	2030	2006	2010	2020	2030
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	76.220	78.021	81.737	84.548	100	102	107	111
Frankfurt am Main, Stadt	372.216	376.578	386.910	394.793	100	101	104	106
Offenbach am Main, Stadt	60.602	62.335	66.485	69.994	100	103	110	115
Wiesbaden, Landeshauptstadt	142.987	146.460	154.645	160.527	100	102	108	112
Landkreis Bergstraße	120.438	122.625	128.567	130.882	100	102	107	109
Landkreis Darmstadt-Dieburg	131.305	134.422	142.699	146.395	100	102	109	111
Landkreis Groß - Gerau	118.057	120.307	126.151	128.795	100	102	107	109
Hochtaunuskreis	107.108	108.305	112.698	114.721	100	101	105	107
Main - Kinzig - Kreis	185.913	189.480	198.465	201.878	100	102	107	109
Main - Taunus - Kreis	106.566	108.590	114.286	117.735	100	102	107	110
Odenwaldkreis	42.915	43.837	46.117	46.841	100	102	107	109
Landkreis Offenbach	161.393	164.058	170.327	172.013	100	102	106	107
Rheingau - Taunus - Kreis	84.294	85.467	88.329	88.236	100	101	105	105
Wetteraukreis	130.687	133.343	140.793	144.850	100	102	108	111
Landkreis Gießen	127.442	130.247	136.094	138.644	100	102	107	109
Lahn - Dill - Kreis	116.164	117.272	119.534	118.546	100	101	103	102
Landkreis Limburg - Weilburg	76.372	77.521	80.651	82.000	100	102	106	107
Landkr. Marburg - Biedenkopf	121.229	122.933	125.204	123.623	100	101	103	102
Vogelsbergkreis	48.092	48.267	47.985	46.167	100	100	100	96
Kassel, documenta-Stadt	103.168	104.187	105.094	104.682	100	101	102	101
Landkreis Fulda	96.921	99.066	104.896	108.134	100	102	108	112
Landkr. Hersfeld - Rotenburg	57.434	56.930	55.666	52.906	100	99	97	92
Landkreis Kassel	112.265	113.166	115.505	113.251	100	101	103	101
Schwalm - Eder - Kreis	83.199	83.512	84.350	82.322	100	100	101	99
Lkr. Waldeck- Frankenberg	72.251	72.659	73.423	71.838	100	101	102	99
Werra - Meißner - Kreis	51.063	50.255	48.143	44.535	100	98	94	87
Regierungsbezirk Darmstadt	1.840.700	1.873.829	1.958.211	2.002.207	100	102	106	109
Regierungsbezirk Gießen	489.300	496.241	509.469	508.980	100	101	104	104
Regierungsbezirk Kassel	576.300	579.775	587.076	577.669	100	101	102	100
Hessen	2.906.300	2.949.845	3.054.756	3.088.855	100	101	105	106

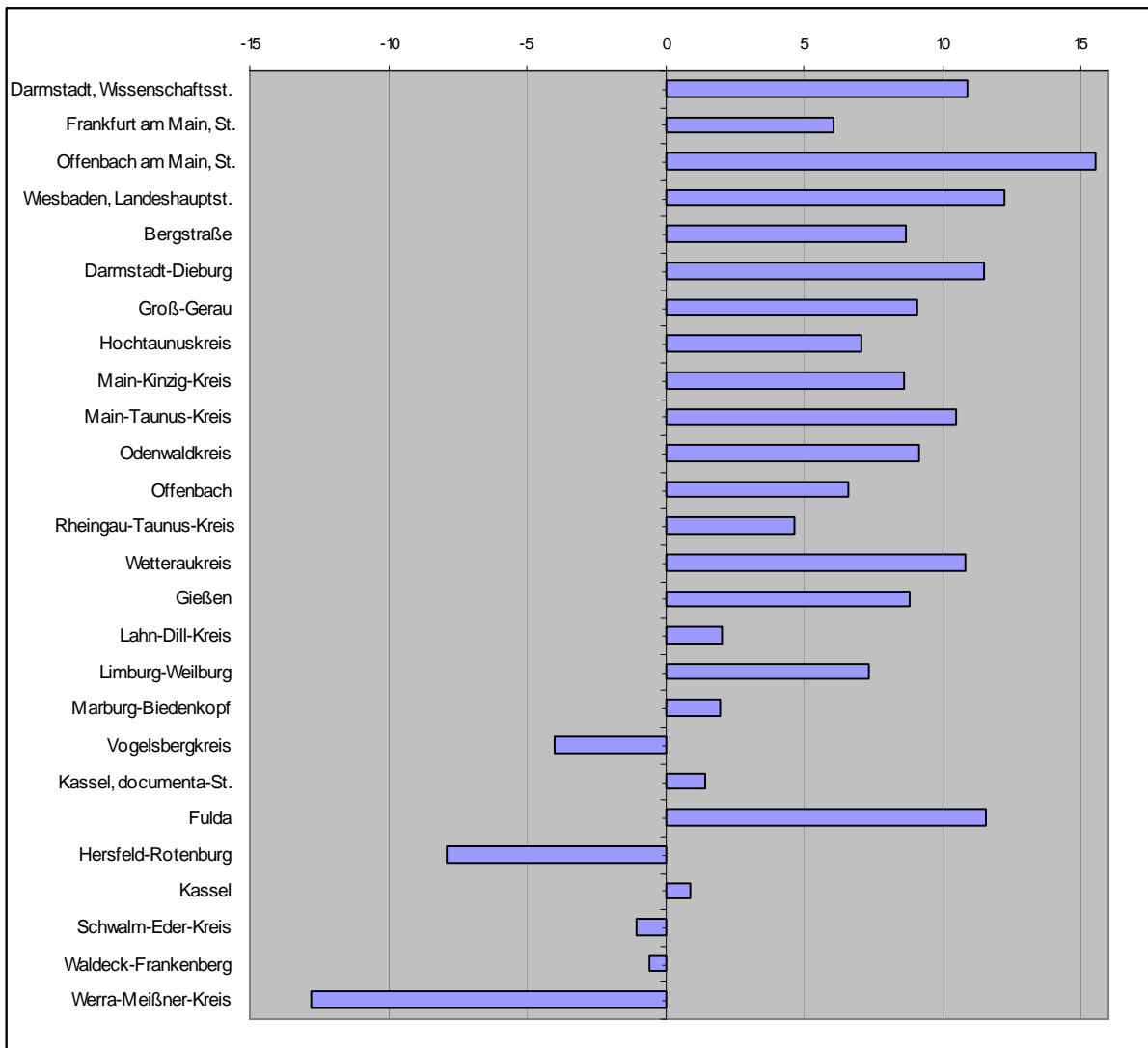
Quelle: Statistisches Landesamt Hessen: Volkszählung 1987, Mikrozensus 1987 bis 2007.

HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.

eigene Berechnungen

Abbildung 5 zeigt die relative Entwicklung der Bevölkerungszahl von 2006 bis 2030 nach Landkreise und kreisfreien Städten differenziert. Trotzdem die Bevölkerung nur in wenigen Gebietskörperschaften zunimmt, ist in den meisten Landkreisen mit einem Haushaltswachstum rechnen. Abnehmen wird die Zahl der Haushalte allerdings im mittelhessischen Vogelsbergkreis und in den meisten Landkreisen des Regierungsbezirks Kassel.

Abbildung 5: Entwicklung der Zahl der Haushalte in den hessischen Landkreisen und kreisfreien Städten von 2006 bis 2030 in vH



Wie die unten stehende Tabelle 5 deutlich macht, wird sich die Haushaltsgrößenstruktur in Hessen während des Betrachtungszeitraums weiter zugunsten der Ein- und Zweipersonenhaushalte verschieben. Während die Zahl dieser Gruppe um ungefähr 383.000 ansteigen wird, ist bei den Haushalten mit drei und mehr Personen ein Rückgang von ca. 200.000 zu erwarten.

Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird dadurch von 72 % im Jahr 2006 auf 80 % im Jahr 2030 anwachsen, während der Anteil der größeren Haushalte von 28 % auf 20 % sinken wird (siehe Tabelle 6). Lediglich 10 % der Haushalte werden 2030 noch vier und mehr Angehörige haben. Der Prozentsatz der Haushalte mit fünf und mehr Personen wird auf nur noch 3 % sinken. Dabei ist festzuhalten, dass der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen in den Regierungsbezirken Gießen und Kassel stärker abnimmt als im Regierungsbezirk Darmstadt.

Tabelle 5: Entwicklung der Haushaltszahlen nach der Haushaltsgröße
in Hessen nach Regierungsbezirken 2006 bis 2030

	Haushaltsgröße					
	1	2	3	4	5 u. mehr	insges.
Regierungsbezirk Darmstadt						
2006	710.058	637.662	236.286	188.196	68.498	1.840.700
2010	733.370	662.361	230.976	181.048	66.074	1.873.829
2020	794.052	735.398	212.314	157.608	58.839	1.958.211
2030	828.824	786.861	192.033	139.952	54.537	2.002.207
Regierungsbezirk Gießen						
2006	174.017	162.917	72.308	57.206	22.852	489.300
2010	178.469	170.744	71.542	54.010	21.475	496.241
2020	188.175	193.556	65.195	44.368	18.175	509.469
2030	190.779	207.425	56.639	38.123	16.015	508.980
Regierungsbezirk Kassel						
2006	197.456	203.051	84.338	71.048	20.406	576.300
2010	199.304	208.637	84.104	68.142	19.588	579.775
2020	210.721	231.183	74.147	54.674	16.352	587.076
2030	212.899	241.379	62.880	46.165	14.346	577.669
Hessen						
2006	1.081.530	1.003.631	392.932	316.450	111.757	2.906.300
2010	1.111.144	1.041.741	386.623	303.200	107.138	2.949.845
2020	1.192.947	1.160.138	351.655	256.650	93.366	3.054.756
2030	1.232.502	1.235.665	311.552	224.240	84.898	3.088.855

Quelle: Statistisches Landesamt Hessen: Volkszählung 1987, Mikrozensus 1987-2007.
HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.
eigene Berechnungen

Tabelle 6: Entwicklung der Haushaltszahlen nach der Haushaltsgröße
in Hessen nach Regierungsbezirken 2006 bis 2030

	Haushaltsgröße					
	1	2	3	4	5 u. mehr	insges.
Regierungsbezirk Darmstadt						
2006	38,6	34,6	12,8	10,2	3,7	100,0
2010	39,1	35,3	12,3	9,7	3,5	100,0
2020	40,5	37,6	10,8	8,0	3,0	100,0
2030	41,4	39,3	9,6	7,0	2,7	100,0
Regierungsbezirk Gießen						
2006	35,6	33,3	14,8	11,7	4,7	100,0
2010	36,0	34,4	14,4	10,9	4,3	100,0
2020	36,9	38,0	12,8	8,7	3,6	100,0
2030	37,5	40,8	11,1	7,5	3,1	100,0
Regierungsbezirk Kassel						
2006	34,3	35,2	14,6	12,3	3,5	100,0
2010	34,4	36,0	14,5	11,8	3,4	100,0
2020	35,9	39,4	12,6	9,3	2,8	100,0
2030	36,9	41,8	10,9	8,0	2,5	100,0
Hessen						
2006	37,2	34,5	13,5	10,9	3,8	100,0
2010	37,7	35,3	13,1	10,3	3,6	100,0
2020	39,1	38,0	11,5	8,4	3,1	100,0
2030	39,9	40,0	10,1	7,3	2,7	100,0

Quelle: Statistisches Landesamt Hessen: Volkszählung 1987, Mikrozensus 1987-2007.
HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.
eigene Berechnungen

3.3 Wohnungsbedarfsprognose

Tabelle 7 zeigt den Wohnungsbestand, die Haushaltszahlen und die Wohnungsversorgungsquoten des Ausgangsjahres für die Landkreise und kreisfreien Städte. Der dargestellte Wohnungsbestand ergibt sich aus den amtlich ausgewiesenen Werten zuzüglich der Wohnheimwohnungen.

Auffällig ist die geringe Versorgungsquote in Mittelhessen, die im Wesentlichen auf die sehr niedrige Quote im Landkreis Marburg-Biedenkopf und die ebenfalls geringe Quote in Gießen zurückzuführen ist. In den niedrigen Werten dieser beiden Landkreise spiegelt sich vermutlich der hohe Anteil an Studenten, die zwar als eigene Haushalte erfasst werden wenn sie außerhalb des Elternhauses wohnen, sehr oft aber mit anderen Studenten in Wohngemeinschaften zusammenleben.

Von den drei Regierungsbezirken weist Nordhessen die höchste Quote auf. Das ist vermutlich auf den dort schon seit Jahren zu beobachtenden Bevölkerungsrückgang zurückzuführen.

Tabelle 7: Wohnungsversorgungsquote in Hessen nach Landkreisen 2006

	Wo-Bestand ¹	Haushalte	WVQ 06
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	77.057	76.220	101,1
Frankfurt am Main, Stadt	359.163	372.216	96,5
Offenbach am Main, Stadt	60.076	60.602	99,1
Wiesbaden, Landeshauptstadt	139.134	142.987	97,3
Landkreis Bergstraße	117.879	120.438	97,9
Landkreis Darmstadt-Dieburg	126.173	131.305	96,1
Landkreis Groß - Gerau	116.596	118.057	98,8
Hochtaunuskreis	109.685	107.108	102,4
Main - Kinzig - Kreis	186.487	185.913	100,3
Main - Taunus - Kreis	106.388	106.566	99,8
Odenwaldkreis	43.652	42.915	101,7
Landkreis Offenbach	158.039	161.393	97,9
Rheingau - Taunus - Kreis	82.989	84.294	98,5
Wetteraukreis	126.286	130.687	96,6
Landkreis Gießen	122.788	127.442	96,3
Lahn - Dill - Kreis	114.846	116.164	98,9
Landkreis Limburg - Weilburg	77.480	76.372	101,5
Landkreis Marburg - Biedenkopf	106.900	121.229	88,2
Vogelsbergkreis	47.967	48.092	99,7
Kassel, documenta-Stadt	104.194	103.168	101,0
Landkreis Fulda	99.562	96.921	102,7
Landkreis Hersfeld - Rotenburg	57.798	57.434	100,6
Landkreis Kassel	112.237	112.265	100,0
Schwalm - Eder - Kreis	79.746	83.199	95,9
Landkreis Waldeck - Frankenberg	76.597	72.251	106,0
Werra - Meißner - Kreis	52.906	51.063	103,6
Regierungsbezirk Darmstadt	1.809.604	1.840.700	98,3
Regierungsbezirk Gießen	469.981	489.300	96,1
Regierungsbezirk Kassel	583.040	576.300	101,2
Hessen	2.862.625	2.906.300	98,5

1) Wohnungsbestand der amtlichen Statistik zuzüglich Wohnheimwohnungen

Quelle: Statistisches Landesamt Hessen: Volkszählung 1987, Mikrozensus 1987-2007.

Statistisches Landesamt Hessen: Hessische Gemeindestatistik 1987 – 2006

eigene Berechnungen

Neben den Landkreisen Marburg-Biedenkopf und Gießen mit ihren geringen Wohnungsversorgungsquoten stechen auch der Landkreis Waldeck–Frankenberg und der Werra–Meißner-Kreis mit besonders hohen Versorgungsquoten hervor. Im Fall des Landkreises Waldeck – Frankenberg kann zur Erklärung auf die hohe Zahl an Ferienwohnungen verwiesen werden. Der Werra - Meißner Kreis hat seit Anfang der 90er Jahre mit erheblichen Bevölkerungsverlusten zu kämpfen.

Insgesamt betrachtet erscheinen die Versorgungsquoten für einige Landkreise und kreisfreien Städten wenig plausibel. So ergibt sich beispielsweise für die Stadt Darmstadt eine Quote von 101,1 während für den Schwalm-Eder-Kreis nur eine Quote von 95,9 errechnet wurde. Vermutlich sind diese Missverhältnisse auf Fehleinschätzungen der Haushaltszahlen in einigen Landkreisen bzw. kreisfreien Städten zurückzuführen. Allerdings sind diese Schätzfehler nicht sehr groß, so dass die Haushaltsprognose im Wesentlichen als richtig angesehen werden kann. Beispielsweise wäre die Haushaltszahl im Schwalm-Eder-Kreis lediglich um 4,3 % überschätzt, wenn man dort von einer Versorgungsquote von 100 ausgehen würde. In den anderen Kreisen sind die Schätzfehler deutlich geringer.

Tabelle 8: Zielgrößen der Wohnungsversorgung 2010, 2020, 2030
Bei einer Verbesserung der Wohnungsversorgungsquote um 0,08 pro Jahr

	2006	2010	2020	2030
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	101,1	101,4	102,2	103,0
Frankfurt am Main, Stadt	96,5	96,8	97,6	98,4
Offenbach am Main, Stadt	99,1	99,5	100,3	101,1
Wiesbaden, Landeshauptstadt	97,3	97,6	98,4	99,2
Landkreis Bergstraße	97,9	98,2	99,0	99,8
Landkreis Darmstadt-Dieburg	96,1	96,4	97,2	98,0
Landkreis Groß - Gerau	98,8	99,1	99,9	100,7
Hochtaunuskreis	102,4	102,7	103,0	103,0
Main - Kinzig - Kreis	100,3	100,6	101,4	102,2
Main - Taunus - Kreis	99,8	100,2	101,0	101,8
Odenwaldkreis	101,7	102,0	102,8	103,0
Landkreis Offenbach	97,9	98,2	99,0	99,8
Rheingau - Taunus - Kreis	98,5	98,8	99,6	100,4
Wetteraukreis	96,6	97,0	97,8	98,6
Landkreis Gießen	96,3	96,7	97,5	98,3
Lahn - Dill - Kreis	98,9	99,2	100,0	100,8
Landkreis Limburg - Weilburg	101,5	101,8	102,6	103,0
Landkr. Marburg - Biedenkopf	88,2	88,5	89,3	90,1
Vogelsbergkreis	99,7	100,1	100,9	101,7
Kassel, documenta-Stadt	101,0	101,3	102,1	102,9
Landkreis Fulda	102,7	103,0	103,0	103,0
Landkr. Hersfeld - Rotenburg	100,6	101,0	101,8	102,6
Landkreis Kassel	100,0	100,3	101,1	101,9
Schwalm - Eder - Kreis	95,9	96,2	97,0	97,8
Landkr. Waldeck- Frankenberg	106,0	106,0	106,0	106,0
Werra - Meißner - Kreis	103,6	103,6	103,6	103,6

Quelle: Statistisches Landesamt Hessen: Volkszählung 1987, Mikrozensus 1987-2007.

Statistisches Landesamt Hessen: Hessische Gemeindestatistik 1987 – 2006
eigene Berechnungen

Da eine Möglichkeit zur Korrektur der Versorgungsquoten nicht gesehen wird, stellt sich die Frage nach der Bedeutung verzerrter Quoten für die Wohnungsbedarfsprognose. Dabei sind die Komponenten des Wohnungsbedarfs – Nachhol-, Neu- und Ersatzbedarf – getrennt zu betrachten. Einen Einfluss übt die Wohnungsversorgungsquote des Ausgangsjahres nur auf den Nachholbedarf aus, nicht dagegen auf den Neu- und Ersatzbedarf. Der Nachholbedarf ergibt sich aus der Differenz zwischen der mit der Ziel- und der Ausgangsquote multiplizier-

ten Haushaltszahl des Ausgangsjahres. Je stärker die Ausgangsquote unterschätzt ist, desto mehr wird der Nachholbedarf bei einer gegebenen Zielquote überschätzt. Interessant ist, dass dieses Problem dann nicht auftritt, wenn man auf die Setzung einer festen Zielquote verzichtet und stattdessen von einer bestimmten Verbesserung der Quoten ausgeht. Eine fest vorgegebene Zielquote erscheint aber nicht nur unter dem Aspekt fehlerhafter Ausgangsquoten problematisch. Auch in den Landkreisen Gießen und Marburg-Biedenkopf, deren Quoten durch studentische Wohngemeinschaften sehr gering ausfallen, erscheinen feste Zielquoten wenig zweckmäßig. Von daher wäre es angemessener für Landkreise und kreisfreie Städte deren Ausgangsquote unter der Norm von 103 liegt eine jährliche Verbesserung der Quote zu unterstellen. Legt man die Entwicklung der Wohnungsversorgungsquote in Hessen im Zeitraum von 1998 bis 2004 zugrunde, kann man von einem Anstieg der Quote um 0,08 pro Jahr ausgehen. Diese Zunahme sollte allerdings nur bis zur Erreichung der Normquote von 103 unterstellt werden. Statt von der ursprünglich geplanten werden wir hier von dieser Zielsetzung ausgehen. Die sich für die Prognosejahre auf diese Weise ergebenden Quoten können der Tabelle 8 entnommen werden.

Wie eingangs erläutert wird bei der Schätzung des Wohnungsbedarfs zwischen dem Nachholbedarf, dem Neubedarf und dem Ersatzbedarf unterschieden. Eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse nach den drei Komponenten findet man in den Tabellen des Anhang 5. Eine etwas gestraffte Ergebnisdarstellung bieten die Tabellen 9 und 10, die den Wohnungsbedarf für die verschiedenen Teilperioden und die Gesamtperiode zeigen. Daneben weisen die Tabellen auch den Durchschnittsbedarf pro Jahr aus. Tabelle 9 zeigt den Bedarf für die Status-quo-Prognose, bei der von einer unveränderten Versorgungslage ausgegangen wird. Bei dem in Tabelle 10 dargestellten Wohnungsbedarf wurde von einer jährlichen Verbesserung der Versorgungslage ausgegangen, die dem Durchschnitt der Jahre 1998 bis 2004 entspricht. Allerdings wurde von einer Verbesserung nur in den Landkreisen bzw. kreisfreien Städten ausgegangen, in denen Versorgungslage unter der Norm von 103 lag.

Um das erreichte Versorgungsniveau halten zu können, müssten im Zeitraum von 2006 bis 2030 in ganz Hessen ungefähr 321.000 Wohnungen gebaut werden. Das sind knapp 13.400 Fertigstellungen pro Jahr. Für die Ergebnisse auf Regierungsbezirks- und Landesebene wurden nur die positiven Werte der Landkreise und kreisfreien Städte berücksichtigt. Eine Verrechnung von Bedarf und Überschüssen in unterschiedlichen Landkreisen erscheint nämlich nicht sinnvoll. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass es auch innerhalb der Landkreise Kommunen mit einem positiven Bedarf und Kommunen mit Wohnungsüberschüssen geben kann. In unserer Prognose können solche Unterschiede nicht berücksichtigt werden, so dass hier faktisch eine Aufrechnung von Bedarf und Überschüssen unterschiedlicher Landkreiskommunen stattfindet. Dieses Problem ließe sich nur durch eine Prognose auf kommunaler Ebene vermeiden. Allerdings erscheint eine Verrechnung von Bedarf und Überschüssen umso weniger problematisch, je kleiner die betrachtete Gebietseinheit ist.

Tabelle 9: Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Hessen nach Landkreisen 2006 bis 2030
Status-Quo-Prognose (WVQ 2030 = WVQ 2006)

	Periode insgesamt				Durchschnitt pro Jahr			
	06-10	10-20	20-30	06-30	06-10	10-20	20-30	06-30
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	2.160	4.605	3.689	10.454	540	461	369	436
Frankfurt am Main, Stadt	5.790	13.920	11.558	31.268	1.448	1.392	1.156	1.303
Offenbach am Main, Stadt	1.982	4.775	4.139	10.896	496	478	414	454
Wiesbaden, Landeshauptstadt	3.992	9.495	7.254	20.741	998	950	725	864
Landkreis Bergstraße	3.225	8.527	4.976	16.729	806	853	498	697
Landkreis Darmstadt-Dieburg	4.156	10.856	6.453	21.465	1.039	1.086	645	894
Landkreis Groß - Gerau	3.295	8.454	5.293	17.042	824	845	529	710
Hochtaunuskreis	2.235	7.022	4.594	13.850	559	702	459	577
Main - Kinzig - Kreis	5.293	13.302	7.712	26.308	1.323	1.330	771	1.096
Main - Taunus - Kreis	3.000	8.133	5.890	17.023	750	813	589	709
Odenwaldkreis	1.339	3.323	1.740	6.403	335	332	174	267
Landkreis Offenbach	4.064	9.774	5.286	19.123	1.016	977	529	797
Rheingau - Taunus - Kreis	1.918	4.726	1.818	8.462	480	473	182	353
Wetteraukreis	3.729	10.104	6.824	20.656	932	1.010	682	861
Landkreis Gießen	3.832	8.458	5.281	17.570	958	846	528	732
Lahn - Dill - Kreis	2.152	4.878	1.664	8.694	538	488	166	362
Landkreis Limburg - Weilburg	1.878	4.957	3.150	9.986	470	496	315	416
Landkr. Marburg - Biedenkopf	2.486	4.461	1.064	8.012	622	446	106	334
Vogelsbergkreis	616	822	-710	728	154	82	-71	30
Kassel, documenta-Stadt	1.488	2.062	730	4.280	372	206	73	178
Landkreis Fulda	3.119	8.278	5.617	17.014	780	828	562	709
Landkr. Hersfeld - Rotenburg	25	58	-1.448	-1.366	6	6	-145	-57
Landkreis Kassel	1.933	4.920	328	7.182	483	492	33	299
Schwalm - Eder - Kreis	1.034	2.638	-110	3.562	259	264	-11	148
Lkr. Waldeck- Frankenberg	1.137	2.571	81	3.789	284	257	8	158
Werra - Meißner - Kreis	-350	-972	-2.521	-3.842	-88	-97	-252	-160
Regierungsbezirk Darmstadt	46.179	117.015	77.226	240.420	11.545	11.702	7.723	10.018
Regierungsbezirk Gießen	10.965	23.576	11.159	44.990	2.741	2.358	1.116	1.875
Regierungsbezirk Kassel	8.736	20.527	6.757	35.827	2.184	2.053	676	1.493
Hessen	65.880	161.118	95.142	321.238	16.470	16.112	9.514	13.385

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur. HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.

Ein höherer Wohnungsbedarf ergibt sich, wenn man, wie in Tabelle 10, von einer geringfügigen Verbesserung der Versorgungslage ausgeht. Der Bedarf für ganz Hessen steigt dann für den gesamten Betrachtungszeitraum auf etwas mehr als 373.000 Wohnungen. Das sind knapp 16.000 Wohnungen pro Jahr.

Die Ergebnisse für die Regierungsbezirke weichen stark voneinander ab. Der größte Bedarf wird mit knapp 280.000 Wohnungen für die Gesamtperiode in Südhessen erwartet. Das entspricht einem durchschnittlichen Bedarf pro Jahr von ca. 11.500 Wohnungen. Deutlich geringer ist der Wohnungsbedarf in den beiden anderen Regierungsbezirken, wobei der Wert für Nordhessen mit durchschnittlich 1.745 Wohnungen pro Jahr noch einmal unter dem Ergebnis für Mittelhessen mit einem jährlichen Durchschnittsbedarf von 2.269 Fertigstellungen liegt.

Betrachtet man den Bedarf von 2006 bis 2030 für die Landkreise und kreisfreien Städte, dann fallen die negativen Ergebnisse für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg und den Werra-Meißner-Kreis auf. In diesen beiden Landkreisen ist somit unter der Voraussetzung, dass keine Wohnungen mehr gebaut werden, im Jahr 2030 mit einem Wohnungsüberschuss zu rechnen. Zurückführen lässt sich dieses Ergebnis auf den in diesen Landkreisen erwarteten starken Rückgang der Haushaltszahlen.

Angesichts der unterschiedlichen Entwicklung in den drei Teilperioden muss die Betrachtung des Gesamtzeitraums ergänzt werden. Dabei lässt sich generell festhalten, dass im Zeitablauf mit einem Rückgang des jährliche Wohnungsbedarfs zu rechnen ist. Betrachtet man ganz Hessen, dann ergibt sich in den Jahren von 2006 bis 2020 noch ein Bedarf von 18.000 bis 19.000 Fertigstellungen pro Jahr. In der Dekade von 2020 bis 2030 sinkt der Wert dann auf jährlich knapp 12.000 Wohnungen.

Tabelle 10: Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Hessen nach Landkreisen 2006 bis 2030
jährliche Verbesserung der Versorgungsquote um 0,08

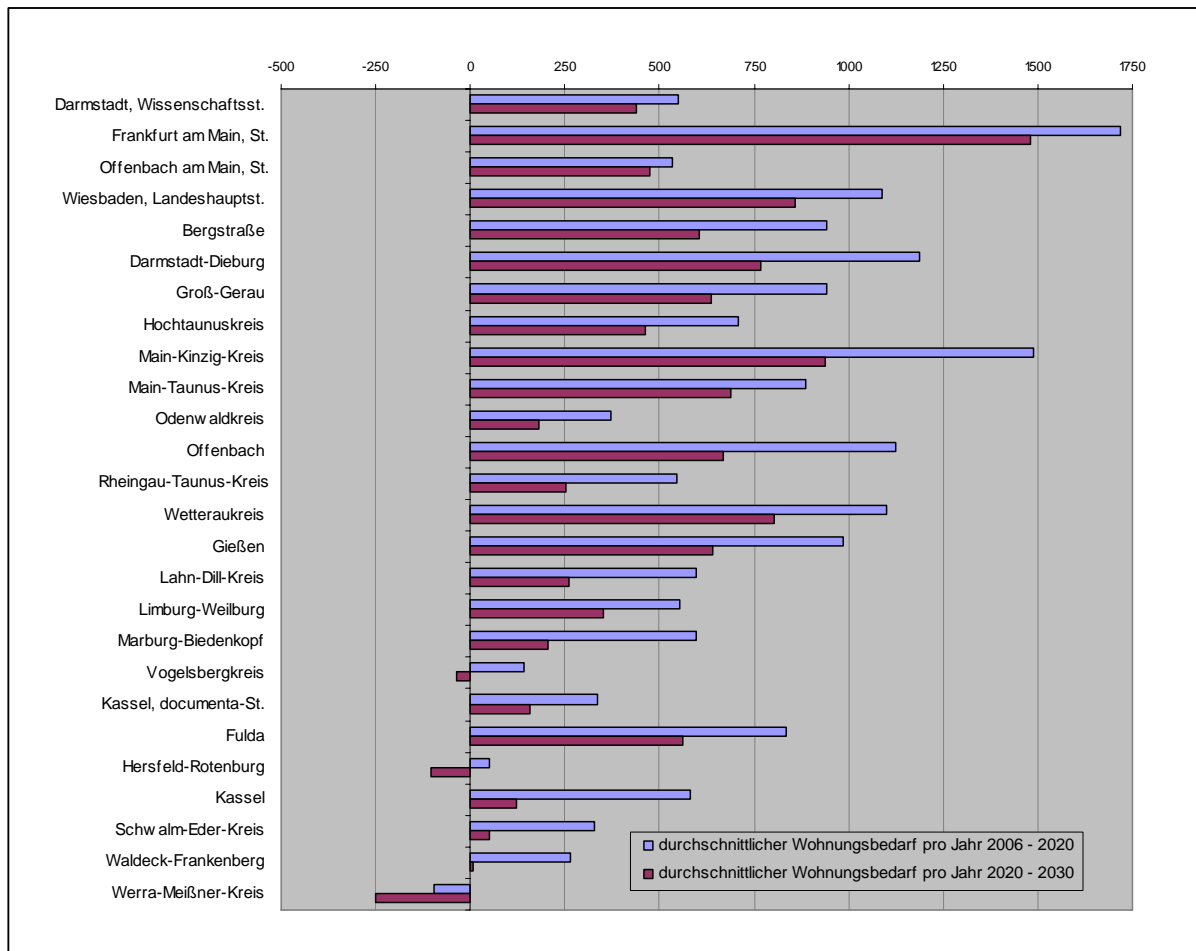
	Periode insgesamt				Durchschnitt pro Jahr			
	06-10	10-20	20-30	06-30	06-10	10-20	20-30	06-30
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	2.410	5.271	4.381	12.061	603	527	438	503
Frankfurt am Main, Stadt	6.995	17.048	14.805	38.848	1.749	1.705	1.481	1.619
Offenbach am Main, Stadt	2.182	5.320	4.739	12.240	546	532	474	510
Wiesbaden, Landeshauptstadt	4.461	10.758	8.604	23.823	1.115	1.076	860	993
Landkreis Bergstraße	3.617	9.575	6.049	19.242	904	958	605	802
Landkreis Darmstadt-Dieburg	4.586	12.024	7.665	24.275	1.147	1.202	767	1.011
Landkreis Groß - Gerau	3.680	9.482	6.353	19.515	920	948	635	813
Hochtaunuskreis	2.581	7.345	4.606	14.532	645	735	461	606
Main - Kinzig - Kreis	5.900	14.919	9.366	30.184	1.475	1.492	937	1.258
Main - Taunus - Kreis	3.348	9.066	6.871	19.284	837	907	687	804
Odenwaldkreis	1.480	3.700	1.824	7.003	370	370	182	292
Landkreis Offenbach	4.589	11.156	6.681	22.426	1.147	1.116	668	934
Rheingau - Taunus - Kreis	2.192	5.442	2.523	10.156	548	544	252	423
Wetteraukreis	4.155	11.254	8.029	23.438	1.039	1.125	803	977
Landkreis Gießen	4.249	9.565	6.418	20.232	1.062	957	642	843
Lahn - Dill - Kreis	2.527	5.842	2.601	10.970	632	584	260	457
Landkreis Limburg - Weilburg	2.126	5.613	3.518	11.257	532	561	352	469
Lkr. Marburg - Biedenkopf	2.879	5.470	2.036	10.385	720	547	204	433
Vogelsbergkreis	771	1.205	-361	1.615	193	121	-36	67
Kassel, documenta-Stadt	1.822	2.905	1.563	6.290	456	291	156	262
Landkreis Fulda	3.392	8.294	5.626	17.312	848	829	563	721
Landkr. Hersfeld - Rotenburg	207	499	-1.055	-350	52	50	-106	-15
Landkreis Kassel	2.295	5.852	1.209	9.356	574	585	121	390
Schwalm - Eder - Kreis	1.301	3.315	526	5.142	325	332	53	214
Lkr. Waldeck- Frankenberg	1.137	2.571	81	3.789	284	257	8	158
Werra - Meißner - Kreis	-350	-972	-2.521	-3.842	-88	-97	-252	-160
Regierungsbezirk Darmstadt	52.175	132.358	92.494	277.028	13.044	13.236	9.249	11.543
Regierungsbezirk Gießen	12.553	27.694	14.573	54.459	3.138	2.769	1.457	2.269
Regierungsbezirk Kassel	10.154	23.437	9.005	41.890	2.539	2.344	901	1.745
Hessen	74.882	183.489	116.072	373.377	18.721	18.349	11.607	15.557

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur. HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls

Abbildung 6 stellt den durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbedarf für die beiden Teilperioden von 2006 bis 2020 und von 2020 bis 2030 für die Landkreise und kreisfreien Städte dar. Dabei ist deutlich erkennbar, dass der durchschnittliche Fertigstellungsbedarf pro Jahr in der ersten Periode deutlich höher als im zweiten Zeitraum ausfällt. Ein negativer Bedarf wird für die Jahre von 2006 bis 2020 nur für den Werra-Meißner-Kreis erwartet. Selbst wenn dort gar keine Wohnungen mehr gebaut würden, wäre im Jahr 2020 mit einem Wohnungsüberhang von 1.322 Wohnungen zu rechnen (siehe auch Tabelle 10).

Im Zeitraum von 2020 bis 2030 wird der Wohnungsbedarf dann auch im Vogelsbergkreis und im Landkreis Hersfeld-Rotenburg negativ. Würde in diesen beiden Landkreisen der bis 2020 entstehende Bedarf gedeckt, wäre im Jahr 2030 mit Wohnungsüberhängen zu rechnen, selbst wenn in diesem Zeitraum keine Wohnungen mehr gebaut würden.

Abbildung 6: Wohnungsbedarf in Hessen nach Landkreisen
jährliche Verbesserung der Versorgungsquote um 0,08



3.4 Vergleich von Wohnungsbedarf und aktuellen Fertigstellungen

In Tabelle 11 werden dem durchschnittlichen Jahresbedarf der drei Perioden von 2006 bis 2010, von 2010 bis 2020 und von 2020 bis 2030 die durchschnittlichen Fertigstellungen pro Jahr der letzten sieben bzw. vier Jahre gegenübergestellt. Dabei wurde auf den Wohnungsbedarf zurückgegriffen, der bei einer geringfügigen Verbesserung der Versorgungslage zu erwarten ist. Für ganz Hessen lässt sich feststellen, dass die durchschnittlichen Fertigstellungen der vier Jahre von 2003 bis 2006 etwas unter dem Bedarf liegen, der für die Jahre von 2006 bis 2020 errechnet wurde. Die durchschnittlichen Fertigstellungen der sieben Jahre von 2000 bis 2006 liegen dagegen etwas über diesem Bedarf.

Für die drei Regierungsbezirke ergeben sich dabei sehr unterschiedliche Ergebnisse. In Südhessen lagen die aktuellen Fertigstellungen pro Jahr unter dem durchschnittlichen Jahresbedarf. In Nordhessen übertrafen dagegen die durchschnittlichen Fertigstellungen der vier Jahre von 2003 bis 2006 den Bedarf. In Mittelhessen entsprechen sich Bedarf und Fertigstellungen, wenn man nur den Bedarf von 2006 bis 2010 berücksichtigt.

Tabelle 11: Jährlicher Wohnungsbedarf 2006 bis 2030 und fertig gestellte Wohnungen 2000 bis 2006

	Wohnungsbedarf pro Jahr bei einer jährl. Verbesserung der WWQ				Fertigstellungen/Jahr ¹	
	06-10	10-20	20-30	06-30	00-06	03-06
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	603	527	438	503	447	463
Frankfurt am Main, Stadt	1.749	1.705	1.481	1.619	2.171	2.435
Offenbach am Main, Stadt	546	532	474	510	219	169
Wiesbaden, Landeshauptstadt	1.115	1.076	860	993	639	581
Landkreis Bergstraße	904	958	605	802	841	600
Landkreis Darmstadt-Dieburg	1.147	1.202	767	1.011	1.093	951
Landkreis Groß - Gerau	920	948	635	813	924	903
Hochtaunuskreis	645	735	461	606	738	601
Main - Kinzig - Kreis	1.475	1.492	937	1.258	1.380	1.201
Main - Taunus - Kreis	837	907	687	804	934	807
Odenwaldkreis	370	370	182	292	399	351
Landkreis Offenbach	1.147	1.116	668	934	868	778
Rheingau - Taunus - Kreis	548	544	252	423	698	581
Wetteraukreis	1.039	1.125	803	977	1.009	986
Landkreis Gießen	1.062	957	642	843	832	760
Lahn - Dill - Kreis	632	584	260	457	845	704
Landkreis Limburg - Weilburg	532	561	352	469	744	597
Landkr. Marburg - Biedenkopf	720	547	204	433	837	819
Vogelsbergkreis	193	121	-36	67	361	272
Kassel, documenta-Stadt	456	291	156	262	324	245
Landkreis Fulda	848	829	563	721	965	926
Landkr. Hersfeld - Rotenburg	52	50	-106	-15	300	231
Landkreis Kassel	574	585	121	390	731	453
Schwalm - Eder - Kreis	325	332	53	214	407	233
Lkr. Waldeck - Frankenberg	284	257	8	158	589	440
Werra - Meißner - Kreis	-88	-97	-252	-160	176	111
Regierungsbezirk Darmstadt	13.044	13.236	9.249	11.543	12.358	11.406
Regierungsbezirk Gießen	3.138	2.769	1.457	2.269	3.619	3.151
Regierungsbezirk Kassel	2.539	2.344	901	1.745	3.492	2.638
Hessen	18.721	18.349	11.607	15.557	19.469	17.194

1) Fertigstellung von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

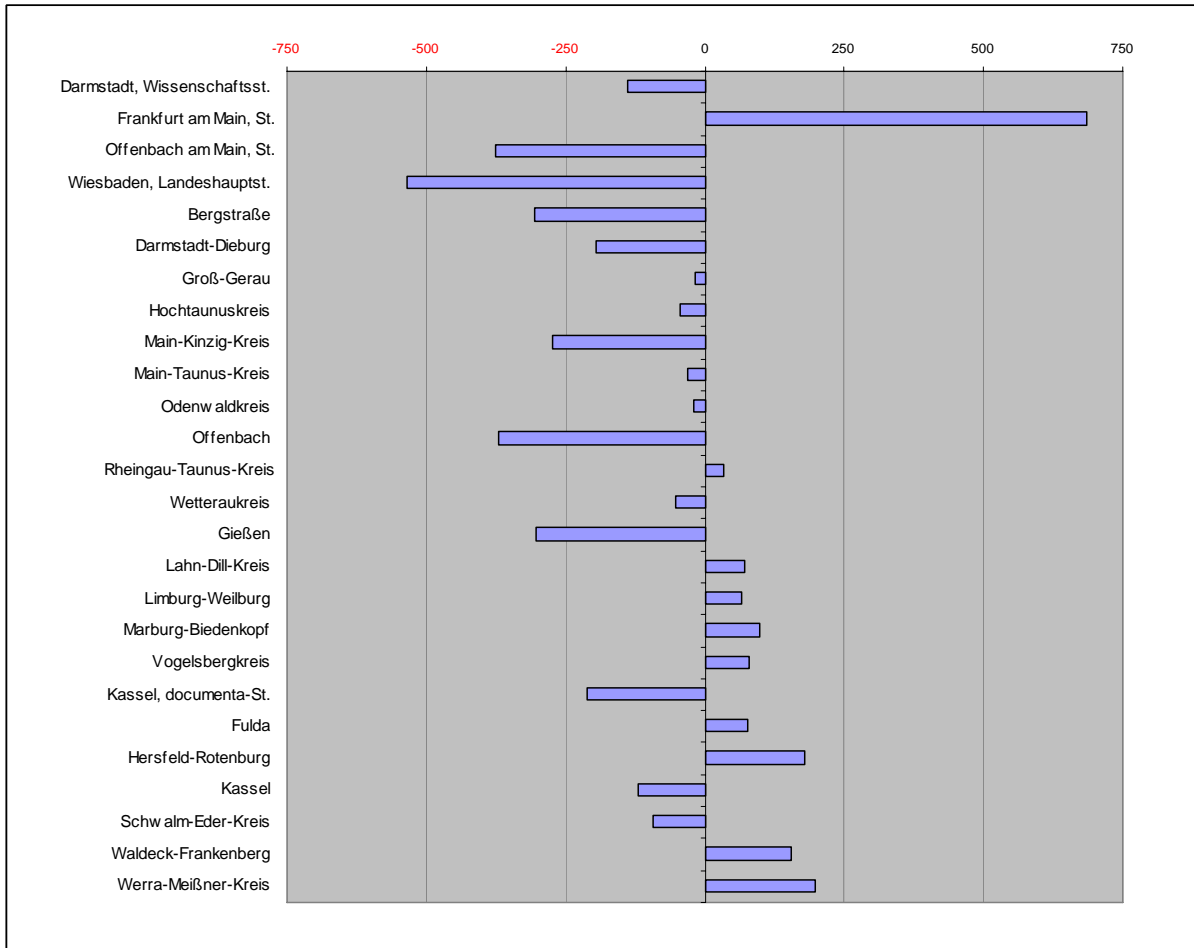
Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur.

Statistisches Landesamt Hessen: Hessische Gemeindestatistik 2000 – 2006
eigene Berechnungen

Abbildung 7 zeigt die Differenz zwischen dem jährlichen Durchschnittsbedarf der Jahre von 2006 bis 2010 und den durchschnittlichen Fertigstellungen der Jahre von 2003 bis 2006. Anhand dieser Differenz kann man erkennen in welchen Landkreisen über den Bedarf hinaus gebaut wird. Danach wird in Nordhessen mit Ausnahme der kreisfreien Stadt Kassel, des Landkreises Kassel und des Schwalm-Eder-Kreises über den Bedarf hinaus gebaut. Von daher ist nicht auszuschließen, dass sich in diesen Landkreisen auch bei einem positiven Bedarf Wohnungsüberhänge ergeben können. Da auch im Werra-Meißner-Kreis mit seinem negativen Bedarf noch gebaut wird, ist davon auszugehen, dass die prognostizierten Wohnungsüberhänge überschritten werden. Fertigstellungen, die über den Bedarf hinausgehen, lassen sich in der Regel auf einen Wohnungsbestand zurückführen, der nicht mehr der Nachfrage entspricht. Auch in Mittelhessen gehen die Fertigstellungen, mit Ausnahme des Landkreises Gießen, über den Bedarf hinaus. Ein anderes Bild zeigt sich in Südhessen. Dort wird in den meisten Gebietskörperschaften weniger als erforderlich gebaut. Das gilt allerdings nicht für Frankfurt. Dort liegt die Bautätigkeit deutlich über dem Bedarf. Trotzdem sind hier kaum Wohnungsüberhänge zu erwarten. Über den Bedarf hinausgehende Fertigstellungen in Frank-

furt dürften sich eher in einer von der Bevölkerungsprognose abweichenden Verteilung der Einwohner innerhalb des Frankfurter Einzugsbereichs niederschlagen.

Abbildung 7: Jährlicher Wohnungsbedarf 2006 bis 2020 und fertig gestellte Wohnungen 2003 bis 2006



Anhang 1

Verfahren zur Bestimmung der Haushaltsvorstandsquoten im Ausgangsjahr

Die Haushaltsvorstandsquoten des Ausgangsjahres 2006 ergeben sich, wenn man die nach dem Alter des Haushaltsvorstands und nach der Haushaltsgröße differenzierten Haushaltszahlen des Jahres 2006 durch die altersspezifischen Bevölkerungszahlen des gleichen Jahres dividiert. Da die erforderlichen Haushaltszahlen für die kreisfreien Städte und Landkreise nicht vorliegen, mussten diese Werte geschätzt werden. Dazu wurde in den folgenden Schritten vorgegangen.

- Den Ausgangspunkt bildeten die zum einen nach dem Alter des Haushaltsvorstandes²² und zum anderen nach der Haushaltsgröße²³ differenzierten Haushaltszahlen der hessischen Gemeinden aus der Volkszählung 1987. Aus diesen Werten und aus den alters- und haushaltsgrößenspezifischen Haushaltszahlen des Mikrozensus 1987²⁴ für ganz Hessen wurden über das Randsummenverfahren die gleichzeitig nach dem Alter des Haushaltsvorstandes und der Haushaltsgröße differenzierten Haushaltszahlen ermittelt. Anhand der altersspezifischen Bevölkerungszahlen aus der Volkszählung 1987²⁵ wurden dann die alters- und haushaltsgrößenspezifischen Haushaltsvorstandsquoten des Jahres 1987 für alle hessischen Gemeinden berechnet.
- Die gemeindespezifischen Quoten des Jahres 1987 wurden dann auf das Ausgangsjahr fortgeschrieben. Grundlage war die Entwicklung der alters- und haushaltsgrößenspezifischen Haushaltsvorstandsquoten in Hessen im Zeitraum von 1987 bis 2006, wobei nach vier Gemeindegrößenklassen unterschieden wurde. Während die gemeindegrößenklassenspezifischen Quoten für 1987 aus der Volkszählung stammen, wurden die Werte für 2006 über eine kontrollierte Datenfernverarbeitung durch das Forschungsdatenzentrum des Statistischen Bundesamtes ermittelt.
- Mit den alters- und haushaltsgrößenspezifischen Haushaltsvorstandsquoten der Gemeinden für das Jahr 2006 konnten schließlich die nach dem Alter des Haushaltsvorstands und der Haushaltsgröße differenzierten Haushaltszahlen der Gemeinden errechnet werden. Diese Werte wurden dann auf Regierungsbezirksebene zusammengefasst und an die regierungsbezirksspezifischen Ergebnisse des Mikrozensus 2006²⁶ angepasst²⁷ ..
- Die gemeindespezifischen Ergebnisse wurden dann auf Landkreisebene zusammengefasst.
- Anhand der alters- und haushaltsgrößenspezifischen Haushaltszahlen und der altersspezifischen Bevölkerungszahlen²⁸ konnten nun die gesuchten Haushaltsvorstandsquoten des Ausgangsjahres 2006 für die kreisfreien Städte und Landkreise errechnet werden.

²² Hessisches Statistisches Landesamt: Volkszählung 1987, GWZ-Gemeindeblatt, Fassung A, Blatt 6.

²³ Hessisches Statistisches Landesamt: Volkszählung 1987, Gemeindeblatt der Volks- und Berufszählung 1987, Fassung B, Blatt 1.

²⁴ Hessisches Statistisches Landesamt: Mikrozensus 1987, Tabelle HF 1.2.

²⁵ Hessisches Statistisches Landesamt: Volkszählung 1987, Gemeindeblatt der Volks- und Berufszählung 1987, Fassung B, Blatt 1.

²⁶ Hessisches Statistisches Landesamt: Mikrozensus 2006, Tabelle HH 01.

²⁷ Bei der vom IWU durchgeführten Haushaltsfortschreibung der Jahre 2004 und 2005 wurde die gemeindespezifischen Haushaltszahlen nicht an die haushaltsgrößenspezifischen Haushaltszahlen des Mikrozensus für die drei Regierungsbezirke angepasst, sondern an die haushaltsgrößenspezifischen Haushaltszahlen des Mikrozensus für neun Regionstypen. Wegen Unstimmigkeiten im Mikrozensus 2006 konnte die Anpassung im Jahr 2006 nur nach den drei Regierungsbezirken, nicht dagegen nach den Regionstypen vorgenommen werden. Das Problem besteht darin, dass für die kreisfreien Städte Darmstadt, Offenbach und Wiesbaden im Mikrozensus 2006 eine viel zu niedrige Haushaltszahl ausgewiesen ist.

²⁸ Hessisches Statistisches Landesamt: Bevölkerung am 31.12.2006 nach dem Alter, Sonderauswertung, Wiesbaden 2007.

Anhang 2

Abbildung A.2.1: Entwicklung der Haushaltsvorstandsquoten nach Gemeindegrößenklassen

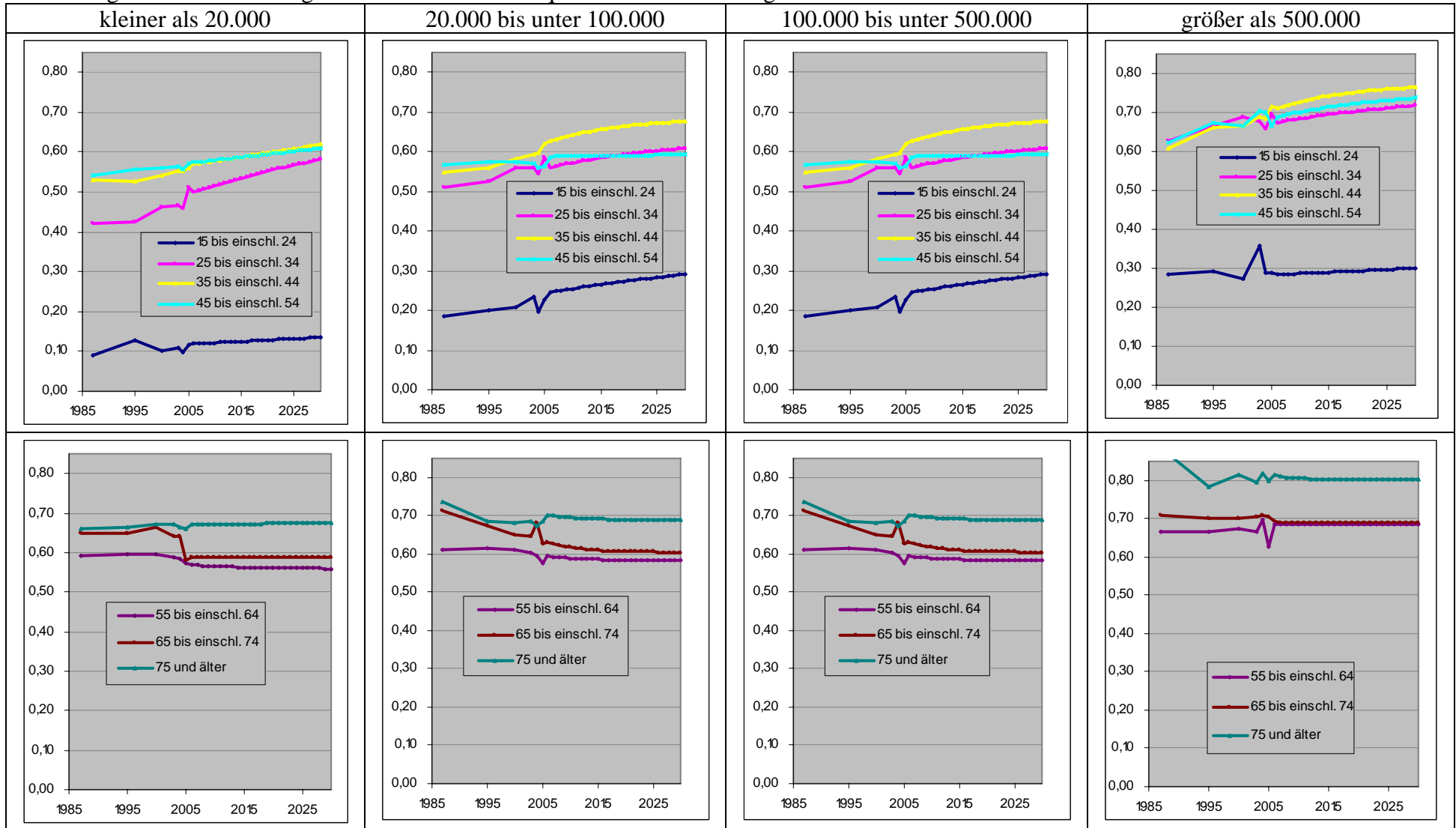


Abbildung A.2.2: Entwicklung der Haushaltsvorstandsquoten von 2007 bis 2030 (Gemeinden bis zu 20.000 Einwohnern)

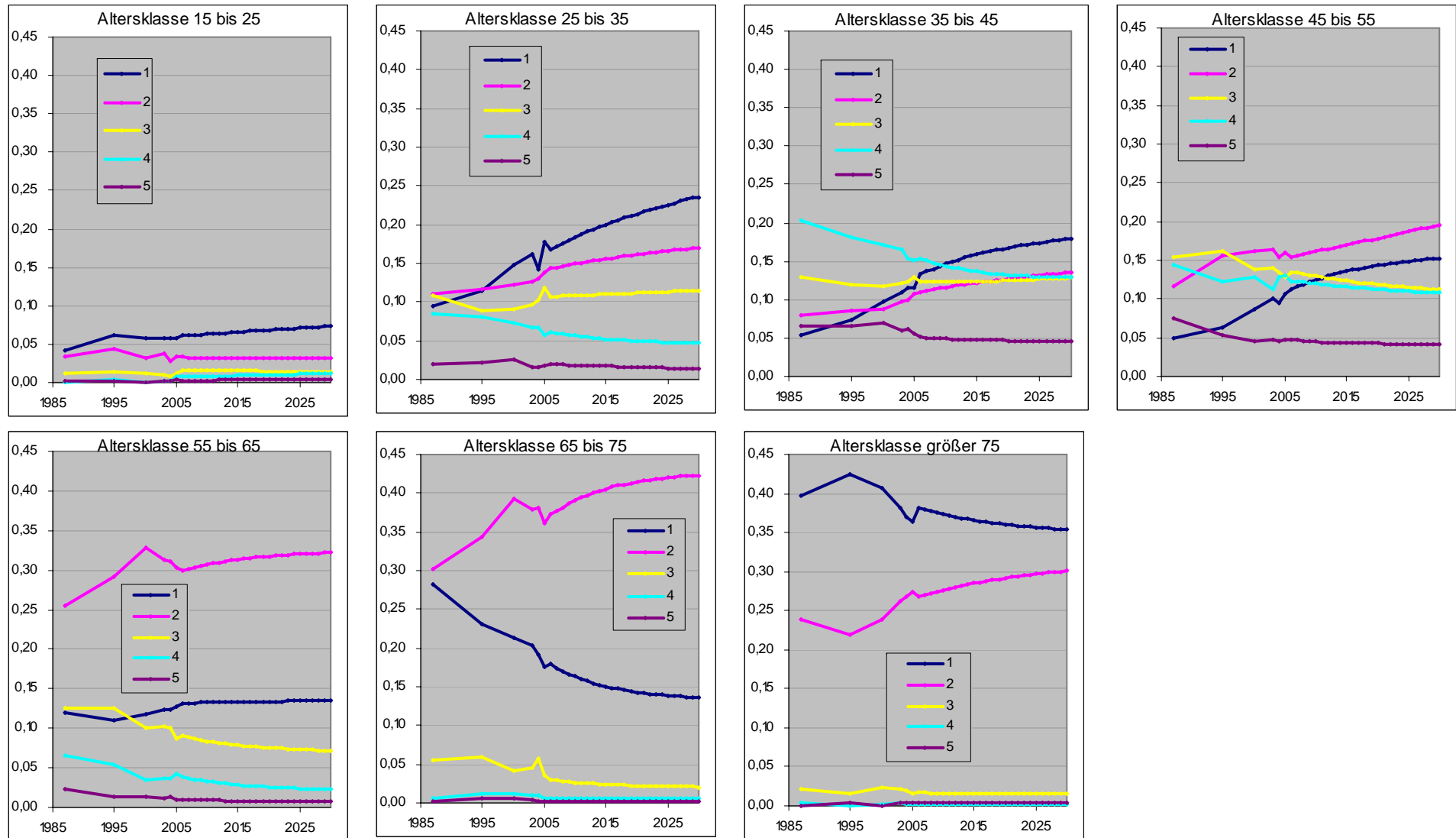


Abbildung A.2.3: Entwicklung der Haushaltsvorstandsquoten von 2007 bis 2030 (Gemeinden von 20.000 bis unter 100.000 Einwohnern)

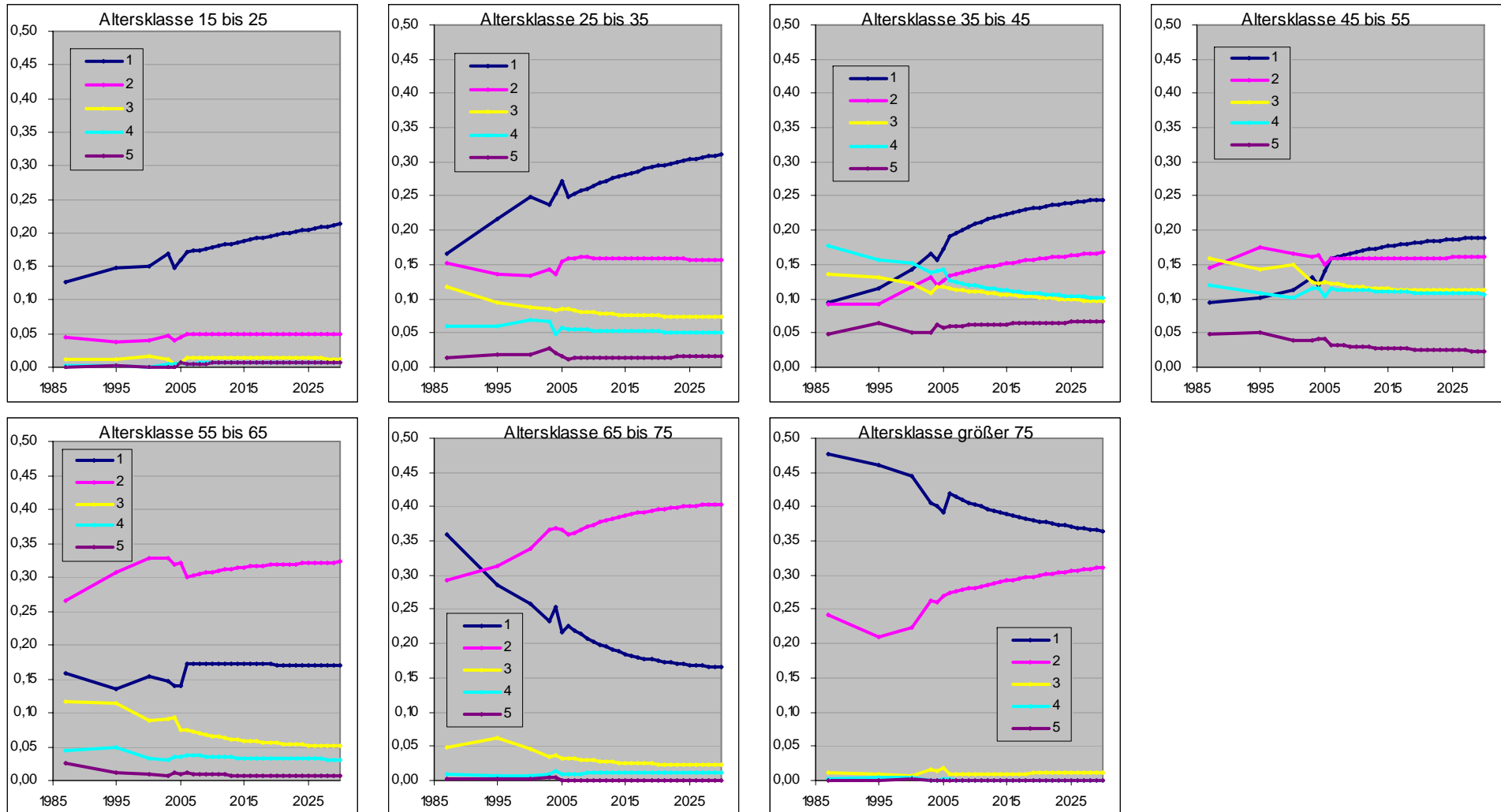


Abbildung A.2.4: Entwicklung der Haushaltsvorstandsquoten von 2007 bis 2030 (Gemeinden von 100.000 bis unter 500.000 Einwohnern)

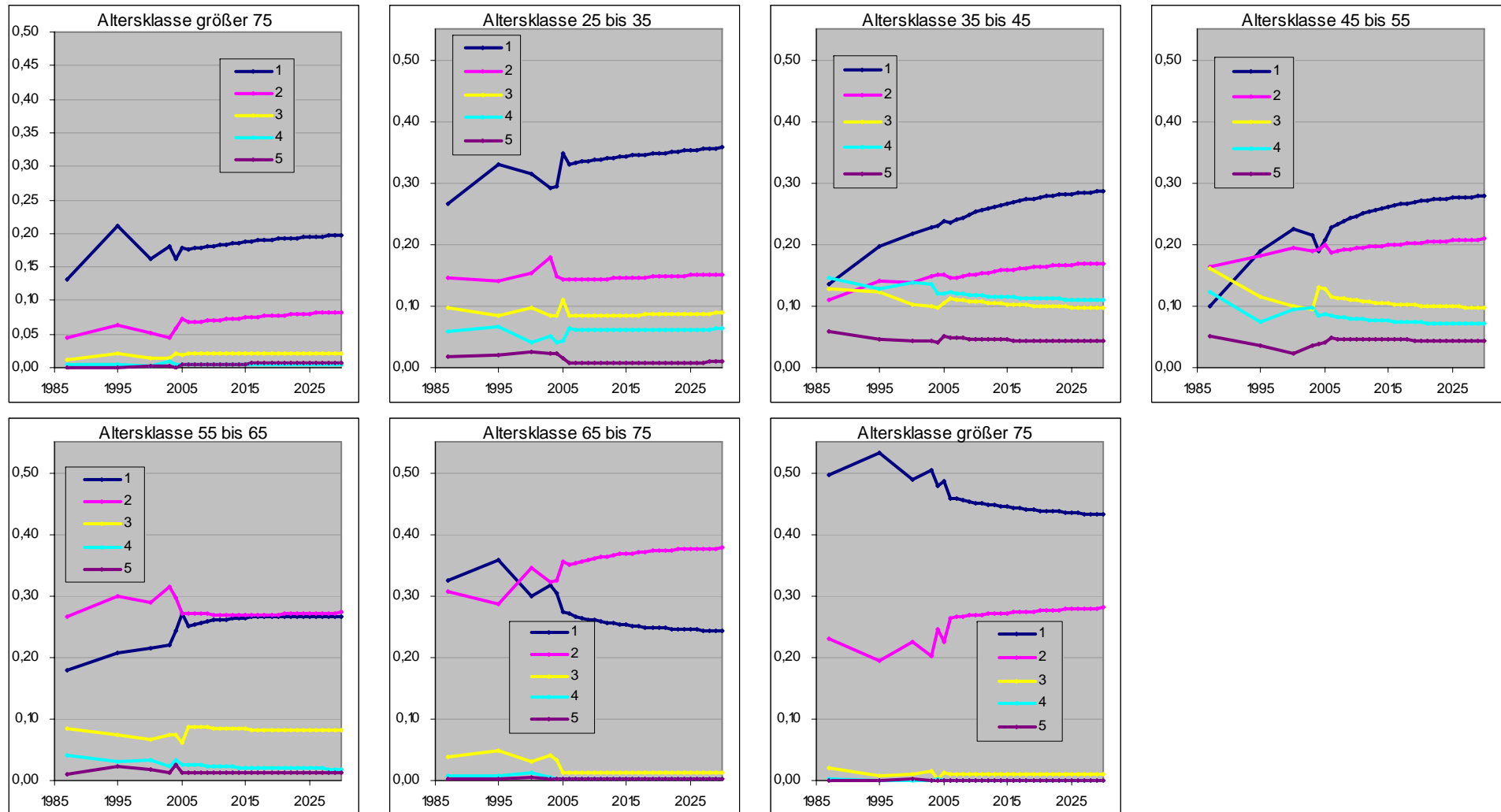
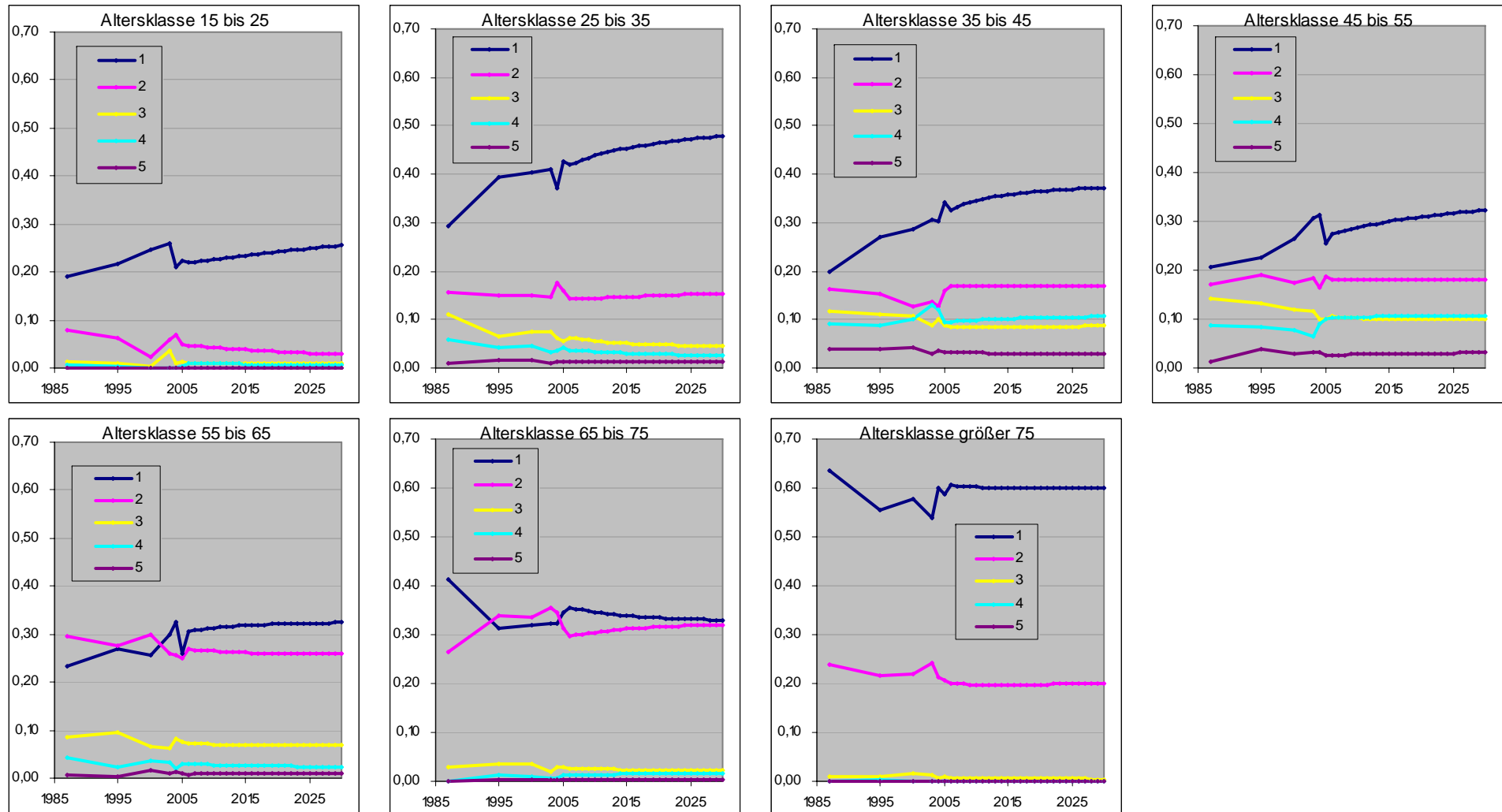


Abbildung A.2.5: Entwicklung der Haushaltsvorstandsquoten von 2007 bis 2030 (Gemeinden mit 500.000 und mehr Einwohnern)



Anhang 3

Tabelle A.3.1: Bevölkerungszahl in den hessischen Landkreisen und kreisfreien Städten nach dem Alter 2006

	0 - 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter	insg.
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	18.532	15.909	21.415	23.891	20.155	15.397	13.476	12.482	141.257
Frankfurt am Main, Stadt	84.057	63.709	105.216	119.427	92.821	74.767	61.634	50.979	652.610
Offenbach am Main, Stadt	17.521	13.018	17.129	19.610	16.213	13.610	11.739	8.724	117.564
Wiesbaden, Landeshauptstadt	38.287	28.036	37.963	48.247	38.410	31.991	28.902	23.726	275.562
Landkreis Bergstraße	38.299	28.725	28.175	44.866	40.585	31.943	30.604	21.788	264.985
Landkreis Darmstadt-Dieburg	43.407	31.502	32.333	51.674	44.313	35.061	30.631	20.714	289.635
Landkreis Groß - Gerau	37.544	27.917	31.487	43.242	36.136	30.093	27.366	18.348	252.133
Hochtaunuskreis	34.225	21.359	23.265	39.609	32.760	28.985	26.263	20.086	226.552
Main - Kinzig - Kreis	59.753	45.204	46.068	69.056	61.049	49.531	45.615	32.550	408.826
Main - Taunus - Kreis	33.561	20.988	25.583	40.471	32.164	27.876	26.052	17.652	224.347
Odenwaldkreis	14.755	11.863	10.376	15.449	15.029	11.816	11.354	8.998	99.640
Landkreis Offenbach	48.739	35.134	39.667	57.218	49.576	42.519	37.990	25.736	336.579
Rheingau - Taunus - Kreis	27.039	18.740	19.259	32.401	27.942	23.374	21.028	14.505	184.288
Wetteraukreis	45.227	32.256	32.640	52.194	44.933	34.705	32.365	24.608	298.928
Landkreis Gießen	35.720	32.385	32.479	42.699	38.268	27.276	26.237	20.861	255.925
Lahn - Dill - Kreis	39.270	30.414	28.479	42.090	37.663	29.367	29.473	22.603	259.359
Landkreis Limburg - Weilburg	27.201	20.387	19.003	28.934	26.295	19.064	18.887	14.770	174.541
Landkr. Marburg - Biedenkopf	35.713	34.016	31.792	42.422	37.739	25.686	25.749	19.821	252.938
Vogelsbergkreis	15.886	13.007	12.149	17.729	17.849	12.582	13.885	11.703	114.790
Kassel, documenta-Stadt	25.045	23.606	25.934	30.122	27.342	22.020	20.446	19.003	193.518
Landkreis Fulda	35.440	26.350	24.918	36.060	31.154	22.402	23.698	19.398	219.420
Landkr. Hersfeld - Rotenburg	17.395	13.977	12.936	19.396	18.739	14.779	15.632	13.246	126.100
Landkreis Kassel	34.111	25.545	23.505	39.547	36.347	30.951	30.235	21.876	242.117
Schwalm - Eder - Kreis	27.087	21.666	19.869	30.090	28.343	21.726	22.263	17.291	188.335
Landkr. Waldeck- Frankenberg	24.946	19.543	17.525	26.401	24.654	18.237	19.712	16.103	167.121
Werra - Meißner - Kreis	14.365	11.788	10.388	16.830	16.283	13.127	13.874	11.634	108.289
Regierungsbezirk Darmstadt	540.946	394.360	470.576	657.355	552.086	451.668	405.019	300.896	3.772.906
Regierungsbezirk Gießen	153.790	130.209	123.902	173.874	157.814	113.975	114.231	89.758	1.057.553
Regierungsbezirk Kassel	178.389	142.475	135.075	198.446	182.862	143.242	145.860	118.551	1.244.900
Hessen	873.125	667.044	729.553	1.029.675	892.762	708.885	665.110	509.205	6.075.359

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur
HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.

Tabelle A.3.2: Bevölkerungszahl in den hessischen Landkreisen und kreisfreien Städten nach dem Alter 2006 in vH

	0 - 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter	insg.
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	13,1	11,3	15,2	16,9	14,3	10,9	9,5	8,8	100,0
Frankfurt am Main, Stadt	12,9	9,8	16,1	18,3	14,2	11,5	9,4	7,8	100,0
Offenbach am Main, Stadt	14,9	11,1	14,6	16,7	13,8	11,6	10,0	7,4	100,0
Wiesbaden, Landeshauptstadt	13,9	10,2	13,8	17,5	13,9	11,6	10,5	8,6	100,0
Landkreis Bergstraße	14,5	10,8	10,6	16,9	15,3	12,1	11,5	8,2	100,0
Landkreis Darmstadt-Dieburg	15,0	10,9	11,2	17,8	15,3	12,1	10,6	7,2	100,0
Landkreis Groß - Gerau	14,9	11,1	12,5	17,2	14,3	11,9	10,9	7,3	100,0
Hochtaunuskreis	15,1	9,4	10,3	17,5	14,5	12,8	11,6	8,9	100,0
Main - Kinzig - Kreis	14,6	11,1	11,3	16,9	14,9	12,1	11,2	8,0	100,0
Main - Taunus - Kreis	15,0	9,4	11,4	18,0	14,3	12,4	11,6	7,9	100,0
Odenwaldkreis	14,8	11,9	10,4	15,5	15,1	11,9	11,4	9,0	100,0
Landkreis Offenbach	14,5	10,4	11,8	17,0	14,7	12,6	11,3	7,6	100,0
Rheingau - Taunus - Kreis	14,7	10,2	10,5	17,6	15,2	12,7	11,4	7,9	100,0
Wetteraukreis	15,1	10,8	10,9	17,5	15,0	11,6	10,8	8,2	100,0
Landkreis Gießen	14,0	12,7	12,7	16,7	15,0	10,7	10,3	8,2	100,0
Lahn - Dill - Kreis	15,1	11,7	11,0	16,2	14,5	11,3	11,4	8,7	100,0
Landkreis Limburg - Weilburg	15,6	11,7	10,9	16,6	15,1	10,9	10,8	8,5	100,0
Landkr. Marburg - Biedenkopf	14,1	13,4	12,6	16,8	14,9	10,2	10,2	7,8	100,0
Vogelsbergkreis	13,8	11,3	10,6	15,4	15,5	11,0	12,1	10,2	100,0
Kassel, documenta-Stadt	12,9	12,2	13,4	15,6	14,1	11,4	10,6	9,8	100,0
Landkreis Fulda	16,2	12,0	11,4	16,4	14,2	10,2	10,8	8,8	100,0
Landkr. Hersfeld - Rotenburg	13,8	11,1	10,3	15,4	14,9	11,7	12,4	10,5	100,0
Landkreis Kassel	14,1	10,6	9,7	16,3	15,0	12,8	12,5	9,0	100,0
Schwalm - Eder - Kreis	14,4	11,5	10,5	16,0	15,0	11,5	11,8	9,2	100,0
Landkr. Waldeck- Frankenberg	14,9	11,7	10,5	15,8	14,8	10,9	11,8	9,6	100,0
Werra - Meißner - Kreis	13,3	10,9	9,6	15,5	15,0	12,1	12,8	10,7	100,0
Regierungsbezirk Darmstadt	14,3	10,5	12,5	17,4	14,6	12,0	10,7	8,0	100,0
Regierungsbezirk Gießen	14,5	12,3	11,7	16,4	14,9	10,8	10,8	8,5	100,0
Regierungsbezirk Kassel	14,3	11,4	10,9	15,9	14,7	11,5	11,7	9,5	100,0
Hessen	14,4	11,0	12,0	16,9	14,7	11,7	10,9	8,4	100,0

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur
HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.

Tabelle A.3.3: Bevölkerungszahl in den hessischen Landkreisen und kreisfreien Städten nach dem Alter 2010

	0 - 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter	insg.
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	19.074	14.605	22.779	20.841	23.043	16.037	13.835	12.498	142.711
Frankfurt am Main, Stadt	87.598	61.092	103.376	109.302	103.057	76.237	63.491	51.522	655.676
Offenbach am Main, Stadt	17.976	13.125	17.252	18.407	17.926	13.789	11.811	9.322	119.609
Wiesbaden, Landeshauptstadt	38.575	28.198	37.557	44.127	43.500	32.320	29.888	24.613	278.778
Landkreis Bergstraße	35.408	29.800	28.153	38.223	44.825	34.626	30.319	23.870	265.223
Landkreis Darmstadt-Dieburg	40.194	33.023	32.026	43.272	50.082	37.828	31.587	23.040	291.052
Landkreis Groß - Gerau	36.006	28.380	31.451	37.504	40.865	30.963	27.935	20.234	253.340
Hochtaunuskreis	32.710	22.815	22.655	33.681	37.318	28.386	27.992	21.591	227.147
Main - Kinzig - Kreis	56.134	46.162	45.776	59.736	67.180	52.819	46.277	35.594	409.680
Main - Taunus - Kreis	32.848	22.082	24.990	35.402	36.771	27.492	27.230	19.847	226.662
Odenwaldkreis	13.477	12.063	10.474	13.359	15.999	13.381	11.057	9.702	99.512
Landkreis Offenbach	46.809	35.763	39.236	49.443	54.450	43.599	39.503	29.132	337.933
Rheingau - Taunus - Kreis	24.930	19.420	18.454	27.231	31.279	24.237	21.951	15.989	183.491
Wetteraukreis	42.312	33.849	31.942	44.865	50.489	37.793	32.924	26.405	300.579
Landkreis Gießen	33.793	31.274	34.349	35.291	43.245	31.112	25.339	22.266	256.668
Lahn - Dill - Kreis	35.991	30.851	28.151	35.944	41.468	32.000	28.369	24.021	256.796
Landkreis Limburg - Weilburg	25.450	20.939	18.870	24.405	28.823	21.763	18.378	15.436	174.063
Landkr. Marburg - Biedenkopf	33.489	31.998	33.108	34.403	43.193	29.548	24.614	21.303	251.656
Vogelsbergkreis	14.364	12.812	11.642	15.197	18.728	15.105	12.209	12.516	112.573
Kassel, documenta-Stadt	24.413	22.203	27.544	25.763	29.565	23.050	20.696	18.868	192.102
Landkreis Fulda	32.858	27.249	25.137	31.015	34.925	25.678	22.680	20.551	220.092
Landkr. Hersfeld - Rotenburg	15.985	13.649	12.419	16.715	19.335	16.555	14.823	13.604	123.084
Landkreis Kassel	30.723	26.619	22.296	33.635	39.176	32.956	30.349	23.642	239.397
Schwalm - Eder - Kreis	24.608	21.828	19.195	25.922	30.262	24.325	21.017	18.230	185.386
Landkr. Waldeck- Frankenberg	22.771	19.600	17.225	22.377	26.731	20.819	18.491	16.861	164.875
Werra - Meißner - Kreis	12.666	11.525	10.057	13.944	17.157	14.266	13.121	11.844	104.580
Regierungsbezirk Darmstadt	524.051	400.376	466.122	575.394	616.783	469.508	415.801	323.358	3.791.392
Regierungsbezirk Gießen	143.087	127.874	126.120	145.240	175.456	129.528	108.909	95.542	1.051.756
Regierungsbezirk Kassel	164.023	142.673	133.873	169.371	197.149	157.649	141.178	123.601	1.229.517
Hessen	831.161	670.924	726.114	890.004	989.388	756.685	665.888	542.501	6.072.664

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur
HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.

Tabelle A.3.4: Bevölkerungszahl in den hessischen Landkreisen und kreisfreien Städten nach dem Alter 2010 in vH

	0 - 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter	insg.
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	13,4	10,2	16,0	14,6	16,1	11,2	9,7	8,8	100,0
Frankfurt am Main, Stadt	13,4	9,3	15,8	16,7	15,7	11,6	9,7	7,9	100,0
Offenbach am Main, Stadt	15,0	11,0	14,4	15,4	15,0	11,5	9,9	7,8	100,0
Wiesbaden, Landeshauptstadt	13,8	10,1	13,5	15,8	15,6	11,6	10,7	8,8	100,0
Landkreis Bergstraße	13,4	11,2	10,6	14,4	16,9	13,1	11,4	9,0	100,0
Landkreis Darmstadt-Dieburg	13,8	11,3	11,0	14,9	17,2	13,0	10,9	7,9	100,0
Landkreis Groß - Gerau	14,2	11,2	12,4	14,8	16,1	12,2	11,0	8,0	100,0
Hochtaunuskreis	14,4	10,0	10,0	14,8	16,4	12,5	12,3	9,5	100,0
Main - Kinzig - Kreis	13,7	11,3	11,2	14,6	16,4	12,9	11,3	8,7	100,0
Main - Taunus - Kreis	14,5	9,7	11,0	15,6	16,2	12,1	12,0	8,8	100,0
Odenwaldkreis	13,5	12,1	10,5	13,4	16,1	13,4	11,1	9,7	100,0
Landkreis Offenbach	13,9	10,6	11,6	14,6	16,1	12,9	11,7	8,6	100,0
Rheingau - Taunus - Kreis	13,6	10,6	10,1	14,8	17,0	13,2	12,0	8,7	100,0
Wetteraukreis	14,1	11,3	10,6	14,9	16,8	12,6	11,0	8,8	100,0
Landkreis Gießen	13,2	12,2	13,4	13,7	16,8	12,1	9,9	8,7	100,0
Lahn - Dill - Kreis	14,0	12,0	11,0	14,0	16,1	12,5	11,0	9,4	100,0
Landkreis Limburg - Weilburg	14,6	12,0	10,8	14,0	16,6	12,5	10,6	8,9	100,0
Landkr. Marburg - Biedenkopf	13,3	12,7	13,2	13,7	17,2	11,7	9,8	8,5	100,0
Vogelsbergkreis	12,8	11,4	10,3	13,5	16,6	13,4	10,8	11,1	100,0
Kassel, documenta-Stadt	12,7	11,6	14,3	13,4	15,4	12,0	10,8	9,8	100,0
Landkreis Fulda	14,9	12,4	11,4	14,1	15,9	11,7	10,3	9,3	100,0
Landkr. Hersfeld - Rotenburg	13,0	11,1	10,1	13,6	15,7	13,5	12,0	11,1	100,0
Landkreis Kassel	12,8	11,1	9,3	14,0	16,4	13,8	12,7	9,9	100,0
Schwalm - Eder - Kreis	13,3	11,8	10,4	14,0	16,3	13,1	11,3	9,8	100,0
Landkr. Waldeck- Frankenberg	13,8	11,9	10,4	13,6	16,2	12,6	11,2	10,2	100,0
Werra - Meißner - Kreis	12,1	11,0	9,6	13,3	16,4	13,6	12,5	11,3	100,0
Regierungsbezirk Darmstadt	13,8	10,6	12,3	15,2	16,3	12,4	11,0	8,5	100,0
Regierungsbezirk Gießen	13,6	12,2	12,0	13,8	16,7	12,3	10,4	9,1	100,0
Regierungsbezirk Kassel	13,3	11,6	10,9	13,8	16,0	12,8	11,5	10,1	100,0
Hessen	13,7	11,0	12,0	14,7	16,3	12,5	11,0	8,9	100,0

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur
HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.

Tabelle A.3.5: Bevölkerungszahl in den hessischen Landkreisen und kreisfreien Städten nach dem Alter 2020

	0 - 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter	insg.
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	19.437	15.044	20.690	21.036	19.817	21.545	14.101	14.769	146.440
Frankfurt am Main, Stadt	88.487	64.716	93.421	99.258	98.737	92.228	62.343	62.635	661.825
Offenbach am Main, Stadt	18.261	13.687	17.623	17.428	17.842	16.551	11.432	11.590	124.414
Wiesbaden, Landeshauptstadt	37.443	28.928	37.304	38.415	43.176	41.253	28.545	30.816	285.880
Landkreis Bergstraße	31.225	26.237	31.295	30.381	38.755	43.387	31.562	30.959	263.800
Landkreis Darmstadt-Dieburg	34.650	29.860	35.642	33.991	43.203	48.042	34.104	32.041	291.534
Landkreis Groß - Gerau	32.669	27.121	32.407	31.686	37.095	38.524	27.032	27.637	254.171
Hochtaunuskreis	28.102	23.602	24.848	25.663	33.528	35.194	25.249	30.328	226.513
Main - Kinzig - Kreis	50.001	41.355	49.522	47.842	59.752	64.571	47.892	47.214	408.149
Main - Taunus - Kreis	28.956	23.568	26.651	27.869	34.873	34.517	24.223	28.605	229.262
Odenwaldkreis	12.164	9.821	11.840	10.990	13.581	15.775	12.526	11.968	98.664
Landkreis Offenbach	42.316	34.280	41.165	40.151	48.451	51.197	38.724	41.042	337.325
Rheingau - Taunus - Kreis	20.402	18.081	19.827	19.613	26.868	29.924	22.093	22.521	179.327
Wetteraukreis	36.976	31.212	36.029	34.669	45.440	48.760	34.608	34.856	302.550
Landkreis Gießen	31.693	26.760	35.444	32.030	34.479	41.710	28.375	26.924	257.416
Lahn - Dill - Kreis	31.825	25.612	30.213	28.091	35.732	40.000	28.866	28.779	249.118
Landkreis Limburg - Weilburg	22.695	18.437	20.916	19.221	24.143	27.794	20.025	18.795	172.026
Landkr. Marburg - Biedenkopf	30.103	27.864	31.769	29.368	33.388	41.576	27.061	25.965	247.095
Vogelsbergkreis	12.132	9.907	11.970	11.451	15.021	18.257	13.966	13.556	106.259
Kassel, documenta-Stadt	23.672	20.430	26.527	24.068	24.586	27.872	20.424	21.802	189.383
Landkreis Fulda	29.794	23.749	28.109	25.349	30.929	34.201	24.019	24.697	220.845
Landkr. Hersfeld - Rotenburg	13.492	10.854	12.475	12.063	16.464	18.773	15.206	15.529	114.856
Landkreis Kassel	25.455	22.083	25.284	23.550	33.870	38.174	30.445	31.429	230.290
Schwalm - Eder - Kreis	21.128	17.345	20.569	19.335	25.676	29.234	21.992	21.529	176.807
Landkr. Waldeck- Frankenberg	19.634	16.036	18.180	16.919	22.491	26.176	19.403	19.634	158.473
Werra - Meißner - Kreis	10.279	8.531	10.287	9.509	13.601	16.573	13.004	13.283	95.067
Regierungsbezirk Darmstadt	481.089	387.511	478.264	478.991	561.118	581.469	414.433	426.981	3.809.855
Regierungsbezirk Gießen	128.448	108.580	130.313	120.161	142.763	169.336	118.292	114.020	1.031.913
Regierungsbezirk Kassel	143.452	119.028	141.431	130.794	167.617	191.004	144.493	147.903	1.185.721
Hessen	752.990	615.118	750.008	729.945	871.499	941.809	677.217	688.904	6.027.489

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur
HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.

Tabelle A.3.6: Bevölkerungszahl in den hessischen Landkreisen und kreisfreien Städten nach dem Alter 2020 in vH

	0 - 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter	insg.
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	13,3	10,3	14,1	14,4	13,5	14,7	9,6	10,1	100,0
Frankfurt am Main, Stadt	13,4	9,8	14,1	15,0	14,9	13,9	9,4	9,5	100,0
Offenbach am Main, Stadt	14,7	11,0	14,2	14,0	14,3	13,3	9,2	9,3	100,0
Wiesbaden, Landeshauptstadt	13,1	10,1	13,0	13,4	15,1	14,4	10,0	10,8	100,0
Landkreis Bergstraße	11,8	9,9	11,9	11,5	14,7	16,4	12,0	11,7	100,0
Landkreis Darmstadt-Dieburg	11,9	10,2	12,2	11,7	14,8	16,5	11,7	11,0	100,0
Landkreis Groß - Gerau	12,9	10,7	12,8	12,5	14,6	15,2	10,6	10,9	100,0
Hochtaunuskreis	12,4	10,4	11,0	11,3	14,8	15,5	11,1	13,4	100,0
Main - Kinzig - Kreis	12,3	10,1	12,1	11,7	14,6	15,8	11,7	11,6	100,0
Main - Taunus - Kreis	12,6	10,3	11,6	12,2	15,2	15,1	10,6	12,5	100,0
Odenwaldkreis	12,3	10,0	12,0	11,1	13,8	16,0	12,7	12,1	100,0
Landkreis Offenbach	12,5	10,2	12,2	11,9	14,4	15,2	11,5	12,2	100,0
Rheingau - Taunus - Kreis	11,4	10,1	11,1	10,9	15,0	16,7	12,3	12,6	100,0
Wetteraukreis	12,2	10,3	11,9	11,5	15,0	16,1	11,4	11,5	100,0
Landkreis Gießen	12,3	10,4	13,8	12,4	13,4	16,2	11,0	10,5	100,0
Lahn - Dill - Kreis	12,8	10,3	12,1	11,3	14,3	16,1	11,6	11,6	100,0
Landkreis Limburg - Weilburg	13,2	10,7	12,2	11,2	14,0	16,2	11,6	10,9	100,0
Landkr. Marburg - Biedenkopf	12,2	11,3	12,9	11,9	13,5	16,8	11,0	10,5	100,0
Vogelsbergkreis	11,4	9,3	11,3	10,8	14,1	17,2	13,1	12,8	100,0
Kassel, documenta-Stadt	12,5	10,8	14,0	12,7	13,0	14,7	10,8	11,5	100,0
Landkreis Fulda	13,5	10,8	12,7	11,5	14,0	15,5	10,9	11,2	100,0
Landkr. Hersfeld - Rotenburg	11,7	9,5	10,9	10,5	14,3	16,3	13,2	13,5	100,0
Landkreis Kassel	11,1	9,6	11,0	10,2	14,7	16,6	13,2	13,6	100,0
Schwalm - Eder - Kreis	11,9	9,8	11,6	10,9	14,5	16,5	12,4	12,2	100,0
Landkr. Waldeck- Frankenberg	12,4	10,1	11,5	10,7	14,2	16,5	12,2	12,4	100,0
Werra - Meißner - Kreis	10,8	9,0	10,8	10,0	14,3	17,4	13,7	14,0	100,0
Regierungsbezirk Darmstadt	12,6	10,2	12,6	12,6	14,7	15,3	10,9	11,2	100,0
Regierungsbezirk Gießen	12,4	10,5	12,6	11,6	13,8	16,4	11,5	11,0	100,0
Regierungsbezirk Kassel	12,1	10,0	11,9	11,0	14,1	16,1	12,2	12,5	100,0
Hessen	12,5	10,2	12,4	12,1	14,5	15,6	11,2	11,4	100,0

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur
HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.

Tabelle A.3.7: Bevölkerungszahl in den hessischen Landkreisen und kreisfreien Städten nach dem Alter 2030

	0 - 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter	insg.
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	18.852	15.450	21.135	18.973	20.072	18.536	19.356	16.924	149.299
Frankfurt am Main, Stadt	83.646	67.843	97.061	89.431	89.149	88.468	78.034	70.579	664.210
Offenbach am Main, Stadt	18.459	13.963	18.190	17.812	16.932	16.542	14.131	12.837	128.866
Wiesbaden, Landeshauptstadt	36.929	28.203	38.047	38.192	37.682	41.096	37.158	34.171	291.477
Landkreis Bergstraße	31.247	22.006	27.755	33.530	31.127	37.688	40.037	36.228	259.618
Landkreis Darmstadt-Dieburg	34.757	24.497	32.498	37.614	34.167	41.521	44.005	39.257	288.317
Landkreis Groß - Gerau	32.571	23.839	31.164	32.659	31.470	35.027	34.383	31.159	252.272
Hochtaunuskreis	28.654	19.591	25.642	27.863	25.678	31.609	31.933	33.357	224.327
Main - Kinzig - Kreis	49.252	35.387	44.752	51.604	48.208	57.660	59.354	55.490	401.708
Main - Taunus - Kreis	29.328	20.338	28.141	29.541	27.514	32.778	31.094	31.129	229.863
Odenwaldkreis	11.920	8.392	9.610	12.357	11.284	13.497	14.894	14.601	96.556
Landkreis Offenbach	41.918	30.170	39.695	42.098	39.394	45.546	46.263	47.095	332.177
Rheingau - Taunus - Kreis	20.252	13.928	18.499	20.991	19.413	25.730	27.654	26.466	172.932
Wetteraukreis	37.539	25.917	33.418	38.761	35.493	44.062	45.186	41.408	301.785
Landkreis Gießen	30.648	24.420	30.961	33.142	31.371	33.411	38.536	32.452	254.941
Lahn - Dill - Kreis	30.556	21.626	25.015	30.165	28.106	34.644	36.574	32.473	239.160
Landkreis Limburg - Weilburg	22.425	15.668	18.436	21.272	19.098	23.414	25.810	22.491	168.614
Landkr. Marburg - Biedenkopf	28.322	24.536	27.668	28.061	28.529	32.241	38.502	30.969	238.827
Vogelsbergkreis	10.989	7.906	9.084	11.787	11.377	14.778	17.028	15.839	98.788
Kassel, documenta-Stadt	22.955	19.617	24.773	23.083	23.029	23.215	25.132	24.224	186.028
Landkreis Fulda	30.125	20.328	24.630	28.322	25.419	30.438	32.187	28.548	219.997
Landkr. Hersfeld - Rotenburg	11.983	8.789	9.700	12.126	11.936	16.084	17.426	17.404	105.448
Landkreis Kassel	24.660	17.023	20.774	26.539	24.014	33.179	35.657	36.039	217.887
Schwalm - Eder - Kreis	19.569	14.135	16.121	20.717	19.275	24.942	26.785	24.602	166.145
Landkr. Waldeck- Frankenberg	18.461	13.102	14.647	17.884	17.198	22.213	24.559	22.390	150.455
Werra - Meißner - Kreis	8.885	6.409	7.310	9.745	9.295	13.235	15.291	14.469	84.638
Regierungsbezirk Darmstadt	475.324	349.523	465.608	491.427	467.581	529.761	523.480	490.702	3.793.407
Regierungsbezirk Gießen	122.940	94.156	111.164	124.426	118.481	138.488	156.450	134.225	1.000.330
Regierungsbezirk Kassel	136.638	99.403	117.953	138.417	130.166	163.306	177.039	167.677	1.130.599
Hessen	734.902	543.082	694.725	754.271	716.228	831.554	856.969	792.604	5.924.336

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur
HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.

Tabelle A.3.8: Bevölkerungszahl in den hessischen Landkreisen und kreisfreien Städten nach dem Alter 2030 in vH

	0 - 15	15 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 u. älter	insg.
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	12,6	10,3	14,2	12,7	13,4	12,4	13,0	11,3	100,0
Frankfurt am Main, Stadt	12,6	10,2	14,6	13,5	13,4	13,3	11,7	10,6	100,0
Offenbach am Main, Stadt	14,3	10,8	14,1	13,8	13,1	12,8	11,0	10,0	100,0
Wiesbaden, Landeshauptstadt	12,7	9,7	13,1	13,1	12,9	14,1	12,7	11,7	100,0
Landkreis Bergstraße	12,0	8,5	10,7	12,9	12,0	14,5	15,4	14,0	100,0
Landkreis Darmstadt-Dieburg	12,1	8,5	11,3	13,0	11,9	14,4	15,3	13,6	100,0
Landkreis Groß - Gerau	12,9	9,4	12,4	12,9	12,5	13,9	13,6	12,4	100,0
Hochtaunuskreis	12,8	8,7	11,4	12,4	11,4	14,1	14,2	14,9	100,0
Main - Kinzig - Kreis	12,3	8,8	11,1	12,8	12,0	14,4	14,8	13,8	100,0
Main - Taunus - Kreis	12,8	8,8	12,2	12,9	12,0	14,3	13,5	13,5	100,0
Odenwaldkreis	12,3	8,7	10,0	12,8	11,7	14,0	15,4	15,1	100,0
Landkreis Offenbach	12,6	9,1	11,9	12,7	11,9	13,7	13,9	14,2	100,0
Rheingau - Taunus - Kreis	11,7	8,1	10,7	12,1	11,2	14,9	16,0	15,3	100,0
Wetteraukreis	12,4	8,6	11,1	12,8	11,8	14,6	15,0	13,7	100,0
Landkreis Gießen	12,0	9,6	12,1	13,0	12,3	13,1	15,1	12,7	100,0
Lahn - Dill - Kreis	12,8	9,0	10,5	12,6	11,8	14,5	15,3	13,6	100,0
Landkreis Limburg - Weilburg	13,3	9,3	10,9	12,6	11,3	13,9	15,3	13,3	100,0
Landkr. Marburg - Biedenkopf	11,9	10,3	11,6	11,7	11,9	13,5	16,1	13,0	100,0
Vogelsbergkreis	11,1	8,0	9,2	11,9	11,5	15,0	17,2	16,0	100,0
Kassel, documenta-Stadt	12,3	10,5	13,3	12,4	12,4	12,5	13,5	13,0	100,0
Landkreis Fulda	13,7	9,2	11,2	12,9	11,6	13,8	14,6	13,0	100,0
Landkr. Hersfeld - Rotenburg	11,4	8,3	9,2	11,5	11,3	15,3	16,5	16,5	100,0
Landkreis Kassel	11,3	7,8	9,5	12,2	11,0	15,2	16,4	16,5	100,0
Schwalm - Eder - Kreis	11,8	8,5	9,7	12,5	11,6	15,0	16,1	14,8	100,0
Landkr. Waldeck- Frankenberg	12,3	8,7	9,7	11,9	11,4	14,8	16,3	14,9	100,0
Werra - Meißner - Kreis	10,5	7,6	8,6	11,5	11,0	15,6	18,1	17,1	100,0
Regierungsbezirk Darmstadt	12,5	9,2	12,3	13,0	12,3	14,0	13,8	12,9	100,0
Regierungsbezirk Gießen	12,3	9,4	11,1	12,4	11,8	13,8	15,6	13,4	100,0
Regierungsbezirk Kassel	12,1	8,8	10,4	12,2	11,5	14,4	15,7	14,8	100,0
Hessen	12,4	9,2	11,7	12,7	12,1	14,0	14,5	13,4	100,0

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur
HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.

Anhang 4

Tabelle A.4.1: Entwicklung der Haushaltszahlen in den hessischen Landkreisen und kreisfreien Städten nach der Haushaltsgröße 2006 bis 2010

	2006						2010					
	1	2	3	4	5	insges.	1	2	3	4	5	insges.
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	35.259	22.917	8.181	6.779	3.085	76.220	38.073	24.826	6.910	5.586	2.627	78.021
Frankfurt am Main, Stadt	196.212	104.856	33.047	28.120	9.980	372.216	204.320	106.538	29.875	26.443	9.402	376.578
Offenbach am Main, Stadt	26.477	19.847	7.049	4.886	2.344	60.602	27.983	20.836	6.706	4.542	2.268	62.335
Wiesbaden, Landeshauptstadt	61.270	47.422	16.450	12.257	5.588	142.987	65.733	50.837	14.412	10.485	4.993	146.460
Landkreis Bergstraße	36.875	45.229	18.434	14.733	5.167	120.438	38.466	48.074	17.583	13.699	4.802	122.625
Landkreis Darmstadt-Dieburg	41.013	48.588	20.215	16.298	5.192	131.305	42.526	51.468	19.990	15.507	4.931	134.422
Landkreis Groß - Gerau	41.531	43.448	16.797	12.210	4.070	118.057	41.644	44.269	17.669	12.545	4.180	120.307
Hochtaunuskreis	38.243	40.384	13.665	11.268	3.548	107.108	37.573	40.571	14.610	11.833	3.719	108.305
Main - Kinzig - Kreis	59.848	69.030	27.602	21.403	8.029	185.913	61.191	72.020	27.617	20.788	7.864	189.480
Main - Taunus - Kreis	36.987	40.341	14.575	11.263	3.400	106.566	37.151	41.129	15.202	11.625	3.484	108.590
Odenwaldkreis	12.389	16.137	6.466	5.662	2.261	42.915	12.580	16.739	6.687	5.576	2.256	43.837
Landkreis Offenbach	57.602	59.681	22.254	16.661	5.194	161.393	58.290	61.505	22.450	16.671	5.143	164.058
Rheingau - Taunus - Kreis	26.676	32.080	12.212	10.151	3.175	84.294	27.223	33.513	12.044	9.661	3.027	85.467
Wetteraukreis	39.677	47.703	19.338	16.504	7.466	130.687	40.617	50.037	19.222	16.088	7.379	133.343
Landkreis Gießen	51.260	41.626	18.138	13.087	3.332	127.442	52.194	43.512	18.653	12.755	3.133	130.247
Lahn - Dill - Kreis	36.618	41.655	18.681	14.396	4.814	116.164	37.305	43.064	18.521	13.785	4.597	117.272
Landkreis Limburg - Weilburg	23.683	26.618	12.354	10.138	3.579	76.372	23.992	27.538	12.630	9.869	3.491	77.521
Landkr. Marburg - Biedenkopf	48.398	36.399	15.683	13.376	7.374	121.229	50.642	39.412	14.398	11.834	6.647	122.933
Vogelsbergkreis	14.058	16.619	7.452	6.209	3.754	48.092	14.336	17.217	7.340	5.766	3.607	48.267
Kassel, documenta-Stadt	46.377	33.195	12.549	8.756	2.291	103.168	48.693	34.950	11.103	7.465	1.977	104.187
Landkreis Fulda	31.594	31.819	13.764	14.406	5.338	96.921	32.771	33.838	13.530	13.762	5.166	99.066
Landkr. Hersfeld - Rotenburg	18.887	20.459	8.424	7.452	2.212	57.434	18.411	20.598	8.499	7.266	2.155	56.930
Landkreis Kassel	35.190	43.820	18.269	13.393	1.593	112.265	34.858	44.415	19.113	13.331	1.448	113.166
Schwalm - Eder - Kreis	25.448	30.202	13.328	11.370	2.851	83.199	25.140	30.547	13.809	11.223	2.793	83.512
Landkr. Waldeck- Frankenberg	22.710	24.844	10.420	9.654	4.624	72.251	22.493	25.332	10.671	9.492	4.671	72.659
Werra - Meißner - Kreis	17.250	18.713	7.584	6.018	1.498	51.063	16.938	18.957	7.379	5.603	1.378	50.255
Regierungsbezirk Darmstadt	710.058	637.662	236.286	188.196	68.498	1.840.700	733.370	662.361	230.976	181.048	66.074	1.873.829
Regierungsbezirk Gießen	174.017	162.917	72.308	57.206	22.852	489.300	178.469	170.744	71.542	54.010	21.475	496.241
Regierungsbezirk Kassel	197.456	203.051	84.338	71.048	20.406	576.300	199.304	208.637	84.104	68.142	19.588	579.775
Hessen	1.081.530	1.003.631	392.932	316.450	111.757	2.906.300	1.111.144	1.041.741	386.623	303.200	107.138	2.949.845

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur
HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.

Tabelle A.4.2: Entwicklung der Haushaltszahlen in den hessischen Landkreisen und kreisfreien Städten nach der Haushaltsgröße 2006 bis 2010
in vH

	2006						2010					
	1	2	3	4	5	insges.	1	2	3	4	5	insges.
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	46,3	30,1	10,7	8,9	4,0	100,0	48,8	31,8	8,9	7,2	3,4	100,0
Frankfurt am Main, Stadt	52,7	28,2	8,9	7,6	2,7	100,0	54,3	28,3	7,9	7,0	2,5	100,0
Offenbach am Main, Stadt	43,7	32,7	11,6	8,1	3,9	100,0	44,9	33,4	10,8	7,3	3,6	100,0
Wiesbaden, Landeshauptstadt	42,9	33,2	11,5	8,6	3,9	100,0	44,9	34,7	9,8	7,2	3,4	100,0
Landkreis Bergstraße	30,6	37,6	15,3	12,2	4,3	100,0	31,4	39,2	14,3	11,2	3,9	100,0
Landkreis Darmstadt-Dieburg	31,2	37,0	15,4	12,4	4,0	100,0	31,6	38,3	14,9	11,5	3,7	100,0
Landkreis Groß - Gerau	35,2	36,8	14,2	10,3	3,4	100,0	34,6	36,8	14,7	10,4	3,5	100,0
Hochtaunuskreis	35,7	37,7	12,8	10,5	3,3	100,0	34,7	37,5	13,5	10,9	3,4	100,0
Main - Kinzig - Kreis	32,2	37,1	14,8	11,5	4,3	100,0	32,3	38,0	14,6	11,0	4,2	100,0
Main - Taunus - Kreis	34,7	37,9	13,7	10,6	3,2	100,0	34,2	37,9	14,0	10,7	3,2	100,0
Odenwaldkreis	28,9	37,6	15,1	13,2	5,3	100,0	28,7	38,2	15,3	12,7	5,1	100,0
Landkreis Offenbach	35,7	37,0	13,8	10,3	3,2	100,0	35,5	37,5	13,7	10,2	3,1	100,0
Rheingau - Taunus - Kreis	31,6	38,1	14,5	12,0	3,8	100,0	31,9	39,2	14,1	11,3	3,5	100,0
Wetteraukreis	30,4	36,5	14,8	12,6	5,7	100,0	30,5	37,5	14,4	12,1	5,5	100,0
Landkreis Gießen	40,2	32,7	14,2	10,3	2,6	100,0	40,1	33,4	14,3	9,8	2,4	100,0
Lahn - Dill - Kreis	31,5	35,9	16,1	12,4	4,1	100,0	31,8	36,7	15,8	11,8	3,9	100,0
Landkreis Limburg - Weilburg	31,0	34,9	16,2	13,3	4,7	100,0	30,9	35,5	16,3	12,7	4,5	100,0
Landkr. Marburg - Biedenkopf	39,9	30,0	12,9	11,0	6,1	100,0	41,2	32,1	11,7	9,6	5,4	100,0
Vogelsbergkreis	29,2	34,6	15,5	12,9	7,8	100,0	29,7	35,7	15,2	11,9	7,5	100,0
Kassel, documenta-Stadt	45,0	32,2	12,2	8,5	2,2	100,0	46,7	33,5	10,7	7,2	1,9	100,0
Landkreis Fulda	32,6	32,8	14,2	14,9	5,5	100,0	33,1	34,2	13,7	13,9	5,2	100,0
Landkr. Hersfeld - Rotenburg	32,9	35,6	14,7	13,0	3,9	100,0	32,3	36,2	14,9	12,8	3,8	100,0
Landkreis Kassel	31,3	39,0	16,3	11,9	1,4	100,0	30,8	39,2	16,9	11,8	1,3	100,0
Schwalm - Eder - Kreis	30,6	36,3	16,0	13,7	3,4	100,0	30,1	36,6	16,5	13,4	3,3	100,0
Landkr. Waldeck- Frankenberg	31,4	34,4	14,4	13,4	6,4	100,0	31,0	34,9	14,7	13,1	6,4	100,0
Werra - Meißner - Kreis	33,8	36,6	14,9	11,8	2,9	100,0	33,7	37,7	14,7	11,1	2,7	100,0
Regierungsbezirk Darmstadt	38,6	34,6	12,8	10,2	3,7	100,0	39,1	35,3	12,3	9,7	3,5	100,0
Regierungsbezirk Gießen	35,6	33,3	14,8	11,7	4,7	100,0	36,0	34,4	14,4	10,9	4,3	100,0
Regierungsbezirk Kassel	34,3	35,2	14,6	12,3	3,5	100,0	34,4	36,0	14,5	11,8	3,4	100,0
Hessen	37,2	34,5	13,5	10,9	3,8	100,0	37,7	35,3	13,1	10,3	3,6	100,0

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur
HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.

Tabelle A.4.3: Entwicklung der Haushaltszahlen in den hessischen Landkreisen und kreisfreien Städten nach der Haushaltsgröße 2006 bis 2020

	2006						2020					
	1	2	3	4	5	insges.	1	2	3	4	5	insges.
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	35.259	22.917	8.181	6.779	3.085	76.220	40.312	27.034	6.685	5.214	2.493	81.737
Frankfurt am Main, Stadt	196.212	104.856	33.047	28.120	9.980	372.216	214.668	109.066	28.570	25.434	9.173	386.910
Offenbach am Main, Stadt	26.477	19.847	7.049	4.886	2.344	60.602	30.579	22.840	6.586	4.285	2.194	66.485
Wiesbaden, Landeshauptstadt	61.270	47.422	16.450	12.257	5.588	142.987	71.155	55.603	13.771	9.471	4.646	154.645
Landkreis Bergstraße	36.875	45.229	18.434	14.733	5.167	120.438	42.470	55.129	15.640	11.309	4.019	128.567
Landkreis Darmstadt-Dieburg	41.013	48.588	20.215	16.298	5.192	131.305	47.935	60.186	17.871	12.627	4.080	142.699
Landkreis Groß - Gerau	41.531	43.448	16.797	12.210	4.070	118.057	45.789	49.769	16.122	10.775	3.696	126.151
Hochtaunuskreis	38.243	40.384	13.665	11.268	3.548	107.108	40.998	44.870	13.377	10.207	3.246	112.698
Main - Kinzig - Kreis	59.848	69.030	27.602	21.403	8.029	185.913	67.420	82.029	24.906	17.352	6.759	198.465
Main - Taunus - Kreis	36.987	40.341	14.575	11.263	3.400	106.566	40.962	45.797	14.115	10.303	3.108	114.286
Odenwaldkreis	12.389	16.137	6.466	5.662	2.261	42.915	14.096	19.525	6.058	4.535	1.903	46.117
Landkreis Offenbach	57.602	59.681	22.254	16.661	5.194	161.393	63.031	67.929	20.298	14.521	4.548	170.327
Rheingau - Taunus - Kreis	26.676	32.080	12.212	10.151	3.175	84.294	29.801	37.849	10.549	7.678	2.451	88.329
Wetteraukreis	39.677	47.703	19.338	16.504	7.466	130.687	44.835	57.771	17.766	13.899	6.523	140.793
Landkreis Gießen	51.260	41.626	18.138	13.087	3.332	127.442	55.766	49.851	17.234	10.603	2.640	136.094
Lahn - Dill - Kreis	36.618	41.655	18.681	14.396	4.814	116.164	39.747	48.266	16.517	11.209	3.796	119.534
Landkreis Limburg - Weilburg	23.683	26.618	12.354	10.138	3.579	76.372	26.148	31.686	11.702	8.175	2.941	80.651
Landkr. Marburg - Biedenkopf	48.398	36.399	15.683	13.376	7.374	121.229	51.858	44.457	13.211	9.875	5.804	125.204
Vogelsbergkreis	14.058	16.619	7.452	6.209	3.754	48.092	14.656	19.297	6.532	4.506	2.995	47.985
Kassel, documenta-Stadt	46.377	33.195	12.549	8.756	2.291	103.168	49.937	36.481	10.329	6.618	1.730	105.094
Landkreis Fulda	31.594	31.819	13.764	14.406	5.338	96.921	36.427	39.770	12.426	11.732	4.542	104.896
Landkr. Hersfeld - Rotenburg	18.887	20.459	8.424	7.452	2.212	57.434	18.690	22.169	7.319	5.739	1.748	55.666
Landkreis Kassel	35.190	43.820	18.269	13.393	1.593	112.265	38.195	49.810	16.393	10.051	1.057	115.505
Schwalm - Eder - Kreis	25.448	30.202	13.328	11.370	2.851	83.199	26.912	34.393	12.079	8.736	2.229	84.350
Landkr. Waldeck- Frankenberg	22.710	24.844	10.420	9.654	4.624	72.251	23.656	28.480	9.562	7.707	4.017	73.423
Werra - Meißner - Kreis	17.250	18.713	7.584	6.018	1.498	51.063	16.904	20.080	6.039	4.091	1.029	48.143
Regierungsbezirk Darmstadt	710.058	637.662	236.286	188.196	68.498	1.840.700	794.052	735.398	212.314	157.608	58.839	1.958.211
Regierungsbezirk Gießen	174.017	162.917	72.308	57.206	22.852	489.300	188.175	193.556	65.195	44.368	18.175	509.469
Regierungsbezirk Kassel	197.456	203.051	84.338	71.048	20.406	576.300	210.721	231.183	74.147	54.674	16.352	587.076
Hessen	1.081.530	1.003.631	392.932	316.450	111.757	2.906.300	1.192.947	1.160.138	351.655	256.650	93.366	3.054.756

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur
HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.

Tabelle A.4.4: Entwicklung der Haushaltszahlen in den hessischen Landkreisen und kreisfreien Städten nach der Haushaltsgröße 2006 bis 2020
in vH

	2006						2020					
	1	2	3	4	5	insges.	1	2	3	4	5	insges.
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	46,3	30,1	10,7	8,9	4,0	100,0	49,3	33,1	8,2	6,4	3,0	100,0
Frankfurt am Main, Stadt	52,7	28,2	8,9	7,6	2,7	100,0	55,5	28,2	7,4	6,6	2,4	100,0
Offenbach am Main, Stadt	43,7	32,7	11,6	8,1	3,9	100,0	46,0	34,4	9,9	6,4	3,3	100,0
Wiesbaden, Landeshauptstadt	42,9	33,2	11,5	8,6	3,9	100,0	46,0	36,0	8,9	6,1	3,0	100,0
Landkreis Bergstraße	30,6	37,6	15,3	12,2	4,3	100,0	33,0	42,9	12,2	8,8	3,1	100,0
Landkreis Darmstadt-Dieburg	31,2	37,0	15,4	12,4	4,0	100,0	33,6	42,2	12,5	8,8	2,9	100,0
Landkreis Groß - Gerau	35,2	36,8	14,2	10,3	3,4	100,0	36,3	39,5	12,8	8,5	2,9	100,0
Hochtaunuskreis	35,7	37,7	12,8	10,5	3,3	100,0	36,4	39,8	11,9	9,1	2,9	100,0
Main - Kinzig - Kreis	32,2	37,1	14,8	11,5	4,3	100,0	34,0	41,3	12,5	8,7	3,4	100,0
Main - Taunus - Kreis	34,7	37,9	13,7	10,6	3,2	100,0	35,8	40,1	12,4	9,0	2,7	100,0
Odenwaldkreis	28,9	37,6	15,1	13,2	5,3	100,0	30,6	42,3	13,1	9,8	4,1	100,0
Landkreis Offenbach	35,7	37,0	13,8	10,3	3,2	100,0	37,0	39,9	11,9	8,5	2,7	100,0
Rheingau - Taunus - Kreis	31,6	38,1	14,5	12,0	3,8	100,0	33,7	42,9	11,9	8,7	2,8	100,0
Wetteraukreis	30,4	36,5	14,8	12,6	5,7	100,0	31,8	41,0	12,6	9,9	4,6	100,0
Landkreis Gießen	40,2	32,7	14,2	10,3	2,6	100,0	41,0	36,6	12,7	7,8	1,9	100,0
Lahn - Dill - Kreis	31,5	35,9	16,1	12,4	4,1	100,0	33,3	40,4	13,8	9,4	3,2	100,0
Landkreis Limburg - Weilburg	31,0	34,9	16,2	13,3	4,7	100,0	32,4	39,3	14,5	10,1	3,6	100,0
Landkr. Marburg - Biedenkopf	39,9	30,0	12,9	11,0	6,1	100,0	41,4	35,5	10,6	7,9	4,6	100,0
Vogelsbergkreis	29,2	34,6	15,5	12,9	7,8	100,0	30,5	40,2	13,6	9,4	6,2	100,0
Kassel, documenta-Stadt	45,0	32,2	12,2	8,5	2,2	100,0	47,5	34,7	9,8	6,3	1,6	100,0
Landkreis Fulda	32,6	32,8	14,2	14,9	5,5	100,0	34,7	37,9	11,8	11,2	4,3	100,0
Landkr. Hersfeld - Rotenburg	32,9	35,6	14,7	13,0	3,9	100,0	33,6	39,8	13,1	10,3	3,1	100,0
Landkreis Kassel	31,3	39,0	16,3	11,9	1,4	100,0	33,1	43,1	14,2	8,7	0,9	100,0
Schwalm - Eder - Kreis	30,6	36,3	16,0	13,7	3,4	100,0	31,9	40,8	14,3	10,4	2,6	100,0
Landkr. Waldeck- Frankenberg	31,4	34,4	14,4	13,4	6,4	100,0	32,2	38,8	13,0	10,5	5,5	100,0
Werra - Meißner - Kreis	33,8	36,6	14,9	11,8	2,9	100,0	35,1	41,7	12,5	8,5	2,1	100,0
Regierungsbezirk Darmstadt	38,6	34,6	12,8	10,2	3,7	100,0	40,5	37,6	10,8	8,0	3,0	100,0
Regierungsbezirk Gießen	35,6	33,3	14,8	11,7	4,7	100,0	36,9	38,0	12,8	8,7	3,6	100,0
Regierungsbezirk Kassel	34,3	35,2	14,6	12,3	3,5	100,0	35,9	39,4	12,6	9,3	2,8	100,0
Hessen	37,2	34,5	13,5	10,9	3,8	100,0	39,1	38,0	11,5	8,4	3,1	100,0

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur
HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.

Tabelle A.4.5: Entwicklung der Haushaltszahlen in den hessischen Landkreisen und kreisfreien Städten nach der Haushaltsgröße 2006 bis 2030

	2006						2030					
	1	2	3	4	5	insges.	1	2	3	4	5	insges.
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	35.259	22.917	8.181	6.779	3.085	76.220	41.800	29.045	6.395	4.927	2.381	84.548
Frankfurt am Main, Stadt	196.212	104.856	33.047	28.120	9.980	372.216	222.564	112.084	27.427	23.945	8.774	394.793
Offenbach am Main, Stadt	26.477	19.847	7.049	4.886	2.344	60.602	32.451	24.839	6.432	4.156	2.116	69.994
Wiesbaden, Landeshauptstadt	61.270	47.422	16.450	12.257	5.588	142.987	74.213	60.084	13.075	8.863	4.292	160.527
Landkreis Bergstraße	36.875	45.229	18.434	14.733	5.167	120.438	44.495	59.612	13.544	9.618	3.611	130.882
Landkreis Darmstadt-Dieburg	41.013	48.588	20.215	16.298	5.192	131.305	50.938	65.591	15.516	10.711	3.639	146.395
Landkreis Groß - Gerau	41.531	43.448	16.797	12.210	4.070	118.057	47.864	53.534	14.504	9.460	3.433	128.795
Hochtaunuskreis	38.243	40.384	13.665	11.268	3.548	107.108	42.752	47.932	12.044	8.951	3.042	114.721
Main - Kinzig - Kreis	59.848	69.030	27.602	21.403	8.029	185.913	70.623	88.362	21.886	14.909	6.097	201.878
Main - Taunus - Kreis	36.987	40.341	14.575	11.263	3.400	106.566	43.136	49.680	12.834	9.124	2.961	117.735
Odenwaldkreis	12.389	16.137	6.466	5.662	2.261	42.915	14.940	21.015	5.276	3.919	1.691	46.841
Landkreis Offenbach	57.602	59.681	22.254	16.661	5.194	161.393	65.141	71.723	18.063	12.754	4.332	172.013
Rheingau - Taunus - Kreis	26.676	32.080	12.212	10.151	3.175	84.294	30.742	40.037	9.006	6.333	2.118	88.236
Wetteraukreis	39.677	47.703	19.338	16.504	7.466	130.687	47.167	63.321	16.030	12.282	6.050	144.850
Landkreis Gießen	51.260	41.626	18.138	13.087	3.332	127.442	57.831	54.018	15.122	9.274	2.399	138.644
Lahn - Dill - Kreis	36.618	41.655	18.681	14.396	4.814	116.164	40.165	51.567	14.090	9.418	3.306	118.546
Landkreis Limburg - Weilburg	23.683	26.618	12.354	10.138	3.579	76.372	27.427	34.672	10.249	7.058	2.593	82.000
Landkr. Marburg - Biedenkopf	48.398	36.399	15.683	13.376	7.374	121.229	50.986	47.157	11.654	8.634	5.191	123.623
Vogelsbergkreis	14.058	16.619	7.452	6.209	3.754	48.092	14.370	20.010	5.524	3.738	2.525	46.167
Kassel, documenta-Stadt	46.377	33.195	12.549	8.756	2.291	103.168	50.018	37.582	9.406	6.088	1.588	104.682
Landkreis Fulda	31.594	31.819	13.764	14.406	5.338	96.921	38.557	43.900	11.081	10.441	4.155	108.134
Landkr. Hersfeld - Rotenburg	18.887	20.459	8.424	7.452	2.212	57.434	18.311	22.494	5.998	4.635	1.468	52.906
Landkreis Kassel	35.190	43.820	18.269	13.393	1.593	112.265	38.943	51.807	13.480	8.122	899	113.251
Schwalm - Eder - Kreis	25.448	30.202	13.328	11.370	2.851	83.199	27.288	35.942	10.044	7.180	1.869	82.322
Landkr. Waldeck- Frankenberg	22.710	24.844	10.420	9.654	4.624	72.251	23.633	29.756	8.275	6.620	3.553	71.838
Werra - Meißner - Kreis	17.250	18.713	7.584	6.018	1.498	51.063	16.150	19.898	4.595	3.079	812	44.535
Regierungsbezirk Darmstadt	710.058	637.662	236.286	188.196	68.498	1.840.700	828.824	786.861	192.033	139.952	54.537	2.002.207
Regierungsbezirk Gießen	174.017	162.917	72.308	57.206	22.852	489.300	190.779	207.425	56.639	38.123	16.015	508.980
Regierungsbezirk Kassel	197.456	203.051	84.338	71.048	20.406	576.300	212.899	241.379	62.880	46.165	14.346	577.669
Hessen	1.081.530	1.003.631	392.932	316.450	111.757	2.906.300	1.232.502	1.235.665	311.552	224.240	84.898	3.088.855

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur
HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.

Tabelle A.4.6: Entwicklung der Haushaltszahlen in den hessischen Landkreisen und kreisfreien Städten nach der Haushaltsgröße 2006 bis 2030
in vH

	2006						2030					
	1	2	3	4	5	insges.	1	2	3	4	5	insges.
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	46,3	30,1	10,7	8,9	4,0	100,0	49,4	34,4	7,6	5,8	2,8	100,0
Frankfurt am Main, Stadt	52,7	28,2	8,9	7,6	2,7	100,0	56,4	28,4	6,9	6,1	2,2	100,0
Offenbach am Main, Stadt	43,7	32,7	11,6	8,1	3,9	100,0	46,4	35,5	9,2	5,9	3,0	100,0
Wiesbaden, Landeshauptstadt	42,9	33,2	11,5	8,6	3,9	100,0	46,2	37,4	8,1	5,5	2,7	100,0
Landkreis Bergstraße	30,6	37,6	15,3	12,2	4,3	100,0	34,0	45,5	10,3	7,3	2,8	100,0
Landkreis Darmstadt-Dieburg	31,2	37,0	15,4	12,4	4,0	100,0	34,8	44,8	10,6	7,3	2,5	100,0
Landkreis Groß - Gerau	35,2	36,8	14,2	10,3	3,4	100,0	37,2	41,6	11,3	7,3	2,7	100,0
Hochtaunuskreis	35,7	37,7	12,8	10,5	3,3	100,0	37,3	41,8	10,5	7,8	2,7	100,0
Main - Kinzig - Kreis	32,2	37,1	14,8	11,5	4,3	100,0	35,0	43,8	10,8	7,4	3,0	100,0
Main - Taunus - Kreis	34,7	37,9	13,7	10,6	3,2	100,0	36,6	42,2	10,9	7,7	2,5	100,0
Odenwaldkreis	28,9	37,6	15,1	13,2	5,3	100,0	31,9	44,9	11,3	8,4	3,6	100,0
Landkreis Offenbach	35,7	37,0	13,8	10,3	3,2	100,0	37,9	41,7	10,5	7,4	2,5	100,0
Rheingau - Taunus - Kreis	31,6	38,1	14,5	12,0	3,8	100,0	34,8	45,4	10,2	7,2	2,4	100,0
Wetteraukreis	30,4	36,5	14,8	12,6	5,7	100,0	32,6	43,7	11,1	8,5	4,2	100,0
Landkreis Gießen	40,2	32,7	14,2	10,3	2,6	100,0	41,7	39,0	10,9	6,7	1,7	100,0
Lahn - Dill - Kreis	31,5	35,9	16,1	12,4	4,1	100,0	33,9	43,5	11,9	7,9	2,8	100,0
Landkreis Limburg - Weilburg	31,0	34,9	16,2	13,3	4,7	100,0	33,4	42,3	12,5	8,6	3,2	100,0
Landkr. Marburg - Biedenkopf	39,9	30,0	12,9	11,0	6,1	100,0	41,2	38,1	9,4	7,0	4,2	100,0
Vogelsbergkreis	29,2	34,6	15,5	12,9	7,8	100,0	31,1	43,3	12,0	8,1	5,5	100,0
Kassel, documenta-Stadt	45,0	32,2	12,2	8,5	2,2	100,0	47,8	35,9	9,0	5,8	1,5	100,0
Landkreis Fulda	32,6	32,8	14,2	14,9	5,5	100,0	35,7	40,6	10,2	9,7	3,8	100,0
Landkr. Hersfeld - Rotenburg	32,9	35,6	14,7	13,0	3,9	100,0	34,6	42,5	11,3	8,8	2,8	100,0
Landkreis Kassel	31,3	39,0	16,3	11,9	1,4	100,0	34,4	45,7	11,9	7,2	0,8	100,0
Schwalm - Eder - Kreis	30,6	36,3	16,0	13,7	3,4	100,0	33,1	43,7	12,2	8,7	2,3	100,0
Landkr. Waldeck- Frankenberg	31,4	34,4	14,4	13,4	6,4	100,0	32,9	41,4	11,5	9,2	4,9	100,0
Werra - Meißner - Kreis	33,8	36,6	14,9	11,8	2,9	100,0	36,3	44,7	10,3	6,9	1,8	100,0
Regierungsbezirk Darmstadt	38,6	34,6	12,8	10,2	3,7	100,0	41,4	39,3	9,6	7,0	2,7	100,0
Regierungsbezirk Gießen	35,6	33,3	14,8	11,7	4,7	100,0	37,5	40,8	11,1	7,5	3,1	100,0
Regierungsbezirk Kassel	34,3	35,2	14,6	12,3	3,5	100,0	36,9	41,8	10,9	8,0	2,5	100,0
Hessen	37,2	34,5	13,5	10,9	3,8	100,0	39,9	40,0	10,1	7,3	2,7	100,0

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur
HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.

Anhang 5

Tabelle A.5.1: Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Hessen nach Landkreisen 2006 bis 2030
 Status-quo-Prognose (Wohnungsversorgungsquote 2030 = Wohnungsversorgungsquote 2006)

	Wohnungsbedarf 2006 - 2010				Wohnungsbedarf 2010 - 2020				Wohnungsbedarf 2020 - 2030			
	Nachhol	Neu	Ersatz	insges.	Nachhol	Neu	Ersatz	insges.	Nachhol	Neu	Ersatz	insges.
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	0	1.821	339	2.160	0	3.757	848	4.605	0	2.841	848	3.689
Frankfurt am Main, Stadt	0	4.210	1.580	5.790	0	9.969	3.951	13.920	0	7.607	3.951	11.558
Offenbach am Main, Stadt	0	1.718	264	1.982	0	4.114	661	4.775	0	3.479	661	4.139
Wiesbaden, Landeshauptstadt	0	3.380	612	3.992	0	7.964	1.530	9.495	0	5.723	1.530	7.254
Landkreis Bergstraße	0	2.140	1.084	3.225	0	5.816	2.711	8.527	0	2.265	2.711	4.976
Landkreis Darmstadt-Dieburg	0	2.995	1.161	4.156	0	7.954	2.902	10.856	0	3.551	2.902	6.453
Landkreis Groß - Gerau	0	2.222	1.073	3.295	0	5.772	2.682	8.454	0	2.611	2.682	5.293
Hochtaunuskreis	0	1.226	1.009	2.235	0	4.499	2.523	7.022	0	2.071	2.523	4.594
Main - Kinzig - Kreis	0	3.578	1.716	5.293	0	9.013	4.289	13.302	0	3.423	4.289	7.712
Main - Taunus - Kreis	0	2.021	979	3.000	0	5.686	2.447	8.133	0	3.443	2.447	5.890
Odenwaldkreis	0	938	402	1.339	0	2.319	1.004	3.323	0	736	1.004	1.740
Landkreis Offenbach	0	2.610	1.454	4.064	0	6.139	3.635	9.774	0	1.651	3.635	5.286
Rheingau - Taunus - Kreis	0	1.155	763	1.918	0	2.817	1.909	4.726	0	-91	1.909	1.818
Wetteraukreis	0	2.567	1.162	3.729	0	7.199	2.905	10.104	0	3.920	2.905	6.824
Landkreis Gießen	0	2.702	1.130	3.832	0	5.634	2.824	8.458	0	2.457	2.824	5.281
Lahn - Dill - Kreis	0	1.096	1.057	2.152	0	2.237	2.641	4.878	0	-978	2.641	1.664
Landkreis Limburg - Weilburg	0	1.166	713	1.878	0	3.175	1.782	4.957	0	1.368	1.782	3.150
Landkr. Marburg - Biedenkopf	0	1.503	983	2.486	0	2.003	2.459	4.461	0	-1.394	2.459	1.064
Vogelsbergkreis	0	175	441	616	0	-281	1.103	822	0	-1.813	1.103	-710
Kassel, documenta-Stadt	0	1.030	458	1.488	0	916	1.146	2.062	0	-416	1.146	730
Landkreis Fulda	0	2.203	916	3.119	0	5.988	2.290	8.278	0	3.327	2.290	5.617
Landkr. Hersfeld - Rotenburg	0	-507	532	25	0	-1.272	1.329	58	0	-2.777	1.329	-1.448
Landkreis Kassel	0	901	1.033	1.933	0	2.339	2.581	4.920	0	-2.253	2.581	328
Schwalm - Eder - Kreis	0	300	734	1.034	0	803	1.834	2.638	0	-1.944	1.834	-110
Landkr. Waldeck- Frankenberg	0	432	705	1.137	0	809	1.762	2.571	0	-1.681	1.762	81
Werra - Meißner - Kreis	0	-837	487	-350	0	-2.188	1.217	-972	0	-3.738	1.217	-2.521
Regierungsbezirk Darmstadt	0	32.581	13.598	46.179	0	83.019	33.996	117.015	0	43.321	33.996	77.226
Regierungsbezirk Gießen	0	6.641	4.324	10.965	0	13.048	10.810	23.576	0	3.825	10.810	11.159
Regierungsbezirk Kassel	0	4.866	4.864	8.736	0	10.856	12.160	20.527	0	3.327	12.160	6.757
Hessen	0	44.088	22.786	65.880	0	106.923	56.965	161.118	0	50.473	56.965	95.142

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur
 HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.

Tabelle A.5.2: Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Hessen nach Landkreisen 2006 bis 2030
 jährliche Verbesserung der Wohnungsversorgungsquot um 0,08

	Wohnungsbedarf 2006 - 2010				Wohnungsbedarf 2010 - 2020				Wohnungsbedarf 2020 - 2030			
	Nachhol	Neu	Ersatz	insges.	Nachhol	Neu	Ersatz	insges.	Nachhol	Neu	Ersatz	insges.
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	244	1.827	339	2.410	610	3.813	848	5.271	596	2.938	848	4.381
Frankfurt am Main, Stadt	1.191	4.224	1.580	6.995	2.978	10.119	3.951	17.048	2.978	7.876	3.951	14.805
Offenbach am Main, Stadt	194	1.723	264	2.182	485	4.174	661	5.320	485	3.593	661	4.739
Wiesbaden, Landeshauptstadt	458	3.391	612	4.461	1.144	8.084	1.530	10.758	1.144	5.929	1.530	8.604
Landkreis Bergstraße	385	2.147	1.084	3.617	964	5.900	2.711	9.575	964	2.375	2.711	6.049
Landkreis Darmstadt-Dieburg	420	3.005	1.161	4.586	1.050	8.072	2.902	12.024	1.050	3.713	2.902	7.665
Landkreis Groß - Gerau	378	2.230	1.073	3.680	944	5.856	2.682	9.482	944	2.727	2.682	6.353
Hochtaunuskreis	343	1.229	1.009	2.581	294	4.528	2.523	7.345	0	2.083	2.523	4.606
Main - Kinzig - Kreis	595	3.589	1.716	5.900	1.487	9.142	4.289	14.919	1.487	3.589	4.289	9.366
Main - Taunus - Kreis	341	2.028	979	3.348	853	5.766	2.447	9.066	853	3.571	2.447	6.871
Odenwaldkreis	137	941	402	1.480	343	2.352	1.004	3.700	70	750	1.004	1.824
Landkreis Offenbach	516	2.619	1.454	4.589	1.291	6.230	3.635	11.156	1.291	1.754	3.635	6.681
Rheingau - Taunus - Kreis	270	1.158	763	2.192	674	2.858	1.909	5.442	674	-60	1.909	2.523
Wetteraukreis	418	2.575	1.162	4.155	1.045	7.304	2.905	11.254	1.045	4.078	2.905	8.029
Landkreis Gießen	408	2.711	1.130	4.249	1.020	5.721	2.824	9.565	1.020	2.575	2.824	6.418
Lahn - Dill - Kreis	372	1.099	1.057	2.527	929	2.271	2.641	5.842	929	-970	2.641	2.601
Landkreis Limburg - Weilburg	244	1.169	713	2.126	611	3.220	1.782	5.613	328	1.408	1.782	3.518
Landkr. Marburg - Biedenkopf	388	1.508	983	2.879	970	2.042	2.459	5.470	970	-1.393	2.459	2.036
Vogelsbergkreis	154	175	441	771	385	-283	1.103	1.205	385	-1.849	1.103	-361
Kassel, documenta-Stadt	330	1.033	458	1.822	825	934	1.146	2.905	825	-408	1.146	1.563
Landkreis Fulda	267	2.209	916	3.392	0	6.004	2.290	8.294	0	3.336	2.290	5.626
Landkr. Hersfeld - Rotenburg	184	-509	532	207	459	-1.290	1.329	499	459	-2.844	1.329	-1.055
Landkreis Kassel	359	903	1.033	2.295	898	2.372	2.581	5.852	898	-2.271	2.581	1.209
Schwalm - Eder - Kreis	266	301	734	1.301	666	815	1.834	3.315	666	-1.974	1.834	526
Landkr. Waldeck- Frankenberg	0	432	705	1.137	0	809	1.762	2.571	0	-1.681	1.762	81
Werra - Meißner - Kreis	0	-837	487	-350	0	-2.188	1.217	-972	0	-3.738	1.217	-2.521
Regierungsbezirk Darmstadt	5.890	32.687	13.598	52.175	14.163	84.200	33.996	132.358	13.581	44.977	33.996	92.494
Regierungsbezirk Gießen	1.566	6.663	4.324	12.553	3.914	13.253	10.810	27.694	3.631	3.982	10.810	14.573
Regierungsbezirk Kassel	1.406	4.879	4.864	10.154	2.849	10.935	12.160	23.437	2.849	3.336	12.160	9.005
Hessen	8.862	44.229	22.786	74.882	20.926	108.389	56.965	183.489	20.061	52.296	56.965	116.072

Quelle: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur
 HessenAgentur: IWU_Wohnbedarf_Hessenbis2030_Bevölk_Werte.xls.

