

Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

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

info@iwu.de
www.iwu.de

Wohnraumversorgungskonzept Main-Kinzig-Kreis Fortschreibung 2021

Eine Untersuchung im Auftrag des Main-Kinzig-Kreises

Darmstadt, den 25.10.2022

Datenstichtag: 30.6.2021

Autoren: Martin Vaché
Dr. Philipp Deschermeier
Nikolas Daub
Galina Nuss

Wohnraumversorgungskonzept Main-Kinzig-Kreis
Fortschreibung 2021

Autoren: Martin Vaché
Dr. Philipp Deschermeier
Nikolas Daub
Galina Nuss

INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GMBH
Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

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

Inhalt

Vorbemerkung	8
1 Einführung	9
1.1 Aufgabenstellung.....	9
1.2 Räumliche Betrachtungsebenen	9
1.3 Inhalt und Aufbau des Berichtes	9
2 Gegenwärtige Situation und bisherige Entwicklung	11
2.1 Ökonomische Rahmenbedingungen	11
2.2 Wohnungsnachfrage	18
2.3 Wohnungsangebot	22
2.4 Mieten und Immobilienpreise	31
2.5 Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt	40
2.6 Zusammenfassung zur Situation und zur bisherigen Entwicklung und Bewertung	48
3 Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs	50
3.1 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	50
3.2 Entwicklung der Haushalte und Wohnbedarfe	55
3.3 Qualitativer Wohnungsbedarf	60
3.4 Zusammenfassung zur Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs und Bewertung	67
4 Zielgruppenspezifische Untersuchungen	69
4.1 Senioren.....	69
4.2 Wohnungsnotfälle	90
4.3 Familien	98
4.4 Zusammenfassung zu den zielgruppenspezifischen Untersuchungen und Bewertung	107
5 Weitere Ergebnisse der Gemeindebefragung	110
5.1 Baulandverfügbarkeit und Kapazitäten.....	110
5.2 Das Wohnangebot für geringe und mittlere Einkommen	115
5.3 Zusammenfassung weiterer Ergebnisse der Gemeindebefragung und Bewertung	117
6 Kommunale Bedarfsprofile	119
6.1 Methodik und Profilbildung.....	119
6.2 Teilraumspezifische Fragestellungen	123
7 Handlungsempfehlungen	125
8 Fazit	127
9 Literaturverweise	128

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gliederung der Analyse	10
Abbildung 2: Bruttowertschöpfung je Einwohner im Main-Kinzig-Kreis und in ausgewählten Vergleichsgebieten 2008-2018	11
Abbildung 3: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer im Main-Kinzig-Kreis und in ausgewählten Vergleichsgebieten 1990 bis 2019	13
Abbildung 4: Veränderung der Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises 2019 gegenüber 2009	14
Abbildung 5: Beschäftigtenanteil im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor 2019 und Veränderung gegenüber 2009 im Main-Kinzig-Kreis	15
Abbildung 6: Entwicklung der Arbeitslosenquote im Main-Kinzig-Kreis und den übergeordneten Gebietskörperschaften für die Jahre 1990 bis 2020	16
Abbildung 7: Arbeitslosenquote in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises 2019 (in Prozent)	17
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1990 bis 2019	18
Abbildung 9: Jährliche Wanderungssalden der Bildungs- und Berufseinstiegswanderung pro 1000 Einwohner im Mittel der Jahre 2011 bis 2020	19
Abbildung 10: Jährliche Wanderungssalden der Familienwanderung pro 1000 Einwohner im Mittel der Jahre 2011 bis 2020	20
Abbildung 11: Entwicklung des Anteils ausländischer Bevölkerung im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1990 bis 2019	21
Abbildung 12: Wohnbauintensität im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1990 bis 2019	23
Abbildung 13: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an der Gesamtzahl der fertiggestellten Wohnungen im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1990 bis 2019	24
Abbildung 14: Entwicklung des Wohnungsbestandes im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1990 bis 2019	26
Abbildung 15: Wohnungsgröße 2019 nach der Raumzahl und Entwicklung seit 2011 im Main-Kinzig-Kreis	27
Abbildung 16: Entwicklung der Wohnflächenversorgung je Einwohner im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1990 bis 2019.	29
Abbildung 17: Leerstandsrate bei Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum im Main-Kinzig-Kreis 2011	30
Abbildung 18: Entwicklung der marktaktiven Leerstandsrate bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 2011-2020	31
Abbildung 19: Angebotsmieten in den Teilräumen des Main-Kinzig-Kreises 2002 - 2020	33
Abbildung 20: Mittlere Angebotsmieten für Zweizimmerwohnungen 2020	34
Abbildung 21: Angebotspreise für Einfamilienhäuser in den Teilräumen des Main-Kinzig-Kreises 2002 - 2020	36
Abbildung 22: Angebotspreise pro m ² für Einfamilienhäuser 2020	37
Abbildung 23: Entwicklung der Kaufwerte für baureifes Land im Main-Kinzig-Kreis im übergeordneten Raum 1990 bis 2019	38
Abbildung 24: Generalisierte Bodenwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises 2020	39
Abbildung 25: Empfänger von Leistungen nach SGB II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit nach SGB XII sowie Wohngeld im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum	40

Abbildung 26: Bestandsbezogene Förderquote für öffentlich geförderte Wohnungen im Main-Kinzig-Kreis sowie den Vergleichsräumen	42
Abbildung 27: Bindungsausläufe öffentlich geförderter Mietwohnungen (alle Förderwege) bis 2100 (ohne Neuförderungen)	43
Abbildung 28: Relative Anteile öffentlich geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises 2019	44
Abbildung 29: Anteile öffentlich geförderter Wohnungen in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises 2019 im Vergleich zu 2011	45
Abbildung 30: Entwicklung der Zahl wohnungssuchender Haushalte im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 2011-2020	46
Abbildung 31: Wohnungssuchende Haushalte nach Bedarfslagen 2020	47
Abbildung 32: Entwicklung der TFR inklusive Prognose für den Main-Kinzig-Kreis bis 2040	51
Abbildung 33: Entwicklung der Lebenserwartung inklusive Prognose für den Main-Kinzig-Kreis bis 2040	51
Abbildung 34: Wanderungsannahmen nach Prognoseszenarien für den Main-Kinzig-Kreis bis 2040	53
Abbildung 35: Bevölkerungsentwicklung im Main-Kinzig-Kreis bis zum Jahr 2040 nach Prognoseszenarien	55
Abbildung 36: Szenarien des Zielwohnungsbestands für den Main-Kinzig-Kreis bis zum Jahr 2040	57
Abbildung 37: Komponenten des Mehrbedarfs bis zum Jahr 2040 für den Main-Kinzig-Kreis und seine Teilräume	58
Abbildung 38: Fertigstellungsbedarfe bis zum Jahr 2040 für den Main-Kinzig-Kreis und seine Teilräume nach Szenarien	59
Abbildung 39: Ablaufschema der qualitativen Wohnbedarfsermittlung	60
Abbildung 40: Wohnungsbedarfsrelevante Haushaltstypen 2020 und relative Veränderung bis 2040	62
Abbildung 41: Wohnungsnachfragestruktur im Kreis und seinen Teilräume 2011	64
Abbildung 42: Bedarfsgerechter qualitativer Neubaumix bis 2040 und Fertigstellungen nach Teilsegmenten: Auswirkungen des Remanenzeffekts	66
Abbildung 43: Bedarfsgerechter qualitativer Neubaumix bis 2040 und Fertigstellungen nach Teilsegmenten	67
Abbildung 44: Die Altersstruktur der Bevölkerung im Main-Kinzig-Kreis sowie den Teilräumen für die Jahre 2019 (schwarz) und 2040 (grau).	69
Abbildung 45: Bevölkerungsanteile der jüngeren und älteren Senioren (linke Achse) sowie der sonstigen Bevölkerung (rechte Achse) im Main-Kinzig-Kreis	70
Abbildung 46: Bevölkerungsanteil der Senioren im Main-Kinzig-Kreis und seinen Teilräumen	71
Abbildung 47: Veränderung der Anzahl der Senioren und der sonstigen Bevölkerung im Main-Kinzig-Kreis und seinen Teilräumen	72
Abbildung 48: Der Altenquotient für die Kommunen des Main-Kinzig-Kreises im Jahr 2019	73
Abbildung 49: Entwicklung des Altenquotienten im Main-Kinzig-Kreis und seinen Teilräumen	73
Abbildung 50: Entwicklung der Anzahl der Seniorenhaushalte sowie der sonstigen Haushalte	74
Abbildung 51: Anteil der Seniorenhaushalte sowie der sonstigen Haushalte an allen bedarfsrelevanten Haushalten	75
Abbildung 52: Veränderungen der Seniorenhaushalte sowie der sonstigen Haushalte nach Teilperioden	76
Abbildung 53: Seniorenhaushalte im Main-Kinzig-Kreis nach Art, Herkunft sowie nach besonderem Unterstützungsbedarf	77

Abbildung 54: Bedeutung verschiedener Wohnformen für die Wohnversorgungssituation von Seniorenhaushalten im Main-Kinzig-Kreis	78
Abbildung 55: Wohnversorgungsprobleme von Seniorenhaushalten im Main-Kinzig-Kreis	79
Abbildung 56: Relevanz von Wohnversorgungsproblemen von Seniorenhaushalten im Main-Kinzig-Kreis	80
Abbildung 57: Erwartungen über zukünftige wohnungsbezogene Handlungsbedarfe für Seniorenhaushalte im Main-Kinzig-Kreis	81
Abbildung 58: Intensität der Maßnahmenbereiche zur Verbesserung der Versorgungslage Älterer im Main-Kinzig-Kreis	82
Abbildung 59: Angebot und Bedarf an altersgerechtem Wohnraum in den Teilräumen des Main-Kinzig-Kreises	84
Abbildung 60: Entwicklung des Bedarfs an altersgerechten Wohnungen	85
Abbildung 61: Entwicklung des Bedarfs an altersgerechten Wohnungen differenziert nach altersdifferenzierten Zielgruppenhaushalten	85
Abbildung 62: Angebot an Wohn- und Tagesplätzen für Senioren je 100 Senioren im Main-Kinzig-Kreis	86
Abbildung 63: Vergleich der Anzahl der pflegebedürftigen Personen (je 1.000 Einwohner ab 65 Jahren) mit der Anzahl an Plätzen in Pflegeheimen (je 1.000 Einwohner ab 65 Jahre)	87
Abbildung 64: Senioren mit Wohngeldbezug im Main-Kinzig-Kreis und seinen Teilräumen	88
Abbildung 65: Seniorenhaushalte mit Grundsicherung im Alter (SGB XII Kap. 4)	88
Abbildung 66: Verteilung des Anteils an Senioren mit SGB XII Kapitel 4 an allen Senioren der Kommune	89
Abbildung 67: Weitere Entwicklung der Betroffenenzahlen	92
Abbildung 68: Strukturmerkmale der Betroffenen: Haushaltsformen	93
Abbildung 69: Strukturmerkmale der Betroffenen: Fallgruppen	95
Abbildung 70: Fallzahlen von Räumungsklagen im Main-Kinzig-Kreis 2015-2020	96
Abbildung 71: Präventions- und Notversorgungsleistungen	98
Abbildung 72: Haushaltszahlen im familienbildungsrelevanten Lebensalter im Main-Kinzig-Kreis in den Jahren 2019 und Prognose bis 2040 (Szenario gleichbleibende Bevölkerungszahl)	99
Abbildung 73: Jugendquotient in den Städten und Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises 2019	100
Abbildung 74: Wohneigentumsquote in Hessen 2018	101
Abbildung 75: Wohnformwahl von Familienhaushalten im Main-Kinzig-Kreis 2011	102
Abbildung 76: Einkommensverteilung der Ersterwerberhaushalte nach Kreistypen 2018	103
Abbildung 77: Ersterwerb von Eigenheimen nach Baualter, Deutschland 2018	103
Abbildung 78: Kaufpreisniveau für gebrauchte Einfamilienhäuser im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 2012-2020; Index (2015=100)	104
Abbildung 79: Transaktionszahlen gebrauchter Einfamilienhäuser im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 2012-2020	105
Abbildung 80: Struktur und Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften mit Kindern im Main-Kinzig-Kreis und seinen Teilräumen 2015-2020	106
Abbildung 81: Anteilige Bedarfsgemeinschaften mit Kindern im SGB II 2020	107
Abbildung 82: Hemmnisse und Handlungserfordernisse im Themenbereich Baulandentwicklung	113
Abbildung 83: Hemmnisse der Wohnraumbereitstellung	114
Abbildung 84: Versorgungslage für geringe und mittlere Einkommen	115
Abbildung 85: Potenziale der Unterstützungsleistungen des Kreises	117
Abbildung 86: Profilbildung der Gemeinden und Städte im Main-Kinzig-Kreis	120

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Altersverteilung der zuwandernden Kohorten im Stützzeitraum und in der Prognose	53
Tabelle 2: Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung	54
Tabelle 3: Szenarien des Zielwohnungsbestands für den Main-Kinzig-Kreis und seine Teilräume bis zum Jahr 2040	57
Tabelle 4: Soll-/Ist Abgleich der Fertigstellungsbedarfe bis zum Jahr 2040 für den Main-Kinzig-Kreis und seine Teilräume	59
Tabelle 5: Wie schätzen Sie die Zahl der akut von Wohnungslosigkeit betroffenen Personen in Ihrer Kommune im Mittel der letzten drei Jahren ein? <i>Bitte geben Sie bei jahreszeitlich unterschiedlichen Fallzahlen die höchsten Betroffenzahlen an, z.B. im Winter.</i>	91
Tabelle 6: Welche Kapazitäten in der ordnungsrechtlichen Unterbringung von Wohnungsnotfällen stehen in Ihrer Kommune zur Verfügung? <i>Dazu gehören neben eigenen Angeboten auch Anmietungen und sonstige vertraglich gesicherte Unterbringungsmöglichkeiten</i>	96
Tabelle 7: Welche Wohnbaukapazitäten sehen die bestehenden oder die in den nächsten 5 Jahren voraussichtlich zur Rechtskraft kommenden Bebauungspläne Ihrer Kommune vor? <i>Berücksichtigen Sie bestehende oder in Erstellung befindliche Bebauungspläne, die noch über offene Baulandkapazitäten für den Wohnungsbau verfügen.</i>	111
Tabelle 8: Welche Wohnbaukapazitäten sind darüber hinaus in Ihrer Kommune perspektivisch verfügbar? <i>Berücksichtigen Sie Wohnbauflächenpotenziale in Flächennutzungsplänen, informellen Planwerken, Innenentwicklungspotenziale etc. soweit diese abschätzbaren Kapazitäten erlauben.</i>	112
Tabelle 9: Themengebiete und Merkmale der Profilbildung	119

Vorbemerkung

Als flächengrößter Kreis in Südhessen bzw. einwohnerstärkster Kreis Hessens steht der Main-Kinzig-Kreis stellvertretend für die aktuellen Herausforderungen der Wohnungsversorgung in den Städten, aber auch den suburbanen und ländlichen Räumen Hessens.

Angesichts der im Lauf des letzten Jahrzehnts stetig gestiegenen Anspannung der Wohnungsmärkte besteht die Aufgabe derzeit vor allem darin, die verschiedenen Zielgruppen mit bedarfsgerechten Angeboten zu versorgen, bzw. die Leistbarkeit und Zugänglichkeit von Wohnraum sicherzustellen. Zu diesen Zielgruppen zählen in der Regel u.a. Senioren, Transferleistungsempfänger, Alleinerziehende, Zuwanderer, Flüchtlinge und weitere Personen mit besonderem Unterstützungsbedarf (z.B. Barrierefreiheit). Angesichts der außerordentlichen Preisentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt sind seit einigen Jahren zusätzlich auch Familienhaushalte verstärkt von Leistbarkeitsproblemen betroffen.

Innerhalb des Kreises stellt sich die Situation weiterhin unterschiedlich dar. In den ballungsraumnahen Städten und Gemeinden in unmittelbarer Nähe zu Frankfurt, Offenbach und Hanau bündeln sich Raumbedarfe aus der Suburbanisierungswanderung von Familien aus den Städten, der Zuwanderung aus dem Ausland in die regionalen Arbeitsmärkte und der Bildungswanderung. Knappheit an Wohnraum, vor allem im Segment für geringe und mittlere Einkommen, sowie hohe Preise im Neubau aufgrund bestehender Flächenrestriktionen kennzeichnen diesen Teilraum insgesamt. Dabei sind deutliche Standortspezialisierungen erkennbar, d.h. die verschiedenen Kommunen stellen höchst unterschiedliche Wohnungsmärkte dar.

Während noch in der letzten Untersuchung im Jahr 2014 die östlichen Kreisteile vor allem durch den demografischen Wandel geprägt waren, stellt sich die Situation aktuell differenzierter dar. Die Alterung der Bevölkerung bestimmt zwar weiterhin den langanhaltenden demografischen Trend. Die Anpassung des Wohnungsbestands an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft ist daher weiterhin eine Daueraufgabe für die Zukunft.

Die fortgeschrittene Schaffung von Gewerbestandorten, der Zuzug von Zuwanderern und Flüchtlingen sowie die Ausweitung des Suchradius von Pendlern aufgrund der hohen Preise im Westteil des Kreises haben jedoch auch hier zu einer insgesamt heterogeneren Bedarfslage beigetragen. Insbesondere die Phase der verstärkten Flüchtlingszuwanderung in den Jahren zwischen 2014 und 2016 stellt hierbei eine in der jüngeren Entwicklung des Kreises einmalige Sondersituation dar, deren Implikationen für den Wohnungsmarkt nur teilweise einer differenzierten Betrachtung zugänglich sind, da sie als separate Bedarfsgruppe nicht hinreichend genau abgebildet werden können. Vorrangige Probleme sind hier weiterhin eine erschwerte Zugänglichkeit des allgemeinen Wohnungsmarkts, verbunden mit Wohnungslosigkeit. Auf der anderen Seite haben durch die intensive Phase der Zuwanderung auch besonders einige der Städte und Gemeinden im ländlichen Raum von Zuzug profitieren können.

Dadurch hat sich jedoch auch die Versorgungslage mit Wohnraum in den preisgünstigeren Wohnstandorten des Kreises gegenüber der letzten Berichtsfassung verändert. Wohnraummangel und Bezahlbarkeitsprobleme sind nicht mehr allein Wesensmerkmal der westlichen, ballungsraumnahen Gemeinden. Andererseits hat die Belebung der Nachfrage auch den Wohnungsneubau sowie vermutlich das Modernisierungsgeschehen in den betroffenen Gemeinden befördert. Insgesamt stellt sich für die weitere Entwicklung der Baulandressourcen im Main-Kinzig-Kreis daher die Herausforderung, kurz- und mittelfristige Neubaubedarfe im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu balancieren.

Die Auswirkungen der in den Zeitraum der Berichtlegung fallenden globalen Corona-Pandemie konnten aufgrund der kurzfristigen Dynamik und der weitgehend noch nicht in den Daten erfassten Auswirkungen nicht explizit berücksichtigt werden. Sie fügen sich jedoch in ein Lagebild zunehmender Volatilität der Zuwanderung mit der Folge einer höheren Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Entwicklung. Eine Verstärkung des Trends zum Homeoffice und weiter gestiegene Hauspreise dürften dabei auch die Wohnungsnachfrage in ländlicher geprägten Teilen des Main-Kinzig-Kreises weiter treiben. Auf der anderen Seite ist noch nicht abzusehen, inwieweit die negativen Folgen für die Arbeitsmärkte und Leistbarkeitsprobleme infolge der wirtschaftlichen Krisenfolgen Wohnungsnotlagen im Kreis mehr als nur kurzfristig verstärken werden.

1 Einführung

1.1 Aufgabenstellung

Im Jahr 2003 wurde durch das Institut Wohnen und Umwelt erstmals im Rahmen einer vom Land Hessen geförderten Pilotstudie ein erstes Wohnraumversorgungskonzept für den Main-Kinzig-Kreis erstellt. Ziel dieses Konzeptes war es, ein umfassendes Bild der Lage und der zukünftigen Entwicklung auf den Wohnungsmärkten des Landkreises zu erstellen, um planerische Zielsetzungen und wohnraumbezogene Fördermaßnahmen aufeinander abzustimmen. Diese Studie wurde im Jahr 2014 aktualisiert und um neue Fragestellungen ergänzt.

Aufgrund der seitdem kontinuierlich gestiegenen Zuwanderungsdynamik, die grundsätzliche Fragen der Leistbarkeit und Zugänglichkeit zum Wohnungsmarkt erneut auf die wohnungspolitische Agenda gebracht hat, wird mit dem vorliegenden Bericht eine erneute Aktualisierung vorgelegt. Daneben richtet die aktuelle Untersuchung den Fokus auch auf drei Zielgruppen: Senioren, Wohnungslose und Familienhaushalte. Die flankierende Befragung der Kreisgemeinden beinhaltet zusätzlich Fragen zur Baulandentwicklung sowie zur Notwendigkeit weiterer Informations- und Unterstützungsbedarfe der Gemeinden zur Bewältigung der Aufgaben im Bereich der Wohnraumversorgung.

1.2 Räumliche Betrachtungsebenen

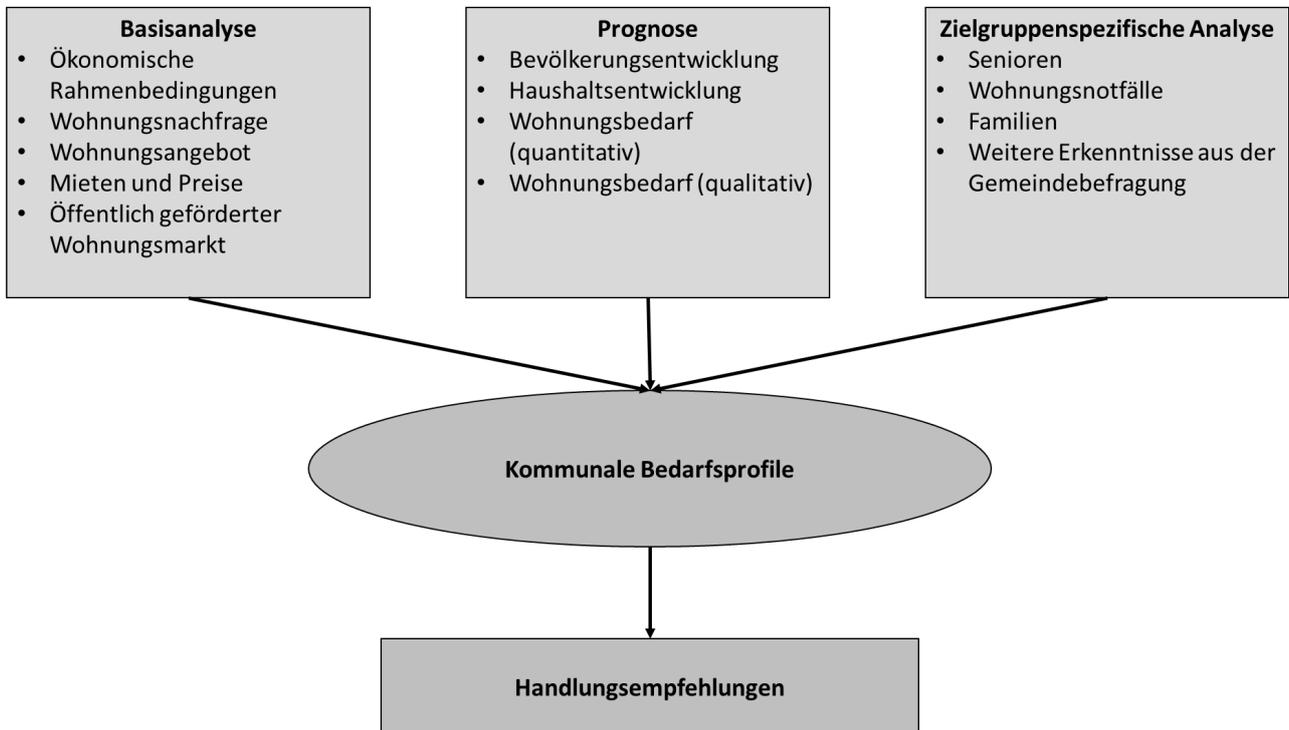
Der Main-Kinzig-Kreis wurde im Zuge der Gebietsreform 1974 aus den ehemaligen Altkreisen Hanau, Gelnhausen und Schlüchtern sowie der Stadt Hanau gebildet und erhielt 1977 nach der Eingliederung von Bergen-Enkheim in das Stadtgebiet Frankfurt seine heutige Gebietszuweisung. Wegen seiner Größe und heterogenen Struktur wurde der Main-Kinzig-Kreis auch in der vorliegenden Fassung des Gutachtens in die Teilräume Hanau, Gelnhausen und Schlüchtern untergliedert, deren Abgrenzung sich an den Verwaltungsgrenzen der ehemaligen, gleichnamigen Altkreise orientiert. Die räumliche Einteilung aus dem Gutachten 2003 wurde daher beibehalten. Die sich abzeichnende Lösung der Stadt Hanau als kreisfreie Stadt aus dem Landkreis ist zum Zeitpunkt der Berichtslegung noch nicht vollzogen. Dennoch ist zu betonen, dass die großstädtische Natur Hanaus hinsichtlich ihrer Problemlagen, aber auch ihrer Lösungskompetenzen im Rahmen einer kreisweiten Untersuchung nicht detailliert berücksichtigt werden kann.

1.3 Inhalt und Aufbau des Berichtes

Der grundsätzliche Aufbau des Berichts orientiert sich an der Struktur der vorangegangenen Untersuchungen, weicht aber durch zielgruppenspezifische Untersuchungen von dieser ab. So gliedern sich die Auswertungen in eine Basisanalyse, ein Prognoseteil sowie in zielgruppenspezifische Untersuchungen. In der Basisanalyse (Kapitel 2) folgt daher ein Überblick über die ökonomischen Rahmenbedingungen und die Beschäftigungsentwicklung im Landkreis, da die Entwicklung des regionalen Arbeitsmarktes eine wichtige Determinante für die Wohnungsnachfrage darstellt (Kapitel 2.1). Anschließend wird die bisherige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt analysiert. Dieser Arbeitsschritt umfasst die Wohnungsnachfrage (Kapitel 2.2), das Wohnungsangebot (Kapitel 2.3) sowie das Marktergebnis in Form von Mieten und Preisen (Kapitel 2.4). Das Kapitel schließt mit einer Analyse der Situation auf dem öffentlich geförderten Wohnungsmarkt (Kapitel 2.5). Aufbauend auf der Basisanalyse wird anschließend im Prognoseteil der Studie die künftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung vorausgeschätzt (Kapitel 3). Die Ergebnisse dieser Prognosen bilden die Grundlage für die Abschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs.

Die analytischen Befunde werden zusammen mit den Ergebnissen der begleitenden Gemeindebefragung zu gesonderten Betrachtungen von ausgewählten Zielgruppen verdichtet. Dabei wird auf die Wohnraumversorgung von Senioren und Familien sowie auf Wohnungsnotfälle eingegangen (Kapitel 4). Am Ende der Untersuchung erfolgt eine typisierte Betrachtung der gemeindespezifischen Problemstellungen sowie wohnungspolitischer Handlungsfelder im Landkreis. Die Gliederung der Analyse ist in Abbildung 1 dargestellt.

Abbildung 1: Gliederung der Analyse



Quelle: Eigene Darstellung.

2 Gegenwärtige Situation und bisherige Entwicklung

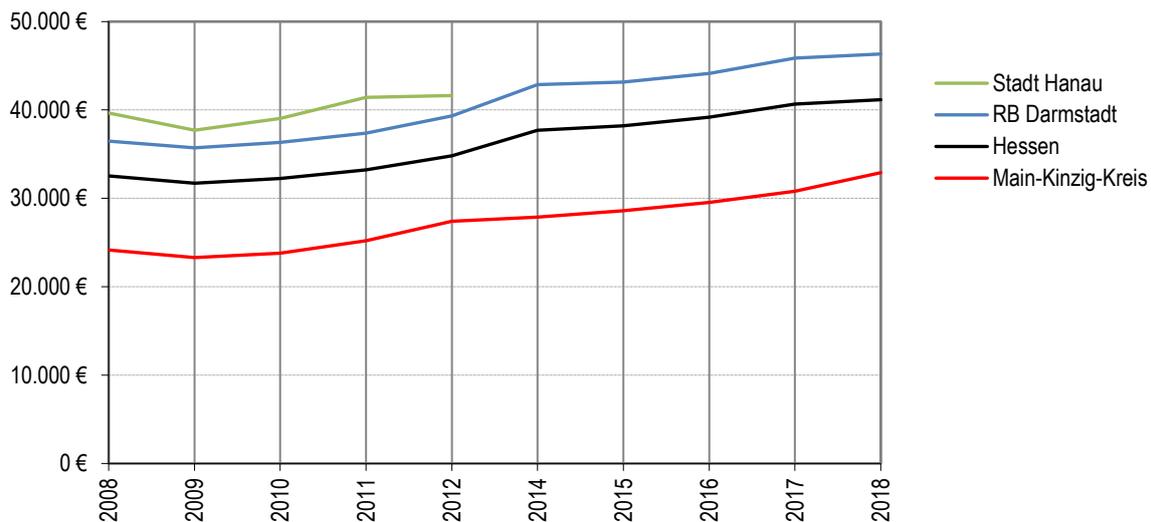
2.1 Ökonomische Rahmenbedingungen

2.1.1 Wirtschaftskraft und Wirtschaftsstruktur

Die ökonomischen Rahmenbedingungen sind ein Bestandteil zur Bewertung der gegenwärtigen Lage des Wohnungsmarktes. Denn die Zuwanderung ist ein entscheidender Faktor für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage (vgl. Kapitel 2.2). Gleichzeitig wird die Zuwanderung von der Arbeitsmarktlage bestimmt. So bilden die in den nachfolgenden Unterkapiteln berechneten Indikatoren einen Rahmen zur Bewertung der wirtschaftlichen Situation und der Wirtschaftsstruktur, die die Indikatoren zur Wohnungsmarktsituation ergänzen.

Die nominale Bruttowertschöpfung¹ je Einwohner ist ein zentraler Indikator, um die Wirtschaftskraft des Kreises relativ zu den übergeordneten Gebietskörperschaften einzuordnen. Die mittlere Bruttowertschöpfung pro Kopf im Kreis betrug im (bezogen auf das aktuell verfügbare Berichts-) Jahr 2018 ca. 32.900 €. Sie liegt damit um etwa 20 % unter dem hessischen Landesmittel, bzw. 29 % unter dem Mittel des Regierungsbezirkes Darmstadt (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Bruttowertschöpfung je Einwohner im Main-Kinzig-Kreis und in ausgewählten Vergleichsgebieten 2008-2018



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Kreisstatistik, Ausgewählte neue Daten für Landkreise und kreisfreie Städte, Jahrgänge 2010 bis 2020. Die Werte für Hanau sind nur bis 2012 separat ausgewiesen worden.

¹ Die Bruttowertschöpfung ist die Summe, der von inländischen Wirtschaftseinheiten beziehungsweise Wirtschaftsbereichen produzierten Waren und Dienstleistungen abzüglich der bezogenen Vorleistungen (zum Beispiel Rohstoffe, Vorprodukte, Handelswaren, Dienstleistungen usw.). Die nominale Bruttowertschöpfung ist nicht inflationsbereinigt, sondern in den Preisen des jeweiligen Jahres ausgedrückt.

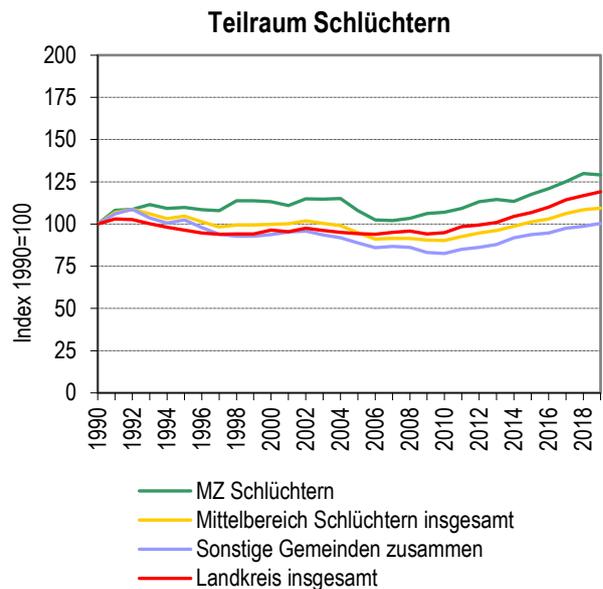
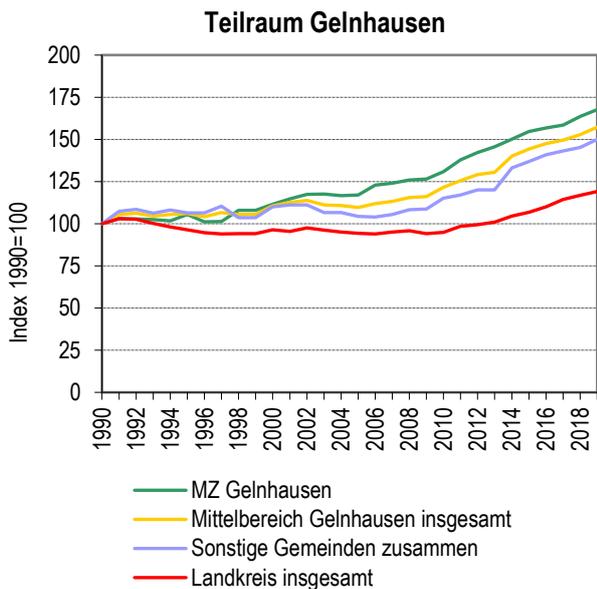
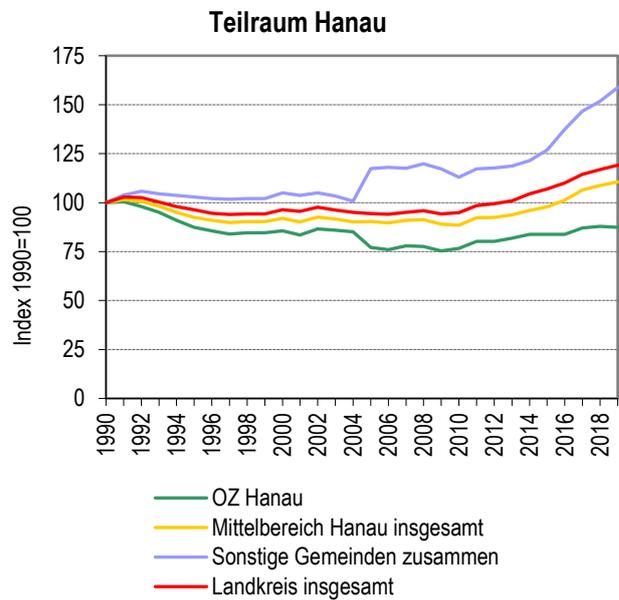
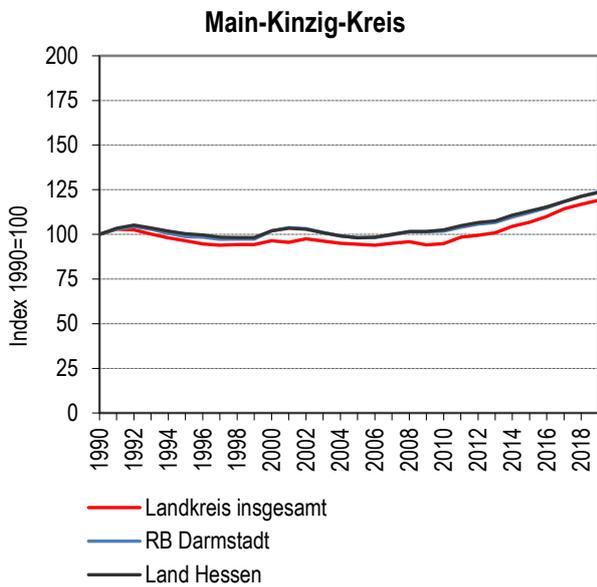
Gleichzeitig profitierte der Landkreis von der guten konjunkturellen Lage und dem Wirtschaftswachstum der 2010er Jahre. Während die Bruttowertschöpfung in Hessen zwischen 2008 und 2018 um nominal 27 % stieg, verzeichnete der Main-Kinzig-Kreis ein Wachstum von 36 %. Dennoch ist zwischen 2012 und 2017 eine vergleichsweise geringere Wachstumsdynamik im Kreis zu erkennen, die auf eine Phase des Aufholwachstums nach der Finanzkrise 2008/2009 folgte, von der die Wertschöpfung im Main-Kinzig-Kreis überdurchschnittlich stark betroffen war.

2.1.2 Beschäftigung

Die Beschäftigungsentwicklung ist ein Indikator, der Rückschlüsse über einen Teil des Wanderungsgeschehens zulässt. Denn aus einer günstigen wirtschaftlichen Entwicklung und einer höheren Beschäftigung resultiert eine höhere Zuwanderung und entsprechend mehr Nachfrage am Wohnungsmarkt. Die Beschäftigungsentwicklung im Kreis verlief im Verlauf der letzten 30 Jahre ähnlich wie auf Landes- oder Bezirksebene (vgl. Abbildung 3). Nach einem von kleineren konjunkturellen Veränderungen abgesehen weitgehend gleichbleibendem Niveau der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse verzeichnete der Main-Kinzig-Kreis einen kontinuierlichen Zuwachs der Beschäftigtenzahlen. Im Zeitraum von 2009 bis 2019 stieg die Zahl sozialversicherungspflichtig beschäftigter Arbeitnehmer im Kreis um 26 %.

Auf Ebene der Teilräume verlief die Beschäftigungsentwicklung im Teilraum Schlüchtern über den Betrachtungsraum von 2009 bis 2019 mit einem Zuwachs von etwa 21 % insgesamt leicht schwächer als im Kreismittel. Während der Teilraum Hanau mit 24 % Zuwachs etwa im Mittel der Entwicklung des Landkreises lag, profitierte besonders der Teilraum Gelnhausen von der starken konjunkturellen Dynamik, mit einer Zunahme der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer um fast 36 % seit 2009 und mehr als 50 % gegenüber 1990. Im Teilraum Gelnhausen wiederum verzeichneten vor allem die Gemeinden Linsengericht und Biebergemünd einen ausgeprägten Zuwachs.

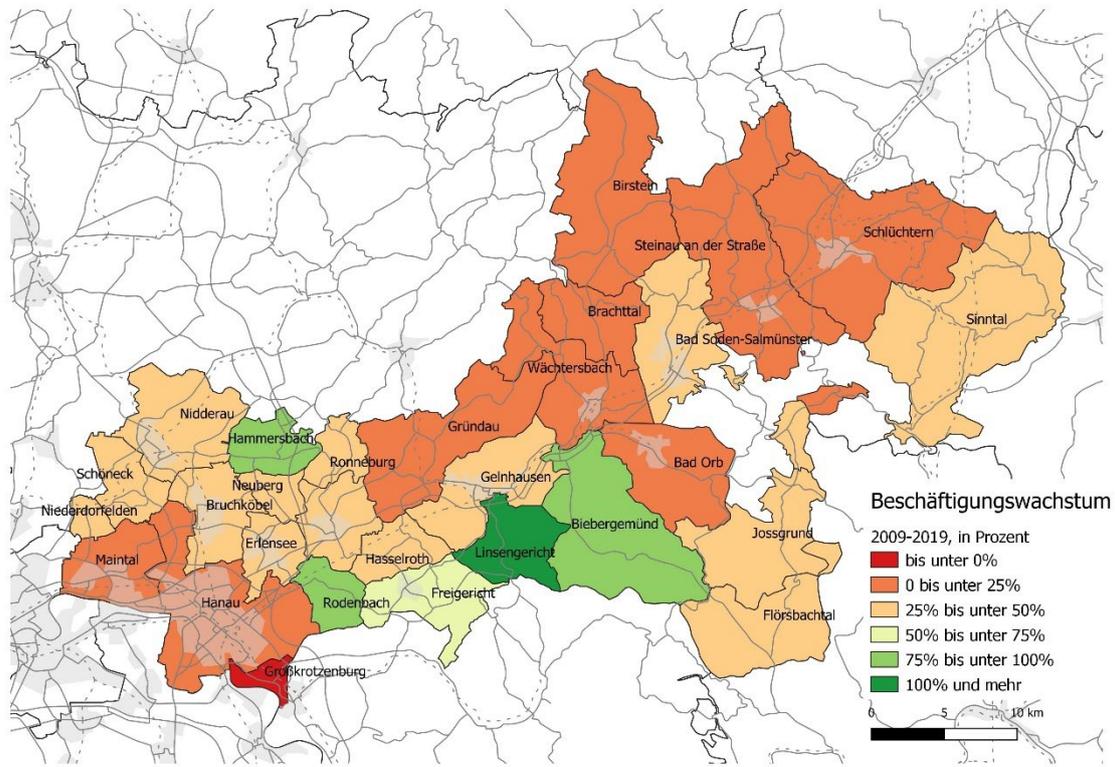
Abbildung 3: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer im Main-Kinzig-Kreis und in ausgewählten Vergleichsgebieten 1990 bis 2019



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, Jahrgänge 1991 bis 2020

Auch im Teilraum Hanau lassen sich starke Gegensätze in der Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnisse beobachten. So stehen starken Zuwächsen in den Gemeinden Hammersbach und Rodenbach von 91 % respektive 84 % Verluste von sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen um 13 % in der Gemeinde Großkrotzenburg gegenüber (vgl. Abbildung 4). Auch in der Stadt Hanau selbst fiel der Zuwachs an Beschäftigungsverhältnissen im Kreisvergleich langfristig unterdurchschnittlich aus, mit einer Abnahme von ca. 13 % gegenüber dem im Betrachtungszeitraum höchsten Stand 1990.

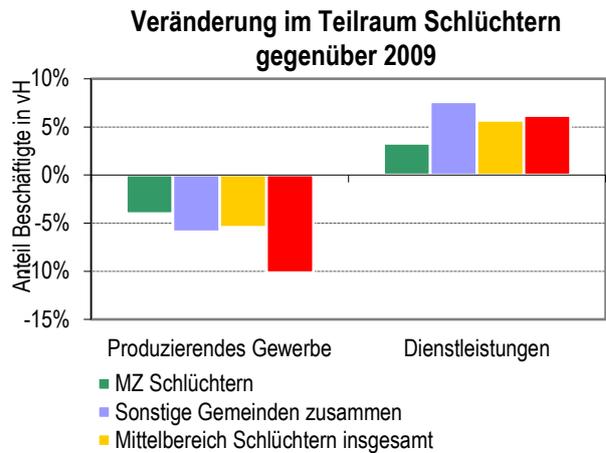
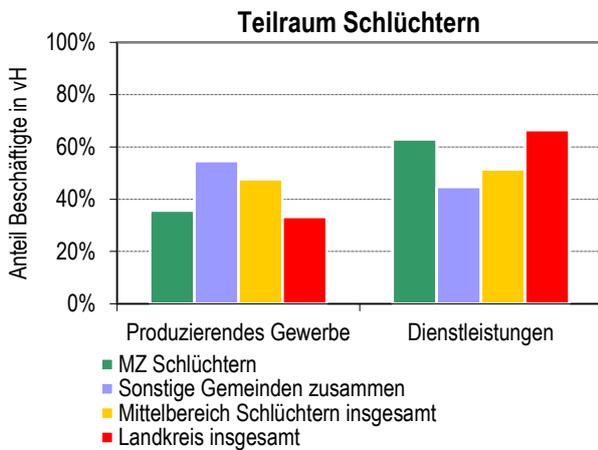
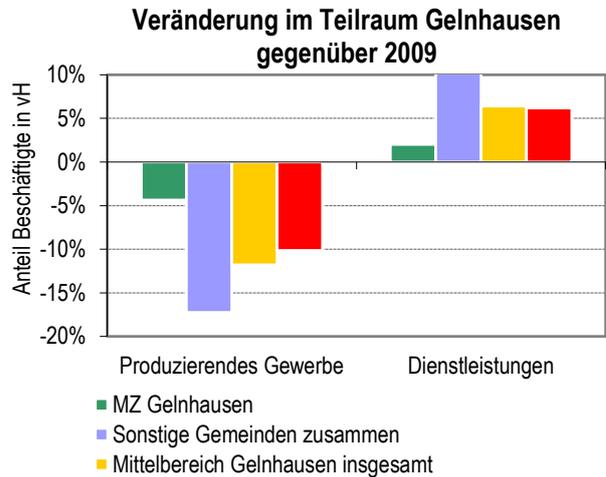
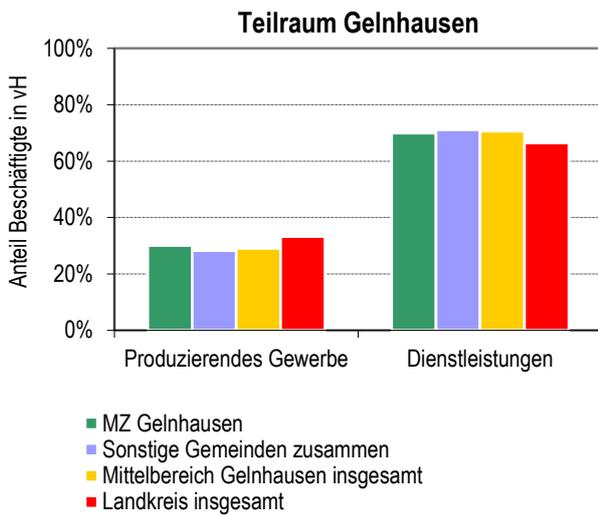
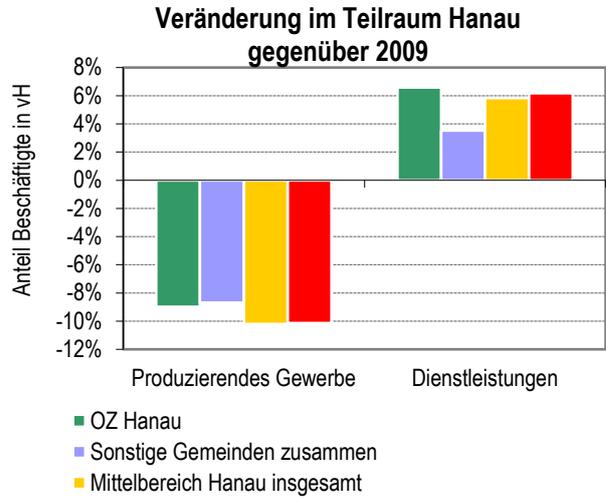
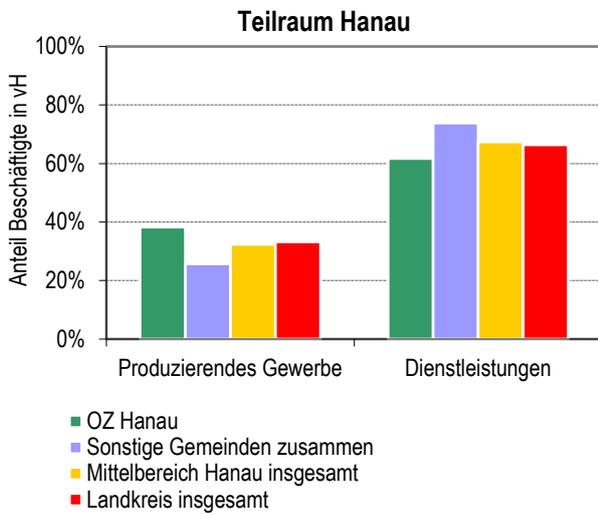
Abbildung 4: Veränderung der Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises 2019 gegenüber 2009



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt. Kartographie: © GeoBasis-DE / BKG 2021

Ungeachtet der insgesamt positiven Beschäftigungsentwicklung zeigt ein Blick auf die verschiedenen wirtschaftlichen Sektoren ein differenzierteres Bild (vgl. Abbildung 5). Insgesamt setzte sich der Strukturwandel vom produzierenden Gewerbe hin zu Dienstleistungen im Kreis fort. Zuwächsen oder teilweise auch Beschäftigungsverlusten im produzierenden Gewerbe standen im Regelfall deutlich höhere Beschäftigungszuwächse im Dienstleistungssektor gegenüber. In allen drei Teilräumen war dieser Trend gleichermaßen zu erkennen und verlief mit einem Zuwachs von 6 % bei den Beschäftigungsverhältnissen im Dienstleistungssektor in etwa wie im Kreismittel. Kreisweit liegt der Beschäftigungsanteil im Dienstleistungssektor 2019 bei 66 %, der Anteil des produzierenden Gewerbes bei 33 %. Die Beschäftigung in der Landwirtschaft ist mit 0,4 % Anteil vernachlässigbar gering. Zwischen Mittel- und Oberzentren und kleineren Gemeinden bestehen keine strukturellen Unterschiede mehr im Verhältnis zwischen produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen. Allerdings ist nach wie vor ein gewisses West-Ost-Gefälle zu beobachten. Während im Teilraum Hanau und Gelnhausen der Anteil der Dienstleistungen bei 67 % bzw. 71 % liegt, beträgt er im Teilraum Schlüchtern nur 51 %.

Abbildung 5: Beschäftigtenanteil im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor 2019 und Veränderung gegenüber 2009 im Main-Kinzig-Kreis



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, Jahrgänge 2009/ 2019

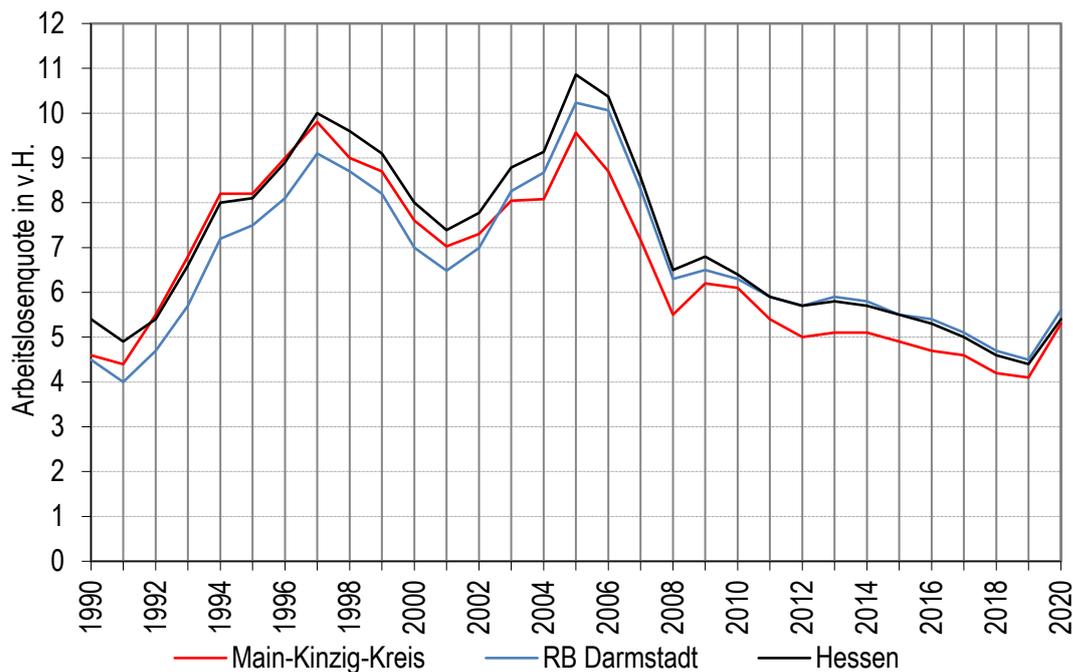
2.1.3 Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote ist ein Indikator, der Rückschlüsse über die Leistbarkeit und Erschwinglichkeit des Wohnens seitens der Bevölkerung aussagt. Die Arbeitslosenquote im Main-Kinzig-Kreis folgt im Wesentlichen den zeitlich-konjunkturellen Trends auf Bezirks- und Landesebene. Im letzten Jahrzehnt lag die Quote im Main-Kinzig-Kreis jedoch immer etwas unter dem Mittel des Landes Hessen und des Regierungsbezirkes Darmstadt, wobei zu erkennen ist, dass sich diese Lücke in den Jahren bis 2019 deutlich verringert hat.

Als Folge des massiven Arbeitsplatzabbaus im produzierenden Gewerbe stieg die Arbeitslosenquote bis Mitte der 2000er- Jahre stark an (vgl. Abbildung 6), nur unterbrochen von der Belebung des Arbeitsmarktes um die Jahrtausendwende. Von 2005 bis 2019 hat sich die Arbeitslosenquote dagegen im Kreis mehr als halbiert, nur kurzzeitig unterbrochen durch einen Anstieg in Folge der Finanzkrise 2009. Mit 4,1 % erreichte die Arbeitslosenquote im Jahr 2019 einen neuen Tiefstand im Betrachtungszeitraum seit 1990.

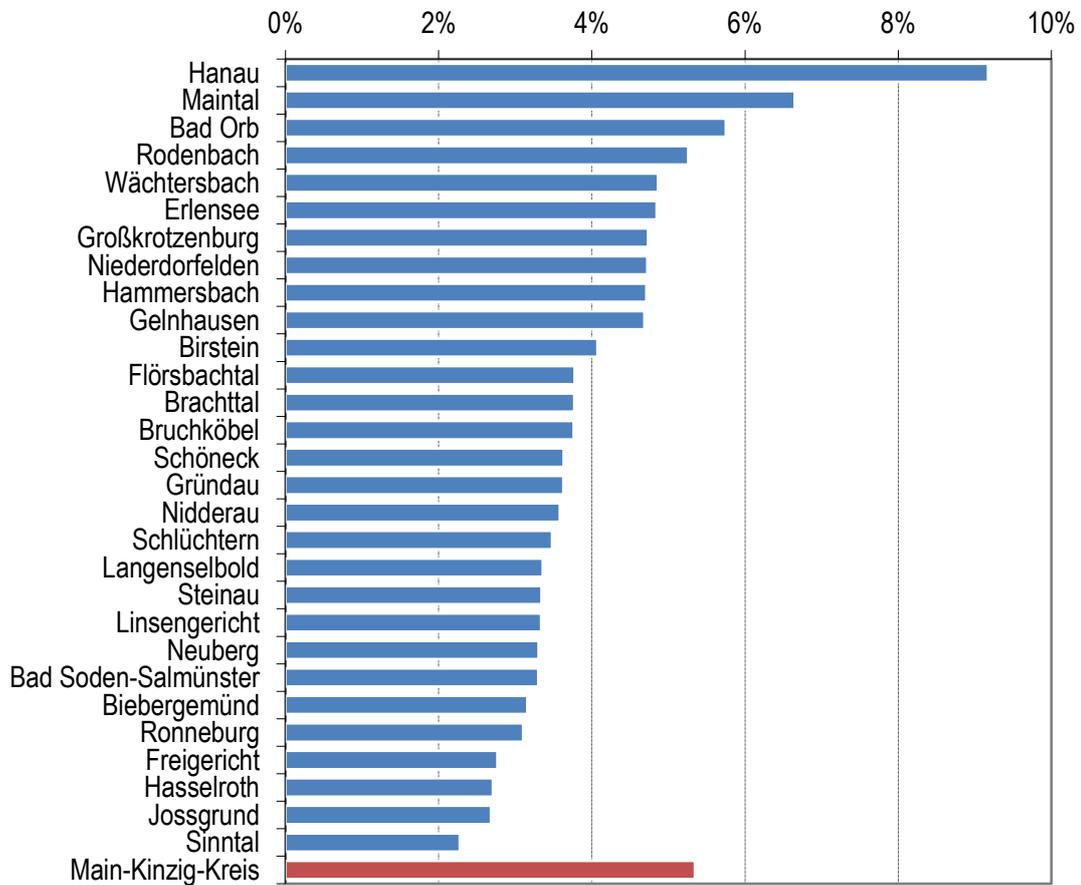
Der auf eine mehr als zehn Jahre andauernde Phase sinkender Arbeitslosenquoten folgende steile Anstieg im Jahr 2020 auf über 5 % ist eine unmittelbare Folge der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Arbeitsmärkte. Inwieweit dieser Effekt dauerhafte Auswirkungen haben wird, ist derzeit noch nicht absehbar. Allerdings sind bereits erste Anzeichen der Erholung erkennbar.

Abbildung 6: Entwicklung der Arbeitslosenquote im Main-Kinzig-Kreis und den übergeordneten Gebietskörperschaften für die Jahre 1990 bis 2020



Arbeitslose in % der abhängigen Erwerbspersonen (abhängig Erwerbstätige einschließlich Arbeitsloser). Werte für den Regierungsbezirk Darmstadt liegen nur bis zum Jahr 2007 vor. Durch den Wechsel der Datenbasis im Jahr 2001 können sich Abweichungen zu anderen Datenquellen ergeben.

Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Kreiszahlen (Werte bis 2000), Statistik Bundesagentur der Arbeit, Arbeitslose nach Gemeinden (Werte 2001 bis 2020)

Abbildung 7: Arbeitslosenquote in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises 2019 (in Prozent)


Arbeitslose in % der abhängigen Erwerbspersonen (abhängig Erwerbstätige einschließlich Arbeitsloser). Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, Jahrgang 2019, Statistik Bundesagentur der Arbeit, Arbeitslose nach Gemeinden 2019

Vergleicht man die Arbeitslosenquoten auf Gemeindeebene², so liegen lediglich Hanau, Maintal und Bad Orb über dem Kreisdurchschnitt (vgl. Abbildung 7). Mit über 9 % wies die Stadt Hanau als wirtschaftliches Zentrum des Landkreises weiterhin die mit Abstand höchste Arbeitslosenquote auf. Mit etwa 47.500 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnissen sind rund 34 % aller sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer des Main-Kinzig-Kreises in Hanau tätig. Mit Maintal weist auch der zweitgrößte Arbeitsmarkt im Kreis überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenzahlen auf. Die Auswirkungen der Corona-Krise sind in den verfügbaren Gemeindezahlen 2019 noch nicht enthalten.

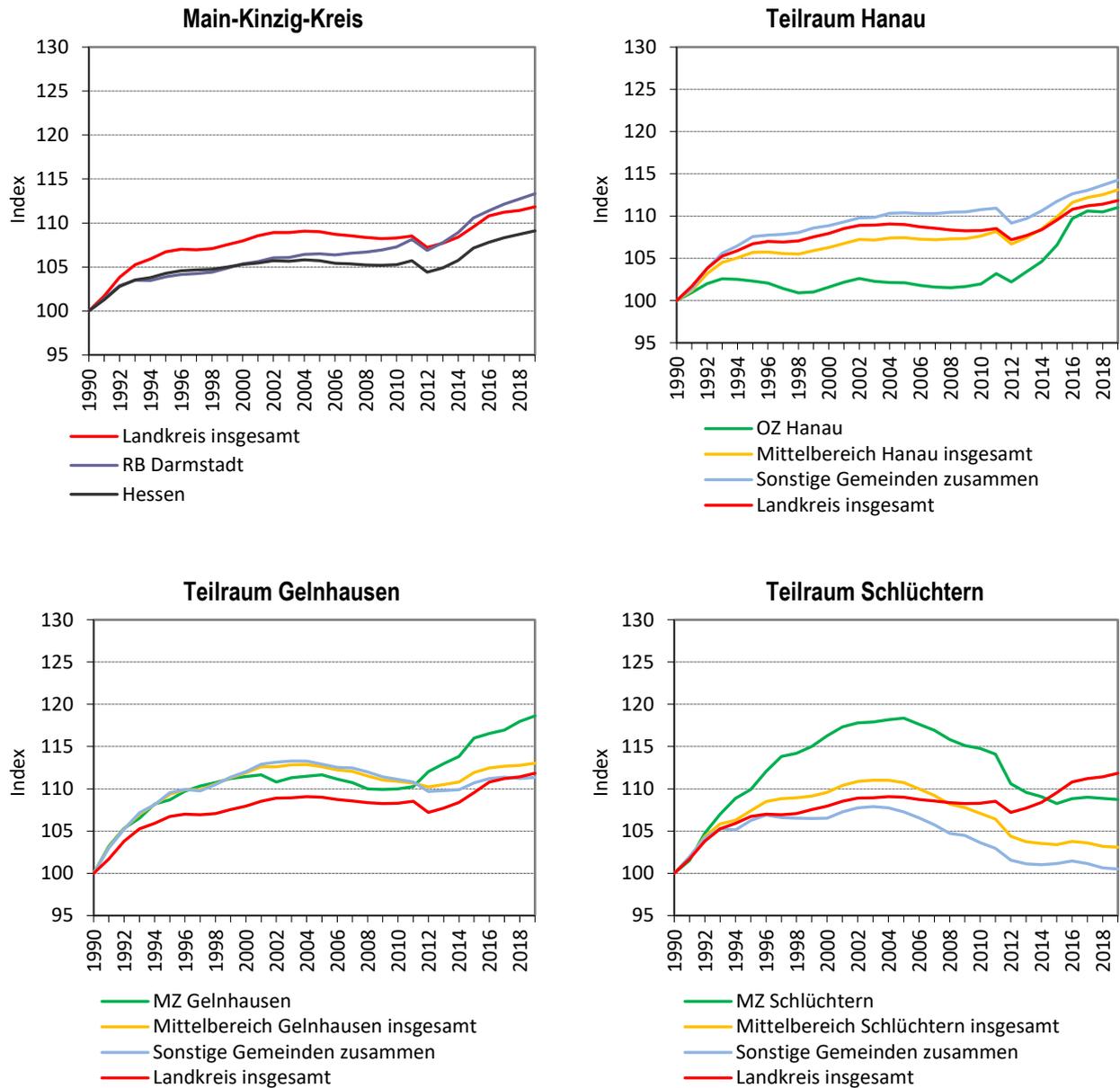
² Offizielle Arbeitslosenquoten liegen für Gemeinden nicht vor. Die Quoten wurden daher aus zwei verschiedenen Datenquellen errechnet: Die Angaben zur Zahl abhängig Beschäftigter stammen aus der Amtlichen Hessischen Gemeindestatistik, Angaben zu Erwerbslosen aus der Statistik der Bundesagentur für Arbeit. Die Berechnungsergebnisse führen zu höheren Werten, als sie die Bundesagentur für Arbeit für den Main-Kinzig-Kreis ausführt (6,8 % anstelle von 5,6 %). Ursächlich hierfür dürften andere Stichproben und eine abweichende Definition der Erwerbstätigkeit sein als in der Landesstatistik. Die Berechnungsergebnisse wurden deshalb mit einem Korrekturfaktor von 0,82 an die kreisweiten Durchschnittswerte angepasst.

2.2 Wohnungsnachfrage

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Verlauf der letzten 30 Jahre sind drei Phasen der Bevölkerungsentwicklung im Main-Kinzig-Kreis erkennbar. Im Zeitraum zwischen 1990 und Mitte der 2000er Jahre wuchs die Bevölkerungszahl im Kreis in der Spitze um mehr als 9 %. In der Zeit von 2005 bis 2012 kam es zu einer längeren Phase der Stagnation und des Sinkens der Bevölkerungszahl.

Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1990 bis 2019



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, Jahrgänge 1990 bis 2019

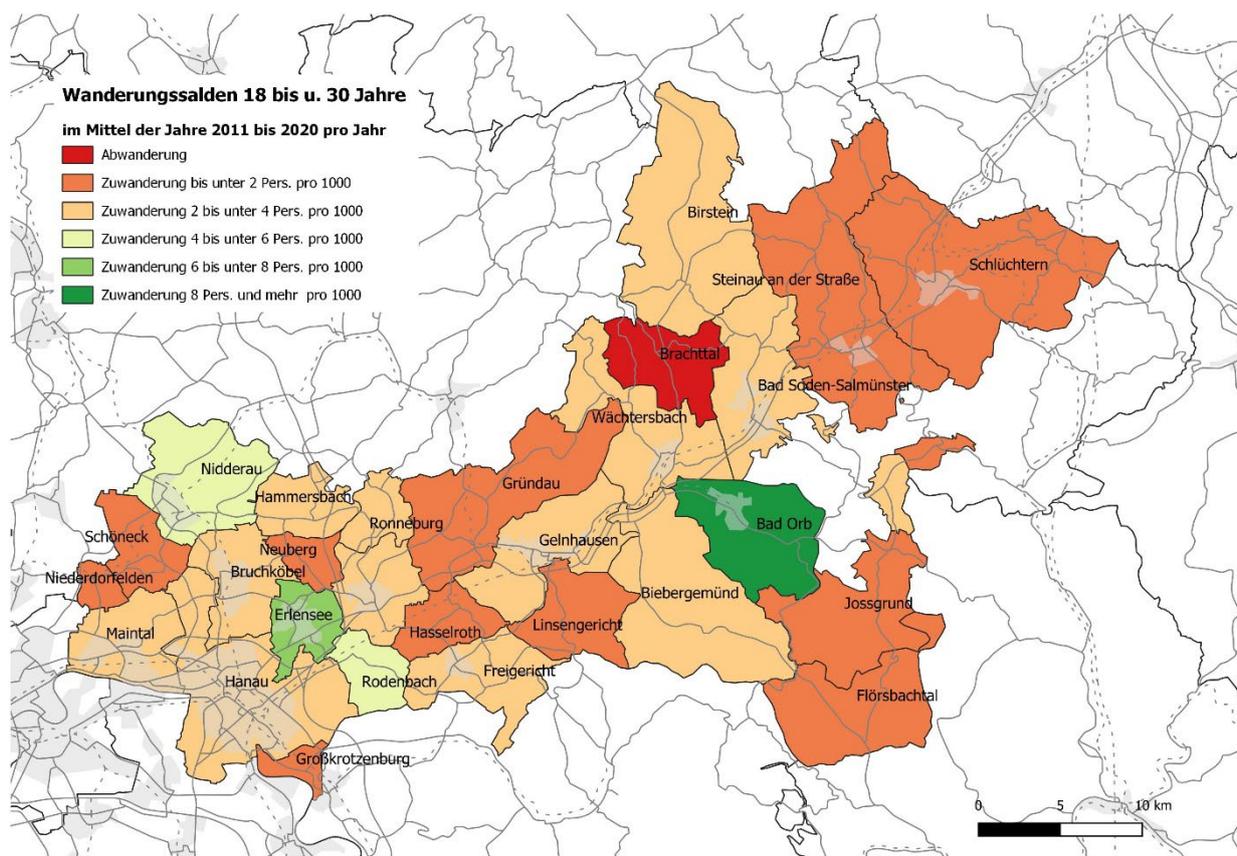
In dieser Zeit war generell ein Abklingen der Suburbanisierungswanderung und der Zunahme von Wanderungsbewegungen in Richtung Kernstädte durch die zahlenmäßig stärker besetzten Alterskohorten der

Berufseinsteiger zu erkennen. Davon konnte insbesondere der Teilraum Hanau mit durchweg positiver Bevölkerungsentwicklung profitieren. Seit 2013 führte die positive Entwicklung auf den Arbeitsmärkten, die EU-Arbeitnehmerfreizügigkeit sowie ab 2015 die Flüchtlingszuwanderung in Form von Außenwanderungsgewinnen zu einer außergewöhnlich starken Zunahme der Bevölkerungszahl auf Kreisebene (vgl. Abbildung 8).

Während der Teilraum Hanau im Zeitraum von 2012 bis 2019 einen Bevölkerungszuwachs um 6 % verzeichnet und auch der Teilraum Gelnhausen um 3 % wuchs, erfährt der Teilraum Schlüchtern weiterhin einen Bevölkerungsrückgang. Treiber dieser Entwicklungen sind jüngere Personen durch Bildungs- und Arbeitsmigration. Fehlende Ausbildungsmöglichkeiten im ländlichen Raum und eine allgemeine Zunahme der Studierendenzahlen veranlassen die Abwanderung in die Kernstädte. Dies führt zu einer Beschleunigung des demografischen Wandels in den Herkunftsregionen.

Wie Abbildung 9 zeigt, wiesen mit Ausnahme Brachtals alle Gemeinden im Kreis im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2020 dennoch einen positiven Wanderungssaldo in den jüngeren Alterskohorten im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2020 aus. Darin enthalten sind jedoch auch Auswirkungen der Flüchtlingszuwanderung. Inwieweit die lokalen Arbeits- und Wohnungsmärkte hier eine Verstetigung der Bleibeperspektive begünstigen, kann derzeit noch nicht abgesehen werden.

Abbildung 9: Jährliche Wanderungssalden der Bildungs- und Berufseinstiegswanderung pro 1000 Einwohner im Mittel der Jahre 2011 bis 2020



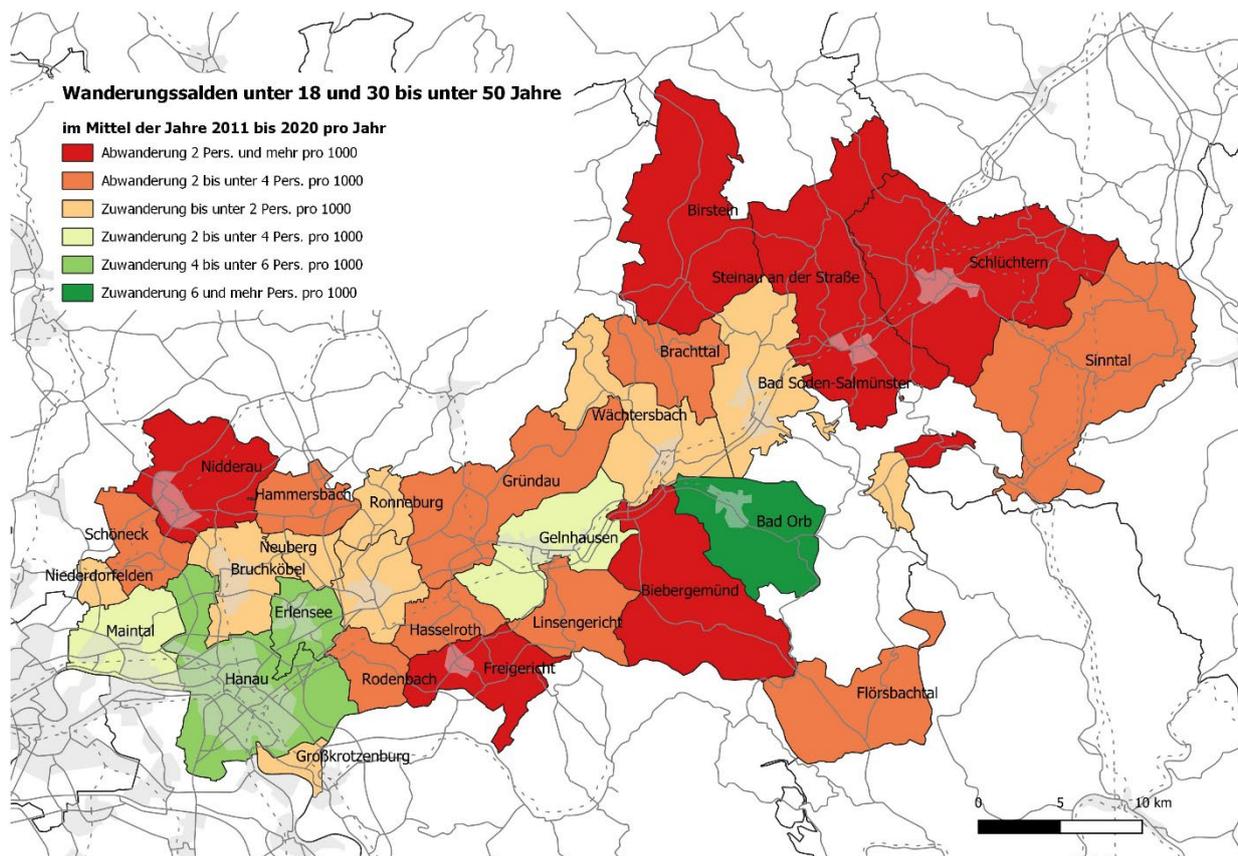
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik. Kartographie: © GeoBasis-DE / BKG 2021

Diese Urbanisierung wird von einer andauernden Suburbanisierung überlagert, die vor allem von der Familienwanderung ausgelöst wird (vgl. Abbildung 10). Betroffen sind im Main-Kinzig-Kreis ebenfalls vorwiegend die westlichen Gemeinden, diesmal allerdings weniger die verstädterten Gemeinden, sondern die Umlandgemeinden um Hanau. Die Gemeinden, die östlich an das Stadtgebiet Frankfurt angrenzen dienen durch die steigenden Miet- und Kaufpreise nur noch bedingt als Entlastungsstandort für Familienwohnen der Städte Frankfurt am Main und Hanau.

Der demografische Wandel sorgt damit trotz positiver Wanderungsgewinne seit ca. zehn Jahren weiterhin für große Unterschiede zwischen der Wohnungsnachfrage in den östlichen und den westlichen Kreisteilen. Gegen den Trend zeigen sich in Bad Orb deutlich höhere Wanderungsgewinne in allen Alterskohorten, wobei ein Teil dieser Zuwanderung auf die Zuweisung von Flüchtlingen zurückzuführen ist.

Inwieweit durch die erweiterte Möglichkeit der Homeofficenutzung zukünftig auch die östlichen Kreisteile als kostengünstige Wohnstandorte für Arbeitnehmer in den Kernstädten an Attraktivität zunehmen, kann noch nicht belastbar abgeschätzt werden, jedoch deuten erste Studien darauf hin, dass es auch langfristig mehr Heimarbeit geben wird.

Abbildung 10: Jährliche Wanderungssalden der Familienwanderung pro 1000 Einwohner im Mittel der Jahre 2011 bis 2020

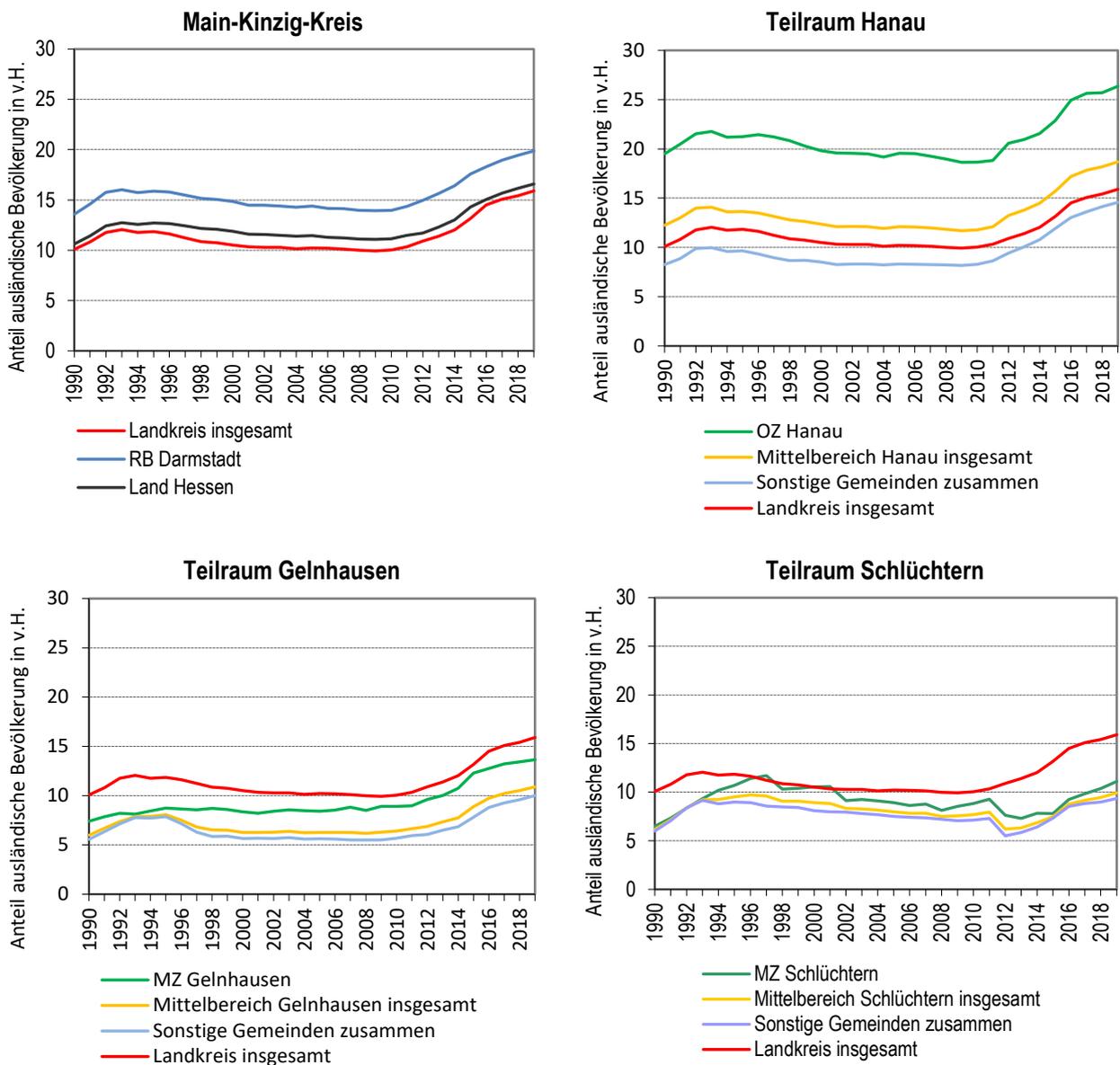


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik. Kartographie: © GeoBasis-DE / BKG 2021

2.2.2 Ausländische Bevölkerung

Die Zuwanderung aus dem Ausland ist neben der oben diskutierten Binnenwanderung der wesentliche Treiber der Bevölkerungsentwicklung, da der natürliche Saldo der hessischen Bevölkerung weiterhin negativ ist. Im Main-Kinzig-Kreis vollzog sich die Entwicklung der Außenwanderung in den letzten 30 Jahren weitgehend parallel zur Entwicklung auf Bezirks- und Landesebene. Angesichts des strukturell höheren Anteils an ländlichen Räumen lag der Anteil ausländischer Bevölkerung im langjährigen Kreismittel jedoch unter den Landes- und Bezirkswerten.

Abbildung 11: Entwicklung des Anteils ausländischer Bevölkerung im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1990 bis 2019



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, Jahrgänge 1990 bis 2019

In der langfristigen Entwicklung wird deutlich, dass sich Zuwanderungstrends auf den Anteil der ausländischen Bevölkerung im Kreis auswirken. Nachdem in den 2000er-Jahren die Anteile ausländischer Bevölkerung im Vergleich zu den Spitzenwerten, die in der ersten Hälfte der 1990er-Jahre erreicht wurden, kontinuierlich abnahmen, setzte in den 2010er-Jahren erneut eine starke Zuwanderungsbewegung aus dem Ausland ein, nicht zuletzt ausgelöst durch die positive Entwicklung auf den regionalen Arbeitsmärkten und eine seit Mitte des Jahrzehnts beschleunigte Flüchtlingszuwanderung. Seit 2010 ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung im Kreis von 10 % auf über 15 % gestiegen (vgl. Abbildung 11).

Die Entwicklung in den Teilräumen spiegelt die unterschiedlichen Einflussfaktoren wider. Während der Teilraum Hanau und insbesondere die Stadt Hanau aufgrund ihrer verstärkten Situation traditionell überdurchschnittliche Anteile ausländischer Bevölkerung auswies, die durch Arbeitsmigration seit 2010 noch deutlich angestiegen sind, lag der Anteil der ausländischen Bevölkerung in den Teilräumen Gelnhausen und Schlüchtern lange Zeit deutlich unter dem Kreismittel. Hier verweisen die seit 2014 deutlich erhöhten Anteile ausländischer Bevölkerung auf die Aufnahme von Flüchtlingen als zusätzlichem Faktor der Bevölkerungsentwicklung. Im Jahr 2017 stieg der Anteil ausländischer Bevölkerung im Teilraum Gelnhausen erstmals auf über 10 %, während er in Schlüchtern 2019 nur noch knapp darunter lag.

2.3 Wohnungsangebot

2.3.1 Neubautätigkeit

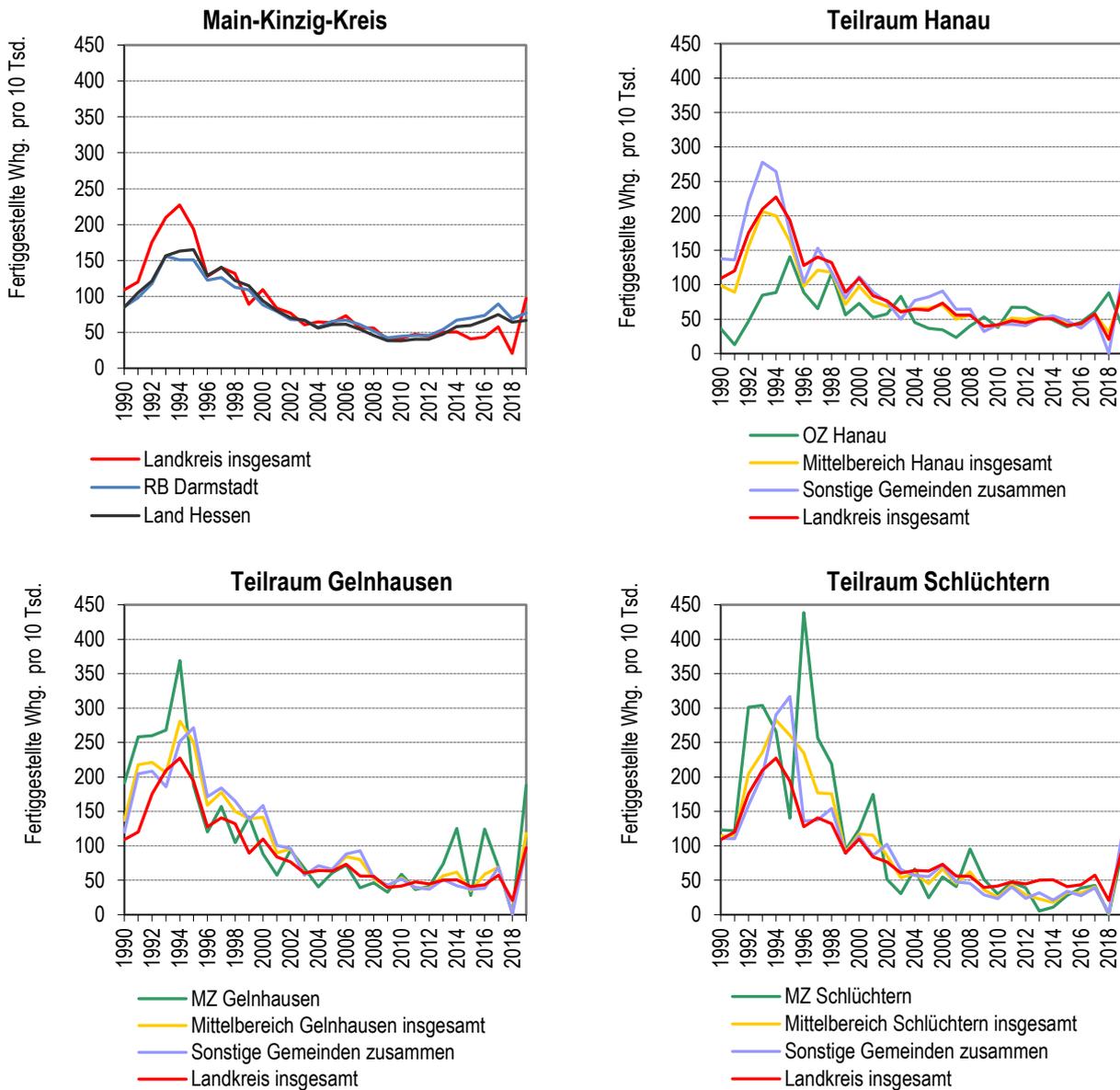
Die Neubautätigkeit im Kreis seit 1990 kann analog zur Bevölkerungsentwicklung ebenfalls in drei Phasen beschrieben werden. Die erste Phase bis Mitte der 1990er-Jahre entsprach der wiedervereinigungsbedingten Zuwanderung und war im Main-Kinzig-Kreis besonders deutlich ausgeprägt (vgl. Abbildung 12). Zum Höchststand 1994 wurden im Kreis im Durchschnitt fast 230 Wohnungen pro 10.000 Wohnungen im Bestand errichtet. Besonders stark fiel die Neubautätigkeit in den Umlandgemeinden Hanaus, in Gelnhausen und in Schlüchtern mit Spitzenwerten von fast 450 Einheiten pro 10.000 Bestandswohnungen im Jahr 1996 aus. In der ersten Hälfte der 2000er-Jahre war der Nachfrageüberhang jedoch weitgehend durch Neubau ausgeglichen und die Neubauintensität flachte stark ab. Im Jahr 2009 fiel die Rate im Kreis und im Land Hessen mit einer Wohnbauintensität von unter 40 auf 10.000 Wohneinheiten auf einen historischen Tiefstand.

Nach der Finanzkrise ist mit beginnendem wirtschaftlichem Aufschwung eine Erhöhung der Fertigstellungsraten erkennbar, die im Main-Kinzig-Kreis jedoch zunächst noch deutlich unter den Bezirks- oder Landesraten lag. Für das Jahr 2019 weist der Kreis erstmals wieder einen Wert von knapp 100 Wohneinheiten auf 10.000 Wohnungen im Bestand aus. Die derzeitige Neubauintensität liegt also trotz der starken Bevölkerungszunahme noch deutlich unter den beobachteten Werten Anfang der 1990er-Jahre. Hierfür dürften mehrere Faktoren eine Rolle spielen. Zum einen war die demografische Situation der Zuwanderer eine andere. Während damals ein Großteil des Wanderungsvolumens auf den suburban-ländlichen Raum entfiel und dort die Eigenheimbautätigkeit vervielfachte, entstammen die derzeitigen Zuwanderer eher jüngeren Kohorten vor der Familiengründungsphase und einer vergleichsweise unsichereren Zukunftsperspektive der Wanderer aus dem Ausland als in den 1990er-Jahren. Daraus entstehen andere Wohnbedürfnisse und eine geringere Wohnkaufkraft die weniger zu einer Belebung der Neubautätigkeit beitragen kann. Zweitens hat die moderate Auslastung der Wohnungsbestände in der Zeit vor 2010 erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung zu einer spürbaren Anspannung der Wohnungsmärkte in Verbindung mit Miet- und Kaufpreissteigerungen im Kreis geführt, die dann auch eine entsprechende Neubautätigkeit auslösten.

In den Teilräumen Hanau und Gelnhausen bewegt sich die Neubauintensität weitgehend im Bereich des Kreismittels. Während in der Stadt Hanau die suburbanisierungsbedingte Abwanderung in den 1990er-Jahren eher zu einer unterdurchschnittlichen Neubauintensität beigetragen hat, ist aufgrund der stadtzentrierten Wohnbedarfe im aktuellen Zyklus hier eine leicht überdurchschnittliche Neubautätigkeit zu bemerken. Anders dagegen im Teilraum Schlüchtern, der zwar von günstigen Baulandpreisen profitieren dürfte, aber im Kreisvergleich nachfragebedingt nur eine geringe Neubauintensität aufweist.

Inwiefern die durch die Corona-Krise ausgelöste Ausweichbewegung von der Stadt in das weitere Umland einen nachhaltigen Trend darstellt, der möglicherweise weitere Impulse für die Neubautätigkeit in den mittleren und östlichen Kreisteilen setzen kann, ist gegenwärtig noch nicht gesichert festzustellen.

Abbildung 12: Wohnbauintensität im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1990 bis 2019

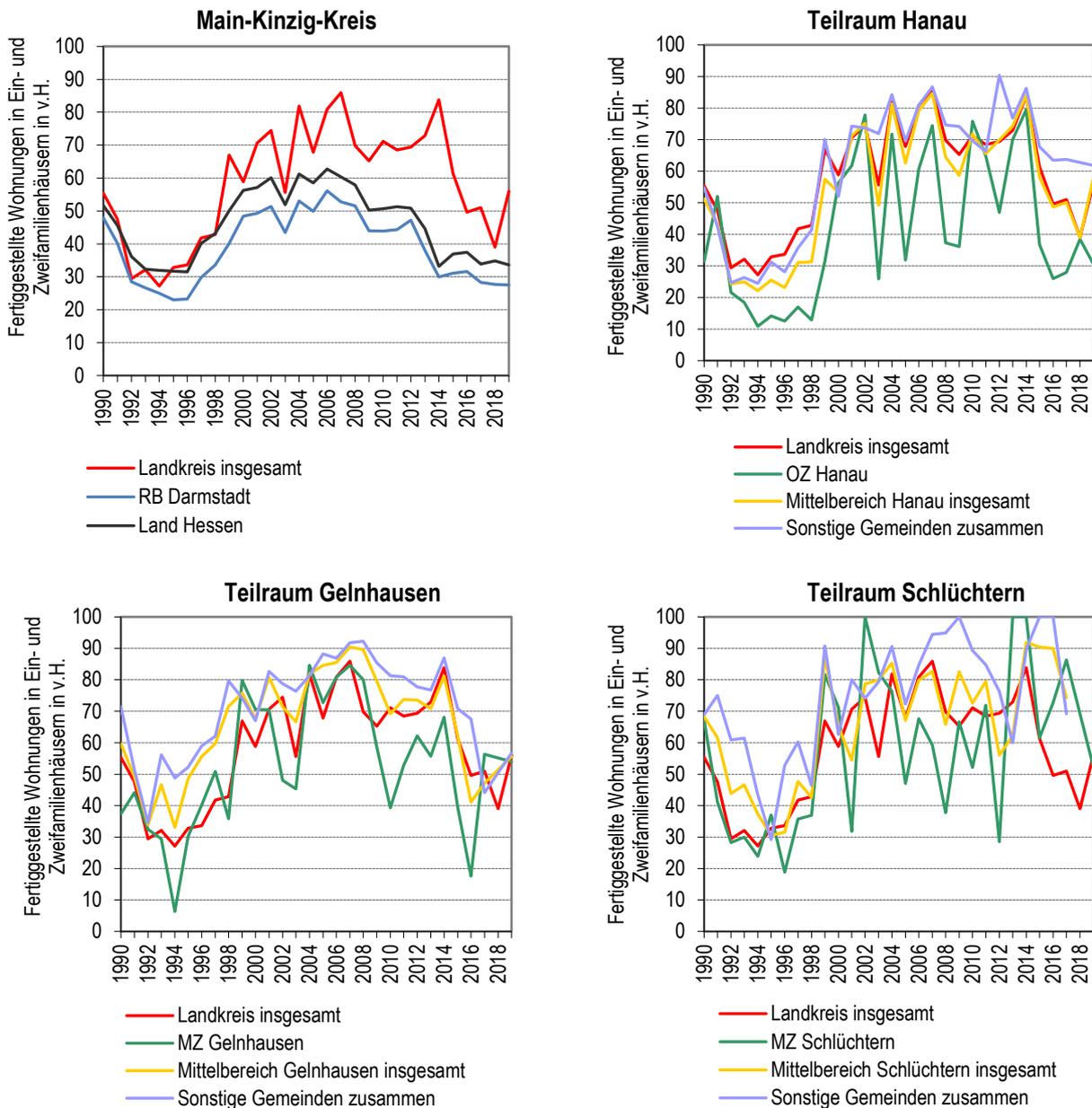


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, Jahrgänge 1990 bis 2020

Neben der Frage der quantitativen Neubautätigkeit spielt auch die Frage der Gebäudetypen eine Rolle. Dieser Sachverhalt wird auch durch den Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an der Neubautätigkeit verdeutlicht. Der Anteil des Eigenheimbaus liegt in ausgeglichenen Märkten hessenweit bei ca. 50 %-60 %, in den eher ländlich geprägten Landesteilen wie dem Main-Kinzig-Kreis auch darüber (vgl. Abbildung 13). In Phasen angespannter Wohnungsmärkte sinkt der Anteil des Eigenheimbaus regelmäßig zugunsten des Neubaus von

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Main-Kinzig-Kreis lag der Anteil des Eigenheimbaus in der Hochphase der 1990er-Jahre bei nur 30 %, in den Phasen geringer Bautätigkeit bis Anfang des letzten Jahrzehnts bei bis zu über 80 %. Die seitdem wieder gestiegene Marktknappheit hat auch zu einer Verringerung des Anteils von Ein- und Zweifamilienhäusern am Neubau geführt. So sank die Quote im Landkreis von fast 84 % im Jahr 2014 auf aktuell etwa 56 %.

Abbildung 13: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an der Gesamtzahl der fertiggestellten Wohnungen im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1990 bis 2019



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, Jahrgänge 1987 bis 2019.

Auch hier sind innerhalb des Kreises deutliche Unterschiede zu erkennen. Während in Hanau aufgrund des stärker verstädterten Wohnungsmarktes der Anteil der Eigenheime 2019 etwa 30 % beträgt, liegt er in kleineren Gemeinden im Teilraum Gelnhausen und Schlüchtern teilweise bei über 80 %³. In diesen Teilräumen spielen Mehrfamilienhäuser strukturell nur eine geringe Rolle am Wohnungsmarkt, weshalb der Wohnungsmix in der Neubautätigkeit weniger zyklischen Schwankungen unterliegt.

2.3.2 Entwicklung des Wohnungsbestandes

Insgesamt nahm der Wohnungsbestand im Main-Kinzig-Kreis seit 1990 um knapp 30 % zu. Ein Großteil der Zuwächse stammt jedoch aus den 1990er-Jahren. Seit der Jahrtausendwende wuchsen die Bestände um 11 %. Im Zeitraum von 2011-2019 stieg der Bestand an Wohnungen im Kreis trotz der wieder stark gestiegenen Zuwanderungsdynamik um lediglich 5 %.

Damit liegt der Kreis etwas über dem Niveau der Entwicklung im Regierungsbezirk und auf Landesebene. Nimmt man den Kreis genauer in den Blick, ergibt sich ein differenziertes Bild für die drei Teilräume in Bezug auf die Wohnbautätigkeit. Innerhalb des Kreises wurden die größten Wachstumsraten seit 2000 mit 15 % im Teilraum Gelnhausen verzeichnet, im Teilraum Schlüchtern stieg im selben Zeitraum die Zahl der Wohnungen lediglich um 9 % und im Teilraum Hanau um knapp 11 %. Dabei gibt es auch innerhalb der Teilräume deutliche Unterschiede (vgl. Abbildung 14). So nahm der Wohnungsbestand in der Stadt Hanau nur um 6 % zu, in den übrigen Gemeinden des Teilraums um 13 %.

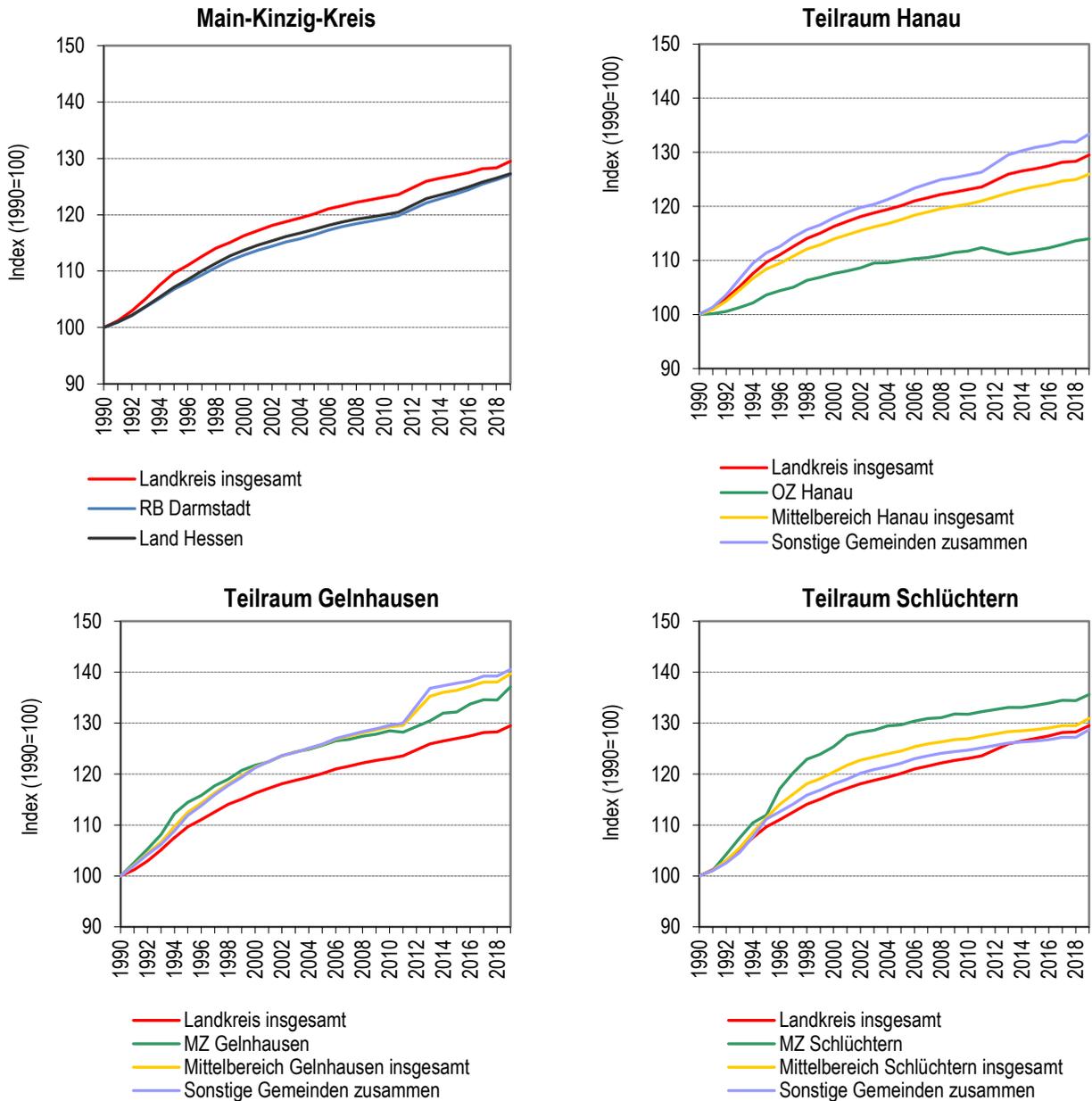
Nur geringen Änderungen unterlag die Wohngrößenstruktur im Wohnungsbestand (vgl. Abbildung 15). Der Anteil der kleinen Wohnungen mit bis zu zwei Räumen (einschließlich Küche oder Kochnische) liegt im Kreismittel bei etwa 9 %. Der Hauptteil des Wohnungsbestandes entfällt auf mittelgroße Wohnungen mit drei und vier Räumen oder große Wohnungen und Einfamilienhäuser mit fünf und mehr Räumen deren Anteil 44 % respektive 47% ausmachen.

Zwischen den einzelnen Teilräumen lassen sich Unterschiede der Wohngrößenstruktur im Wohnungsbestand erkennen. Das Marktsegment der preisgünstigen Kleinwohnungen ist typisch für den verstädterten Raum und wird in erster Linie von jüngeren Haushalten bzw. Haushalten mit geringem Einkommen nachgefragt. In der Stadt Hanau lag der Anteil an kleinen Wohnungen damit erwartungsgemäß mit 15 % am höchsten. Im ländlich geprägten Raum in Schlüchtern mit 6 % am niedrigsten. Auch mittelgroße Wohnungen sind typisch für den Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern und damit vorwiegend in städtischen Räumen zu finden. Auch in diesem Größensegment liegt der Anteil in Hanau 10 Prozentpunkte über dem Kreismittel. Den höchsten Wert erreichte der Teilraum Schlüchtern dagegen, mit fast 60 % am Wohnungsbestand, bei den großen Wohnungen, die vorwiegend dem Bestand an Einfamilienhäusern zuzuordnen sein dürften.

Auffällig ist, dass der Anteil großer Wohnungen in Hanau und Umgebung seit 2011 zunahm, zulasten des Anteils an mittleren und kleinen Wohnungen. In den Teilräumen Gelnhausen und Schlüchtern nahm dagegen auch der Anteil kleiner Wohneinheiten zu, ebenfalls zu Lasten der mittleren Größensegmente. Diese Änderungen stehen für einen gewissen Ausgleich der Wohnungsstrukturen im Kreis, aber auch für den wachsenden Bedarf an preisgünstigen kleineren Wohnungsangeboten in den vorwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Gemeinden in den mittleren und östlichen Kreisteilen.

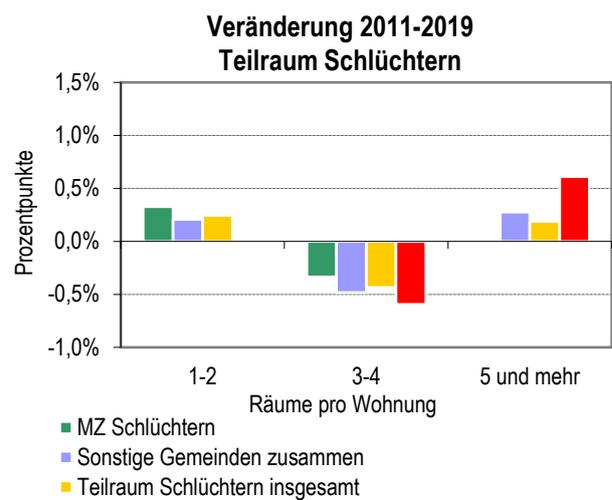
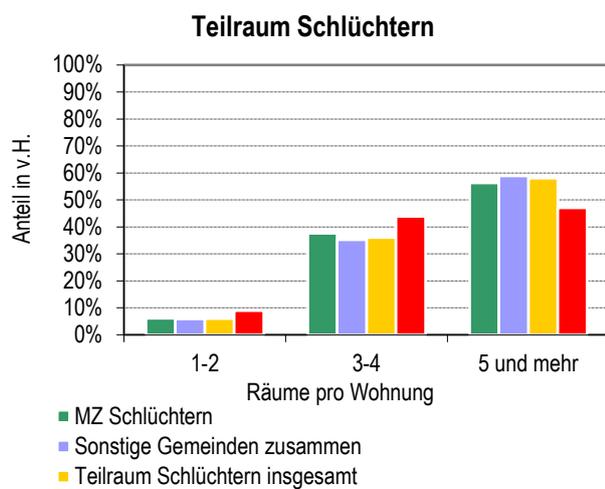
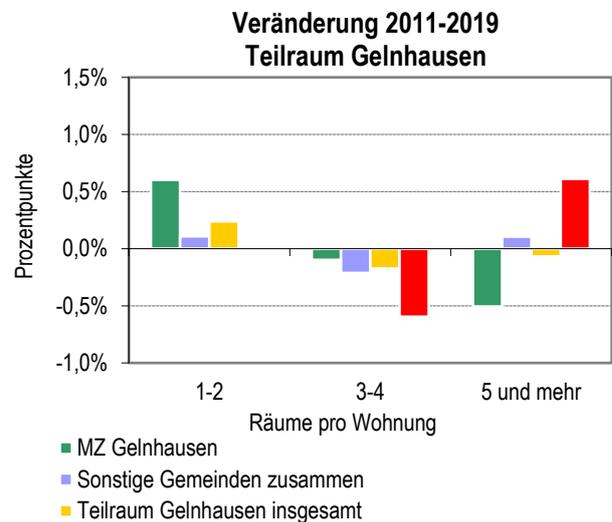
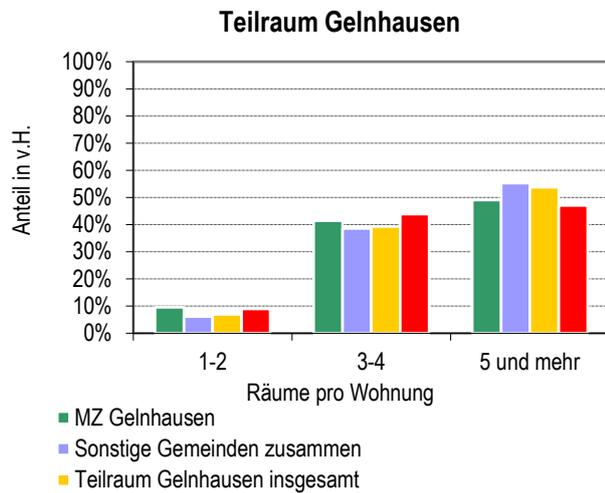
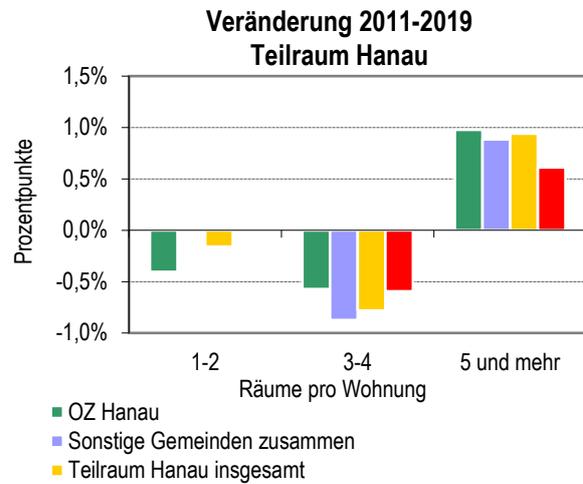
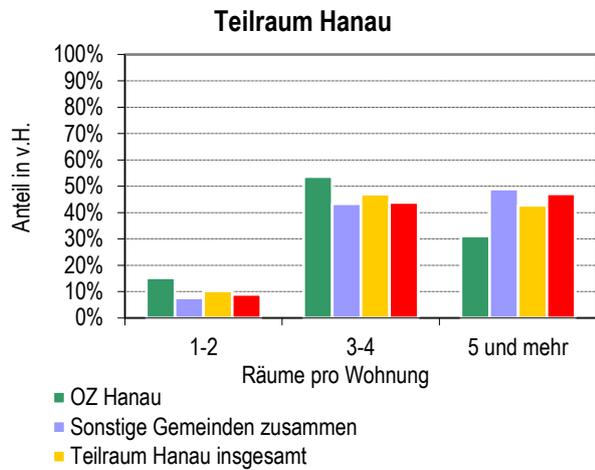
³ Aufgrund von Meldeverzögerungen in der amtlichen Statistik sind in einzelnen Gemeinden Inkonsistenzen in den jährlichen Fertigstellungszahlen seit 2015 zu erkennen. Durch Nachmeldungen entstehen rechnerisch im Folgejahr Werte von über 100% Anteile an Ein- und Zweifamilienhäusern.

Abbildung 14: Entwicklung des Wohnungsbestandes im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1990 bis 2019



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, Jahrgänge 1990 bis 2019

Abbildung 15: Wohnungsgröße 2019 nach der Raumzahl und Entwicklung seit 2011 im Main-Kinzig-Kreis



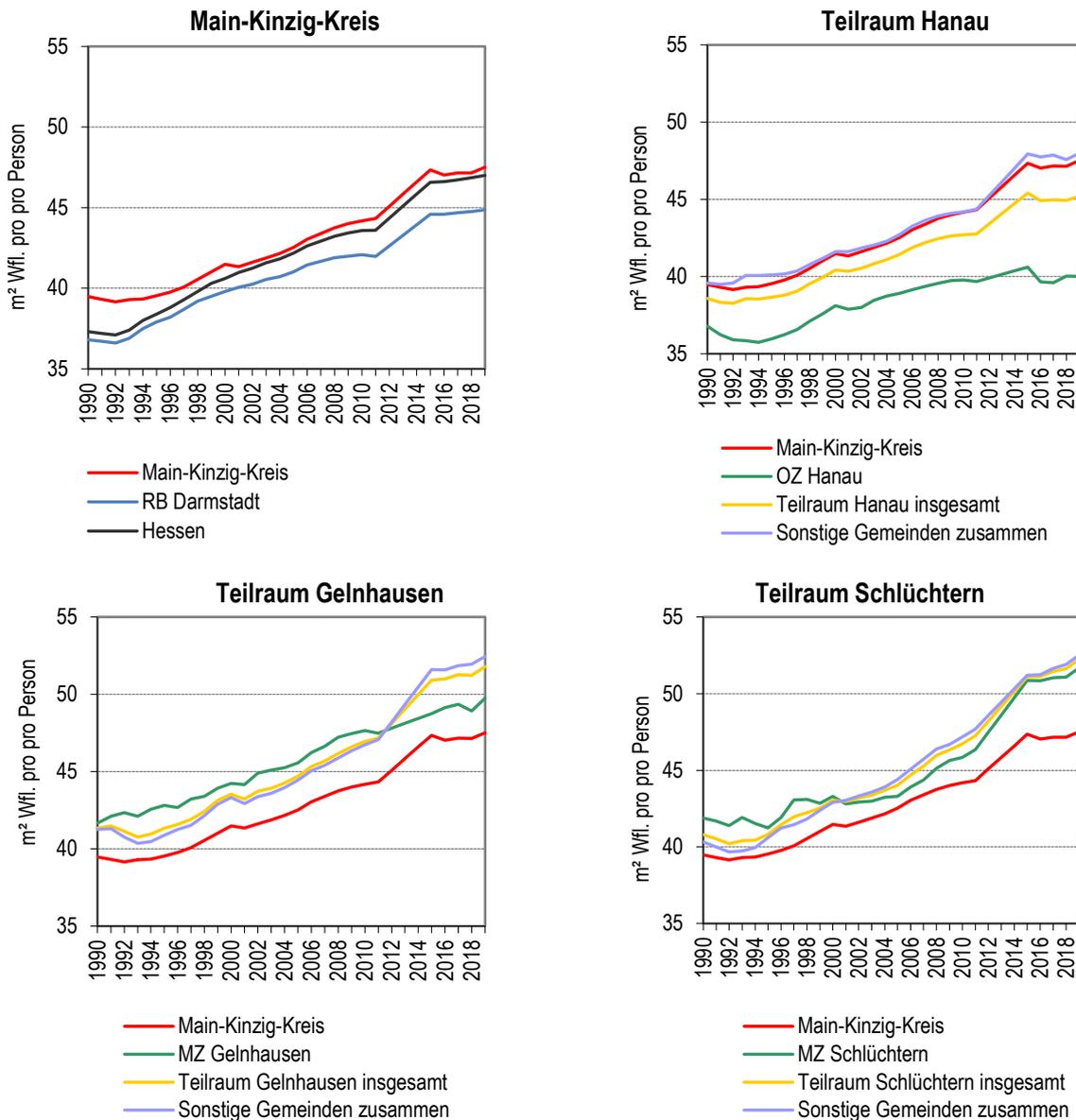
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011, Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, Jahrgänge 2019

2.3.3 Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche

Seit Mitte der 1990er-Jahre hat sich die mittlere Wohnfläche pro Kopf der Bevölkerung deutlich vergrößert (vgl. Abbildung 16). Während 1990 den Bewohnern des Main-Kinzig-Kreises im Durchschnitt pro Einwohner knapp 40 m² zur Verfügung standen, waren es im Jahr 2019 über 47 m². Das Wohnflächenangebot pro Person ist damit im langjährigen Mittel um ca. 0,7 % pro Jahr gewachsen. Ursächlich hierfür ist nicht nur der Trend zu größeren Wohnungen aufgrund der langfristig gestiegenen Wohnkaufkraft der Haushalte, sondern auch der demografische Wandel, der zu im Mittel kleineren Haushalten führt. Remanenzeffekte (vgl. Abschnitt 3.3) sowie beruflich bedingte Nebenwohnsitze tragen hier zu einer Erhöhung der Wohnfläche bei. Allerdings ist die Wachstumsdynamik seit Mitte des letzten Jahrzehnts deutlich rückläufig; Anzeichen für die zunehmend unbefriedigte Wohnungsnachfrage durch Zuwanderung.

Mit diesen Werten liegt die Wohnfläche pro Kopf der Bevölkerung im Main-Kinzig-Kreis dennoch leicht über dem Durchschnitt des Landes Hessen und deutlich über dem Bezirksmittel des Regierungsbezirks Darmstadt. Das Wohnflächenangebot ist strukturell von der Bebauungstypologie geprägt; große Wohnflächenwerte sind daher typisch für ländlich geprägte Räume. In den Teilräumen Gelnhausen und Schlüchtern, die über einen größeren Anteil an Einfamilienhäusern verfügen, ist das Wohnflächenangebot entsprechend besonders groß und lag im Jahr 2019 rechnerisch bei über 50 m² pro Person. Allerdings dürfte der tatsächliche Wohnkonsum angesichts der etwas höheren Leerstandsdaten in den östlichen Kreisteilen unter diesen statistischen Mittelwerten liegen. In der Stadt Hanau mit seinem höheren Anteil an meist etwas kleineren Mietwohnungen liegt die Wohnflächenversorgung pro Einwohner dagegen im Jahr 2019 etwa 16 % unter dem Kreisdurchschnitt. Auch die Zuwächse fielen hier deutlich geringer aus als im Kreismittel.

Abbildung 16: Entwicklung der Wohnflächenversorgung je Einwohner im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 1990 bis 2019.



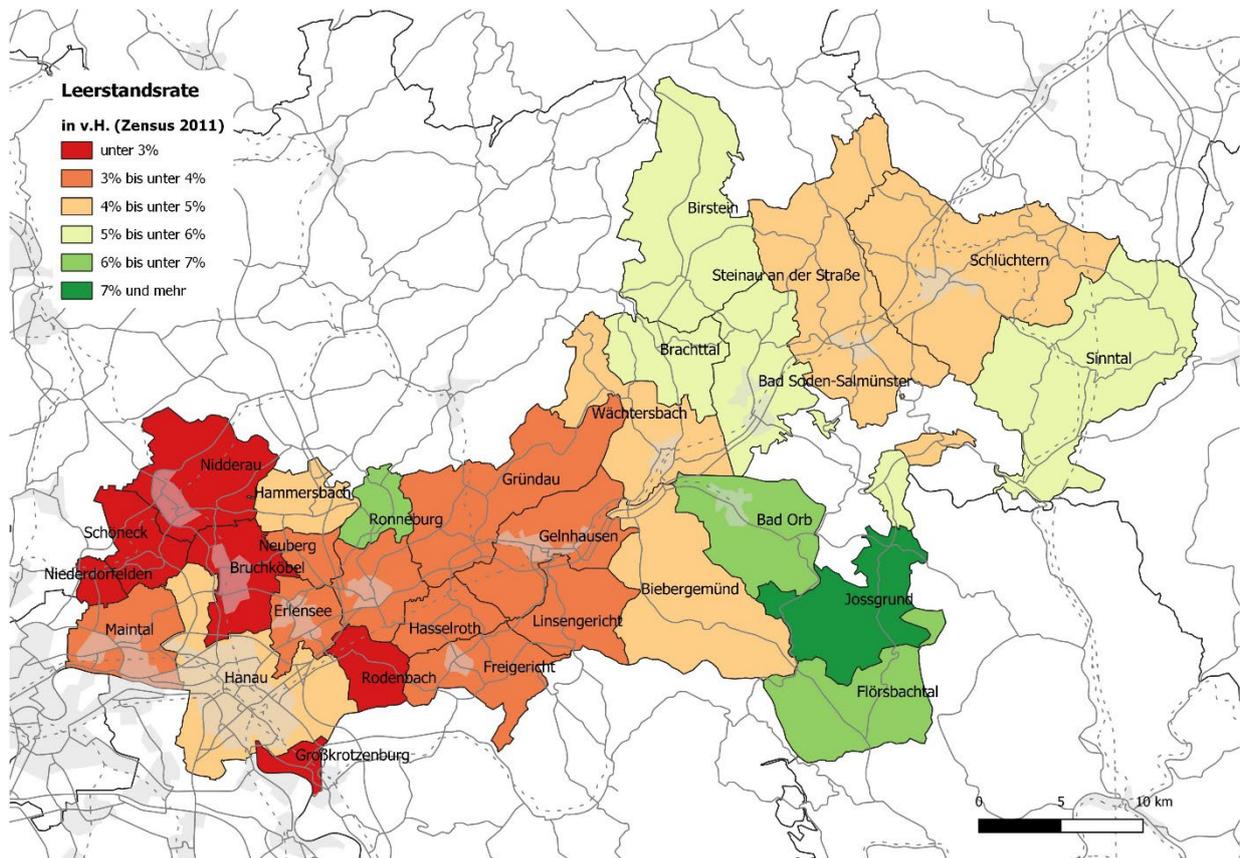
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, Jahrgänge 1990 bis 2019

2.3.4 Leerstand

Zum Wohnungsleerstand auf regionaler Ebene stehen bis zur Veröffentlichung des Zensus 2022 weiterhin nur die Ergebnisse des Zensus 2011 zur Verfügung. Diesbezüglich kann hierzu gegenüber dem letzten Gutachten keine Aktualisierung vorgenommen werden. Im kreisweiten Mittel lag die Leerstandsquote bei Wohnungen in Wohngebäuden im Jahr 2011 bei 4,3 %. 16 Gemeinden verfügten über geringere Leerstände, wobei der geringste Leerstand mit 2,6 % in Rodenbach erfasst wurde, der größte mit 7,2 % in Jossgrund (vgl. Abbildung 17). Tendenziell lag die Leerstandsquote in kleineren Gemeinden und in den östlichen Kreisteilen

deutlich höher als in größeren und weiter im Westen gelegenen Gemeinden. Am geringsten von Leerständen betroffen sind vor allem die Gemeinden im Hanauer Umland. Die dort vorherrschenden Leerstände von unter 3 % lagen bereits 2011 unter einem üblichen Niveau der Fluktuationsreserve.

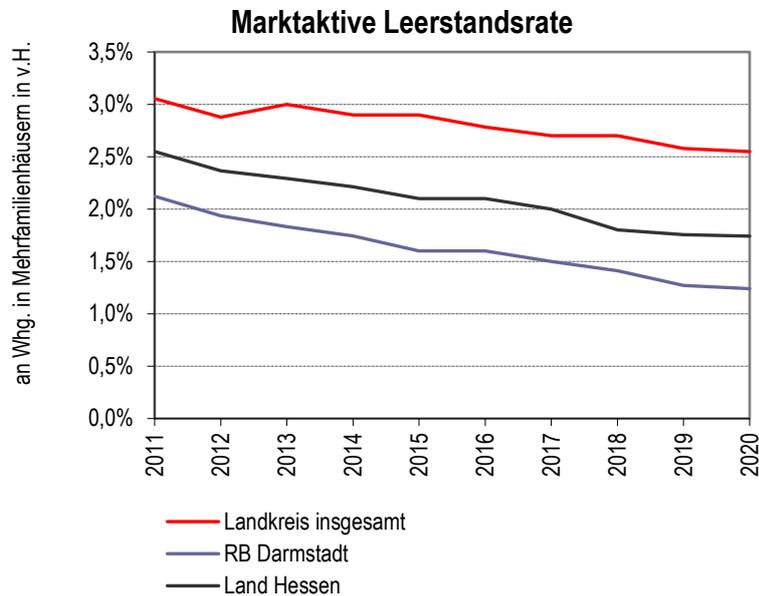
Abbildung 17: Leerstandsrate bei Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum im Main-Kinzig-Kreis 2011



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011. Kartographie: © GeoBasis-DE / BKG 2021

Für die Entwicklung seit 2011 kann auf die statistischen Schätzungen des CBRE-empirica-Leerstandsindex zurückgegriffen werden (siehe Abbildung 18). Danach ist die mittlere Leerstandsrate im Main-Kinzig-Kreis um etwa 0,6 Prozentpunkte zurückgegangen, von geschätzt 3,1 % im Jahr 2011 (aufgrund der anderen Grundgesamtheit und Berechnungsmethodik ergeben sich Abweichungen zu den Leerstandszahlen des Zensus für 2011) auf etwa 2,5 % im Jahr 2020. Damit ist der Rückgang weniger stark ausgeprägt als auf Bezirks- oder Landesebene. Insgesamt dürften sich dennoch gegenüber der Leerstandssituation 2011 Rückgänge im Angebotsüberhang in den östlichen Kreisteilen ergeben haben, bzw. eine Zunahme der Wohnungsknappheit in den westlichen Kreisteilen. Eine detaillierte Leerstandserfassung auf Kreisebene erscheint zur Festigung der Datenlage wünschenswert.

Abbildung 18: Entwicklung der marktaktiven Leerstandsrate bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 2011-2020



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: CBRE-empirica Leerstandsindex.

2.4 Mieten und Immobilienpreise

2.4.1 Mietenentwicklung und Mietniveau

Zur Höhe und Entwicklung der Mieten liefert die amtliche Statistik kleinräumig keine ausreichend gebiets-scharfen Informationen. Die Analyse der Marktmieten und Kaufpreise basiert daher hilfsweise auf der Auswertung von Vermietungs- und Verkaufsangeboten⁴ für Wohnungen und Eigenheime.

Die verwendete Datenbasis⁵ erfasst allerdings nicht alle verfügbaren Wohnungen. Zahlreiche Wohnungen werden nicht annonciert, sondern privat oder über die Vermarktungseinrichtungen institutioneller Vermieter vermietet. Dabei werden tendenziell eher die teureren Wohnungen öffentlich annonciert, so dass Annoncendatenbanken die mittlere Höhe der Marktmiete im Regelfall eher überschätzen. Dies gilt auch für die Mietpreisdynamik. Dazu kommt, dass der überwiegende Teil der Mieterhaushalte in längerfristigen Vertragsverhältnissen noch deutlich niedrigere Vertragsmieten bezahlen. Dennoch ergibt die Datenquelle ein gutes Abbild der aktuellen Mietpreise im mittleren und gehobenen Segment des privaten Wohnungsmarkts und seiner Mietpreisdynamik.

⁴ Zu beachten ist, dass Angebotspreise nicht unbedingt die letztendlich vereinbarten Kontraktpreise darstellen. Der Unterschied zwischen dem annoncierten Preis und dem schließlich vereinbarten Preis nach den Verhandlungen zwischen Mieter/Käufer und Vermieter/Verkäufer – der so genannte Kontrahierungsabschlag – ist auf dem Mietwohnungsmarkt gegenüber dem Eigentumsmarkt im Allgemeinen vernachlässigbar. Bei Verkäufen können je nach Marktlage Abschläge angesetzt werden, die allerdings bei der derzeitigen Angebotsknappheit eher geringer ausfallen dürften.

⁵ Das IWU verwendet die Annoncendatenbank immodaten.net. Darin enthalten sind alle Annoncen, die in den großen Internetportalen kleineren regionalen Anbietern seit 2002 in Hessen aufgegeben wurden. Die Rohdaten wurden einer Ausreisserbereinigung und Plausibilitätsprüfung unterzogen, die Fälle mit Falschklassifizierungen und Extremwerten ausschloss. Darauf setzt ein mehrstufiger Prüfalgorithmus auf, der auch Parallelannoncen in verschiedenen Portalen und konsekutive Anzeigen über einen längeren Zeitraum bereinigt.

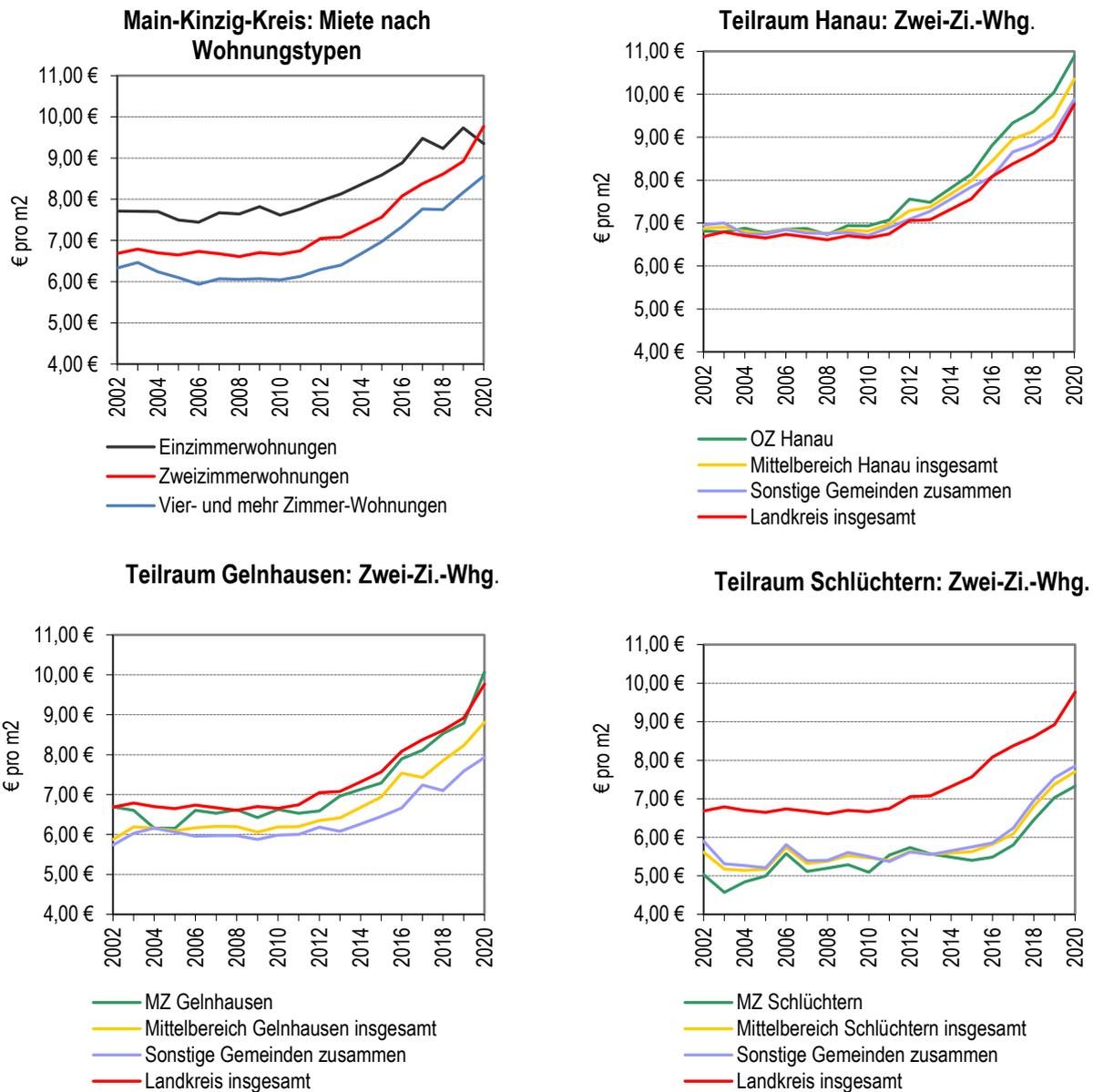
Alle Preisangaben beziehen sich auf Preise der jeweiligen Jahre (Nominalpreise). Die Preisangaben verschiedener Jahre lassen sich daher nicht direkt vergleichen. Als Anhaltspunkt kann der Verbraucherpreisindex herangezogen werden, der zwischen 2010 und 2020 um 13,5 % gestiegen ist. Eine Miete von 10,00 € im Jahr 2010 entspricht daher kaufkraftbereinigt einer Miete von 11,35 € im Jahr 2020.

Nachdem es zu Beginn der 2000er-Jahre bedingt durch die intensive Neubautätigkeit der 1990er-Jahre zu Überangeboten und stagnierenden (d.h. inflationsbereinigt rückläufigen) Mieten kam, hat im letzten Jahrzehnt eine Trendumkehr mit stark steigenden Mietpreisen eingesetzt. Dabei macht sich die geringe Neubautätigkeit bei stark steigender Nachfrage durch das Bevölkerungswachstum bemerkbar. So stiegen die Angebotsmieten für Zweizimmerwohnungen im Main-Kinzig-Kreis von 2010 bis 2020 nominal um 47 %. Etwas abgeschwächter war der Anstieg bei den Einzimmerwohnungen, wobei auch hier die mittlere Angebotsmiete im genannten Zeitraum um nominal 23 % zunahm.

Zwar folgte die Preisentwicklung in den einzelnen Kreisteilen weitgehend dem gleichen Verlaufsmuster, nimmt man aber das Mietpreisniveau für das mittlere Größensegment der Zweizimmerwohnung in den Blick zeigen sich deutliche Differenzen. In den Teilräumen Gelnhausen und Schlüchtern lag - über die gesamte Betrachtungsperiode gesehen - das Mietpreisniveau auf den Mietwohnungsmärkten deutlich unterhalb des Niveaus des Teilraums Hanau. Im Jahr 2020 lag das Mietpreisniveau für das mittlere Größensegment der Zweizimmerwohnungen im Teilraum Hanau 6 % über dem Kreismittel, im Teilraum Gelnhausen 10 % darunter und im Teilraum Schlüchtern 21 % unter dem kreisweiten Mittelwert. Betrachtet man das Angebotsmietpreisniveau allein der Stadt Hanau, ist dieses überdurchschnittlich stark gewachsen und liegt aktuell 11% über dem kreisweiten Mittelwert.

Nimmt man nur die letzten drei Jahre in den Blick lassen sich jedoch auch erste Tendenzen abweichender Preisentwicklungen beobachten. So verlief die Preissteigerung in den letzten drei Jahren in den östlichen Kreisteilen steiler als in den ballungsraumnahen Teilräumen (vgl. Abbildung 19). Diese Entwicklung ist ein erstes Indiz für eine Ausweichbewegung von den teureren westlichen Gemeinden in die noch günstigeren östlichen Gemeinden. Da dieser Effekt aber eher gering ausgeprägt ist, dürfte es auch in der weiteren Entwicklung nicht zu einer Annäherung der Preisunterschiede zwischen den westlichen, städtischer geprägten Gemeinden in der Nähe des Ballungsraums und den östlichen Kreisteilen kommen.

Abbildung 19: Angebotsmieten in den Teilräumen des Main-Kinzig-Kreises 2002 - 2020



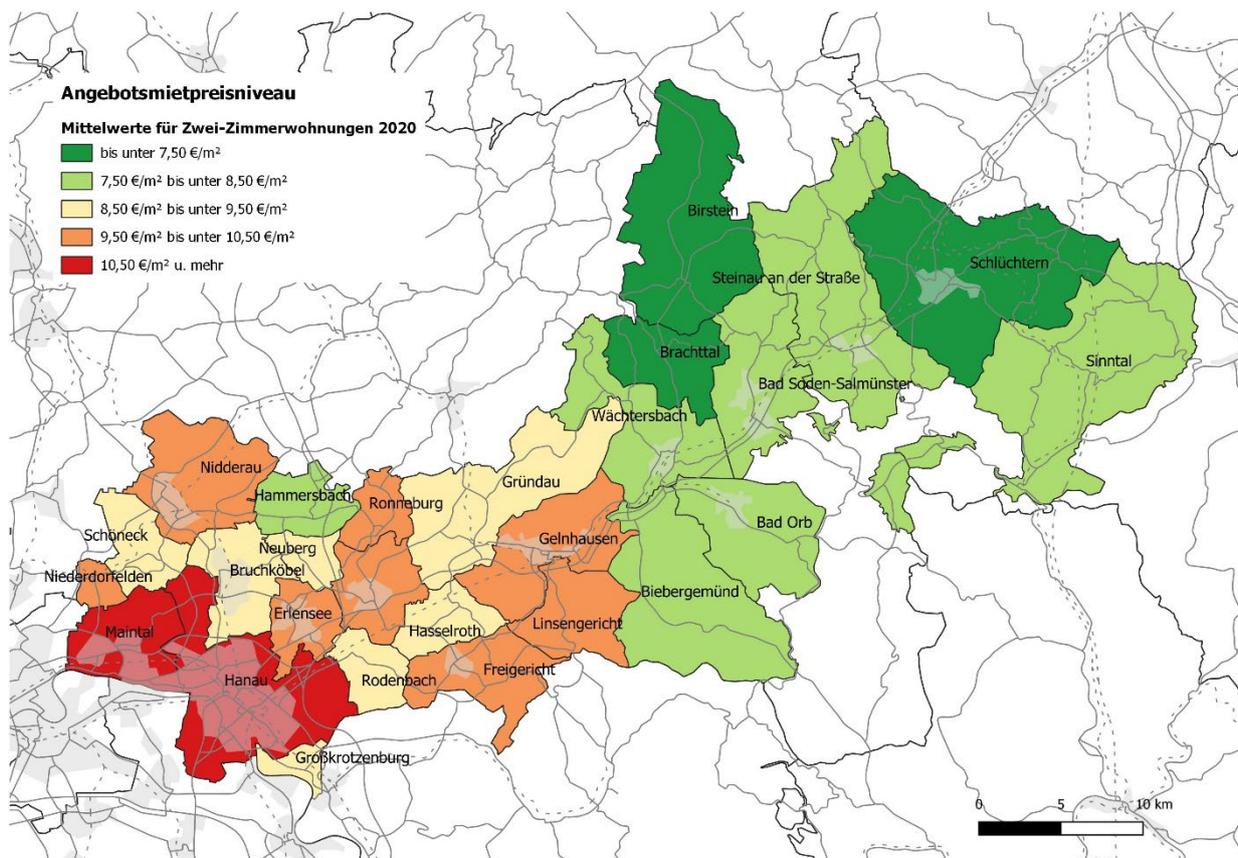
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Immodaten.net

Abbildung 20 visualisiert die mittlere Angebotsmieten für Zweizimmerwohnungen für die Städte und Gemeinden des Main-Kinzig-Kreis für das Jahr 2020. In dieser räumlichen Betrachtung zeigt sich die Verteilung der Miethöhe. So ist ein West-Ost-Gefälle erkennbar. Die höchsten Angebotsmieten finden sich in Hanau und Maintal mit mittleren Angebotsmieten für Zweizimmerwohnungen von mindestens 10,50€. Mit zunehmender Entfernung zu Hanau und den Großstädten Frankfurt und Offenbach werden die mittleren Angebotsmieten geringer. So finden sich im Norden des Kreises in Birstein und Brachtal sowie im Osten in Schlüchtern mittlere Angebotsmieten für Zweizimmerwohnungen von unter 7,50 €.

Mieten bestehender Vertragsverhältnisse (sog. Bestandsmieten) liegen in Phasen steigender Marktmieten im Regelfall deutlich unter dem derzeitigen Marktmietenniveau, da die Mietpreisanpassung meist mit zeitlicher Verzögerung auf die Entwicklung am Markt reagiert. Als Orientierungswert für Bestandsmieten kann die

ortsübliche Vergleichsmiete, wie sie in Mietspiegeln ausgewiesen wird, herangezogen werden. Diese Daten liegen jedoch nicht für den gesamten Landkreis vor. Von den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises besitzen lediglich Hanau (gültig ebenfalls für die umliegenden Gemeinden Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau) und Maintal einen Mietspiegel. Beide Mietspiegel erfüllen nicht die Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB, d.h. die darin ausgewiesenen Durchschnittswerte sind nicht notwendigerweise repräsentativ für den frei vermieteten Gesamtmarkt der Gemeinden, sind aber als Orientierungshilfe geeignet.

Abbildung 20: Mittlere Angebotsmieten für Zweizimmerwohnungen 2020



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Immodaten.net. Kartographie: © GeoBasis-DE / BKG 2021

Die im Mietspiegel Hanau 2019 ausgewiesenen Mieten betragen je nach Baualter, Ausstattung und Größe der Wohnung zwischen 5,00 €/m² und 8,95 €/m². Für eine Wohnung mit 65 m² bis 85 m² und Standardausstattung (Bad/Dusche und Sammelheizung) weist der Mietspiegel im Mittel aller Baualtersklassen einen Wert von 6,85 €/m² aus. Dieser Wert liegt ca. 30-35 % unter der oben dargestellten mittleren Angebotsmiete im mittleren Größensegment.

Die im Maintaler Mietspiegel 2019 dargestellten Mietwerte reichen von 5,67 €/m² bis 9,95 €/m². Für eine Wohnung mit 65 m² bis 85 m² und Standardausstattung (Bad/Dusche und Sammelheizung) weist der Mietspiegel Maintal im Mittel aller Baualtersklassen einen Wert von 7,65 €/m² aus. Dieser Wert liegt ca. 11 % über dem Mittelwert des Hanauer Mietspiegels.

Für die übrigen Teilräume des Kreises sind keine vergleichbaren Bestandsmietdaten verfügbar. Nimmt man als Orientierungswert einen pauschalen Abstand zwischen Marktmieten und Bestandsmieten von ebenfalls

30 % an, so liegen die durchschnittlichen Bestandsmieten im Raum Gelnhausen bei ca. 6,15 €/m² und im Teilraum Schlüchtern bei ca. 5,40 €/m². Die starke Differenz zwischen Bestandsmiete und Neuvermietungspreisen kann negative Effekte auf die Wohnungsversorgung besitzen, da sie die Motivation für Umzüge tendenziell senkt, da damit im Regelfall eine deutliche Mietpreiserhöhung einhergeht. Das verschärft die bereits bestehende Angebotsknappheit und kann in den Städten zu Fehlallokationen und Mismatch beitragen, wenn Mieterinnen und Mieter in Wohnungen verbleiben, obwohl diese den entsprechenden Lebensverhältnissen, etwa durch Geburt oder Auszug von Kindern, nicht mehr adäquat sind.

2.4.2 Preise für Eigenheime

Parallel zur Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt stiegen auch die Angebotspreise für Einfamilienhäuser (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser). Abbildung 21 zeigt, dass die Angebotspreise für Einfamilienhäuser eine noch stärkere Wachstumsdynamik als der Mietwohnungsmarkt aufweisen. So kam es auch auf dem Markt für Einfamilienhäuser seit Anfang des letzten Jahrzehnts zu einem erheblichen Preisanstieg. Betrachtet man den Zeitraum 2011-2020, stiegen die Preise für freistehende Einfamilienhäuser um nominal 80%.

Noch stärker verlief der Angebotspreisanstieg mit 92 % zwischen 2011 und 2020 bei Reihenhäusern. Doppelhaushälften stiegen im Preis um 77 %. Im Kreismittel wurde 2020 für ein freistehendes Einfamilienhaus 450.000 €, für eine Doppelhaushälfte 427.000 € und für ein Reihenhäuser fast 428.000 € verlangt. Dabei wird allerdings nicht nach Bestand- oder Neubau unterschieden.

Das aus tatsächlichen Verkaufspreisen zu Vergleichszwecken berechnete qualitätsstandardisierte mittlere Preisniveau für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser⁶ belief sich im Jahr 2020 im Main-Kinzig-Kreis auf 370.000 €, in Hanau auf knapp 490.000 €, für Reihen/Doppelhäuser⁷ auf 310.000 € bzw. 418.000 € in Hanau (Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hessen: Immobilienmarktbericht Hessen 2021, siehe auch die Ausführungen zur Verkaufstätigkeit im Abschnitt 4.3.2)

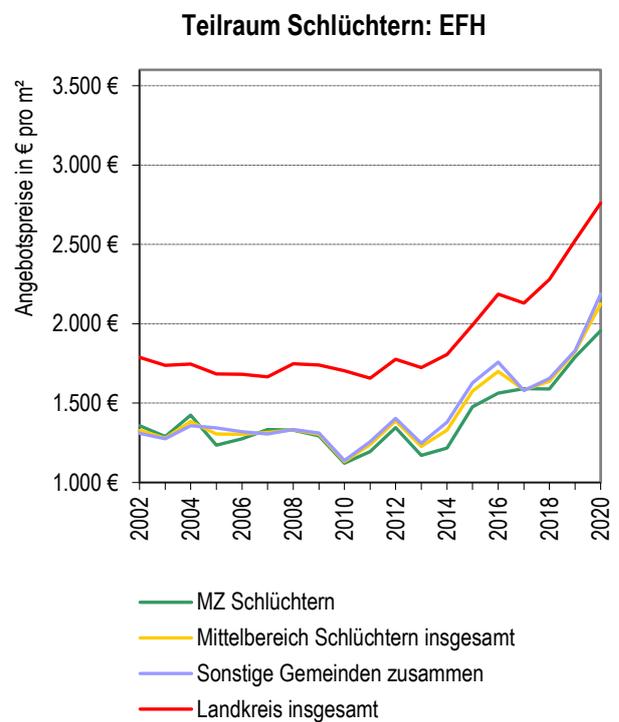
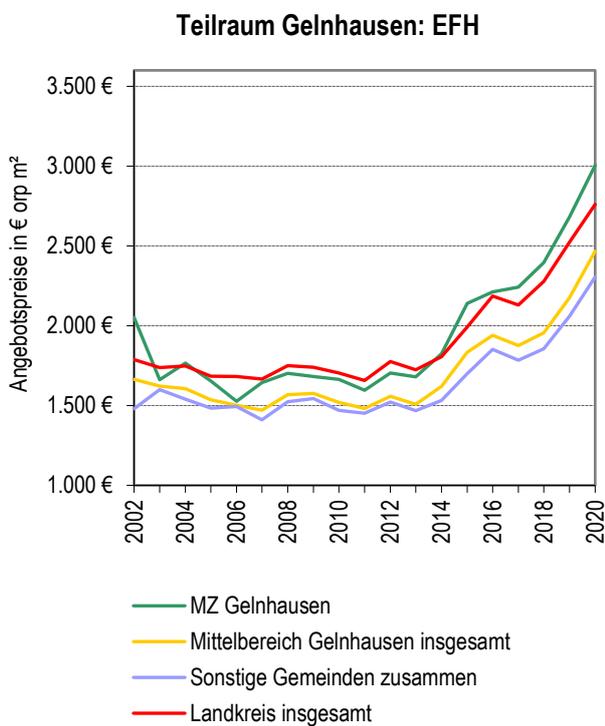
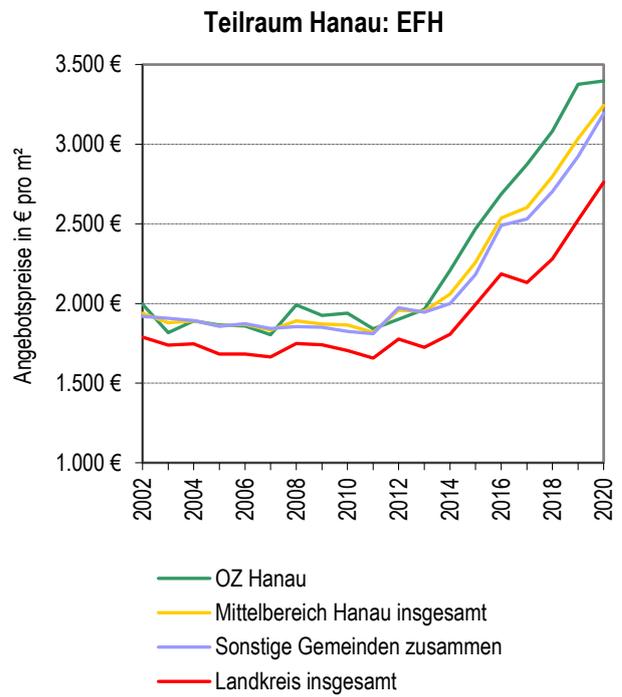
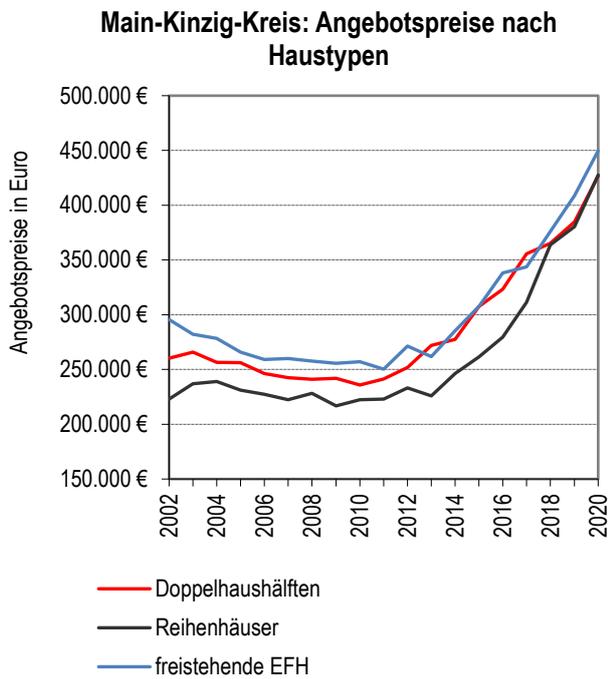
Diese im Vergleich zur Marktmietenentwicklung noch dynamischere Kaufpreisentwicklung steht im Zusammenhang mit der geringeren Liquidität von Eigentumsmärkten, an denen sich Angebotsknappheiten schneller preislich auswirken, dürfte aber in erster Linie der höheren Bewertung von Immobilien durch das niedrige Zinsniveau auf dem Markt für Baufinanzierungen geschuldet sein.

Wie schon bei den Mieten bestehen auch bei den Kaufpreisen innerhalb des Kreisgebietes erhebliche Unterschiede (vgl. Abbildung 22). Am höchsten sind die Preise im Teilraum Hanau mit Werten ab 3.000 €/m² Wohnfläche für freistehende Einfamilienhäuser im Mittel 2020. Im Teilraum Gelnhausen lagen die Preise in einer Spanne zwischen 2.000 € und 3.500 €/m², in den Randgebieten teilweise auch unter 2.000 €/m². Im Teilraum Schlüchtern lagen die Preise zwischen 2.000 und 2.500 €, auch hier mit Werten unter 2.000 €/m² in den kleineren Gemeinden. Bemerkenswert ist bei Betrachtung auf Ebene der Teilräume, dass, anders als bei der Mietpreisentwicklung, die Kaufpreisentwicklung auch in den ländlicher geprägten, preisgünstigeren Teilräumen nur geringfügig schwächer ausfällt als im Kreismittel, auch wenn von einem niedrigeren Preisniveau aus. Dies deutet auf eine weit in die Fläche wirkende Nachfrage nach Eigenheimen, die gezielt auch peripherere Standorte aufgrund ihres relativ geringeren Preisniveaus beinhaltet.

⁶ Mittleres Preisniveau für ein freistehendes Einfamilienhaus, 40 Jahre alt, 150 m² Wohnfläche, 700 m² Grundstücksgröße, generalisierter Bodenwert für Wohnbaufläche mittlere Lage.

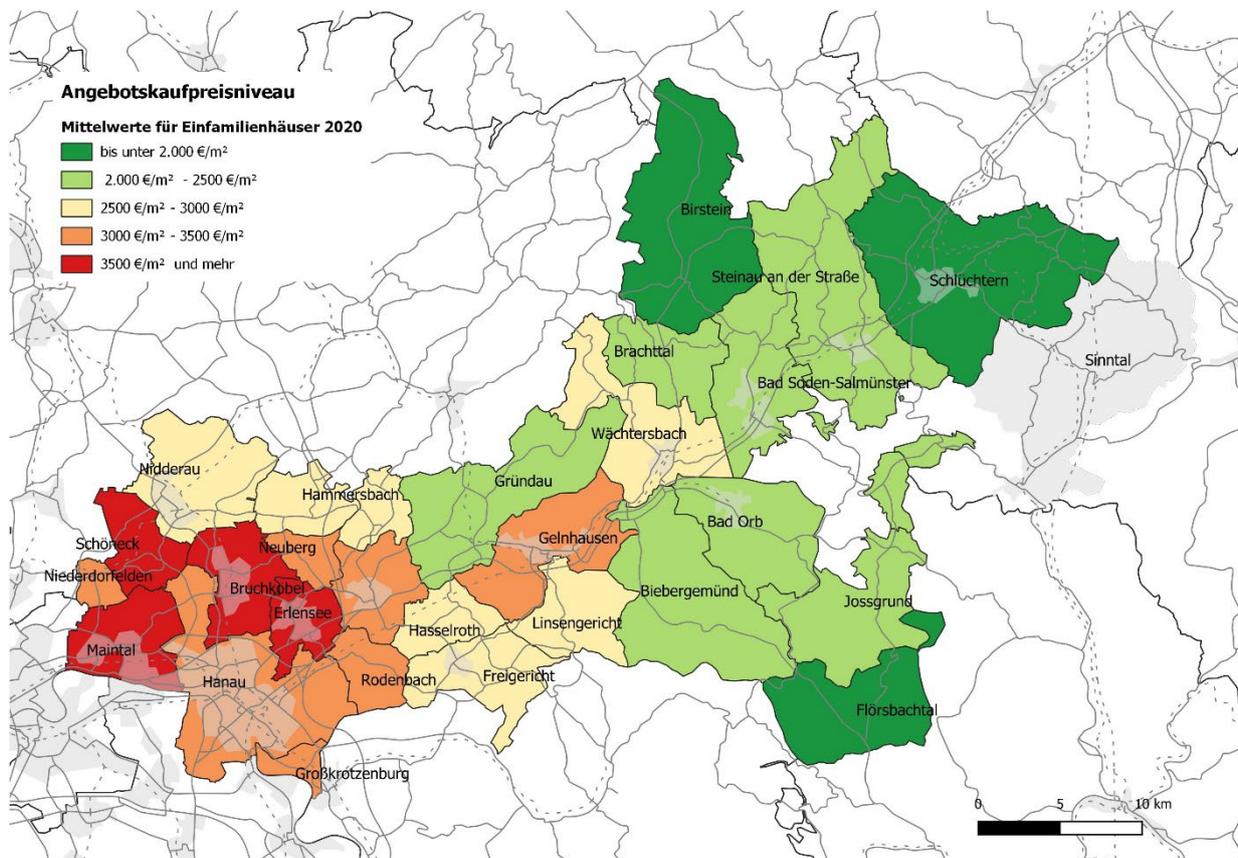
⁷ Mittleres Preisniveau für ein Reihenhäuser/Doppelhaushälfte, 25 Jahre alt, 130 m² Wohnfläche, 300 m² Grundstücksgröße, generalisierter Bodenwert für Wohnbaufläche mittlere Lage

Abbildung 21: Angebotspreise für Einfamilienhäuser in den Teilräumen des Main-Kinzig-Kreises 2002 - 2020



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Immodaten.net

Abbildung 22: Angebotspreise pro m² für Einfamilienhäuser 2020

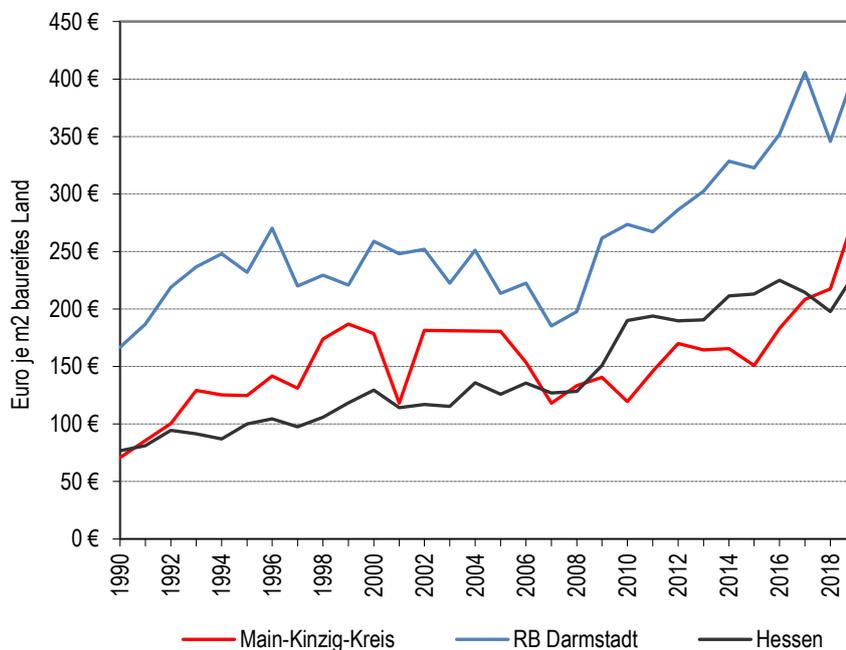


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Immodaten.net. Kartographie: © GeoBasis-DE / BKG 2021

2.4.3 Grundstückspreise

Wie auf dem Miet- und Eigenheimmarkt sind auch bei den Grundstückspreisen im Landkreis im letzten Jahrzehnt deutliche Preissteigerungen zu beobachten gewesen. Damit illustriert auch die Entwicklung der Bauplandpreise die verschiedenen Phasen der Wohnbautätigkeit der letzten 30 Jahre (vgl. Abbildung 23). In den 1990er-Jahren stieg der Bodenpreis stark an und erreichte 1999 einen Wert von fast 190 €/m² im Kreismittel. In den 2000er-Jahren fiel der Bodenpreis von dem hohen Niveau wieder leicht ab. Im Zeitraum von 2010 bis 2019 erhöhte sich der Preis für baureifes Land im Main-Kinzig-Kreis um 137 %. 2019 erreichte der Bodenpreis im Kreis einen Spitzenwert und lag bei über 280 €/m². Auch ein Vergleich mit dem Regierungsbezirk und dem Land Hessen verdeutlicht die Geschwindigkeit des Anstiegs. So stiegen im gleichen Zeitraum die Bodenpreise im Regierungsbezirk Darmstadt und im Land Hessen nur um knapp 50 % bzw. 22 %.

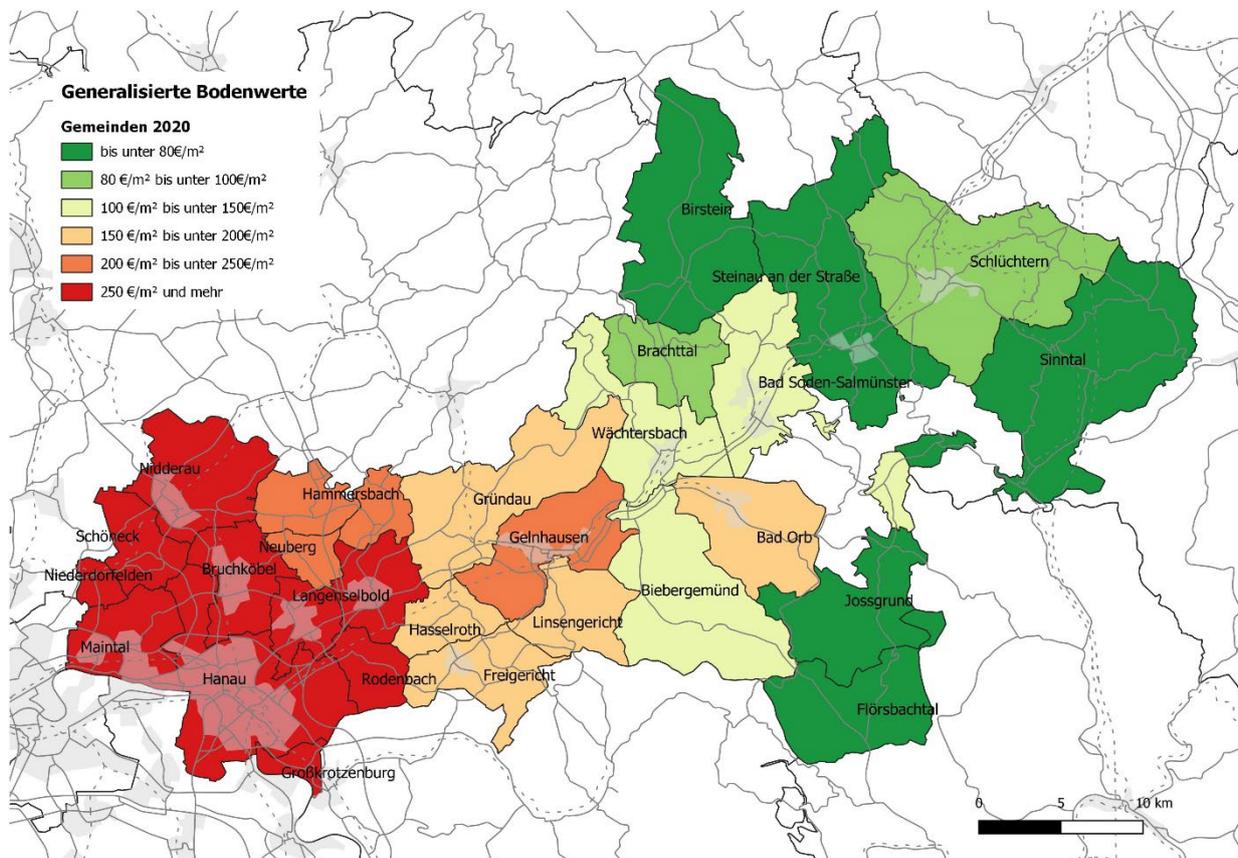
Abbildung 23: Entwicklung der Kaufwerte für baureifes Land im Main-Kinzig-Kreis im übergeordneten Raum 1990 bis 2019



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Kreiszahlen Ausgabe 1990 bis 1995 (Werte bis 1995), Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Werte ab 1996)

Innerhalb des Kreisgebietes besteht ein erhebliches Bodenpreisgefälle (vgl. Abbildung 24). Während der Bodenrichtwert für erschlossenes reines Wohnbauland mittlerer Lage zum Stichtag 1.1.2020 in der nahe bei Frankfurt gelegenen Stadt Maintal als dem teuersten Bodenmarkt des Kreises etwa 370 €/m² beträgt, liegt er in der am weitesten vom Verdichtungsgebiet entfernt gelegenen Gemeinde Sinntal lediglich bei 40 €/m².

Abbildung 24: Generalisierte Bodenwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises 2020



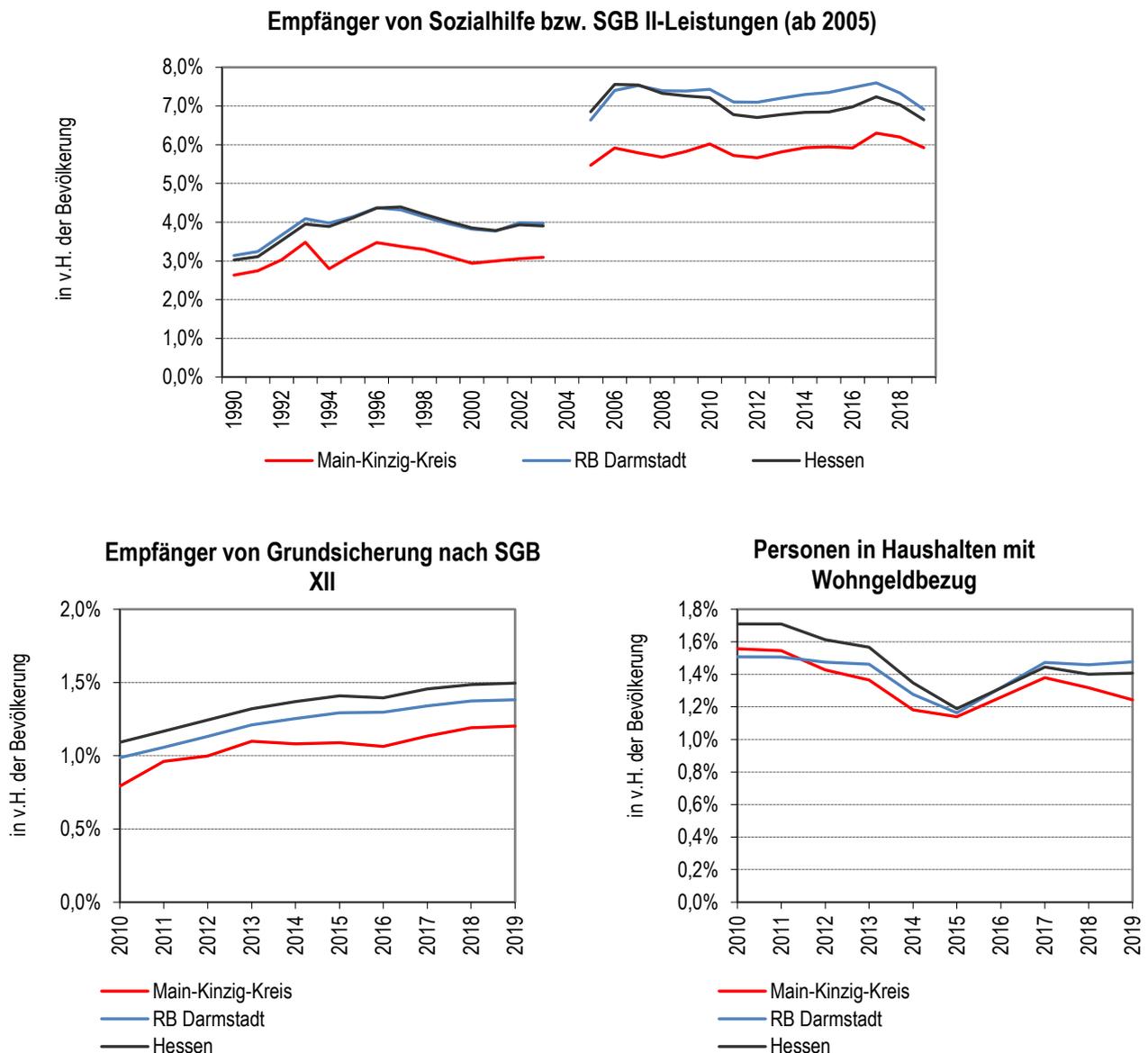
Quelle: Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hessen: Immobilienmarktbericht Hessen 2021. Kartographie: © GeoBasis-DE / BKG 2021

2.5 Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

2.5.1 Empfänger von sozialen Transferleistungen

Mit dem Vierten Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt vom 1.1.2005 wurde eine Zusammenführung der bisherigen Arbeitslosenhilfe und der Sozialhilfe für Erwerbsfähige in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II vorgenommen. Ebenfalls zum 1.1.2005 trat die Neuordnung der Sozialhilfe in Form der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit nach SGB XII in Kraft.

Abbildung 25: Empfänger von Leistungen nach SGB II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit nach SGB XII sowie Wohngeld im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Kreiszahlen Ausgabe 2010 bis 2019, Statistik der Bundesagentur für Arbeit Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II, Zeitreihe zu Strukturen der Eckwerte und Geldleistungen nach dem SGB II, Kreise und kreisfreie Städte, 2009 bis 2019.

Wie die Grafik in Abbildung 25 oben zeigt, lässt sich das bis 2004 geltende Transfersystem aufgrund der Neustrukturierung nicht mehr mit dem seit 2005 gültigen System der Grundsicherung vergleichen. Während im Jahre 2005 im Main-Kinzig-Kreis ca. 5,5 % aller Einwohner Grundsicherung bezogen, lag der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Jahr 2019 bei knapp 6 %. Allerdings ist im zeitlichen Verlauf kein klarer Trend zu erkennen. Die Kreiswerte liegen damit unter den Werten des Regierungsbezirks Darmstadt (6,9 %) und des Landes Hessen (6,6 %). Zur speziellen Situation bei Familienhaushalten in der Grundsicherung sei auf den Abschnitt 4.3.3 unten verwiesen. Die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit (Grafik in Abbildung 25 links unten) stieg von 0,8 % im Jahr 2010 auf 1,2 % im Jahr 2019.

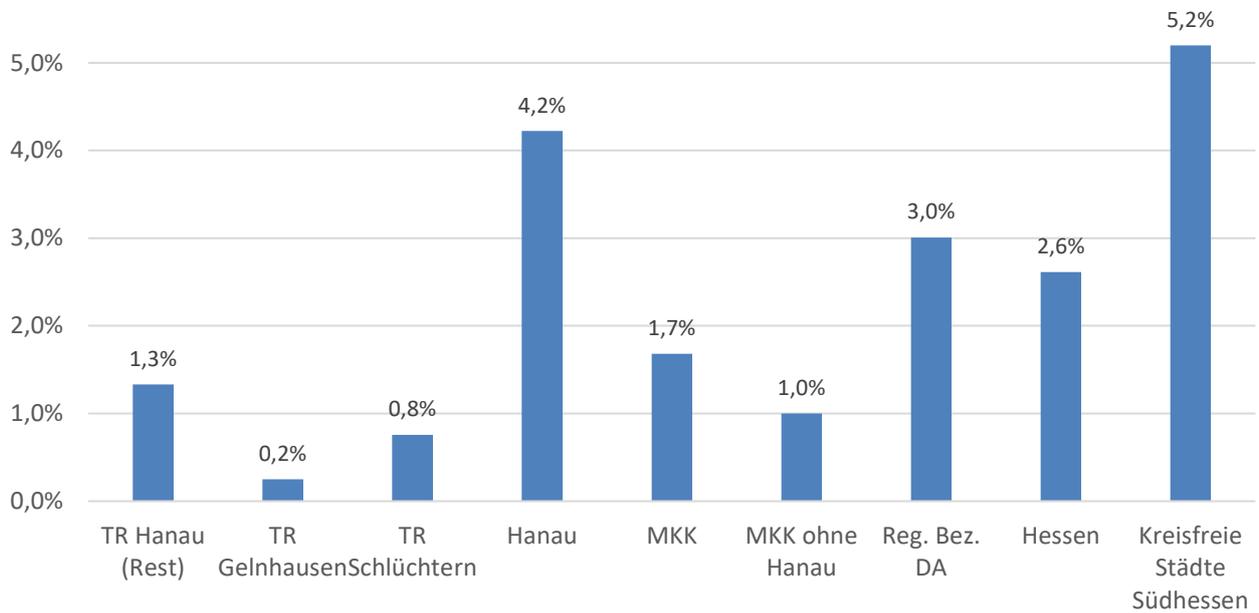
Durch die Neuordnung des Transfersystems hat sich auch die Regelung zum Wohngeldbezug geändert. Bezieher von Transferleistungen nach SGB II und XII sind seit 1.1.2005 nicht mehr wohngeldleistungsberechtigt. Der Anteil der Personen in Haushalten mit Wohngeldbezug hat sich daher seit 2005 deutlich reduziert (Grafik in Abbildung 25 rechts unten). Dazu kommt, dass die regelmäßigen Novellen der Wohngeldgesetzgebung auch zu einer Anpassung der Zahl der Bezieher führen kann. Zeitliche Trends sind daher nur eingeschränkt interpretierbar. Im Referenzzeitraum von 2010 bis 2019 sank die Zahl der Wohngeldbezieher von 1,6 % auf 1,2 %. Im Vergleich mit dem Regierungsbezirk lag der Main-Kinzig-Kreis bei den Transferleistungen nach SGB II und XII sowie dem Anteil der Wohngeldempfänger unter den Bezirksmittelwerten.

2.5.2 Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen umfasst alle Wohnungen, die im Rahmen der verschiedenen Förderkulissen bezuschusst werden (Erster bis dritter Förderweg, Förderung nach HWoFG, inkl. Belegungsbindungen und Modernisierungsförderungen). Dabei hat sich der Bestand hessenweit durch Bindungsauslauf in den letzten Jahren kontinuierlich weiter verringert. Während es Ende 2010 im Main-Kinzig-Kreis noch ca. 5.150 öffentlich geförderte Mietwohnungen gab, waren es im Jahr 2019 nur noch 3.400 Sozialwohnungen, was einer Förderquote von 1,7 % des gesamten Wohnungsbestands entspricht. Hessenweit liegt die bestandsbezogene Förderquote bei 2,6 %, im Regierungsbezirk Darmstadt bei 3 % und damit fast doppelt so hoch wie im Main-Kinzig-Kreis (vgl. Abbildung 26). Nimmt man den Main-Kinzig-Kreis ohne Hanau in den Blick, das den absolut und relativ höchsten Anteil an geförderten Wohnungen im Kreis aufweist, ergibt sich eine bestandsbezogene Förderquote von nur 1 %. Auch Hanau, dessen bestandsbezogene Förderquote sich auf immerhin 4,2 % beläuft, liegt im Vergleich mit anderen kreisfreien Städten Südhessens deutlich unter dem Durchschnitt von 5,2 %.

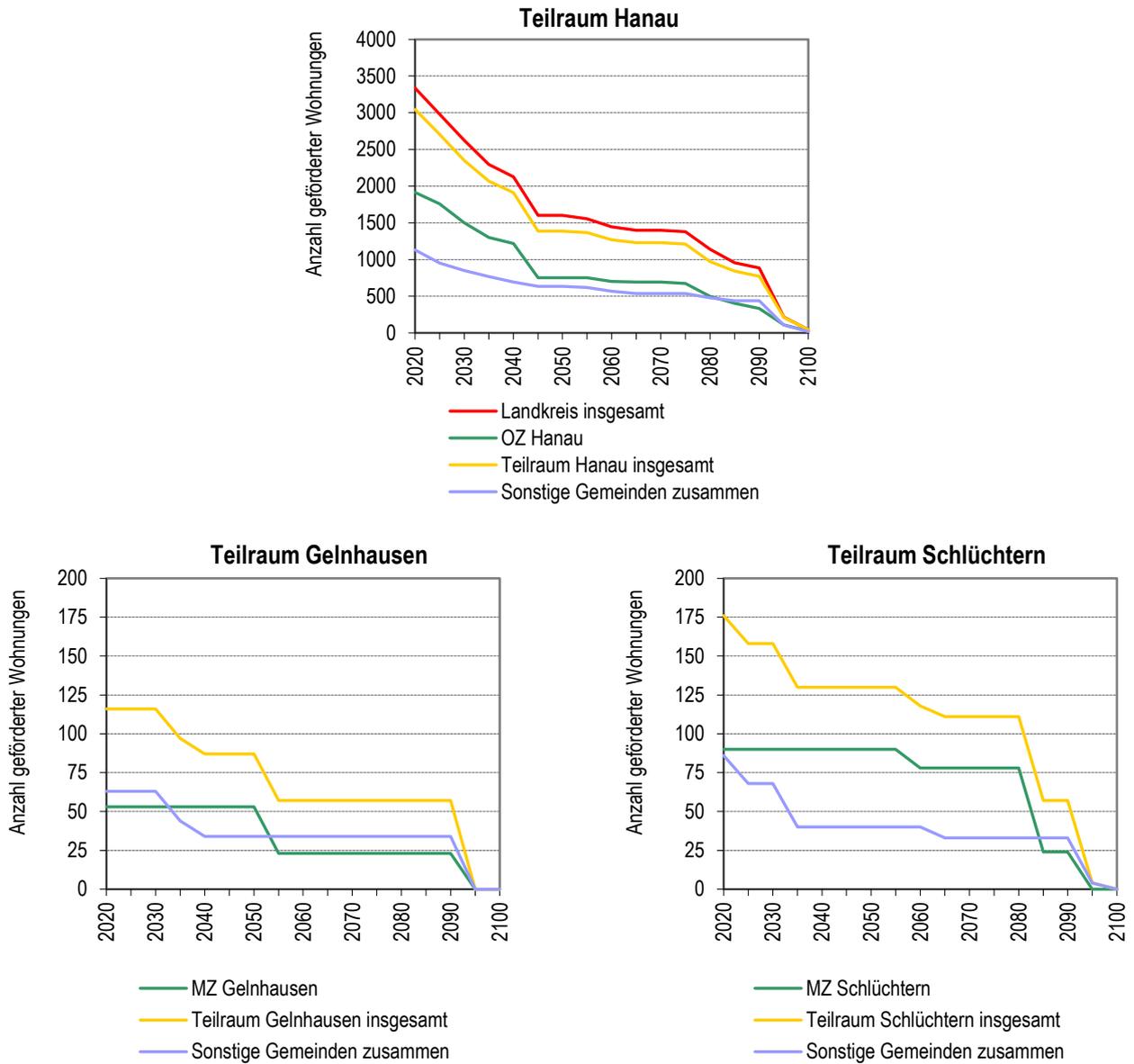
Durch Bindungsausläufe wird sich der Bestand an Sozialwohnungen kreisweit ohne Berücksichtigung von zukünftigen Neuförderungen und vorzeitiger Rückzahlung der Fördersumme bis 2040 auf ca. 2.100 verringern (vgl. Abbildung 26). Verantwortlich für die beschleunigte Abnahme von sozialen Mietbindungen in den nächsten 25 Jahren sind vor allem auslaufende relativ kurzfristige Förderzusagen der jüngeren Vergangenheit. Die letzten langlaufenden Bindungen des 1. Förderwegs werden planmäßig erst nach dem Jahr 2100 vollständig beendet sein.

Abbildung 26: Bestandsbezogene Förderquote für öffentlich geförderte Wohnungen im Main-Kinzig-Kreis sowie den Vergleichsräumen



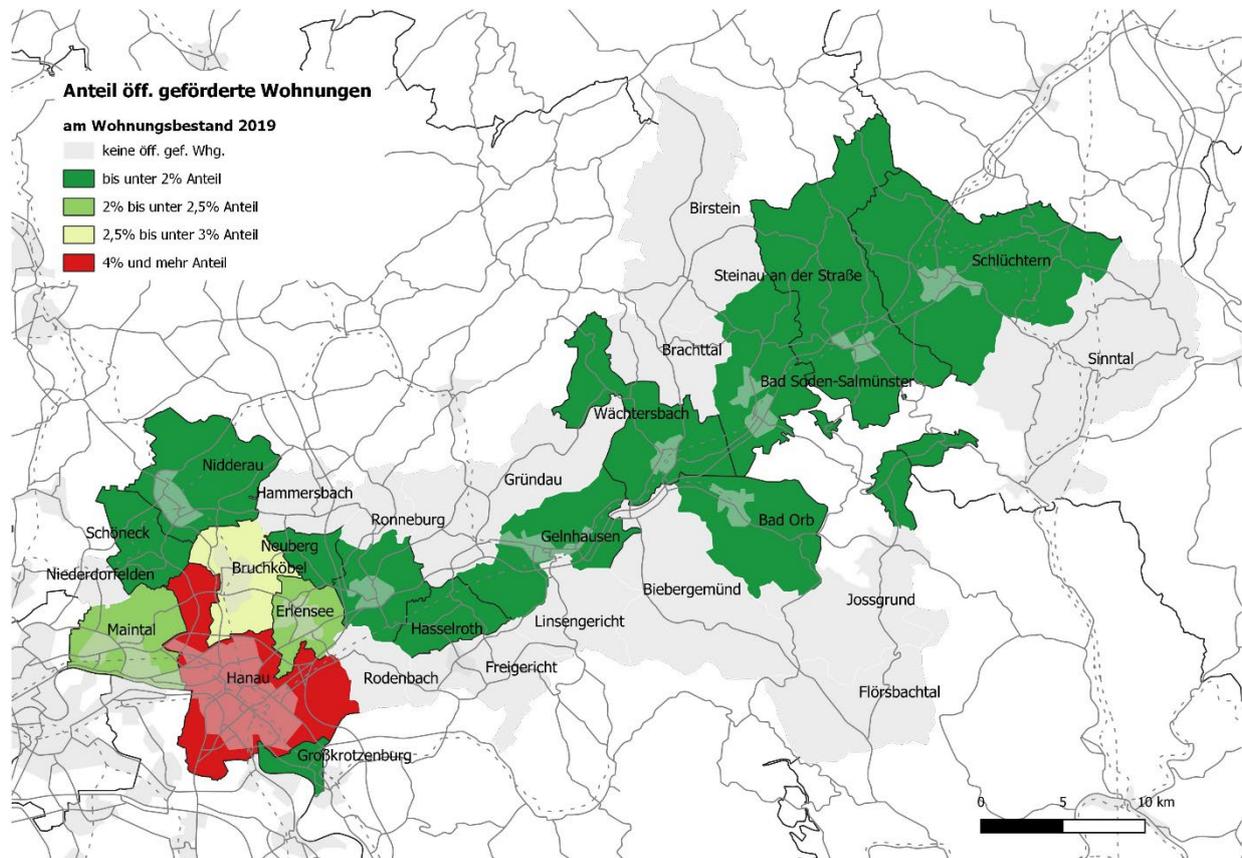
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Eigene Berechnungen auf Datengrundlagen der hessischen Gemeindestatistik und der WIBank.

Abbildung 27: Bindungsausläufe öffentlich geförderter Mietwohnungen (alle Förderwege) bis 2100 (ohne Neuförderungen)



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, Bestand geförderter Mietwohnungen und Bindungsausläufe zum 31.12.2020

Abbildung 28: Relative Anteile öffentlich geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises 2019

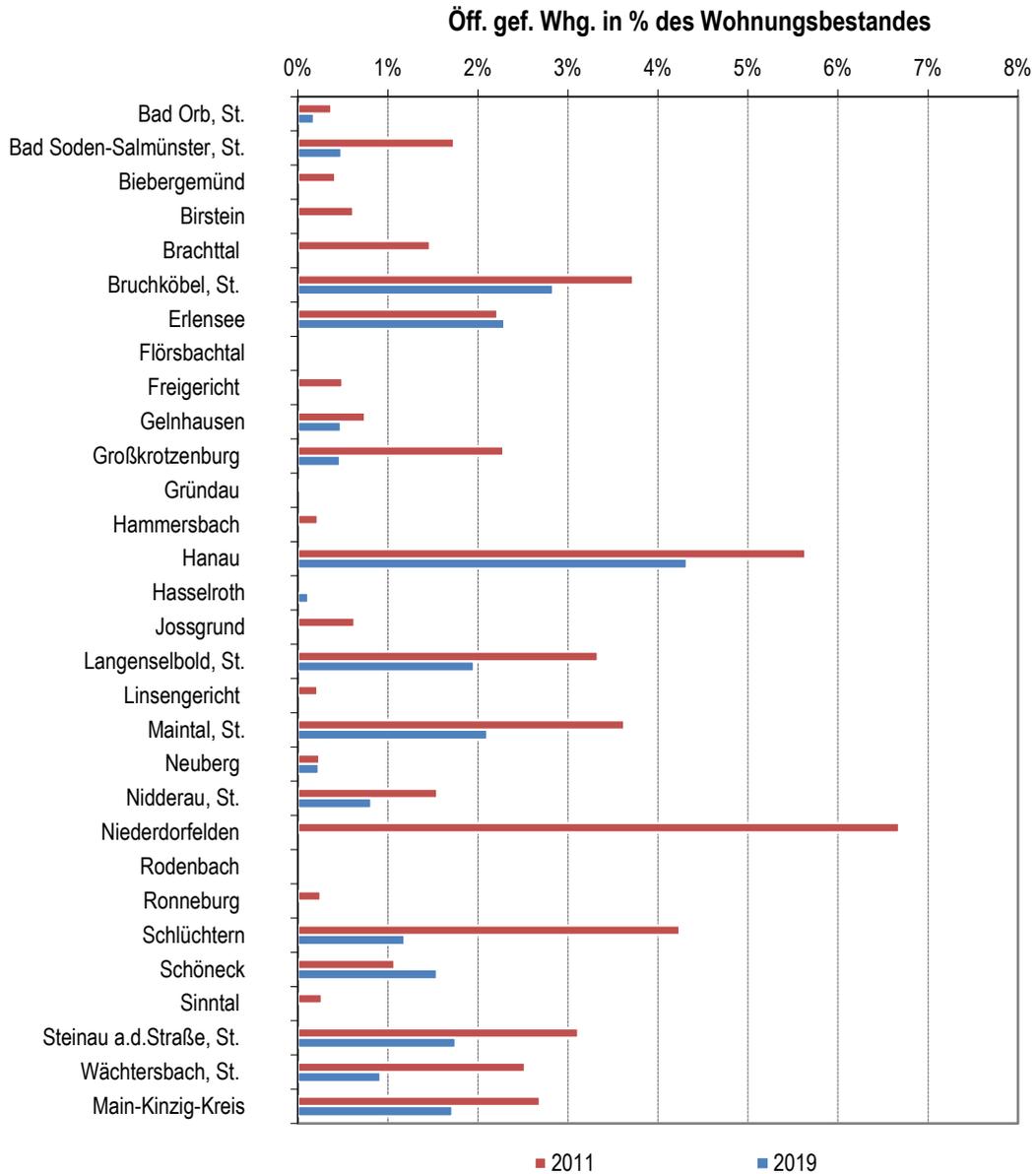


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen. Kartographie: © GeoBasis-DE / BKG 2021

Insgesamt ist die Verteilung des Sozialwohnungsbestandes innerhalb des Kreises sehr ungleich. 91 % des kreisweiten Bestandes entfällt auf den Teilraum Hanau, 43 % allein auf die Stadt Hanau. 6 % entfallen auf den Teilraum Schlüchtern, und nur 3 % auf den Teilraum Gelnhausen. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand liegt Hanau mit mehr als vier geförderten Wohnungen pro 100 Wohnungen kreisweit auf dem Spitzenplatz. Ebenfalls über dem Kreismittel liegende Anteile verzeichneten Schlüchtern, Bruchköbel, Maintal, Langenselbold, Erlensee und Steinau a. d. Straße (vgl. Abbildung 27).

In den meisten Gemeinden des Kreises hat der Anteil an Sozialwohnungen deutlich abgenommen (vgl. Abbildung 28). Im Jahr 2003 lag der Anteil beispielsweise in Niederdorfelden noch bei 12 %, zum Jahresende 2019 wird keine Förderung mehr in der Gemeinde ausgewiesen. Ursächlich hierfür sind die relativ kurzen Bindungszeiträume der Förderprogramme, die zur Begegnung der Marktanspannung in den 1990er-Jahren angewandt wurde. Gegen den Trend zugenommen hat die Förderquote in Erlensee, allerdings auf sehr geringem Niveau.

Abbildung 29: Anteile öffentlich geförderter Wohnungen in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises 2019 im Vergleich zu 2011

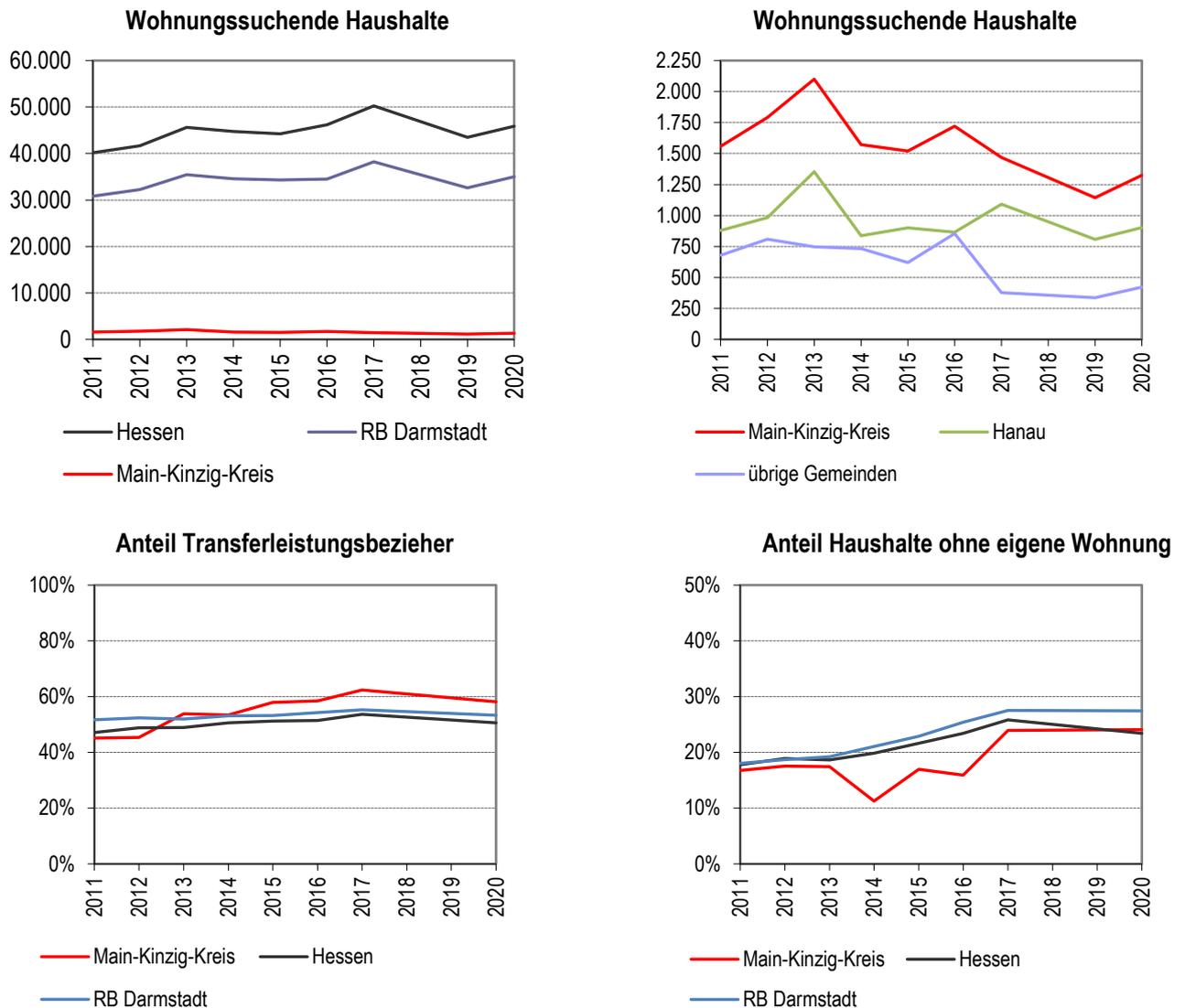


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, Jahrgänge 2010, 2019, Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, Bestand geförderter Mietwohnungen am 31.12.2010 und am 31.12.2019

2.5.3 Wohnungssuchende Haushalte

Aus der jährlichen Erhebung des Hessischen Wirtschaftsministeriums bei den Gemeinden waren im Main-Kinzig-Kreis am 1.11. 2020 1.325 Haushalte mit Wohnungsberechtigungsschein als Wohnungssuchende mit Interesse an einer geförderten Wohnung registriert (vgl. Abbildung 29). Verglichen mit den Zahlen des Jahres 2011 lag die Zahl wohnungssuchender Haushalte jedoch im Jahr 2020 um 15 % niedriger. Während der Rückgang in Hanau mit ca. 7 % am geringsten ausfiel, ging die Zahl wohnungssuchender Haushalte in allen anderen Gemeinden um fast 30 % zurück.

Abbildung 30: Entwicklung der Zahl wohnungssuchender Haushalte im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 2011-2020



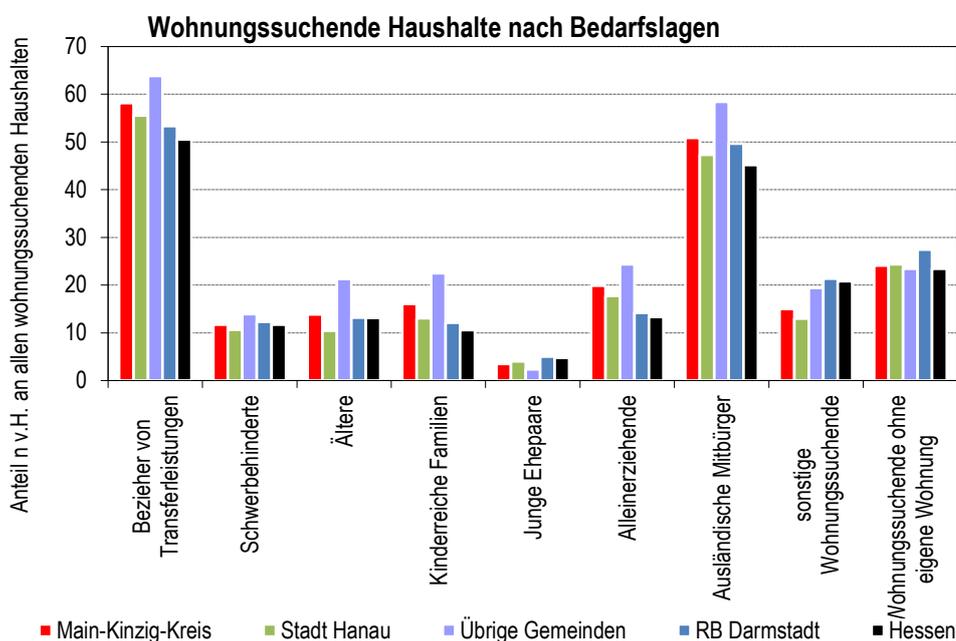
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Betrachtet man die Zielgruppen, zeigt sich, dass von den registrierten Haushalten im Kreismittel zum Stichtag 58 % Bezieher von Transferleistungen nach SGB II waren. Dieser Anteil ist bis 2017 deutlich angestiegen, seitdem aber leicht rückläufig. Deutliche Zunahmen seit 2014 sind hingegen in der Zielgruppe „Haushalte ohne

eigene Wohnung“ zu erkennen, was vermutlich mit dem Wechsel anerkannter Flüchtlinge aus temporärer Unterbringung in den allgemeinen Wohnungsmarkt zusammenhängt.

Hinsichtlich der Zielgruppen sind auch innerhalb des Kreises Unterschiede erkennbar. Während der Anteil der Transferleistungsbezieher in der Stadt Hanau mit 55 % etwas unter dem Kreismittel liegt, ist der Anteil in den übrigen Gemeinden mit 64 % stärker ausgeprägt (vgl. Abbildung 30). Eine zweite bedeutende Gruppe unter den Wohnungssuchenden waren ausländische Mitbürger mit einem kreisweiten Anteil von 51 %. Auch diese Gruppe ist in den Städten und Gemeinden außerhalb Hanaus überrepräsentiert. Unterschiede zwischen der Stadt Hanau und den übrigen Gemeinden zeigen sich auch bei den Zielgruppen Ältere Wohnungssuchende, Alleinerziehende und kinderreiche Familien.

Abbildung 31: Wohnungssuchende Haushalte nach Bedarfslagen 2020



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen. Mehrfachnennungen möglich

2.5.4 Vermittelte Wohnungen

Zu Wohnungsvermittlungsquoten, also dem Verhältnis aus der Zahl wohnungssuchender Haushalte und jährlich vergebener Sozialwohnungen, stehen keine zentral erfassten Angaben zur Verfügung. Geht man von einer durchschnittlichen jährlichen Fluktuationsrate von 10 % pro Jahr aus, so können bei einem Bestand von 3.400 Sozialmietwohnungen im Kreis rechnerisch 340 Wohnungen pro Jahr neu vermietet werden.⁸ Diesem Angebot stehen im Main-Kinzig-Kreis 1.350 Bewerber um eine Sozialwohnung gegenüber. Rein rechnerisch könnten unter diesen Annahmen von 100 wohnungssuchenden Haushalten jährlich 25 eine geförderte Wohnung anmieten. Gegenüber dem Jahr 2012, als die rechnerische Vermittlungsquote bei 28 v.H. lag, hat sich die Versorgungssituation etwas verschlechtert. Dabei ist jedoch die erhöhte Zuwanderung aus dem Ausland und die gesunkene Zahl an öffentlich geförderten Wohnungen zu berücksichtigen. Angesichts der insgesamt

⁸ Realistische Fluktuationsquoten liegen bei Sozialwohnungen eher im Bereich von 5 % bis 8 %. Der Wert von 10 % bildet somit eine optimistische Obergrenze.

äußerst niedrigen Zahl an verfügbaren geförderten Wohnungen ist ein zielgerichteter Einsatz der Bestände anzustreben, denn insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten sind vor allem die Zugangsschwierigkeiten bestimmter Bedarfsgruppen zum allgemeinen Wohnungsmarkt ein zentrales Problem, das auch die Übernahme der Mietkosten in der Grundsicherung nicht kompensieren kann.

2.6 Zusammenfassung zur Situation und zur bisherigen Entwicklung und Bewertung

Die **ökonomischen Rahmenbedingungen** zur Wirtschaftskraft, Beschäftigung und Arbeitslosenquote entwickeln sich im gesamten Kreisgebiet positiv. Die Veränderungen durch die Corona-Krise sind noch nicht abschließend beurteilbar, es deutet aber Einiges darauf hin, dass es sich nur um einen vorübergehenden Effekt handelt. Damit dürfte der nachfragestimulierende Einfluss auf den Wohnungsmarkt durch die ökonomischen Rahmenbedingungen unverändert hoch bleiben. Die jüngsten Entwicklungen um den Krieg in der Ukraine können hier noch nicht betrachtet werden.

Die **Wohnungsnachfrage** dürfte wegen einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung (+3 % seit 2011, Bevölkerungstand zum Jahresende 2019: etwa 420.500 Personen, informativ zum Jahresende 2020: 421.689), insbesondere durch weitere Zuwanderung und einer im Vergleich zur Mitte der 1990er-Jahre mehr als halbierten Neubautätigkeit weiterhin hoch bleiben. Dies gilt insbesondere für den Bereich des Altkreises Gelnhausen, auch für den Altkreis Hanau, weniger für die Umlandgemeinden des Altkreises Schlüchtern, mit Ausnahme der Stadt Schlüchtern selbst.

Das marktgängige **Wohnungsangebot** erscheint weiterhin insgesamt rückläufig. Trotz erheblicher Zuwanderungsdynamik hat sich die Zunahme der **Wohnungsbestände** von 2011-2019 auf nur noch 4% verringert (Wohnungsbestand 2019: etwa 198.000 Wohnungen). In den Jahren von 1990-2000 war eine Zunahme des Wohnungsbestands um etwa 15% zu verzeichnen. Von 2000-2010 immerhin noch 11%. Der Anteil der Einfamilienhäuser war bis 2010 in relativ entspannter Wohnungsmarktsituation besonders hoch und nimmt seitdem wieder ab und liegt aktuell bei etwa 50% der Neubauten. Unter Gesichtspunkten der effizienten Bodennutzung und der adäquaten Wohnraumversorgung ist die Abnahme des Anteils der Einfamilienhäuser eine mit Blick auf das Baugesetzbuch (§1a Abs. 2) anzustrebende Entwicklung, die durch vermehrte Angebote an Mehrfamilienhausstrukturen noch unterstützt werden kann. Im Marktergebnis lässt sich ein wachsender Bedarf an preisgünstigen kleineren Wohnungen über das gesamte Kreisgebiet erkennen.

Die **Wohnflächen pro Kopf** liegt aktuell bei etwa 47 m² und ist seit 1990 um 7 m² gewachsen. Dies ist zwar auch eine Folge vermehrter Single-Haushalte, wobei untergenutzte Einfamilienhäuser insbesondere im ländlichen Raum auf Grund der alternden Bewohnerstruktur sehr wesentlich zu diesem Effekt beitragen. In den ländlichen Räumen liegt die Wohnfläche pro Kopf bei über 50 m², wobei Leerstände und untergenutzte Wohnungen hier mangels Datengrundlage rechnerisch zu noch höheren Werten führen dürften.

Die **Leerstände** gehen seit 2011 zurück, von 3,1% in 2011 auf nunmehr 2,5% im Jahr 2020, allerdings weniger stark als auf Ebene des Regierungsbezirks oder des Landes. Eine systematische Datenerfassung über das gesamte Kreisgebiet fehlt.

Die **Mietentwicklung** und das **Mietniveau** waren um die Jahrtausendwende stagnierend und kaufkraftbereinigt sogar rückläufig, bedingt durch die damalige intensive Neubautätigkeit. Seit 2010 sind stark steigende Mieten zu verzeichnen. Von 2010 bis 2020 stieg die Angebotsmiete für Zwei-Zimmer-Wohnungen nominal um 47%. Die Teilräume Hanau und Gelnhausen liegen dabei mehr als 10% über dem Kreismittel. Der Teilraum Schlüchtern 21% unterhalb des Kreismittels, wobei sich in den letzten drei Jahren hier ein wenn auch schwacher Nachholeffekt verzeichnen lässt.

Die stark steigenden Mieten hemmen die Umzugsbereitschaft (Lock-in Effekt), da mit dem Umzug in der Regel eine deutliche Mietpreiserhöhung (bezogen auf die Quadratmetermiete) verbunden ist. Dies trägt zu einer Fehlallokation und einem Mismatch in der Wohnraumversorgung bei.

Ein Mietspiegel ist nur für die Städte Hanau und Maintal verfügbar. Einen kreisweiten Mietspiegel gibt es nicht.

Die Preise für **Einfamilienhäuser** sind noch stärker gestiegen als das Mietpreisniveau. Seit 2011 ist ein nominaler Anstieg um 80% festzustellen. Sowohl die niedrigen Zinsen, das knappe Angebot und Inflationsängste dürften für diese heftige Entwicklung verantwortlich sein. Die Kaufpreisdynamik ist kreisweit ähnlich hoch, wenn auch im Ostkreis auf niedrigerem Niveau. Im Teilraum Hanau sind im Jahr 2020 im Mittel Kaufpreise ab 3.000 €/m² Wohnfläche für Einfamilienhäuser zu verzeichnen. Im Teilraum Gelnhausen zwischen 2.000 und 3.500 €/m² und im Teilraum Schlüchtern von unter 2.000 €/m² bis 2.500 €/m².

Im **Grundstücksmarkt** für den Wohnungsbau schlägt die Preissteigerung noch stärker durch. Von 2010 bis 2019 ist der Durchschnittspreis für baureifes Land um 137% gestiegen. Im Regierungsbezirk Darmstadt bzw. auf Landesebene liegen die Vergleichswerte bei nur 50 bzw. 22%. Die Preisspreizung im Kreisgebiet ist sehr groß. In guten Lagen der Gemeinde Niederdorfelden weisen die Generalisierten Bodenwerte zum Stichtag 01.01.2020 600 €/m² aus. In guten Lagen der Gemeinde Sinntal 55 €/m².

Der **öffentlich geförderte Wohnungsmarkt** läuft auf eine deutlich erhöhte Anspannung zu. Zwar sank die Zahl der Wohngeldbezieher von 2010 bis 2019, allerdings stieg die Zahl der Bezieher von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit. Während im Jahr 2010 ca. 0,8% aller Einwohner des Main-Kinzig-Kreises Grundsicherung nach SGB XII bezogen, erhöhte sich dieser Anteil im Jahr 2019 auf ca. 1,2%. Der Anteil der Empfänger von Sozialhilfe bzw. SGB II-Leistungen stieg in diesem Zeitraum leicht von etwa 5,5% auf ca. 6,0%. Ein Anstieg von Bedarfsgruppen für öffentlich geförderten Wohnraum ist damit nachgewiesen.

Der Bestand an **öffentlich geförderten Wohnungen** ist stark rückläufig. Während es Ende 2010 im Main-Kinzig-Kreis 5.150 entsprechende Wohnungen gab, sind es im Jahr 2019 nur noch 3.400. Dies entspricht einer Förderquote von 1,7% des gesamten Wohnungsbestands. Bis 2040 werden durch weitere Bindungsausläufe nur noch etwa 2.100 Sozialwohnung im Kreisgebiet zu verzeichnen sein. 91% des Sozialwohnungsbestands liegen im Teilraum Hanau, davon entfallen 48%-Punkte auf den Altkreis ohne die Stadt Hanau. 6% entfallen auf den Teilraum Schlüchtern und nur 3% auf den Teilraum Gelnhausen.

Die Entwicklung der **wohnungssuchenden Haushalte** mit Berechtigungsschein weist einen rückläufigen Trend auf. Von 2011 bis 2020 nahm die Zahl der suchenden Haushalte mit Wohnungsberechtigungsschein um 15% ab, wobei der Rückgang im Teilraum Hanau geringer ausfiel als im Rest des Kreises. Mehr als die Hälfte der Haushalte mit Wohnungsberechtigungsschein sind im Kreismittel Transferleistungsbezieher. Der Anteil ausländischer Mitbürger an den Wohnungssuchenden mit Berechtigungsschein liegt bei 51%. Im Teilraum Hanau sind beide Werte deutlich höher, in den übrigen Teilräumen niedriger.

Die **Wohnungsvermittlungsquote** im geförderten Bereich beträgt 25%. D.h., den 1.350 Bewerbern um eine Sozialwohnung können rein rechnerisch derzeit nur 340 Wohnungen angeboten werden. Gegenüber dem Jahr 2012 hat sich die Vermittlungsquote um 3% verschlechtert.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Anspannung auf den Wohnungsmärkten sowohl im freien als auch im geförderten Bereich zugenommen hat. Die Kombination aus günstigen Finanzierungsbedingungen, der Suche nach Anlagemöglichkeiten sowie zunehmende Wohnraumbedarfe durch Zuzug haben zu dieser erhöhten Anspannung geführt.

3 Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Die bereits im Abschnitt 2.2 diskutierten demografischen Trends werden sich voraussichtlich auch in den nächsten Jahren auf die Wohnungsnachfrage im Main-Kinzig-Kreis auswirken, solange davon auszugehen ist, dass die derzeitigen Auswirkungen durch die Coronakrise nur von kurz- bzw. mittelfristiger Dauer sein werden.

Daher wird der Kreis vermutlich auch zukünftig von einer steigenden Wohnraumnachfrage im Ballungsraum betroffen sein, da der Mangel an verfügbarem Bauland in den Kernstädten des Rhein-Main-Gebiets weiterhin bestehen bleiben wird. Die im Zuge der Corona-Krise deutlicher werdende Ausweichbewegung aus den Städten in das weitere Umland könnte die Wachstumsdynamik im Main-Kinzig-Kreis noch weiter antreiben. Inwieweit davon auch die in der Vergangenheit eher von Abwanderung betroffenen östlichen Kreisteile profitieren können, bleibt abzuwarten. Hinsichtlich der arbeitsmarktgetriebenen Zuwanderung aus dem Ausland bestehen weiterhin Unsicherheiten aufgrund der wirtschaftlichen Störungen durch die Corona-Krise. Die fundamentalen Potenziale an Arbeitskräften und gut erschließbaren Gewerbestandorten im Landkreis lassen jedoch eine dauerhafte Abkehr von den bisher zu beobachtenden Standortdynamiken eher unwahrscheinlich erscheinen. Zukünftige, nicht vorhersehbare fundamentale Veränderungen im Wanderungsverhalten können daher in der Modellrechnung nicht berücksichtigt werden. Um jedoch die Auswirkungen unterschiedlicher Wanderungsintensitäten auf den Wohnungsbedarf besser abschätzen zu können, wurden zwei Prognose szenarien entwickelt, die die zuletzt beobachtbaren geringeren Zuwanderungsraten berücksichtigen.

3.1 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Basis der Bevölkerungsvorausschätzungen ist die natürliche (Geburten und Sterbefälle) und wanderungsbedingte Bevölkerungsdynamik. Die Vorausschätzungsergebnisse zeigen daher, welche Veränderungen der Bevölkerungszahl und der Altersstruktur der Bevölkerung langfristig zu erwarten sind, wenn die Entwicklungsmuster der vergangenen Jahre auch bis 2040 Gültigkeit haben. Dies betrifft die Geburtenrate, die Lebenserwartung und Stärke und Ziele von Wanderungsbewegungen.

3.1.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

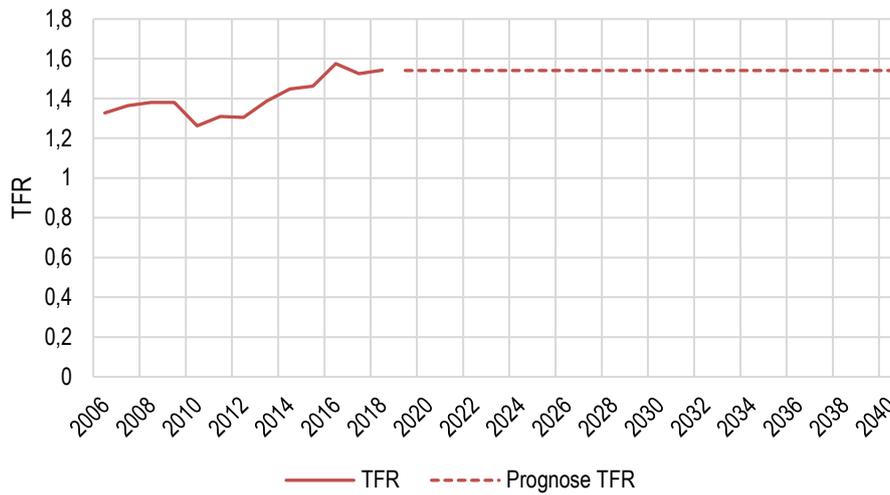
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung umfasst den Saldo aus Geburten und Sterbefällen. Dieser Saldo ist seit Mitte der 1960er Jahren durch einen deutlichen Abfall bei den Geburtenzahlen (der sogenannte „Pillenknicke“) in Deutschland negativ, ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung somit abnehmen. Im Main-Kinzig-Kreis beträgt dieser Saldo -683 Personen im Jahr 2019, es werden somit weniger Kinder geboren (3.887) als Personen sterben (4.570).

Im Rahmen der Bevölkerungsprognose fließen Geburten und Sterbefälle über die diesen Merkmalen zugrunde liegenden demografischen Raten in die Berechnungen ein. Bei den Geburten ist dies die Fertilitätsrate. Diese gibt Auskunft über die Anzahl der Kinder, die eine Frau in einer Alterskohorte in einem Jahr gebären wird. Entsprechend zeigt die Mortalitätsrate den Anteil einer Alterskohorte, die in einem Jahr stirbt.

Aus der Fertilitätsrate errechnet sich die sogenannte „Total fertility rate“ (TFR) bzw. die zusammengefasste Fruchtbarkeitsziffer sowie die Lebenserwartung von Männern und Frauen aus den Mortalitätsraten. Die TFR ist ein in der Demografie verwendetes Maß, das angibt, wie viele Kinder eine Frau durchschnittlich im Laufe des Lebens hätte, wenn die zu einem einheitlichen Zeitpunkt ermittelten altersspezifischen Fruchtbarkeitsziffern für den gesamten Zeitraum ihrer fruchtbaren Lebensphase gelten würden. Sie wird ermittelt, indem die altersspezifischen Fruchtbarkeitsziffern summiert und durch 1.000 geteilt werden.

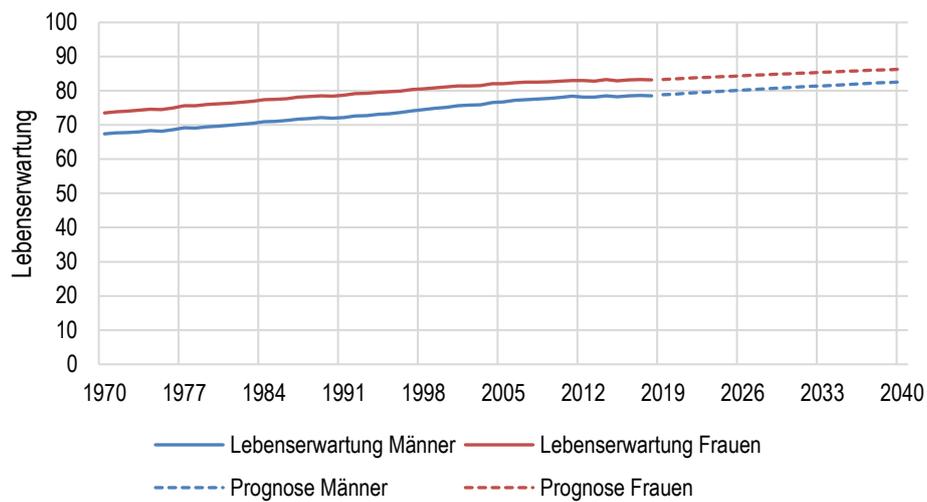
Die für die Bevölkerungsprognose genutzten Eingangsdaten der Fertilitäts- und Mortalitätsraten für den Main-Kinzig-Kreis stammen vom Hessischen Statistischen Landesamt. Stützzeitraum für die Fertilitätsrate bilden die Jahre 2006 bis 2017 und für die Mortalitätsrate 2000 bis 2017.⁹

Abbildung 32: Entwicklung der TFR inklusive Prognose für den Main-Kinzig-Kreis bis 2040



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt

Abbildung 33: Entwicklung der Lebenserwartung inklusive Prognose für den Main-Kinzig-Kreis bis 2040



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt

⁹ Seit dem Berichtsjahr 2018 gelten strengere Vorschriften des Datenschutzes. Aus diesem Grund sind die für die Berechnungen erforderlichen alters- und geschlechtsdifferenzierten Daten ab diesem Zeitpunkt aufgrund geringer Fallzahlen in einzelnen Zellen in hohem Maße anonymisiert und somit nicht mehr für die Vorausberechnung verwertbar. Aus diesem Grund startet die jeweilige Prognose für die demografischen Merkmale bereits im Jahr 2018. Aufgrund der hohen Strukturkonstanz bei der Entwicklung der Geburten und Sterbefälle erscheint dies jedoch als unproblematisch.

Für die Berechnungen der Bevölkerungsprognose wurden zunächst separate Vorausberechnungen für die Entwicklung der Geburten und Sterbefälle erstellt. Abbildung 31 und Abbildung 32 zeigen die Entwicklung der TFR sowie der Lebenserwartung von Männern und Frauen, sowie die Ergebnisse der Vorausberechnungen. Die Ergebnisse der Prognose für das jeweils unterstellte Zeitreihenmodell zeigt, dass die TFR zukünftig konstant bei etwa 1,54 Kindern je Frau liegen wird. Die Lebenserwartung von Männern und Frauen steigt über den Prognosehorizont weiter an. Im Jahr 2040 beträgt sie für Frauen 86,3 Jahre und für Männer 82,6 Jahre.

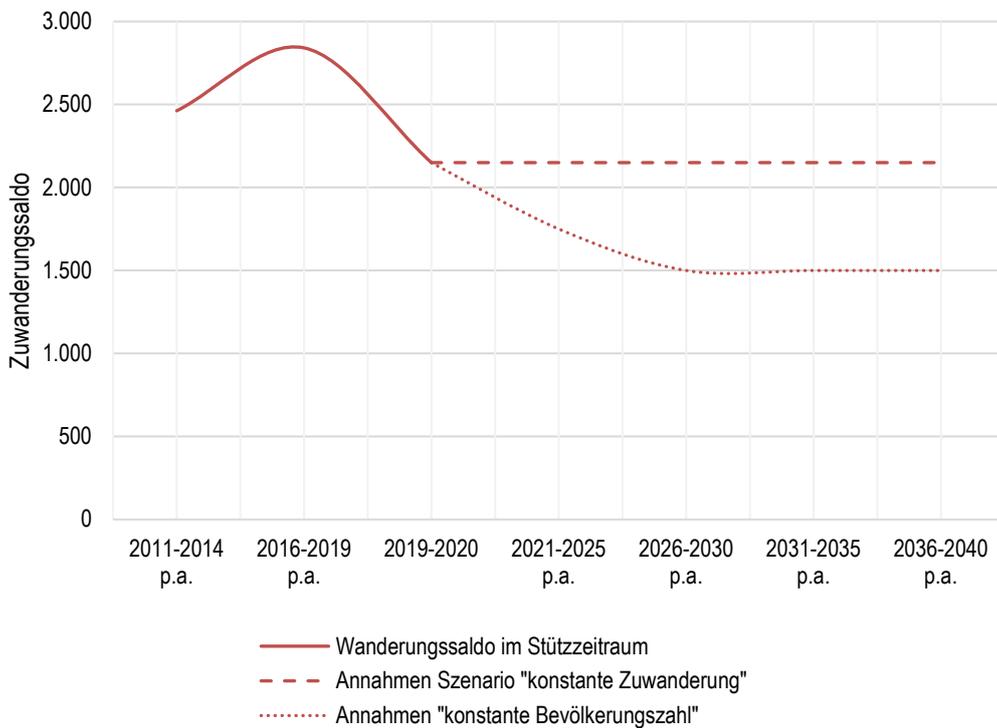
3.1.2 Wanderungstätigkeit

Während sich im Kreismittel aus Geburten und Sterbefällen ein negativer natürlicher Bevölkerungssaldo ergibt, war der Zuwanderungssaldo im Main-Kinzig-Kreis in den letzten hier berücksichtigten 10 Jahren durchgängig positiv. Dieser wurde zum einen durch Wanderungsgewinne über Kreisgrenzen, hier vor allem aus den kreisfreien Städten Frankfurt und Offenbach gespeist, zum anderen durch Migration aus dem Ausland, sowohl in Form von Arbeitsmarkt- als auch Flüchtlingszuwanderung. Die wechselnde Intensität dieser Zuwanderungsströme erschwert es jedoch, genauere Annahmen über die zukünftige Entwicklung zu treffen. Es wurden daher zwei Szenarien unterschiedlicher Wanderungstätigkeit gebildet. Diese sollten mangels verifizierbarer Anhaltspunkte über die tatsächliche zukünftige Entwicklung dazu dienen, die aktuelle Bautätigkeit im Lichte einer gewissen Bandbreite zukünftiger Nachfrageszenarien einzuordnen.

- Szenario „konstante Zuwanderung“: Hier wurde unterstellt, dass die Zuwanderung bis zum Jahr 2040 in etwa auf dem Niveau des Jahres 2020 mit einem mittleren jährlichen Saldo von 2.150 Personen verbleibt. Gegenüber den deutlich höheren Raten der Vorperioden (vgl. Abbildung 33, die Wanderungsbewegungen im Jahr 2015 wurden aufgrund der Sondersituation der Flüchtlingszuwanderung nicht berücksichtigt) ist hier also ein etwas niedrigeres Wanderungsniveau berücksichtigt, das jedoch unverändert über den Prognosehorizont andauert. Das Szenario gibt daher die Folgen einer anhaltenden Zuwanderung auf relativ hohem Niveau wieder.
- Szenario „konstante Bevölkerungszahl“. In diesem Szenario wurde eine sich abschwächende Zuwanderungsintensität unterstellt, die ab der zweiten Hälfte des laufenden Jahrzehnts auf 1.500 Personen absinkt. Damit wird im Jahr 2040 in etwa der aktuelle Bevölkerungsstand im Main-Kinzig-Kreis aufrechterhalten.

Hinsichtlich der für die Zusammensetzung der wohnungsnachfragerlevanten Haushaltsstrukturen maßgeblichen Altersstruktur der Zuwanderer wurde der Mittelwert der Altersverteilung aus den beiden Vergleichsperioden 2011-2014 und 2016 bis 2019 gerundet angesetzt (vgl. Tabelle 1). Danach setzt sich die Zuwanderung zu etwa 35 % aus Minderjährigen, die im Familienverbund zuwandern, zu etwa 20 % aus Bildungs- und Berufseinsteigern und zu 45 % aus Personen zwischen 30 und 50 Jahren zusammen. Die Anteile Älterer am Wanderungsgeschehen sind sehr gering und werden mit 0 % angesetzt.

Abbildung 34: Wanderungsannahmen nach Prognose Szenarien für den Main-Kinzig-Kreis bis 2040



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt

Tabelle 1: Altersverteilung der zuwandernden Kohorten im Stützzeitraum und in der Prognose

	2011-2014 p.a. in %	2016-2019 p.a. %	Mittelwert in %	Prognose- annahmen
Unter 18 Jahre	32%	39%	36%	35%
18 bis unter 30 Jahre	18%	16%	17%	20%
30 bis unter 50 Jahre	48%	46%	47%	45%
50 bis unter 65 Jahre	3%	1%	2%	0%
65 Jahre und mehr	-1%	-2%	-1%	0%
Insgesamt	100%	100%	100%	100%

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt

Im zweiten Schritt wurden die kreisweiten Wanderungsannahmen auf die einzelnen Städte und Gemeinden verteilt. Die Verteilung basierte dabei auf drei Gewichtungsfaktoren.

- **Gewichtungsfaktoren:** Anteile der Gemeindebevölkerungen an der gesamten Kreisbevölkerung. Damit wird unterstellt, dass größere Städte und Gemeinden unter sonst gleichen Umständen einen größeren Anteil der Zuwanderung auf sich vereinen.
- **Attraktivitätsfaktoren:** Der Unterschied zwischen der tatsächlichen Zuwanderung in den Stützzeiträumen 2011-2014 bzw. 2016-2019 und der kreisproportionalen Zuwanderung ergibt ein Maß für die spezifische Attraktivität einer Stadt oder Gemeinde als Zuwanderungsziel. Städten und Gemeinden mit, unter Berücksichtigung der Gemeindegröße, vergleichsweise höherer Zuwanderung (oder geringerer

Abwanderung) in der Vergangenheit werden auch über den Prognosehorizont entsprechend höhere Anteile an Zuwanderung rechnerisch zugeteilt.

- Sättigungs- und Anpassungsfaktoren: Eine reine Fortschreibung der gemeindespezifischen Wanderungscharakteristika birgt die Gefahr einer artifiziellen Verstetigung von eher kurzfristigen Entwicklungsdisparitäten. Es steht jedoch zu vermuten, dass Gemeinden mit in der Vergangenheit starken Wanderungsgewinnen aufgrund von Kapazitätsengpässen zukünftig eher geringere Zuwächse realisieren dürften. Daneben ist zu berücksichtigen, dass die Zielorte von Flüchtlingszuwanderung nicht die Folge freier Standortentscheidungen darstellen, sondern vorwiegend exogen beeinflusst sind. Sondereffekte aus der Flüchtlingszuwanderung sind daher ebenfalls nicht Gegenstand einer Verstetigung. Aus Konsistenzgründen wurden die Annahmen hierzu in Anlehnung an die Bevölkerungsprognose der hessischen Kreise und kreisfreien Städte 2019 gebildet.

Da eine Prognose der gemeindespezifischen Zuwanderung aufgrund der lokalen Spezifika zukünftiger Entwicklungsdynamiken, z.B. hinsichtlich der Baulandkapazitäten, der wirtschaftliche Entwicklung oder von Infrastrukturmaßnahmen kaum gesichert möglich ist, werden die Ergebnisse der Prognose am Ende zu drei Teilräumen zusammengefasst, die der Raumgliederung im obigen Teil des Gutachtens entsprechen.

3.1.3 Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung

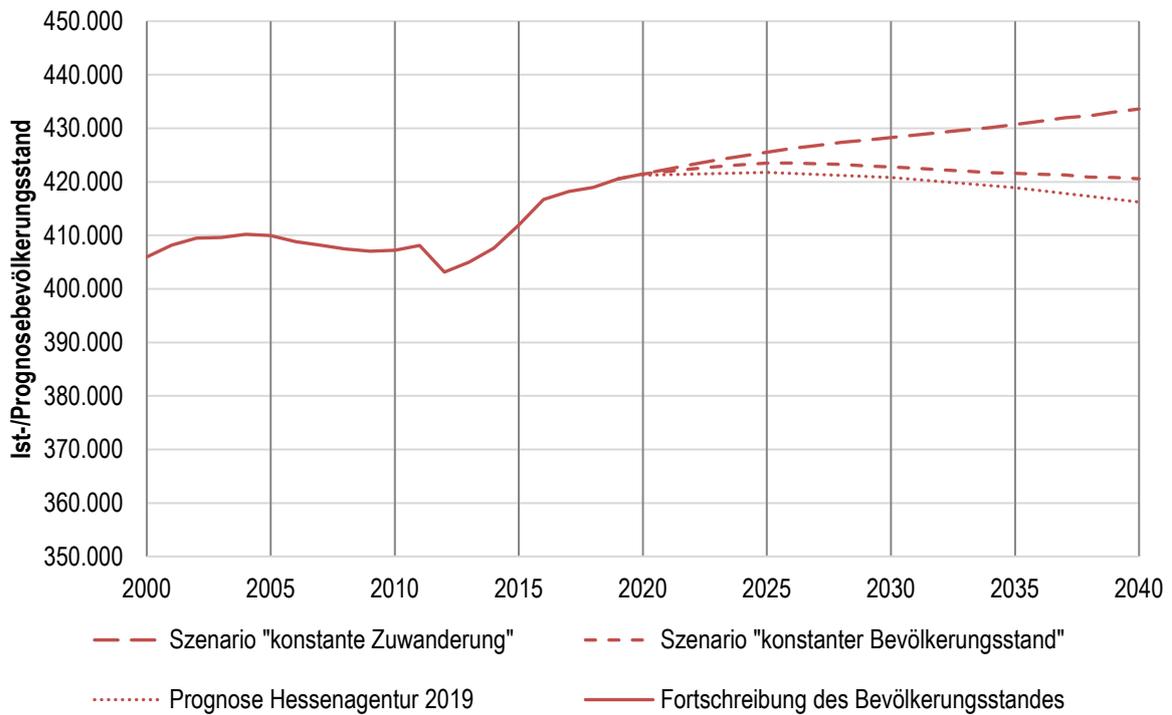
Für den gesamten Kreis ergibt sich, ausgehend von einem amtlichen Einwohnerstand von ca. 420.500 im Jahr 2019, ein prognostizierter Einwohnerstand von ca. 428.500 für das Szenario mit konstanter Zuwanderung, bzw. 420.500 für das Szenario mit konstantem Bevölkerungsstand im Jahr 2040 (vgl. Tabelle 2 und Abbildung 34). Im ersten Szenario ergibt sich damit ein Wanderungsgewinn von ca. 45.000 Personen, dem ein natürlicher Bevölkerungsrückgang von 32.000 Personen gegenübersteht. Im unteren Szenario gleichen sich Wanderungsgewinne und natürliche Entwicklung rechnerisch aus (bei dennoch veränderter Altersverteilung und Haushaltszahlen). Ein Erhalt der gegenwärtigen Bevölkerungszahl erfordert also eine beträchtliche Zuwanderung auch in der weiteren Zukunft. Dieses untere Szenario entspricht in seiner Grundcharakteristik weitgehend dem Szenario, das der landesweiten Bevölkerungsprognose 2019 unterstellt wurde, berücksichtigt jedoch die Entwicklung in den Jahren 2017 bis 2019, wodurch sich im Ergebnis leichte Unterschiede zeigen.

Tabelle 2: Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung

	Bevölkerungsstand 2017	Bevölkerungsstand 2019	Prognose Bevölkerung 2030	Prognose Bevölkerung 2040	Summe Wanderungsgewinne bis 2040	Summe natürliche Entwicklung bis 2040
Szenario "konstante Zuwanderung"		420.500	428.500	433.500	45.000	-32.000
Szenario "konstanter Bevölkerungsstand"		420.500	423.000	420.500	33.500	-33.500
Prognose Hessenagentur 2019	418.000		421.000	416.000		

Quelle: Eigene Berechnungen

Abbildung 35: Bevölkerungsentwicklung im Main-Kinzig-Kreis bis zum Jahr 2040 nach Prognoseszenarien



Quelle: Eigene Berechnungen, HA Hessenagentur GmbH (2019), Bevölkerungsvorausschätzung für die Hessischen Landkreise und kreisfreien Städte, Hessisches Statistisches Landesamt (diverse Jahrgänge): Hessische Gemeindestatistik

3.2 Entwicklung der Haushalte und Wohnbedarfe

3.2.1 Annahmen und methodische Vorgehensweise

Entscheidend für den künftigen Bedarf an Wohnungen ist nicht so sehr die Entwicklung der Einwohnerzahl als vielmehr die der Zahl privater Haushalte. Da sich das Haushaltsbildungsverhalten im Zeitablauf ändert (z.B. verschiebt sich die Familiengründungsphase nach hinten), verändert sich die Zahl der Haushalte nicht in jedem Fall proportional zur Bevölkerungszahl. Die zukünftige Zahl dieser Haushalte ergibt sich aus der zuvor berechneten zukünftigen Bevölkerungszahl unter Berücksichtigung der Altersstruktur. Rechengröße ist hierfür zunächst der Wirtschaftshaushalt. Nach dieser Haushaltsdefinition des Mikrozensus gelten Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften, als ein Haushalt¹⁰. Zuerst muss deshalb die Zahl der Wirtschaftshaushalte in den Prognosejahren vorausberechnet werden.

In der Vergangenheit ist die Zahl der Wirtschaftshaushalte in Hessen und seinen Teilräumen deutlich stärker gewachsen als die Zahl der Einwohner. Steigende Haushaltszahlen waren auch in Phasen abnehmender Bevölkerung zu beobachten. Ursächlich dafür waren im Mittel abnehmende Haushaltsgrößen in Folge eines zunehmend höheren Alters bei der Familiengründung und bei der Geburt des ersten Kindes sowie der Anstieg der Scheidungsfälle. Ein weiterer zentraler Faktor ist die zunehmende Alterung und Lebenserwartung der Bevölkerung, die mit einer höheren Zahl relativ kleinerer Haushalte einhergeht. Auch in Zukunft wird die Zahl der Haushalte den Prognosemodellen zur Folge überproportional zunehmen, allerdings ist in den größeren

¹⁰ Mikrozensusgesetz 2005: § 2 Abs. 2.

Städten aufgrund der intensiven Zuwanderungstätigkeit jüngerer Kohorten im Mittel kaum noch eine weitere Abnahme der mittleren Haushaltsgröße zu beobachten.

Das IWU benutzt zur empirisch gestützten Berechnung und Prognose das sog. Haushaltsbezugspersonenquotenverfahren, das aus der Altersverteilung der Bevölkerung eines Bezugsraums statistische Rückschlüsse auf die Anzahl der Haushalte einer bestimmten Größe (Personenzahl) in Abhängigkeit vom Alter der Haushaltsbezugsperson, also das altersspezifische Haushaltsbildungsverhalten, erlaubt. Die dafür zur Verfügung stehenden Datengrundlagen entstammen den jährlichen Mikrozensushebungen, die eine 1 %-Stichprobe der deutschen Bevölkerung darstellen. Diese Fallzahl ist jedoch nicht ausreichend, um eventuelle Besonderheiten eines bestimmten Landkreises zu berücksichtigen. Bei der Berechnung wird daher auf das typische Haushaltsbildungsverhalten in hessischen Orten bestimmter Größenklassen abgestellt, was in der Regel eine hinreichende Genauigkeit für größere Teilräume erlaubt. Eine Prognose auf Gemeindeebene ist, wie vorbeschrieben, bereits aufgrund der Unberechenbarkeit lokaler Ereignisse, für kleinere Gebietskörperschaften nicht zielführend.

Zur Ermittlung der bedarfsdeckenden Wohnungszahl muss anschließend definiert werden, in welchem Umfang ein Wirtschaftshaushalt einer Wohnung bedarf oder nicht.

Den unterschiedlichen Haushaltsdefinitionen entsprechend gibt es mehr Wirtschafts- als Wohnhaushalte. Während der Zensus 2011 für Hessen 2,75 Mio. Wohnhaushalte ausweist, zeigt der Mikrozensus 2,90 Mio. Wirtschaftshaushalte. Demzufolge gab es 2011 ungefähr 150.000 Wirtschaftshaushalte ohne eigene Wohnung. Das Zusammenwohnen mehrerer Wirtschaftshaushalte kann einerseits durch Wohnraummangel verursacht sein. Auf der anderen Seite dürfte es Wirtschaftshaushalte geben, die das Zusammenwohnen unabhängig von der Wohnungsmarktsituation präferieren. Als bedarfsrelevant sollten daher Wirtschaftshaushalte und Wohngemeinschaften von Wirtschaftshaushalten angesehen werden, von denen angenommen werden kann, dass sie nicht aufgrund fehlender wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit auf eine Wohnung verzichten. Welcher Teil der Wirtschaftshaushalte ohne eigene Wohnung bedarfsrelevant ist, lässt sich nur schwer abschätzen. Die Festlegung der Bedarfsrelevanz von Haushalten ist daher nicht ohne normative Annahmen möglich. Im Rahmen dieser Ausarbeitung wurden aus Konsistenzgründen die gleichen Annahmen der Verfasser für den Main-Kinzig-Kreis aus der Wohnbedarfsprognose für die Hessischen Landkreise und Kreisfreien Städte des Jahres 2020 genutzt. Danach wird pauschal angenommen, dass auf 100 Wirtschaftshaushalte 97,5 wohnbedarfsrelevante Haushalte kommen. 2,5 % aller rechnerisch ermittelten Haushalte fragen dagegen keine eigene Wohnung nach.

3.2.2 Zukünftige Wohnbedarfe

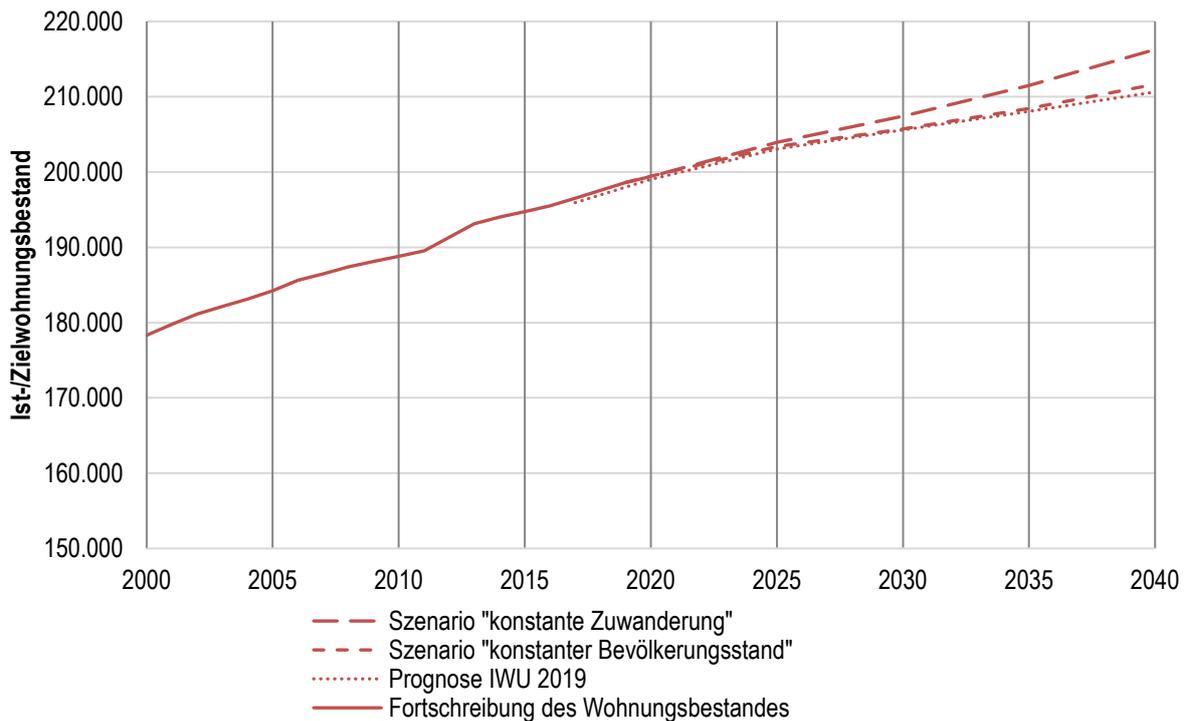
Bei der Prognoserechnung des Wohnungsbedarfs werden folgende Annahmen und Begrifflichkeiten verwendet:

- Der Sollwohnungsbestand in einem Prognosejahr ergibt sich aus der Zahl der wohnbedarfsrelevanten Haushalte zuzügl. einer Fluktuationsreserve von 3 % (notwendiger bedarfsdeckender Wohnungsbestand zur Versorgung aller Haushalte). Der Neubedarf über einen Prognosezeitraum ergibt sich damit aus der Differenz der Sollbedarfe des Zieljahres und des Startjahres. Aus Konsistenzgründen zur Prognose auf Kreisebene werden positive Neubedarfe auf Gemeindeebene mit negativen verrechnet.
- Sind im Ausgangsjahr der Prognose 2019 mehr Haushalte als Wohnungen in einem Teilraum vorhanden, so ergibt sich dort ein Wohnungsdefizit. Es wird unterstellt, dass alle Wohnungsdefizite über den Prognosezeitraum bis 2040 vollständig abgebaut werden. Der dafür erforderliche Wohnungsbedarf wird als Nachholbedarf bezeichnet.
- Da ein gradueller Abbau von Wohnungsdefiziten unterstellt wird, wird erst im Zieljahr der Prognose 2040 eine Vollversorgung unterstellt. Unter Zielwohnungsbestand wird daher der Anpassungspfad vom Istwohnungsbestand im Ausgangsjahr der Prognose 2019 bis zum Sollwohnungsbestand im Zieljahr 2040 verstanden.

Abbildung 35 zeigt die Entwicklung des Zielwohnungsbestandes zwischen den Jahren 2020 und 2040 für die beiden vordefinierten Szenarien sowie die landesweite Kreisprognose aus dem Jahr 2019. Danach ist zur

Sicherung einer Vollversorgung mit Wohnraum im Szenario mit konstanter Zuwanderung eine Vergrößerung des Wohnungsbestands von knapp 200.000 Wohnungen auf über 216.000 im Jahr 2040 erforderlich, im Alternativszenario ergibt sich trotz rechnerisch fehlender quantitativer Bevölkerungszuwächse ein Sollwohnungsbedarf von mehr als 211.000 Wohnungen im Jahr 2040.

Abbildung 36: Szenarien des Zielwohnungsbestands für den Main-Kinzig-Kreis bis zum Jahr 2040



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus verschiedene Jahrgänge; Zensus 2011; HA Hessenagentur GmbH (2019), Bevölkerungsvorausschätzung für die Hessischen Landkreise und kreisfreien Städte, Hessisches Statistisches Landesamt (diverse Jahrgänge): Hessische Gemeindestatistik

Tabelle 3: Szenarien des Zielwohnungsbestands für den Main-Kinzig-Kreis und seine Teilräume bis zum Jahr 2040

	Szenario "konstante Zuwanderung"			Szenario "konstanter Bevölkerungsstand"		
	2020	2030	2040	2020	2030	2040
Teilraum Hanau	129.900	137.200	145.200	130.000	135.900	141.700
Teilraum Gelnhausen	46.400	47.100	47.900	46.400	46.800	47.100
Teilraum Schlüchtern	23.100	23.100	23.200	23.100	23.100	22.900
Main-Kinzig-Kreis	199.500	207.400	216.300	199.600	205.800	211.600

Quelle: Eigene Berechnungen

Die in Tabelle 3 und Abbildung 36 dargestellte Aufschlüsselung nach Teilräumen reflektiert den Wanderungsschwerpunkt im westlichen Bereich des Landkreises.

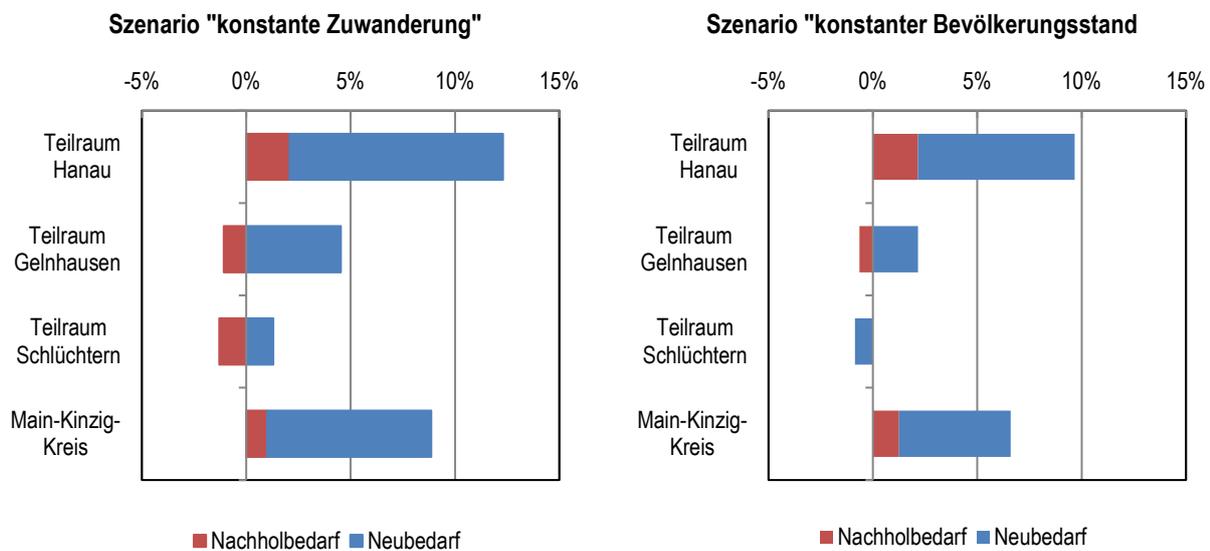
Insgesamt ergibt sich im oberen Szenario ein relativer Mehrbedarf von 9 % ggü. 2019. Dieser setzt sich wiederum aus einem Nachholbedarf von 1 % zum Ausgleich bestehender Wohnungsdefizite und einem Neubedarf in Höhe von 8 % zusammen. Im Teilraum Hanau sind 10 % Neubedarfe und 2 % Nachholbedarfe zu

erwarten. In den übrigen Teilräumen Gelnhausen und Schlüchtern bestehen hingegen leichte Angebotsüberhänge, denen ein moderater Neubedarf von ca. 5 % bzw. 1 % im Teilraum Schlüchtern gegenübersteht.

Im unteren Szenario „konstanter Bevölkerungsstand“ zeigt sich ein entsprechend niedrigerer Mehrbedarf von kreisweit ca. 6 %. Die Disparitäten innerhalb des Kreises beim Mehrbedarf sind entsprechend stärker ausgeprägt. So entsteht im Teilraum Schlüchtern rechnerisch kein positiver Neubedarf.

Wie der Abgleich mit der tatsächlichen Bautätigkeit unten (vgl. Tabelle 4 in Kapitel 3.2.3) zeigen wird, entspricht dies nicht dem regionalen Schwerpunkt der tatsächlichen Bautätigkeit. Eine Verschiebung des Zuwanderungsvolumens in die mittleren und östlichen Kreisteile ist daher nicht auszuschließen.

Abbildung 37: Komponenten des Mehrbedarfs bis zum Jahr 2040 für den Main-Kinzig-Kreis und seine Teilräume



Quelle: Eigene Berechnungen

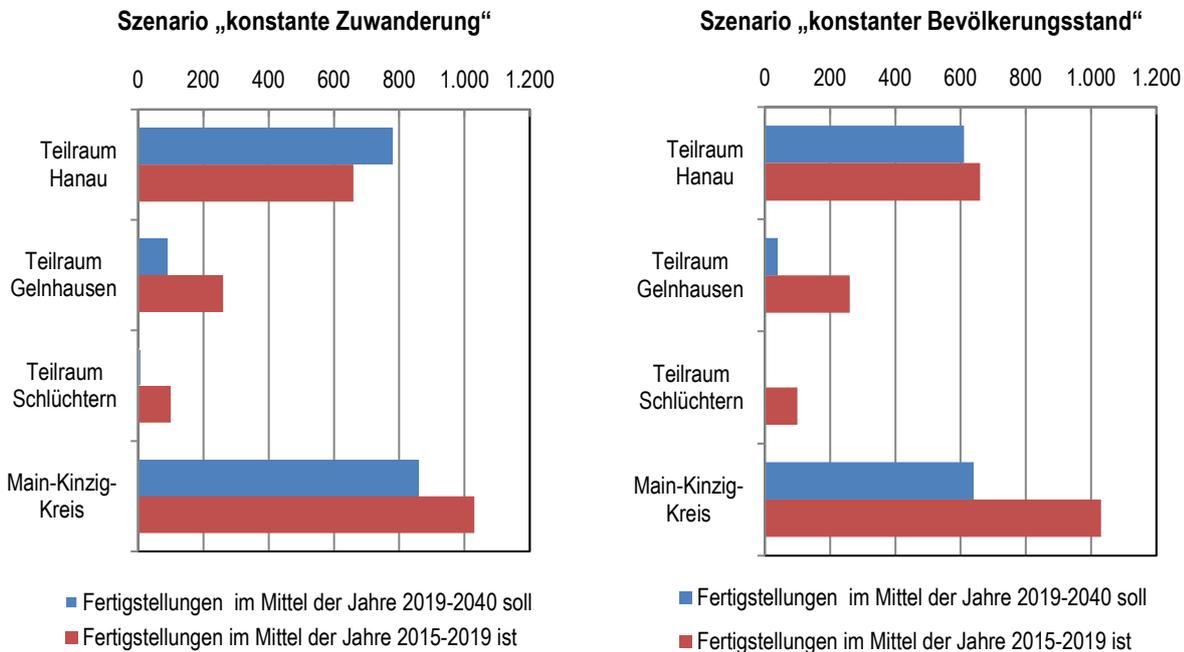
3.2.3 Bedarfe an Wohnbaufertigstellungen

Auf Grundlage der Vorausschätzung der Zielwohnungsbedarfe ergibt sich im Main-Kinzig-Kreis für den Prognosezeitraum 2020 bis 2040 ein mittlerer jährlicher Fertigstellungsbedarf von 860 Wohneinheiten im Szenario mit konstanter Zuwanderung und etwa 640 Einheiten im Szenario mit konstanter Bevölkerungszahl. Darin sind Ersatzbedarfe bereits enthalten¹¹. Dem steht ein mittlerer jährliches Fertigstellungsvolumen in Höhe von mehr als 1.000 Wohneinheiten in den Jahren 2015 bis 2019 gegenüber. Im Kreismittel sind diese Fertigstellungszahlen daher auch unter Annahme weiterhin starker Zuzugstätigkeit als bedarfsdeckend zu bezeichnen.

Innerhalb des Kreises zeigen sich deutlich über dem Bedarf liegende Neubauraten in den mittleren und östlichen Kreisteilen, während im Teilraum Hanau die Bedarfe zumindest im oberen Szenario nicht ganz gedeckt werden können (vgl. Tabelle 4). Setzt sich dieses Muster weiter fort, dürfte dies eine gewisse Verlagerung des Zuwanderungsgeschehens in die östlichen und zentralen Kreisteile zur Folge haben.

¹¹ Analog zur Vorgehensweise bei der Erstellung der landesweiten Wohnbedarfsprognose wurde für den Main-Kinzig-Kreis eine Ersatzquote von 0,0155% p.a. angesetzt.

Abbildung 38: Fertigstellungsbedarfe bis zum Jahr 2040 für den Main-Kinzig-Kreis und seine Teilräume nach Szenarien



Quelle: Eigene Berechnungen

Tabelle 4: Soll-/Ist Abgleich der Fertigstellungsbedarfe bis zum Jahr 2040 für den Main-Kinzig-Kreis und seine Teilräume

	Szenario „konstante Zuwanderung“			Szenario „konstanter Bevölkerungsstand“	
	Fertigstellungen im Mittel der Jahre 2015-2019 ist	Fertigstellungen im Mittel der Jahre 2019-2040 Prognosesoll	Verhältnis Prognosesoll -Ist	Fertigstellungen im Mittel der Jahre 2019-2040 Prognosesoll	Verhältnis Prognosesoll -Ist
Teilraum Hanau	660	780	80%	610	110%
Teilraum Gelnhausen	260	90	290%	40	650%
Teilraum Schlüchtern	100	10	1000%	0	
Main-Kinzig-Kreis	1.030	860	120%	640	160%

Quelle: Eigene Berechnungen

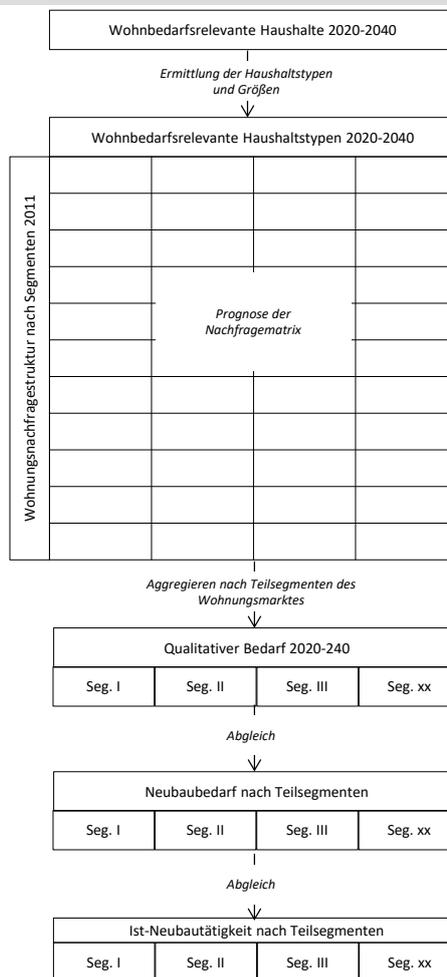
Die Höhe der Neubautätigkeit kann jedoch z.T. durch einen beschleunigten Abbau von Defiziten, durch anhaltende Wohnungsknappheit in den Kernbereichen der Ballungsräume sowie durch höheren Ersatzbedarf als angenommen verursacht worden sein. Aus dem Bedarfsdeckungsgrad allein kann noch nicht auf eine über dem tatsächlichen Bedarf liegende Bautätigkeit geschlossen werden. Ein Monitoring der Bautätigkeit ist jedoch anzuraten, um dem Entstehen von Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

3.3 Qualitativer Wohnungsbedarf

Nach der quantitativen Erfassung der Neubaubedarfe wird in diesem Abschnitt die qualitative Dimension erfasst, also die Frage, welche Wohnungstypen zukünftig vorrangig benötigt werden und welche Neubaubedarfsstruktur sich daraus ableiten lässt.

Da die qualitative Wohnungsnachfrage nicht deterministisch ist, d.h. ein bestimmter Haushaltstyp nicht in jedem Fall auf nur ein Segment des Wohnungsmarkts beschränkt ist, sind auch die Ergebnisse dieser Betrachtung mit der gebotenen Unschärfe zu betrachten. Grundsätzlich gilt jedoch: Je weiter die Lücke zwischen Bedarf und Angebot, desto größer die potenziellen Probleme, die aus der falschen Zusammensetzung des Wohnungsmarktes entstehen. Fehlen z.B. kleine Mietwohnungen für Seniorenhaushalte, sind Engpässe bei Einfamilienhäusern für nachrückende Familienhaushalte zu erwarten.

Abbildung 39: Ablaufschema der qualitativen Wohnbedarfsermittlung



Quelle: Eigene Darstellung

Das Ermittlungsverfahren basiert auf drei Arbeitsschritten (vgl. Abbildung 38). Als Eingangswerte werden die prognostizierten Haushaltszahlen für das Basisjahr 2020 und das Zieljahr 2040 entsprechend ihrer Altersstruktur zu fünf wohnungsbedarfsrelevanten Haushaltstypen zusammengefasst: Junge Haushalte bis 25, Single/Partnerhaushalte zwischen 25 und 45 und zwischen 45 und 65, Seniorenhaushalte ab 65 Jahren sowie Mehrpersonen und Familienhaushalte zwischen 25 und 65 Jahren. Diese Gruppen repräsentieren fundamentale Typen im Lebenszyklus der Haushalte (Starterhaushalte, Haushalte in der Expansionsphase, d.h.

Familiengründungsphase, Haushalte in der Konsolidierungsphase und der Phase nach dem Auszug der erwachsenen Kinder sowie Seniorenhaushalte) und sind daher jeweils mit einem lebensabschnittstypischen Wohnungsbedarf konfrontiert.

Jeder dieser Haushaltstypen ist wiederum mit einem bestimmten Wohnungsmix assoziiert. Dieser hängt von den Marktumständen ab, ist jedoch auch wesentypisch für bestimmte Raumtypen. So wohnen Familien im ländlichen Raum anders als in größeren Städten. Um der heterogenen geographischen Struktur im Landkreis gerecht zu werden, erfolgt wiederum eine Betrachtung auf Ebene der drei Teilräume. Eingangsdaten für diese qualitative Wohnungsnachfragestruktur nach Segmenten werden jedoch nur im Rahmen der Zensuserhebungen in ausreichender räumlicher Tiefe erhoben. Der Nachteil der fehlenden Aktualität wird jedoch durch die geringere Beeinflussung von der aktuell z.T. sehr angespannten Wohnungsmarktlage ausgeglichen. D.h., die Daten spiegeln vermutlich in höherem Maße eine von Engpässen unbeeinflusste Wohnformwahl wider.

Im zweiten Schritt werden beide Strukturdaten zu einer Nachfragematrix verschmolzen und die Wohnungsbedarfe in den einzelnen Teilsegmenten ermittelt. Durch Vergleich der Wohnungsbedarfe für die Jahre 2020 und 2040 wird dann der erforderliche Wohnungsmix für den Neubau ermittelt. Im letzten Schritt erfolgt ein Abgleich mit der aktuellen Bautätigkeit, um ggf. Abweichungen erkennen zu können. Um die Auswirkungen unterschiedlich starker Remanenzeffekte, also dem Verharren von alternden Haushalten in Wohnformen über die bedarfsbestimmende Lebenszyklusphase hinaus auf den Neubaubedarf zu untersuchen, werden zwei verschiedene Szenarien der Wohnformwahl von Senioren verglichen.

3.3.1 Wohnungsbedarfsrelevante Haushaltstypen 2020 – 2040

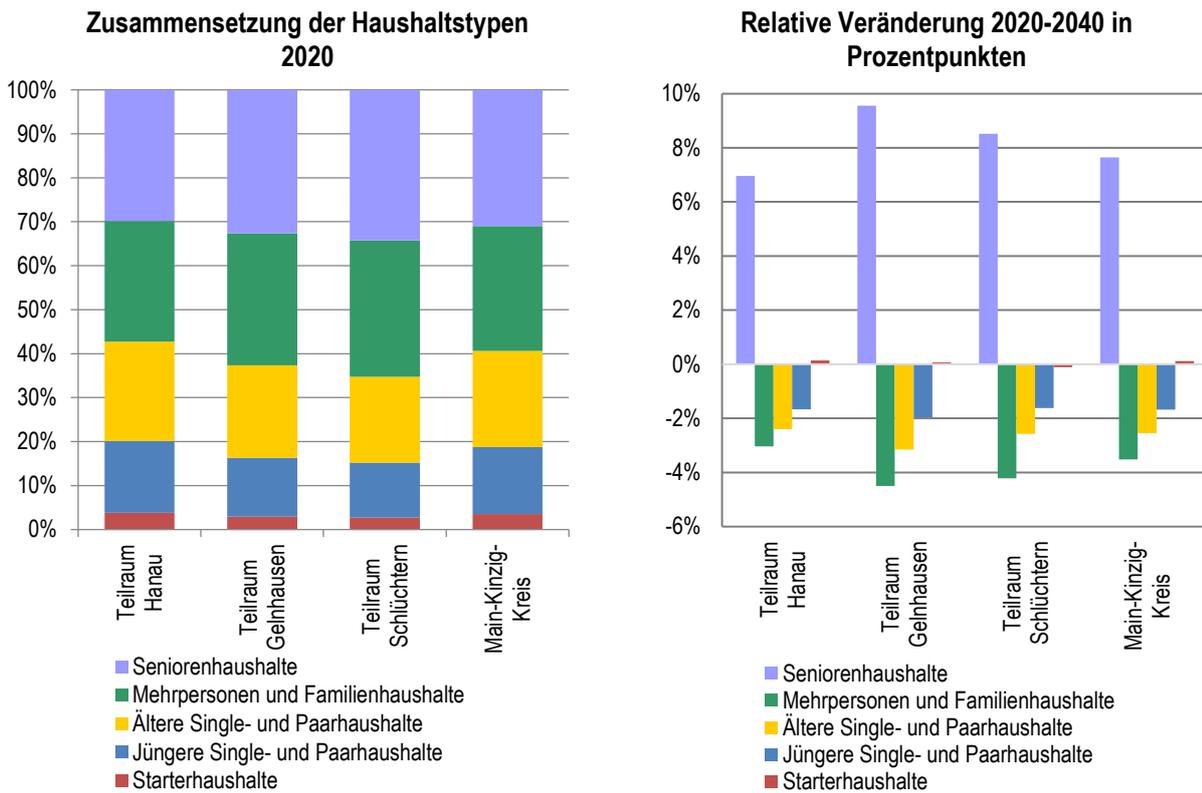
Die Veränderung der Typenstruktur der Haushalte im Zeitablauf wird von zwei Faktoren beeinflusst: Zum einen der Altersstruktur der Bevölkerung, zum anderen dem Haushaltsbildungsverhalten. So verschob sich der Zeitpunkt der Familienbildungsphase in den letzten Dekaden stetig weiter nach hinten; im Gegenzug nahm die Fertilitätsrate ab. Beides hat entsprechende Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Haushaltsstrukturen bei gegebener Altersverteilung der Bevölkerung. Ein derartiger Trend kann auch für die Zukunft angenommen werden, jedoch ist aufgrund der zuwanderungsbedingten Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung in den verstärkten Regionen hierbei zum Teil ein gegenläufiger Trend zu beobachten; d.h. teilweise sogar wieder zunehmende Haushaltsgrößen. Dabei spielen auch kulturelle und ökonomische Faktoren eine zentrale Rolle. Aufgrund dieser Tatsachen ist eine Prognose der verhaltensbedingten Komponente der Haushaltsbildung auf der hier betrachteten räumlichen Ebene nicht mit hinreichender Genauigkeit möglich. Bei der Prognose der Haushaltsformen bis zum Jahr 2040 wurde daher nur die Veränderung der Alterszusammensetzung der Haushalte als Faktor berücksichtigt; die zweite Dimension – Haushaltsgröße und Typ – wurde aus der letzten gemeindespezifischen Erhebung des Zensus 2011 ermittelt und hilfsweise als konstant angenommen. Eine Aktualisierung der Datenbasis ist erst nach Vorliegen der Ergebnisse des Zensus 2022 voraussichtlich im Jahr 2024 möglich.

Abbildung 2Abbildung 39 zeigt die daraus resultierende Zusammensetzung der Haushaltstypen im Kreis und seinen Teilräumen sowie die unter dem Szenario „konstante Bevölkerungszahl“ resultierende Veränderung der einzelnen Haushaltstypen in Prozentpunkten bis 2040. Knapp ein Drittel der Haushalte im Landkreis sind aktuell Seniorenhaushalte, wobei der östliche Teilraum des Kreises den höchsten Anteil hält. Etwas darunter liegen die Anteile der Familien- und Mehrpersonenhaushalte. Kreisweit ca. 40% entfallen auf die Gruppe der Starterhaushalte (Bezugsperson des Haushalts bis unter 25 Jahre), die Gruppe der jüngeren (zwischen 25 und 45) und die der älteren Single- und Paarhaushalte (45 bis unter 65 Jahre). Auch hier sind Unterschiede zwischen den Teilräumen des Kreises erkennbar; im Teilraum Hanau liegt der Anteil etwa 10 Prozentpunkte über dem des Teilraums Schlüchtern. Diese Unterschiede reflektieren die Unterschiede im Verstärterungsgrad und in der Nähe zum zentralen Rhein-Main-Gebiet.

Bis 2040 werden sich - unter Annahme der oben diskutierten abnehmenden Zuwanderungsintensitäten - diese grundlegenden Strukturmuster nicht ändern. Allen Teilräumen gemein sein wird eine Zunahme der Haushalte mit Seniorenstatus zu Lasten der Haushaltstypen im Alter zwischen 25 und 65 bei weitgehend gleichbleibender Zahl an Starterhaushalten. Ursächlich hierfür ist in wesentlichen der Eintritt der sog.

Babyboomer in den Ruhestand bei geringerer Besetzung der jüngeren Alterskohorten (vgl. die Ausführungen unten im Abschnitt 4.1, Senioren). Da diese die mobilen Alterskohorten darstellen, die beinahe ausschließlich für die Wanderungsgewinne in der Vergangenheit verantwortlich waren, ist deren Entwicklungsdynamik besonders stark vom Wanderungsgeschehen abhängig. Bei anhaltenden Kapazitätsengpässen und einer verstärkten Tendenz zu Telearbeitsmöglichkeiten könnte eine Zunahme der Suburbanisierungswanderungen aus dem zentralen Rhein-Main-Gebiet heraus hier in der mittleren Frist zu etwas geringeren Verlusten beitragen.

Abbildung 40: Wohnungsbedarfsrelevante Haushaltstypen 2020 und relative Veränderung bis 2040



Quelle: Eigene Darstellung

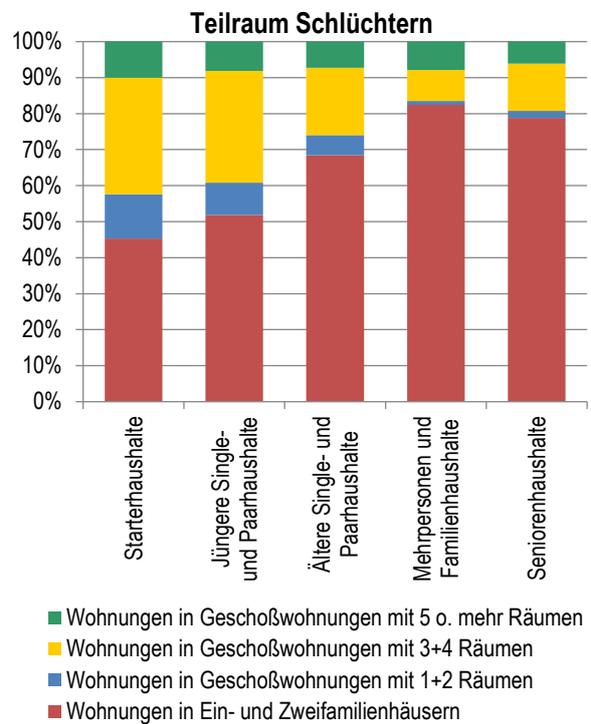
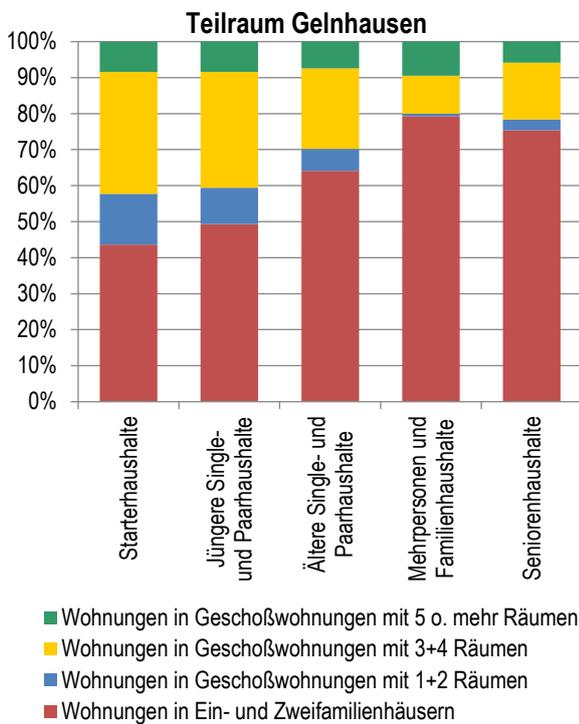
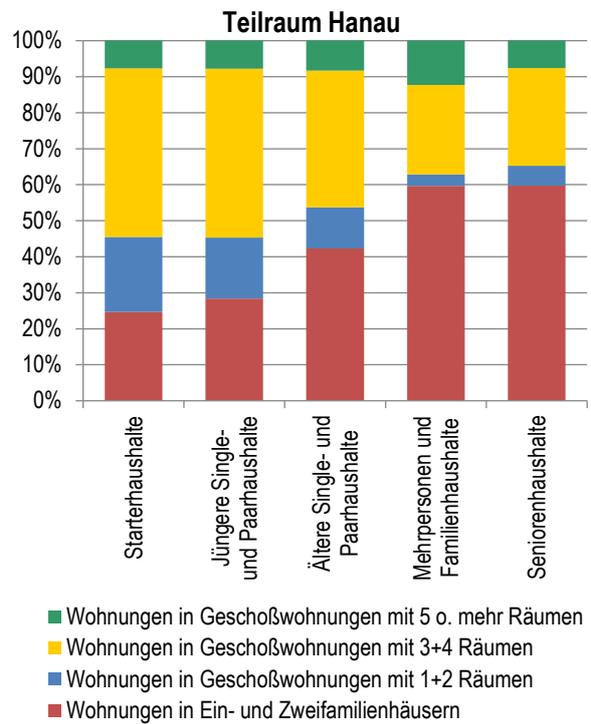
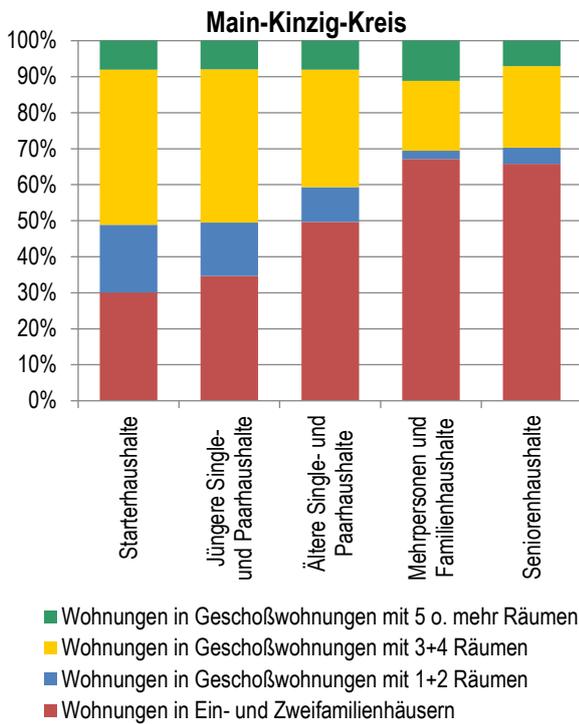
3.3.2 Qualitative Wohnungsnachfragestruktur nach Teilsegmenten

Wie oben skizziert, stellt die Wohnungsnachfragestruktur der Haushalte die zweite Eingangsgröße der qualitativen Wohnungsbedarfsermittlung dar. Dabei wird aus der individuellen Nutzungshäufigkeit verschiedener Teilsegmente des Wohnungsmarktes jedes der oben vorgestellten Haushaltstypen ein Nutzungsprofil erstellt. Da vergleichbare Haushaltstypen je nach Wohnstandort unterschiedliche Nachfrageprofile besitzen, erfolgt die Profilbildung der Wohnungsnachfragestruktur nach Teilräumen. Um die Matrix der Nachfrageprofile nicht zu komplex werden zu lassen, wird allein nach dem eher planungsrelevanten Kriterium Wohnungsgröße bzw. Gebäudetyp unterschieden, nicht jedoch nach dem Eigentümerstatus (Eigentum/Miete), da sich die Teilmärkte im Regelfall weitgehend überlappen.

Abbildung 40 zeigt die resultierende Wohnungsnachfragestruktur im Kreis und seinen Teilräumen. Deutlich werden kreisweite Unterschiede in der Wohnnutzung verschiedener Haushaltstypen. Insbesondere die graduelle Zunahme des Wohnungstyps „Wohnung in Ein- und Zweifamilienhäusern“ zu Lasten kleinerer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zeigt das den Haushaltstypen zugrundeliegende Lebenszyklusmodell. Den höchsten Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern besitzen Mehrpersonen- und Familienhaushalte. Die nur unwesentlich darunterliegende Nutzungshäufigkeit dieses Typs durch Seniorenhaushalte zeigt, dass Seniorenhaushalte überwiegend ihren Wohnsitz nach Auszug der Kinder nicht mehr verlassen (sog. Remanenzeffekt) und damit eine überdurchschnittliches Wohnkonsumpotenzial besitzen. Dies dürfte jedoch im Wesentlichen für die Seniorenhaushalte zutreffen, die aus vormaligen Familienhaushalten gebildet werden, denn das Nachfrageprofil der nachfolgenden Generation der Haushalte ohne Familienstatus zwischen 45 und 65 zeigt einen deutlich geringeren Anteil der Einfamilienhausnachfrage. Wie weiter unten gezeigt wird, ist diese Tatsache entscheidend für die Ausprägung des zukünftigen Neubaubedarfs in den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes.

Innerhalb der Teilräume des Kreises beobachtbare Niveauunterschiede hinsichtlich der grundlegenden Bedeutung des Wohnungstyps „Einfamilienhaus“ sind Ausdruck der unterschiedlichen Raumstrukturen und Leistbarkeitsdifferenziale zwischen den Standorten. So wohnten im Teilraum Hanau 2011 etwa 25 % der Starterhaushalte in Einfamilienhäusern, im Teilraum Schlüchtern waren es 45 %. Familien- und Mehrpersonenhaushalte bewohnten im Gegenzug im Teilraum Hanau nur zu 60 % in Einfamilienhäusern; im Teilraum Schlüchtern zu mehr als 80 %.

Abbildung 41: Wohnungsnachfragestruktur im Kreis und seinen Teilräume 2011



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011

3.3.3 Neubaubedarfe nach Teilsegmenten

Der Neubaubedarf in den oben eingeführten Teilsegmenten des Wohnungsmarktes ergibt sich aus der zuvor vorgestellten Wohnungsnachfragestruktur und der veränderten Zusammensetzung der Haushalte. Dabei werden nur positive Bedarfe berücksichtigt.

Wie bereits im vorigen Abschnitt angedeutet, hängt die Schwerpunktsetzung des Wohnungsneubaubedarfs in den einzelnen Teilsegmenten wesentlich von der Frage ab, wie sich das Wohnungsnachfrageverhalten der Haushalte im Lebenszyklus ändert. Nimmt man das oben dargestellte Nachfrageprofil als Grundlage, ist eine starke Veränderung der Nachfrage bei jüngeren Haushalten zu erkennen, die im Lebenszyklus zu immer größeren Wohnungstypen tendieren. Dabei spielen neben der zunehmenden Haushaltsgröße auch Einkommenssteigerungen eine Rolle. Im Alter erfolgt jedoch keine vergleichbare Umkehr der Wohnungsnachfrage. Eine geringere Bereitschaft zur Umzugsmobilität und geringe Nutzungskosten von Eigenheimen spielen hier eine Rolle, aber auch fehlende Alternativen, sei es aus Mangel an altersgerechten Wohnformen oder aufgrund der hohen Wohnungspreise. All diese Effekte verstärken die Remanenz, mit der Folge, dass zunehmende Seniorenzahlen für eine geringere Zahl freiwerdender Bestandseigenheime sorgen. Um die Auswirkungen der Remanenz auf den bedarfsgerechten Wohnungsmix zu untersuchen, werden exemplarisch die Auswirkungen unterschiedlicher Remanenzszenarien auf die Neubaunachfrage in den Teilsegmenten des Wohnungsmarktes untersucht.

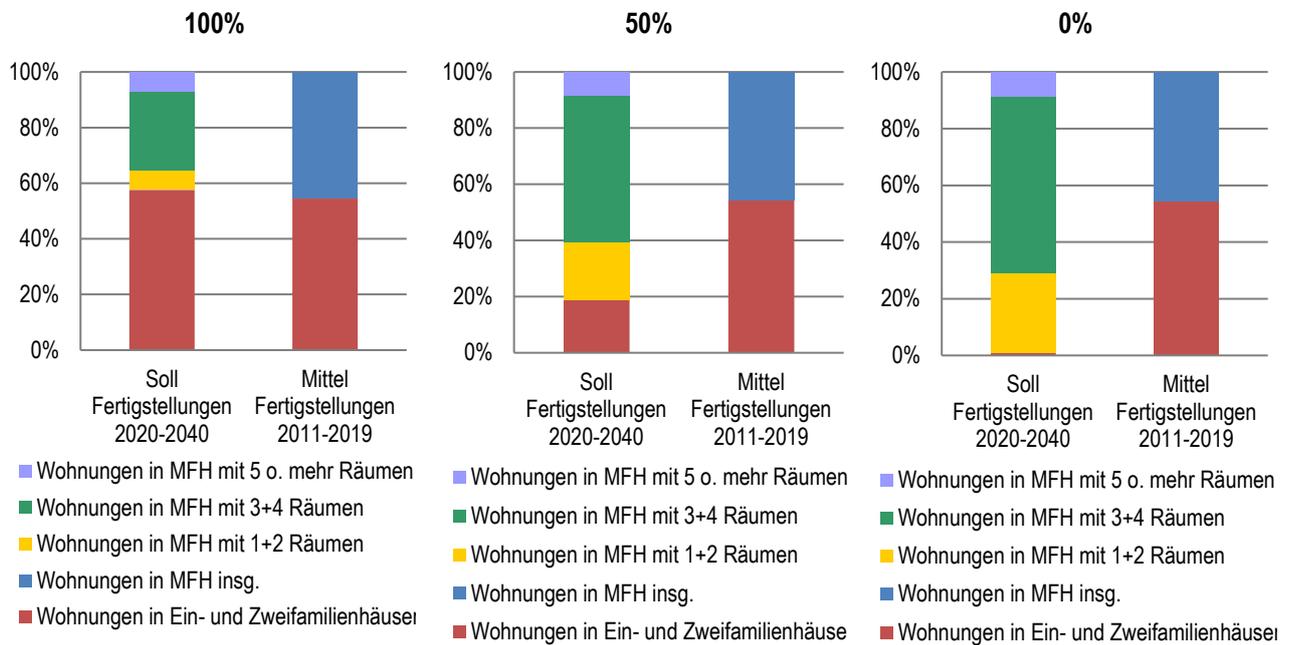
Basisszenario ist dabei die Wohnungsnachfragestruktur der Seniorenhaushalte im Kreismittel 2011. Danach wohnen zwei Drittel der Seniorenhaushalte im Kreis in einem Einfamilienhaus, die übrigen teilen sich auf Geschosßwohnungen verschiedener Größe auf, wobei die mittlere Größe mit drei bis vier Räumen überwiegt. Als Alternativszenario wird die Wohnungsnachfragestruktur der Single- und Paarhaushalte zwischen 45 und 65 definiert. Dieses setzt sich aus kinderlosen Haushalten sowie aus Haushalten, deren Kinder bereits ausgezogen sind, zusammen. Bei diesem Haushaltstyp ist eine deutlich geringere Nachfrage nach Einfamilienhäusern zu erkennen, mit einem kreisweiten Anteil von 50 %. Wohnungen mittlerer Größe wurden im Jahr 2011 von 33 % der Haushalte dieses Typs bewohnt, 10 % wohnten in Wohnungen mit einem oder zwei Räumen. Eine vollständige Anpassung der Seniorenhaushalte an diese Nachfragestruktur würde also eine deutliche Verschiebung der Bedarfe in Richtung Geschosßwohnungsbau bedeuten.

Abbildung 41 zeigt die Auswirkungen verschiedener Remanenzszenarien auf die qualitative Ausrichtung des Neubaubedarfs, jeweils in Gegenüberstellung zur tatsächlichen Bautätigkeit der letzten Jahre. Das Szenario „100 %“ steht für die Nachfragestruktur des Basisszenarios. Daraus würde ein knapp 60%-er Anteil an Einfamilienhäusern an den Wohnungsfertigstellungen resultieren, was noch etwas über den tatsächlichen Anteil dieses Typs an den Fertigstellungszahlen der Jahre 2011 bis 2019 liegt. Im Kontrast dazu steht das Szenario „0 %“, bei dem für Seniorenhaushalte eine vollständige Angleichung an die Wohnungsnachfrage des Alternativszenarios unterstellt wird. Unter diesen Annahmen würde im Kreismittel fast keine Neubautätigkeit im Segment der Einfamilienhäuser mehr erforderlich sein. Stattdessen müsste die Bautätigkeit schwerpunktmäßig auf das Segment der mittelgroße Geschosßwohnungen konzentriert werden.

Das Szenario „50 %“ stehen exemplarisch für eine Mischform, d.h. eine hälftige Zusammensetzung der Wohnungsnutzungsformen beider Alterskohorten, entsprechend eines um sieben Prozentpunkte geringeren Anteils der Einfamilienhäuser bei der Wohnnutzung von Senioren im Jahr 2040. Hieraus würde ein Anteil von nur noch 20 % Einfamilienhäuser an der gesamten Neubautätigkeit resultieren.

Die Ergebnisse zeigen damit exemplarisch die Notwendigkeit, das Angebot altersgerechten Wohnens bedarfsgerecht auszubauen, wenn aus Gründen der Baulandknappheit und Ressourceneffizienz sowie zur langfristigen Vermeidung von Überangeboten und Fehlallokation im Wohnungsbau der Neubau von Einfamilienhäusern auf ein langfristig bedarfsgerechtes Niveau beschränkt werden soll.

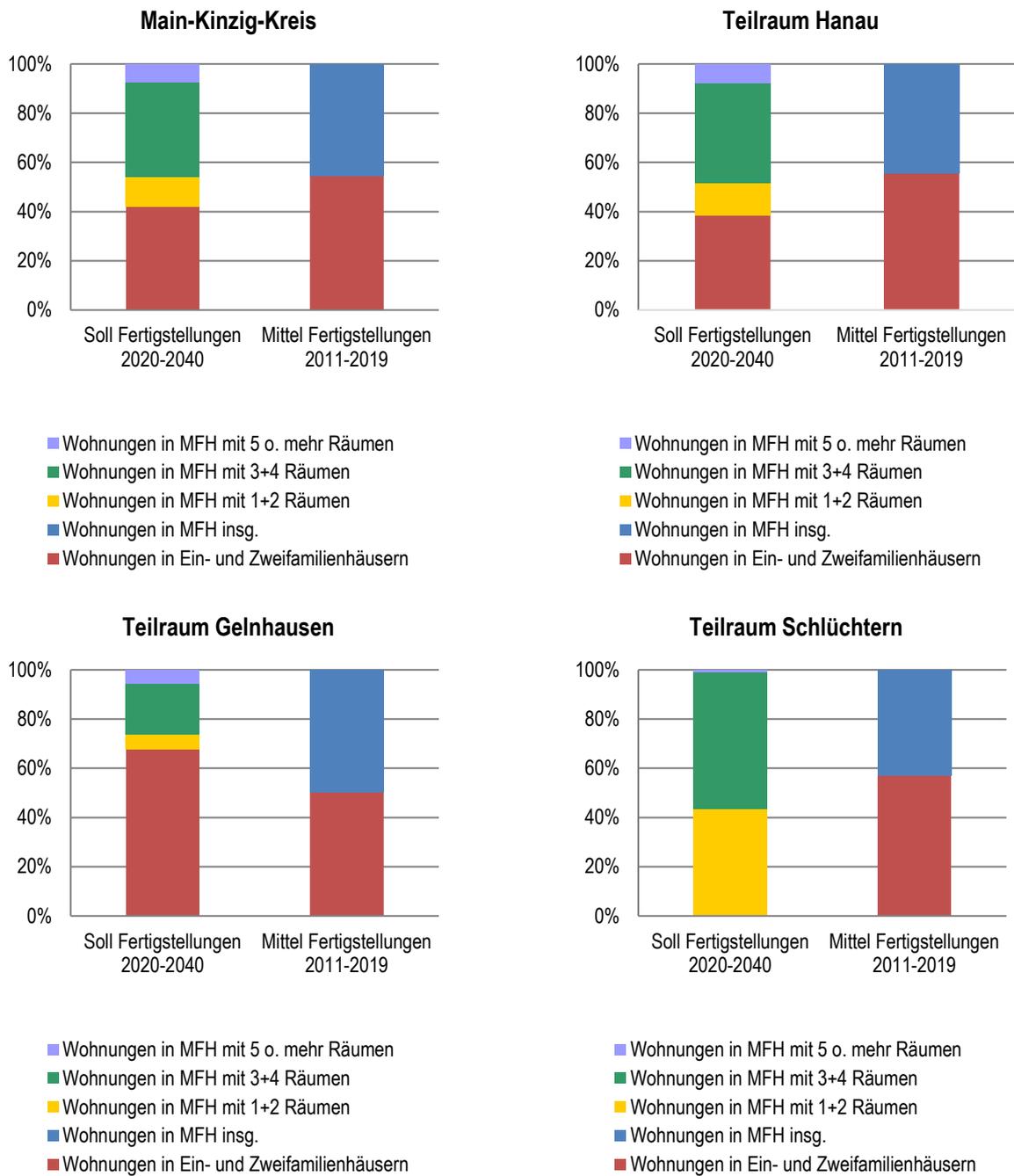
Abbildung 42: Bedarfsgerechter qualitativer Neubaumix bis 2040 und Fertigstellungen nach Teilssegmenten: Auswirkungen des Remanenzeffekts



Quelle: Eigene Darstellung

Die Betrachtungen auf Kreisebene erfordern zusätzlich eine räumliche Differenzierung. In kleineren Gemeinden, in denen ein Großteil der Haushalte in Eigenheimen wohnt, bietet sich nur ein geringeres Potenzial für eine strukturelle Neuausrichtung der Wohnbautätigkeit. Dies kann aber vor allem in Gemeinden mit großen Beständen an älteren Einfamilienhäusern zu Problemen führen, wenn eine altersgerechte Anpassung der Immobilie wirtschaftlich nicht durchgeführt werden kann. Dazu kommt, dass die Bewirtschaftung älterer Eigenheime auch eine wirtschaftliche Belastung darstellen kann. Gleichzeitig liegen die aktuellen Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau besonders in den östlichen Kreisteilen den Prognoseergebnissen zufolge über dem langfristig erforderlichen Niveau. Dies dürfte nicht nur zu veränderten Zuwanderungsmustern führen, die ggf. zu einem gewissen Ausgleich der gewachsenen räumlichen Disparitäten in der Vergangenheit beitragen könnten, sondern auch die Frage nach der langfristigen Nutzungsperspektive älterer Bestandsimmobilien verschärfen. Zwar überlagert die insgesamt angespannte Wohnungsmarktlage diese Frage derzeit weitgehend, eine langfristig nicht bedarfsgerechte Erweiterung des Wohnungsbestands dürfte sie jedoch in verschärfter Form perspektivisch wieder auf die Agenda bringen.

Abbildung 43: Bedarfsgerechter qualitativer Neubaumix bis 2040 und Fertigstellungen nach Teilsegmenten



Quelle: Eigene Darstellung

3.4 Zusammenfassung zur Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs und Bewertung

Die zukünftige Entwicklung ist mit Unsicherheit behaftet. Daher wurde **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in verschiedenen Varianten vorausberechnet. So wird, je nach Szenario bzw. in Abhängigkeit der getroffenen demografischen Annahmen, ein Bevölkerungsstand zwischen 421.000 und 434.000 Personen für

das Jahr 2040 vorausberechnet. Die Flüchtlingssituation auf Grund des Kriegs in der Ukraine kann derzeit noch nicht berücksichtigt werden.

Die Wohnungsnachfrage geht jedoch nicht von Einzelpersonen, sondern von Haushalten aus. Aus der Vorausberechnung der Haushalte im Kreis ist zur Sicherung einer Vollversorgung mit Wohnraum im Szenario mit konstanter Zuwanderung eine Vergrößerung des Wohnungsbestands von knapp 200.000 Wohnungen auf über 216.000 im Jahr 2040 erforderlich, im Alternativszenario ergibt sich ein Sollwohnungsbedarf von mehr als 211.000 Wohnungen im Jahr 2040. Aus den Ergebnissen leiten sich Fertigstellungsbedarfe für den Kreis und die Teilräume ab. So müssten kreisweit bis 2040 jährlich, je nach Szenario, zwischen 640 und 860 Wohnungen entstehen. Der Hauptanteil entfällt dabei auf den Teilraum Hanau.

Von 2015 bis 2019 belief sich das mittlere jährliche Fertigstellungsvolumen auf etwa 1.000 Wohneinheiten, so dass hier von einer Bedarfsdeckung derzeit ausgegangen werden kann, wenn die Fertigstellungsraten nicht wesentlich abnehmen. Im mittleren und östlichen Kreisteil zeigen sich über dem Bedarf liegende Fertigbau-raten, wobei auch hierdurch von einer Verlagerung des Zuwanderungsgeschehens in die östlichen Kreisteile auszugehen ist.

Durch den demografisch bedingten Anstieg der Seniorenhaushalte bis 2040 ergeben sich qualitative Anforderungen an den Wohnungsbedarf. Hierunter wird verstanden, für welche Wohnungstypen und Neubaustrukturen vorrangige Bedarfe bestehen. Gegenwärtig wohnen viele Seniorenhaushalte im Eigenheim. Zukünftig kann aber von einer Verhaltensanpassung ausgegangen werden. Das Ausmaß dieser Anpassung wurde über Szenarien abgebildet. Im mittleren Szenario sinkt der Anteil der Einfamilienhäuser bei der Wohnnutzung von Senioren im Jahr 2040. Hieraus würde ein Anteil von nur noch 20 % Einfamilienhäuser an der gesamten Neubautätigkeit resultieren. Die Ergebnisse zeigen exemplarisch die Notwendigkeit, das Angebot altersgerechten Wohnens bedarfsgerecht auszubauen, wenn aus Gründen der Baulandknappheit und Ressourceneffizienz sowie zur langfristigen Vermeidung von Überangeboten und Fehlallokation im Wohnungsbau der Neubau von Einfamilienhäusern auf ein langfristig bedarfsgerechtes Niveau beschränkt werden soll. Die Betrachtungen auf Kreisebene erfordern zusätzlich eine räumliche Differenzierung. In kleineren Gemeinden, in denen ein Großteil der Haushalte in Eigenheimen wohnt, bietet sich nur ein geringeres Potenzial für eine strukturelle Neuausrichtung der Wohnbautätigkeit. Dies kann aber vor allem in Gemeinden mit großen Beständen an älteren Einfamilienhäusern zu Problemen führen, wenn eine altersgerechte Anpassung der Immobilie wirtschaftlich nicht durchgeführt werden kann. Dazu kommt, dass die Bewirtschaftung älterer Eigenheime auch eine wirtschaftliche Belastung darstellen kann. Gleichzeitig liegen die aktuellen Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau besonders in den östlichen Kreisteilen den Prognoseergebnissen zufolge über dem langfristig erforderlichen Niveau. Dies dürfte nicht nur zu veränderten Zuwanderungsmustern führen, die ggf. zu einem gewissen Ausgleich der gewachsenen räumlichen Disparitäten in der Vergangenheit beitragen könnten, sondern auch die Frage nach der langfristigen Nutzungsperspektive älterer Bestandsimmobilien verschärfen. Zwar überlagert die insgesamt angespannte Wohnungsmarktlage diese Frage derzeit weitgehend, eine langfristig nicht bedarfsgerechte Erweiterung des Wohnungsbestands dürfte sie jedoch in verschärfter Form perspektivisch wieder auf die Agenda bringen.

Zur Beurteilung der **wohnungsbedarfsrelevanten Haushaltstypen** kann folgende aktuelle Situation verzeichnet werden: Im Teilraum Hanau wohnten 2011 25% der Starterhaushalte in Einfamilienhäusern, im Teilraum Schlüchtern 45%. Familien- und Mehrpersonenhaushalte bewohnten im Teilraum Hanau zu 60% Einfamilienhäuser und im Teilraum Schlüchtern zu 80%. Mit zunehmender Einkommenssteigerung steigt auch die in Anspruch genommene Wohnfläche. Da mit zunehmendem Alter die Umzugsbereitschaft abnimmt, besteht ein doppelter Effekt, der zu untergenutzten Bestandseigenheimen beiträgt und bewirkt, dass benötigter Wohnraum für jüngere Bevölkerungskreise und größere Haushalte nicht frei wird. Die Zahl der Seniorenhaushalte wird zu Lasten der Haushaltstypen zwischen 25 und 65 weiter zunehmen. Nahezu 70% der Wohnungsnachfrage entfällt von Mehrpersonenhaushalten auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. In den östlichen Kreisteilen ist dieser Anteil noch deutlich höher.

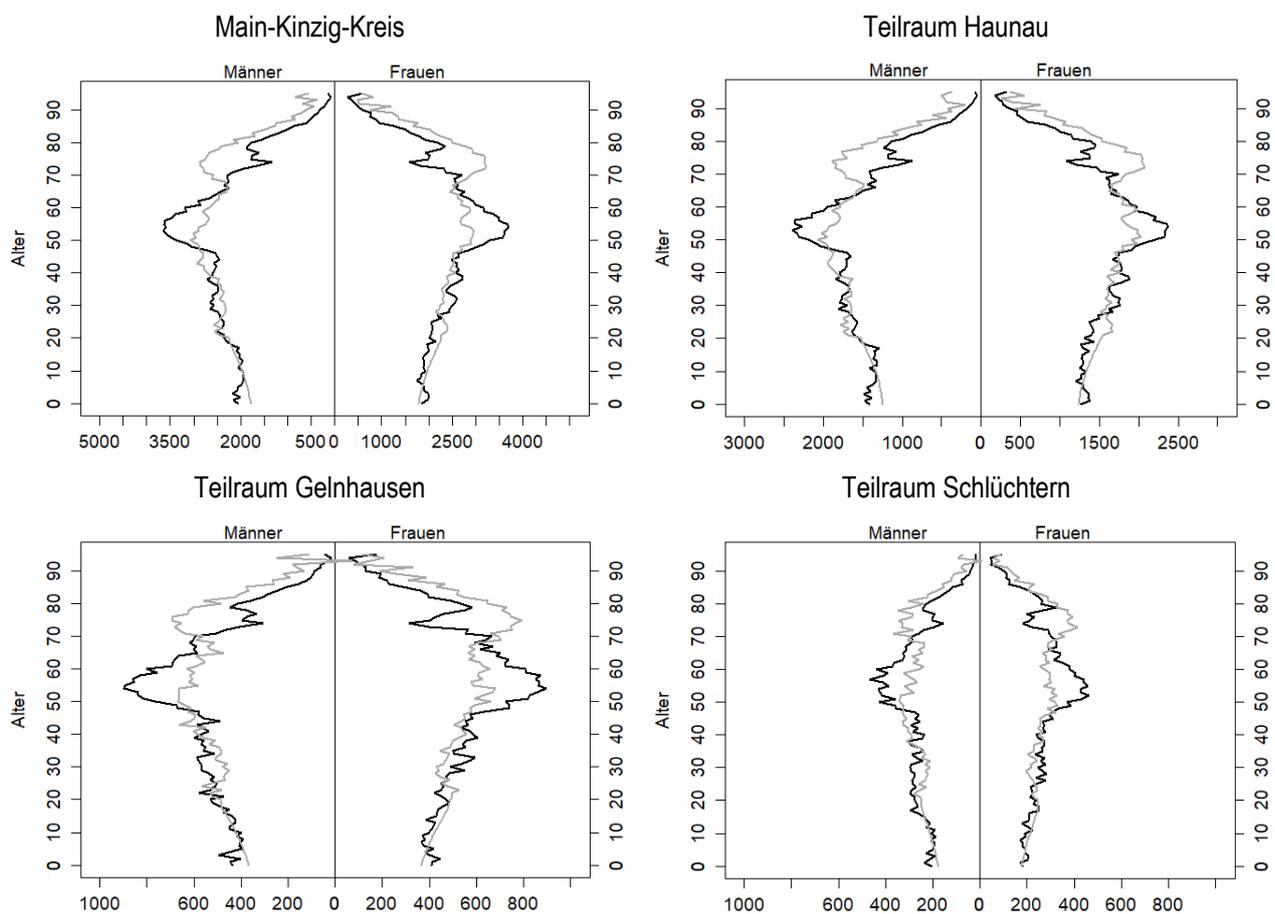
4 Zielgruppenspezifische Untersuchungen

4.1 Senioren

4.1.1 Demografische Entwicklung

Im Main-Kinzig-Kreis sowie seinen Teilräumen bilden die geburtenstarken Babyboomer-Kohorten die größte Altersgruppe. Abbildung 43 verdeutlicht dies durch die Altersverteilung von Männern und Frauen für das Jahr 2019 (schwarze Linien) und für das Zieljahr der Bevölkerungsprognose 2040 (graue Linien). Gegenwärtig sind die Babyboomer mehrheitlich Mitte bis Ende 50. 2040 haben sie jedoch einen Altersbereich von Mitte 70 erreicht, bei dem die Größe der Kohorten bereits abnimmt. Dennoch gehört ein wesentlicher Anteil der männlichen und weiblichen Gesamtbevölkerung dann zur Gruppe der Senioren. Diese Gruppe der (aktuell noch zukünftigen) Senioren stellt aber dennoch einen wesentlichen Anteil an der Gesamtbevölkerung dar.

Abbildung 44: Die Altersstruktur der Bevölkerung im Main-Kinzig-Kreis sowie den Teilräumen für die Jahre 2019 (schwarz) und 2040 (grau).

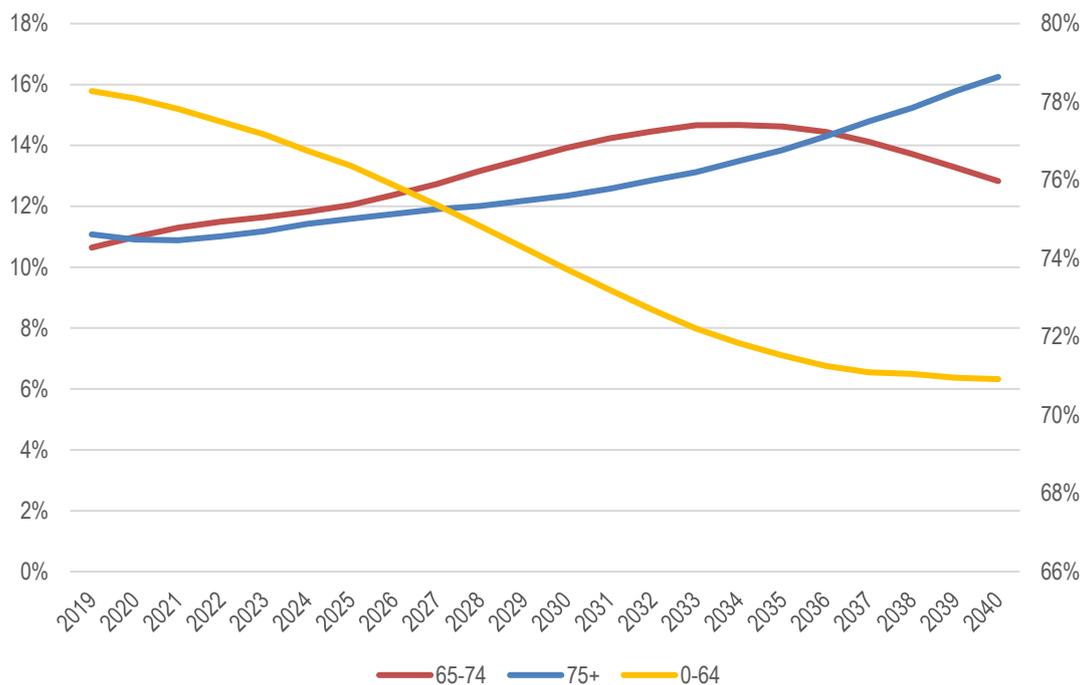


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik.

Die Alterung der Gesellschaft ist die zentrale Dimension des demografischen Wandels. Die dahinterliegende Dynamik wird in Abbildung 44 verdeutlicht. Dargestellt ist der Anteil der jüngeren Senioren im Alter von 65 bis unter 75 Jahren sowie der Anteil der älteren Senioren ab 75 Jahren auf der linken Ordinate. Aufgrund der stark abweichenden absoluten Werte ist zusätzlich der Anteil der jüngeren Bevölkerung (unter 65 Jahren) auf

der zweiten Ordinate abgetragen. Gegenwärtig sind die Anteile an der Bevölkerung beider Gruppen im Main-Kinzig-Kreis in etwa gleich groß (etwa 11 %). Im Verlauf der 2020er Jahre erreichen die Babyboomer-Jahrgänge nach und nach den Altersbereich der jüngeren Senioren. Entsprechend steigt ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung auf über 15 % und liegt zum Ende der 2020er Jahre etwa 3 Prozentpunkte höher als der Anteil der älteren Senioren. Zur Mitte der 2030er Jahre dreht sich dieses Verhältnis auf Basis der Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung. Die Babyboomer erreichen dann die Gruppe der älteren Senioren. Ihr Bevölkerungsanteil steigt zum Zieljahr der Vorausberechnung bis auf 16 %, während der Anteil der jüngeren Senioren rasch auf etwa 13 % abnimmt. Dem gegenüber steht ein bis in die 2030er Jahre reichender Rückgang des Anteils der jüngeren Bevölkerung unter 65 Jahren. Deren Anteil sinkt von etwa 78 % auf etwa 71 %.

Abbildung 45: Bevölkerungsanteile der jüngeren und älteren Senioren (linke Achse) sowie der sonstigen Bevölkerung (rechte Achse) im Main-Kinzig-Kreis



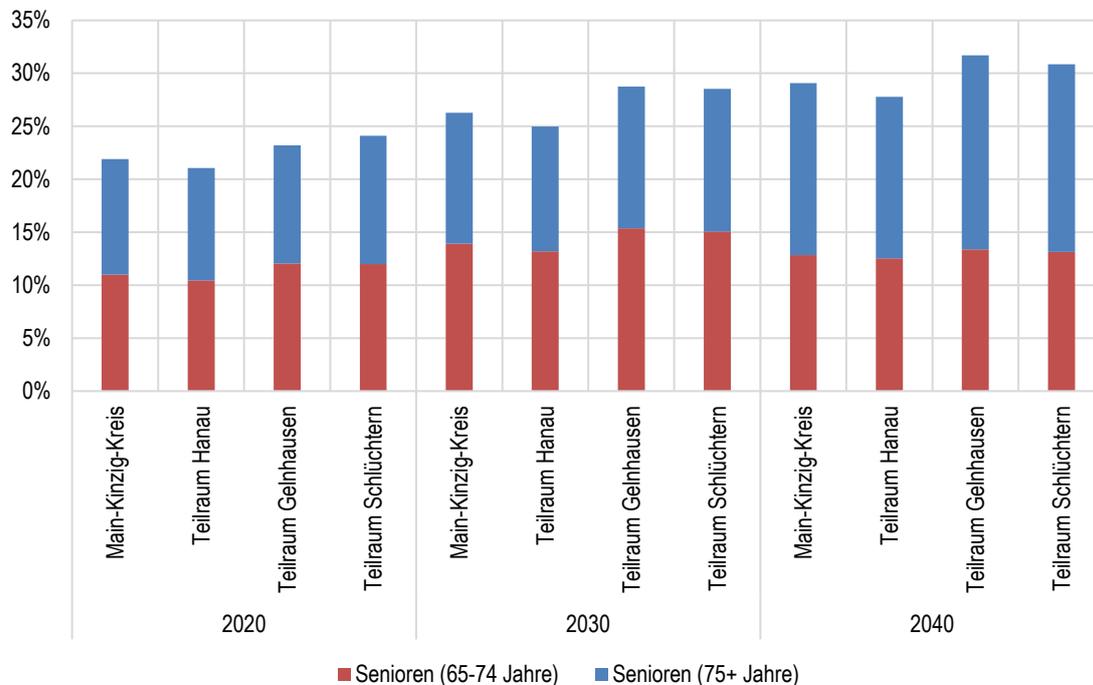
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik.

Die Entwicklung der Senioren wird in Abbildung 45 für den Main-Kinzig-Kreis und seine Teilräume für die Jahre 2020, 2030 sowie 2040 differenziert dargestellt. Gegenwärtig herrscht ein annähernd ausgeglichenes Verhältnis zwischen den beiden Seniorentypen im Kreis und in allen Teilräumen. Zehn Jahre später werden sich die Altersstruktureffekte deutlich zeigen. Die Babyboomer-Kohorten sind nun Teil der jüngeren Senioren. Ihr Anteil an der Bevölkerung steigt in den Teilräumen Gelnhausen und Schlüchtern auf 15 % und liegt damit höher als der Kreisdurchschnitt (14 %), während der Anteil im Teilraum Hanau (13 %) etwas geringer ausfällt. In allen Teilräumen übersteigt der Bevölkerungsanteil der jüngeren den der älteren Senioren.

Dieses Verhältnis wird sich auf Grundlage der Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2040 durch Alterung der stark besetzten Altersgruppen umkehren. Die Gruppe der älteren Senioren stellt nun in allen Teilräumen einen größeren Anteil an der Gesamtbevölkerung als die jüngeren Senioren. Die Teilräume Gelnhausen und Schlüchtern (jeweils 18 %) weisen dabei höhere Anteile als der Teilraum Hanau (15 %) auf. Die Babyboomer-Kohorten sind 2040 bereits vollständig in der Gruppe der älteren Senioren enthalten.

Entsprechend geringer ist der Bevölkerungsanteil der jüngeren Senioren in allen Teilräumen (jeweils 13 %). Dennoch sind aber auch diese Anteile höher als im Ausgangsjahr der Vorausberechnung.

Abbildung 46: Bevölkerungsanteil der Senioren im Main-Kinzig-Kreis und seinen Teilräumen

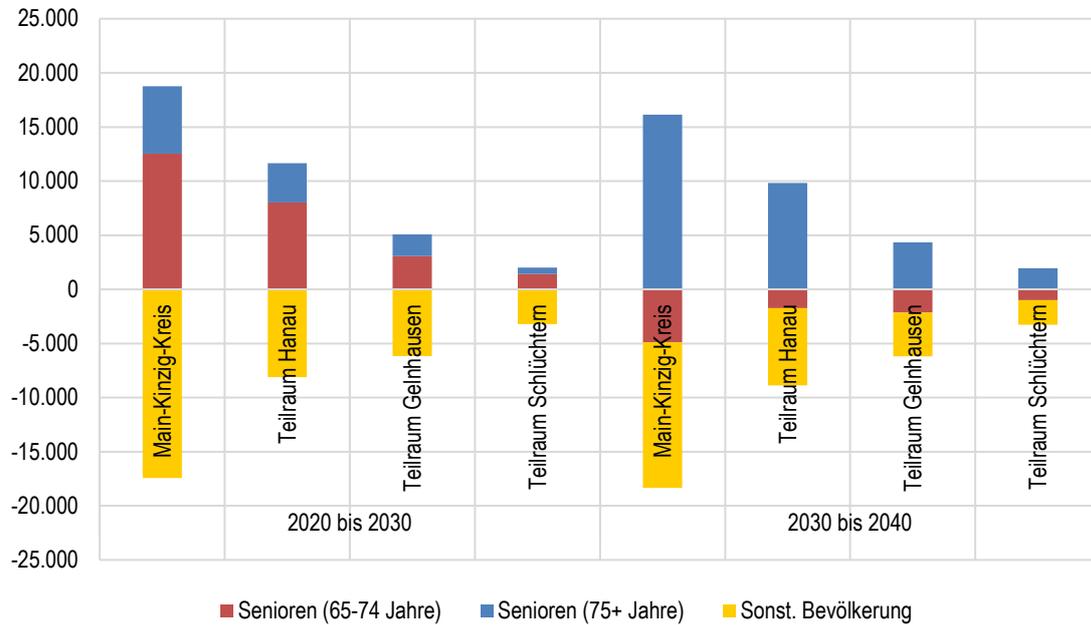


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik.

Abbildung 46 zeigt die Veränderung der Anzahl der Senioren und der sonstigen Bevölkerung im Main-Kinzig-Kreis und seinen Teilräumen für die Zeitspannen von 2020 bis 2030 und von 2030 bis 2040. Während der kommenden zehn Jahre nimmt in allen Teilräumen die Anzahl sowohl der jüngeren als auch der älteren Senioren zu. Kreisweit sind über 12.000 mehr jüngere Senioren vorausberechnet, während sich die Anzahl der älteren Senioren voraussichtlich lediglich um etwa 6.000 Personen erhöht. Zeitgleich nimmt die Bevölkerung unter 65 Jahren um über 17.000 Personen ab. Diese Entwicklung vollzieht sich in den Teilräumen in ähnlichen Verhältnissen.

Im zweiten betrachteten Zeitraum schreitet die Alterung voran. Die Babyboomer erreichen die Gruppe der älteren Senioren. Dies bewirkt zwei Effekte. Erstens nimmt deren Anzahl kreisweit zwischen 2030 und 2040 um über 17.000 Personen zu. Zweitens sinkt die Anzahl der jüngeren Senioren um etwa 5.000 Personen. Da dieser Rückgang deutlich geringer als die Zunahme bei den älteren Senioren ausfällt, wird die Bedeutung der Senioren als Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt im Main-Kinzig-Kreis verdeutlicht. So nimmt die Anzahl der Personen, die mindestens 65 Jahre alt sind, zwischen 2020 und 2040 um insgesamt etwa 31.000 Personen zu. Im Zieljahr der Vorausberechnung 2040 werden somit etwa 122.000 Menschen im Seniorenalter im Kreis leben.

Abbildung 47: Veränderung der Anzahl der Senioren und der sonstigen Bevölkerung im Main-Kinzig-Kreis und seinen Teilräumen



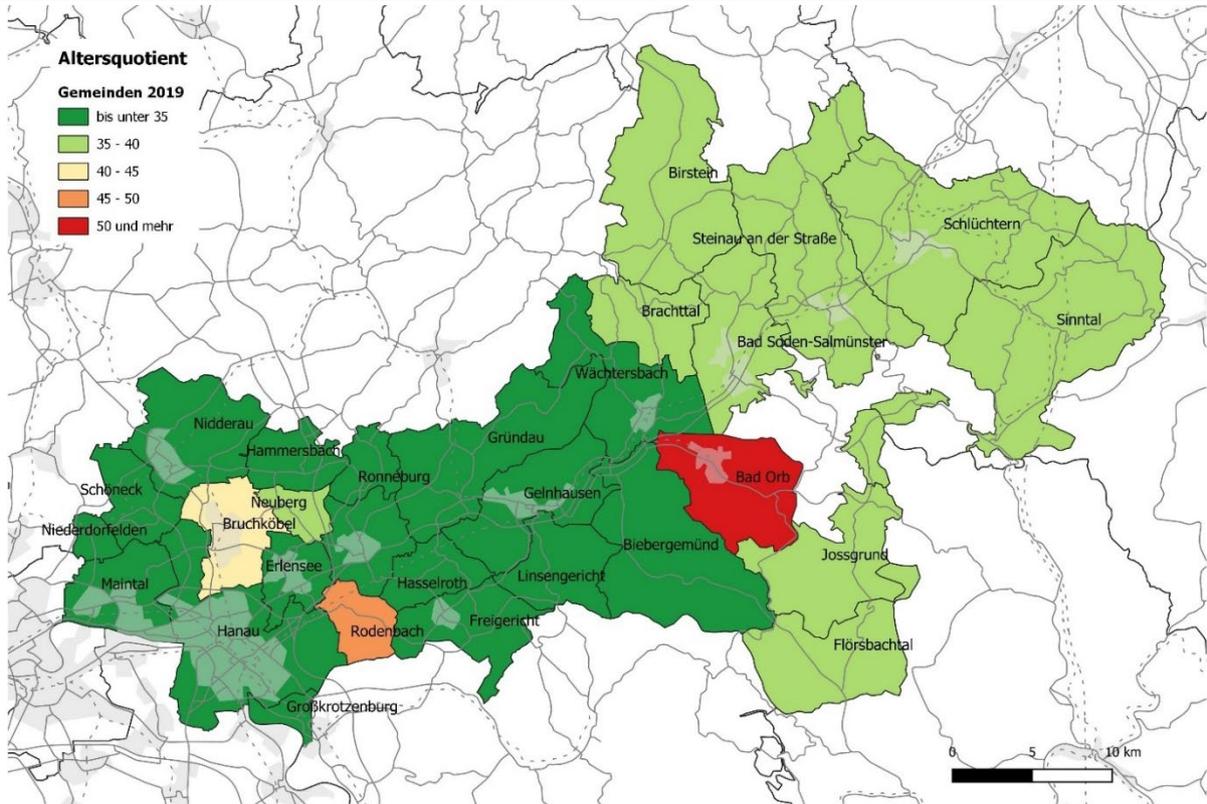
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik.

Ein wichtiges Maß in der Demografie zur Visualisierung der Alterung ist der Altenquotient. Diese Kennzahl beschreibt das Verhältnis aus der Anzahl der Senioren am Erwerbspersonenpotential. Inhaltlich beschreibt das Maß den „demografischen Druck“ in einer räumlichen Einheit. Bezogen auf die Wohnsituation verdeutlichen hohe Werte des Quotienten, dass eine Gemeinde einen hohen Anteil an Senioren gegenüber anderen Nachfragetypen im erwerbsfähigen Alter aufweist, wie beispielsweise Familien.

Abbildung 47 zeigt gemeindescharf die Altenquotienten für die Kommunen des Main-Kinzig-Kreises im Jahr 2019. Bad Orb fällt dabei durch den überdurchschnittlich hohen Seniorenanteil der Wohnbevölkerung relativ zum Erwerbspersonenpotential auf. Hier kommen etwa 53,1 Senioren auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter. Die Gemeinde Rodenbach ist mit etwa 48,5 Senioren je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter die zweite Kommune mit überproportional vielen Senioren in der Wohnbevölkerung. Darüber hinaus zeigt sich, dass die Gemeinden des Teilraums Schlüchtern tendenziell höhere Altenquotienten aufweisen, als die beiden anderen Teilräume.

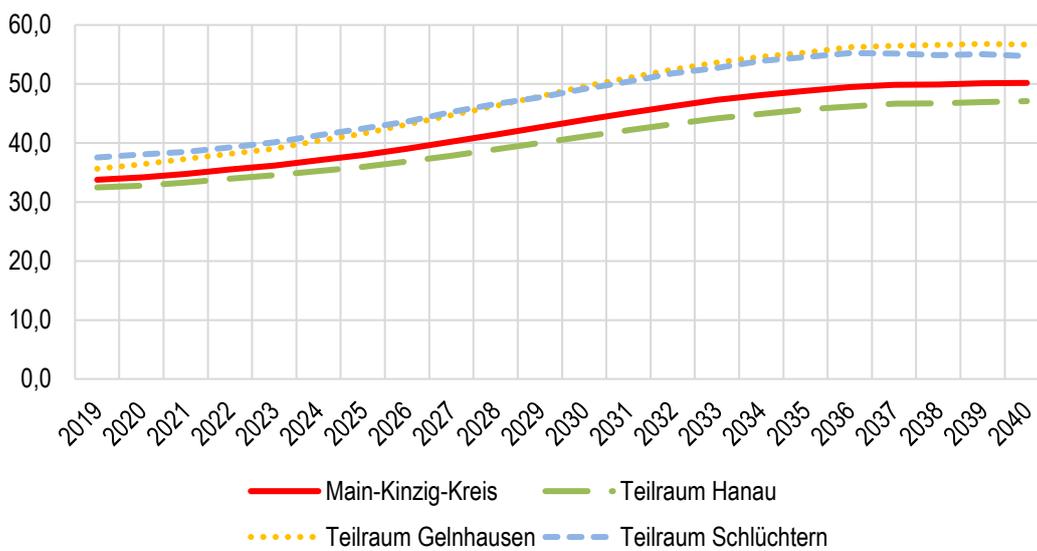
Abbildung 48 zeigt die Entwicklung des aggregierten Altenquotienten im Main-Kinzig-Kreis und seinen Teilräumen über den Prognosehorizont bis 2040. Kreisweit beträgt der Altenquotient im Ausgangsjahr 2019 etwa 34,2. Bis zum Jahr 2040 steigt das Maß auf etwa 50,2. Entsprechend fragen im Zieljahr 16 zusätzliche Senioren je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter Wohnraum nach. Dies zeigt die Verschiebung der Wohnungsnachfrage zu Gunsten der Senioren und verdeutlicht entsprechend den ansteigenden „demografischen Druck“ auf den Wohnungsmarkt des Kreises beim Thema altersgerechtes (bzw. seniorenrechtliches also altengerechtes) Wohnen.

Abbildung 48: Der Altenquotient für die Kommunen des Main-Kinzig-Kreises im Jahr 2019



Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik.
Kartographie: © GeoBasis-DE / BKG 2021

Abbildung 49: Entwicklung des Altenquotienten im Main-Kinzig-Kreis und seinen Teilräumen

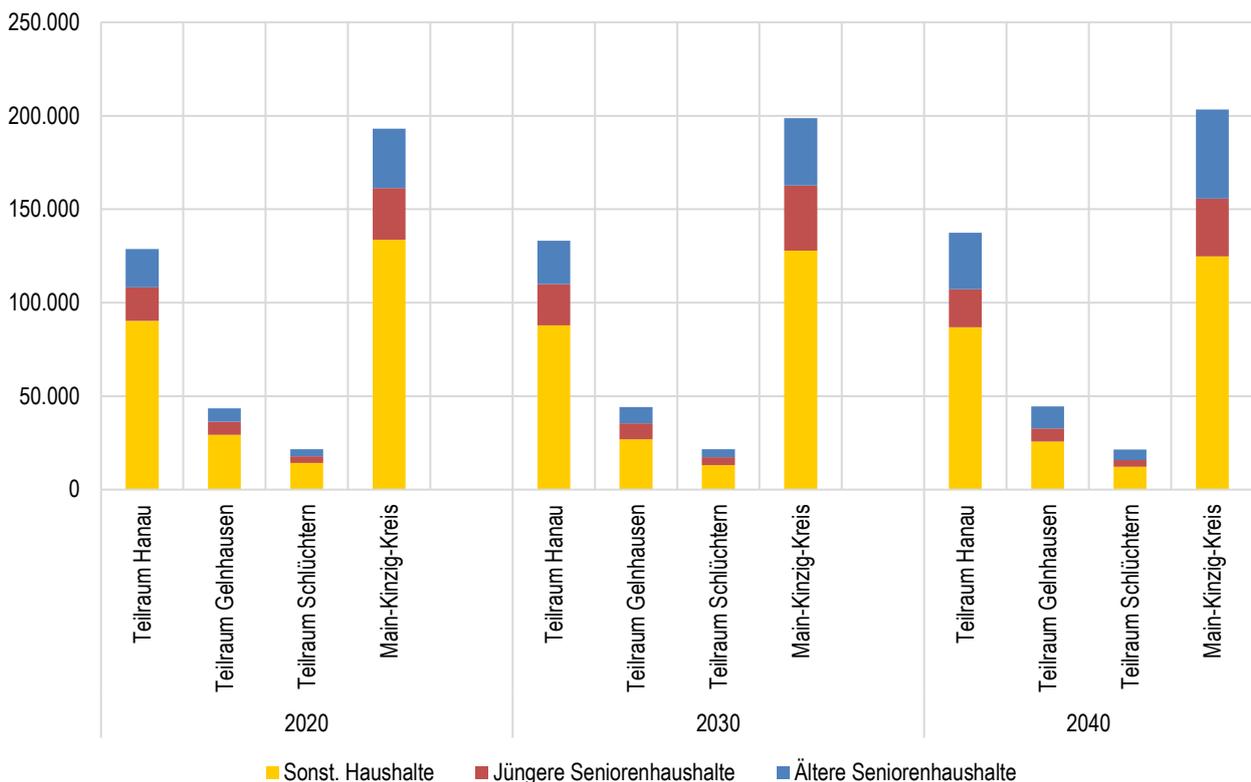


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik.

Die Wohnungsnachfrage geht nicht von Einzelpersonen, sondern von Haushalten aus. Aussagen über den altersgerechten Wohnungsbedarf beziehungsweise über den Wohnungsbedarf von Senioren des Main-Kinzig-Kreises und seinen Teilräumen erfordern somit eine Vorausberechnung der Anzahl der Seniorenhaushalte. Vor diesem Hintergrund zeigt Abbildung 49 die Entwicklung der Anzahl der bedarfsrelevanten Seniorenhaushalte sowie der sonstigen Haushalte für den Main-Kinzig-Kreis sowie für die Teilräume. 2020 gibt es kreisweit insgesamt etwa 194.000 Haushalte. Bis 2040 erhöht sich die Anzahl auf etwa 203.000 Haushalte, was einer Zunahme von etwa 5 % entspricht. Gleichzeitig erhöht sich die Anzahl der Seniorenhaushalte kreisweit von etwa 60.000 auf etwa 79.000.

Diese Zunahme entspricht einer Steigerung von 31 % und fällt somit deutlich höher aus als die Zunahme der Gesamtanzahl an bedarfsrelevanten Haushalten (Abbildung 50). So erhöht sich der Anteil der Seniorenhaushalte an allen bedarfsrelevanten Haushalten von etwa 31 % (2020) um 8 Prozentpunkte auf etwa 39 % (2040). Analog zur Bevölkerungsentwicklung nimmt dabei zwischen 2020 und 2030 die Anzahl der jüngeren Seniorenhaushalte stärker zu, während zwischen 2030 und 2040 schließlich der Anteil der älteren Seniorenhaushalte deutlich ansteigt und die Anzahl an jüngeren Seniorenhaushalten leicht rückläufig sein wird (Abbildung 51).

Abbildung 50: Entwicklung der Anzahl der Seniorenhaushalte sowie der sonstigen Haushalte



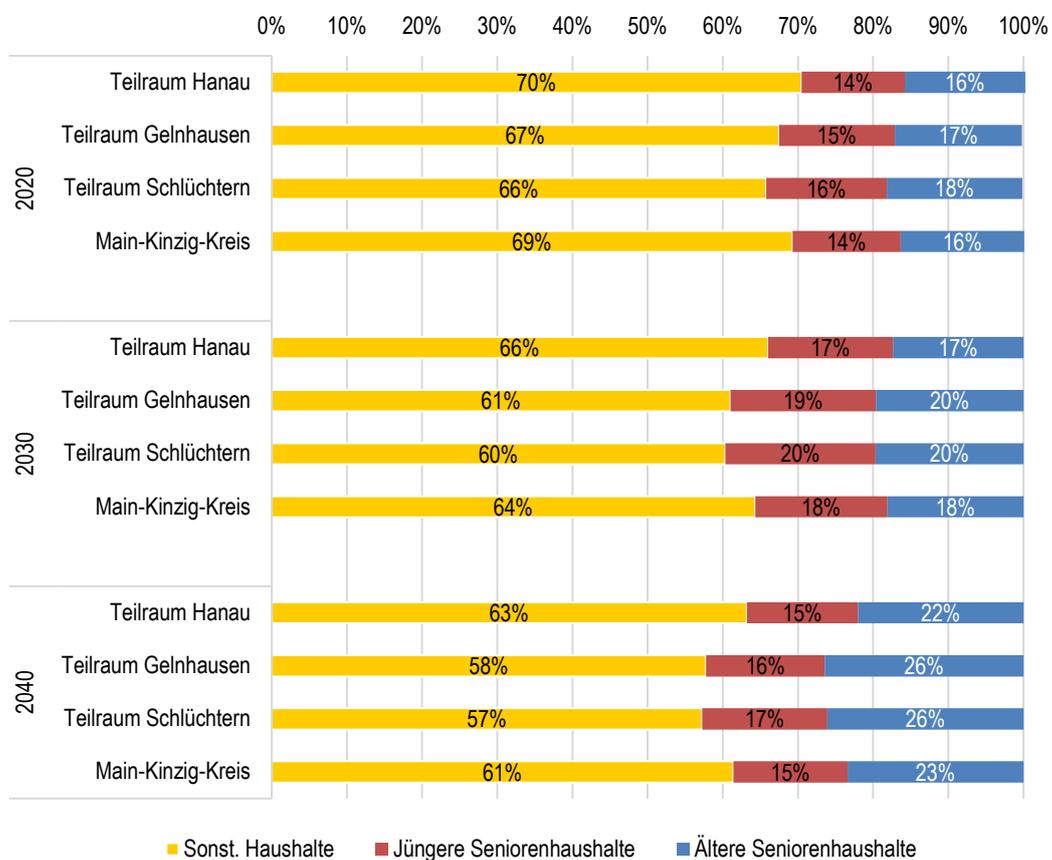
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik.

Der Großteil der Seniorenhaushalte wohnt im Teilraum Hanau. Dies ist kein zentrales Ergebnis der Alterung, sondern des Zuschnitts der Gebietskulisse. So wohnt hier der größte Anteil der Kreisbevölkerung sowie der

größte Anteil der bedarfsrelevanten Haushalte, während die Wohnungsnachfrage (ausgedrückt in bedarfsrelevanten Haushalten) in den beiden anderen Teilräumen absolut geringer ausfällt. Dennoch vollzieht sich die relative Entwicklung der Seniorenhaushalte in den Teilräumen heterogen. So ist der Anteil sowohl der jüngeren wie der älteren Seniorenhaushalte in den Teilräumen Gelnhausen und Schlüchtern bei allen Beobachtungspunkten (2020, 2030 und 2040) höher als im Teilraum Hanau.

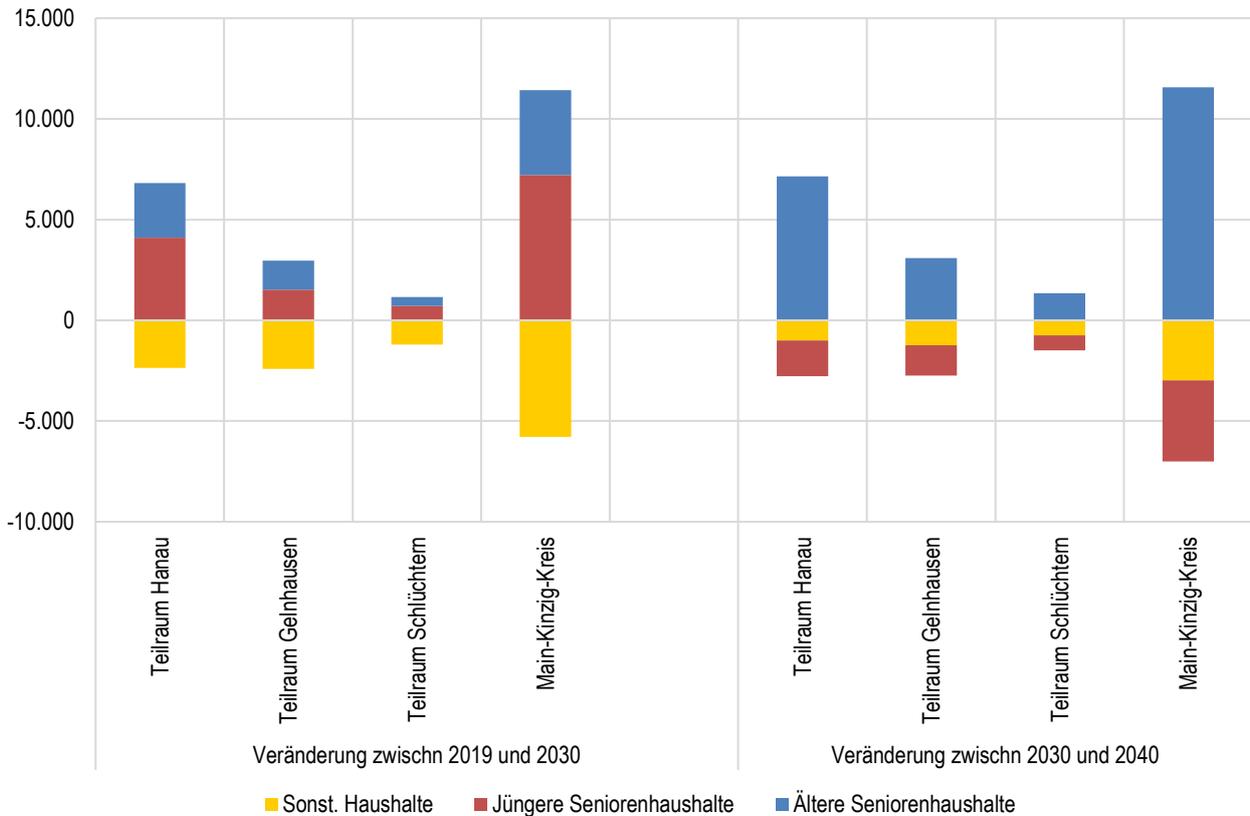
Sowohl bis 2030 als auch zwischen 2030 und 2040 sinkt in allen Teilräumen die Gesamtanzahl der „sonstigen Haushalte“, also diejenigen Haushalte, die nicht im Seniorenalter sind. Dagegen nimmt im ersten Zeitfenster sowohl die Anzahl der jüngeren als auch die der älteren Seniorenhaushalte zu. Im zweiten Zeitfenster reduziert sich durch den Übergang der Babyboomer in die älteren Altersgruppen die Anzahl der jüngeren Seniorenhaushalte, während die Anzahl der älteren Seniorenhaushalte entsprechend stark zunimmt.

Abbildung 51: Anteil der Seniorenhaushalte sowie der sonstigen Haushalte an allen bedarfsrelevanten Haushalten



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik.

Abbildung 52: Veränderungen der Seniorenhaushalte sowie der sonstigen Haushalte nach Teilperioden



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik.

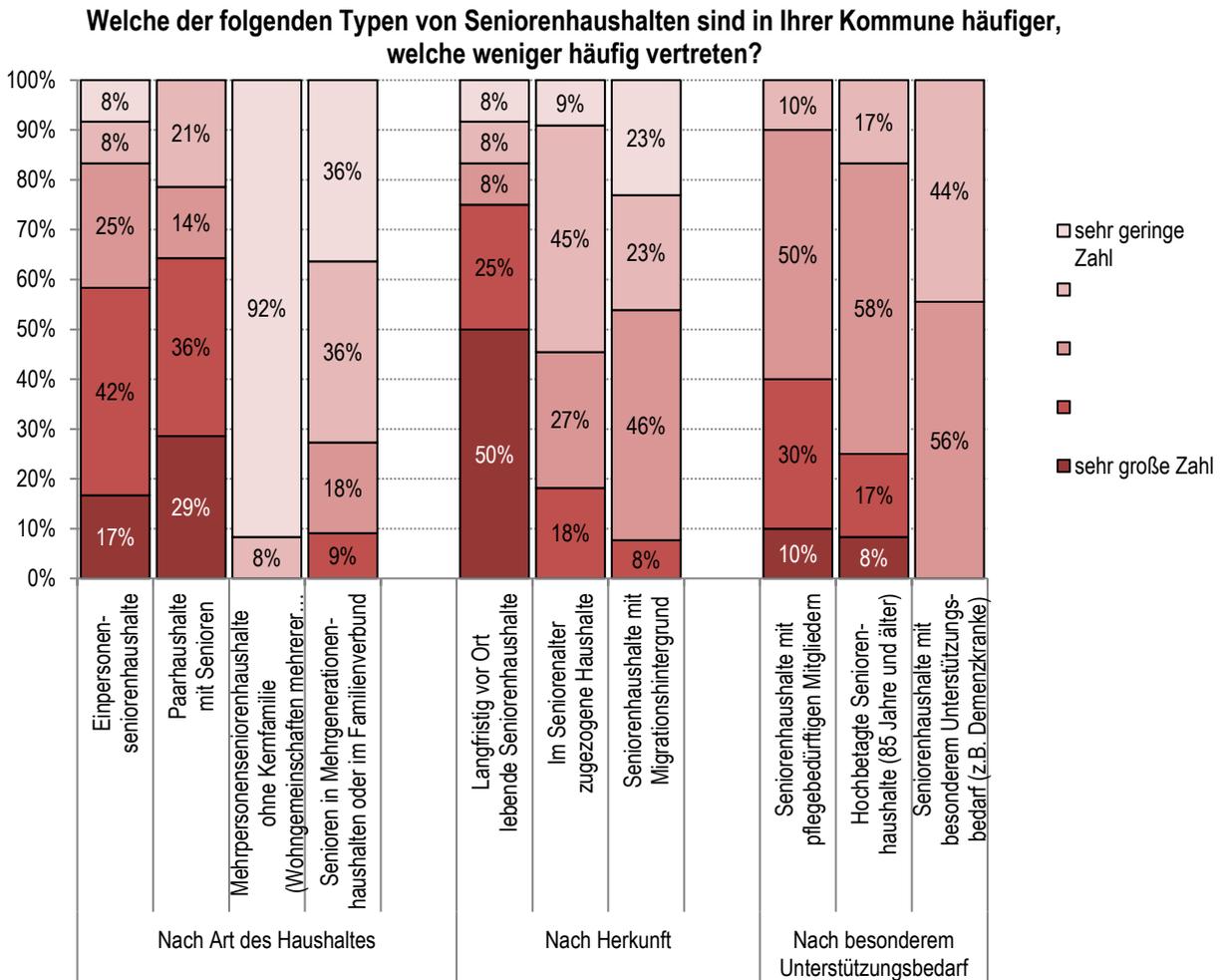
4.1.2 Wohnsituation

In diesem Abschnitt wird die Wohnsituation der Senioren im Main-Kinzig-Kreis analysiert. Hierzu werden die zielgruppenspezifischen Teilergebnisse der Gemeindebefragung dargestellt. Datengrundlage bilden somit anders als im vorangegangenen Abschnitt nicht Sekundär- oder Mikrodaten, sondern die Einschätzungen der befragten Kommunen. Da die Teilnahme freiwillig erfolgte, fällt der Rücklauf bei einigen Angaben gering aus. Daher werden bei den nachfolgend in Abbildungen visualisierten Ergebnissen ergänzend die Fallzahlen der Antworten ergänzt. Ergebnisse, die aus geringen Fallzahlen resultieren, werden nicht interpretiert.

Die Grundlage der Wohnsituation bildet die Charakterisierung der Seniorenhaushalte. Abbildung 52 zeigt die Einschätzung der Kommunen über die Häufigkeiten von Seniorenhaushalten, differenziert nach Art, Herkunft sowie nach besonderem Unterstützungsbedarf. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass die Seniorenhaushalte im Kreis mehrheitlich in Single- und Paarhaushalten zusammenwohnen. Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen im Familienverbund sind auf Grundlage der vorliegenden Antworten weniger verbreitete Wohnformen, während nur eine sehr geringe Anzahl an Senioren in Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie zu leben scheint. Die überwiegende Anzahl der Seniorenhaushalte lebt langfristig vor Ort. Diese Einschätzung überrascht nicht, da im Alter das Wanderungsverhalten sinkt (Deschermeier 2016). Gleichzeitig haben Seniorenhaushalte, nach Einschätzung der Kommunen, häufig einen Migrationshintergrund. Seniorenhaushalte mit besonderem Unterstützungsbedarf scheinen in geringerer Anzahl in den Kreisgemeinden zu leben. So sieht

ein Drittel der Befragten in der eigenen Gemeinde zumindest eine große Anzahl an Seniorenhaushalten mit pflegebedürftigen Mitgliedern.

Abbildung 53: Seniorenhaushalte im Main-Kinzig-Kreis nach Art, Herkunft sowie nach besonderem Unterstützungsbedarf

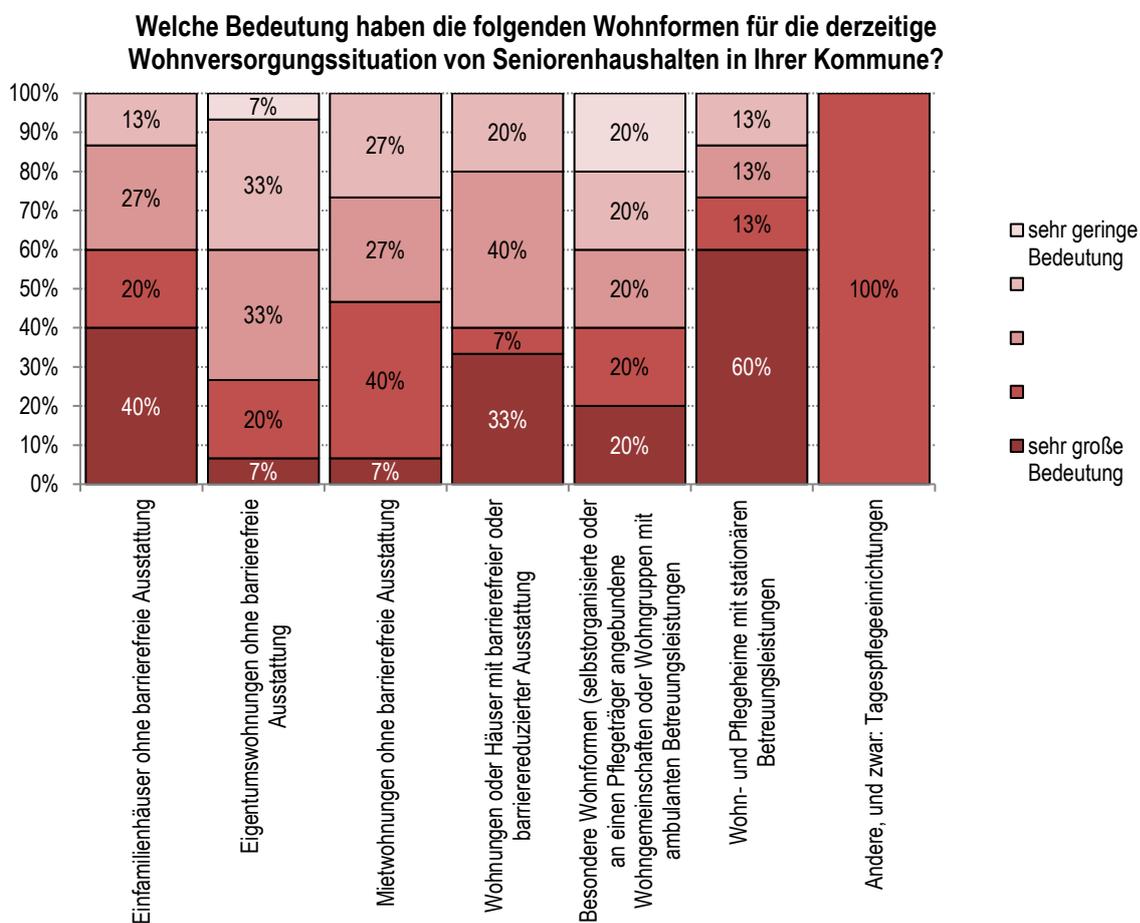


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung

Bei der Bedeutung der Wohnform zeigen sich heterogene Ergebnisse (Abbildung 53). Einerseits betonen 73 % der Befragten, dass Wohn- und Pflegeheime mit stationären Betreuungsleistungen eine mindestens große Bedeutung für die Wohnversorgungssituation von Seniorenhaushalten in der eigenen Kommune haben (insgesamt sehen sogar 60 % eine sehr große Bedeutung dieser Wohnform). Jedoch entspricht diese Wohnform nicht den Wohnwünschen der meisten Senioren, die die eigene Wohnung und das vertraute Wohnumfeld bevorzugen (Deschermeier et al. 2015). Gleichzeitig zeigt sich, dass Einfamilienhäuser ohne barrierefreie Ausstattung für 60 % der Befragten mindestens eine große Bedeutung für die Wohnversorgungssituation von Seniorenhaushalten in ihrer Kommune darstellen. Aus physischen Barrieren (insbesondere Treppen und Schwellen) dieser Wohnform resultiert jedoch eine erhöhte Sturz- und Unfallgefahr, deren mögliche Folgen eine Gefährdung für die eigenständige Lebensführung von Seniorenhaushalten darstellen (Deschermeier et

al. 2020). Auch die bei Senioren im Vergleich zu jungen Menschen häufiger auftretende Pflegebedürftigkeit ist ambulant in Einfamilienhäusern durch physische Barrieren möglicherweise schwerer zu realisieren. Gleichzeitig betonen 40 % der befragten Kommunen, dass Wohnungen und Häuser mit barrierefreier oder barriere-reduzierter Ausstattung bei ihnen immerhin eine mindestens große Bedeutung für die derzeitige Wohnversorgungssituation von Seniorenhaushalten haben. Dennoch verdeutlicht die große Bedeutung von Einfamilienhäusern ohne barrierefreie oder barriere-reduzierte Ausstattung in Kombination mit der großen Bedeutung von Wohn- und Pflegeheimen den großen Bedarf an altersgerechtem Wohnraum, um zukünftig der wachsenden Anzahl an Seniorenhaushalten im Main-Kinzig-Kreis langfristig eine attraktive und möglichst lange eigenständige und selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen.

Abbildung 54: Bedeutung verschiedener Wohnformen für die Wohnversorgungssituation von Seniorenhaushalten im Main-Kinzig-Kreis

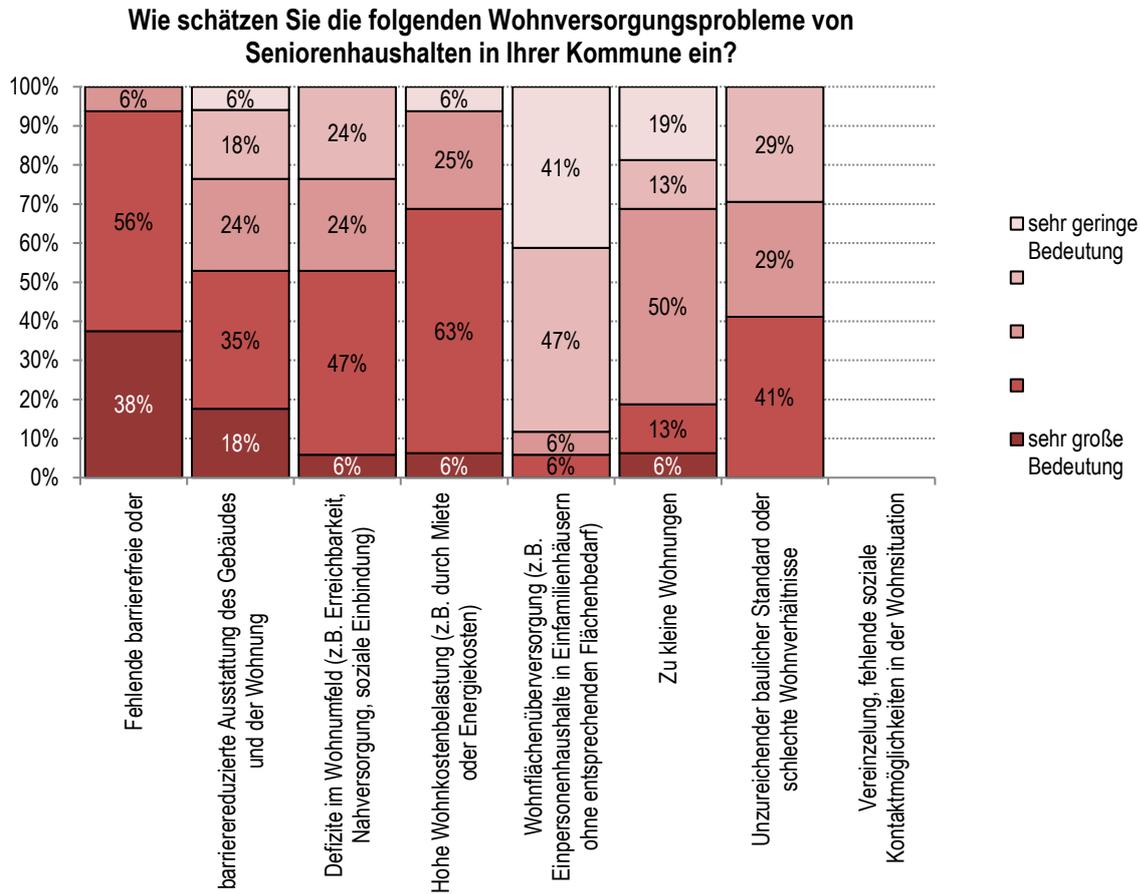


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung

Nach den Wohnversorgungsproblemen von Seniorenhaushalten in ihren Kommunen befragt, benennen 94 % der Befragten eine fehlende barrierefreie Ausstattung. Dieses Problem wird außerdem auch von 53 % der Kommunen in Bezug auf fehlende barriere-reduzierte Ausstattung genannt (Abbildung 54). Ein weiteres zentrales Problem der Wohnversorgung von Seniorenhaushalten stellt die hohe Wohnkostenbelastung dar. Dieser schreiben etwa zwei Drittel eine mindestens große Bedeutung zu. Etwa 53 % der Befragten sagen, dass Defizite im Wohnumfeld eine mindestens große Bedeutung für die Wohnversorgung darstellen. Dies bezieht sich auf die Erreichbarkeit, die Nahversorgung oder die soziale Einbindung. Remanenzeffekte bzw.

Wohnflächenübersorgung wird selten als Problem für die Wohnversorgung von Seniorenhaushalten angesehen. Wie jedoch bereits oben ausgeführt, resultiert aus der großen Bedeutung von Einfamilienhäusern ohne barrierefreie Ausstattung ein großer Anpassungsbedarf.

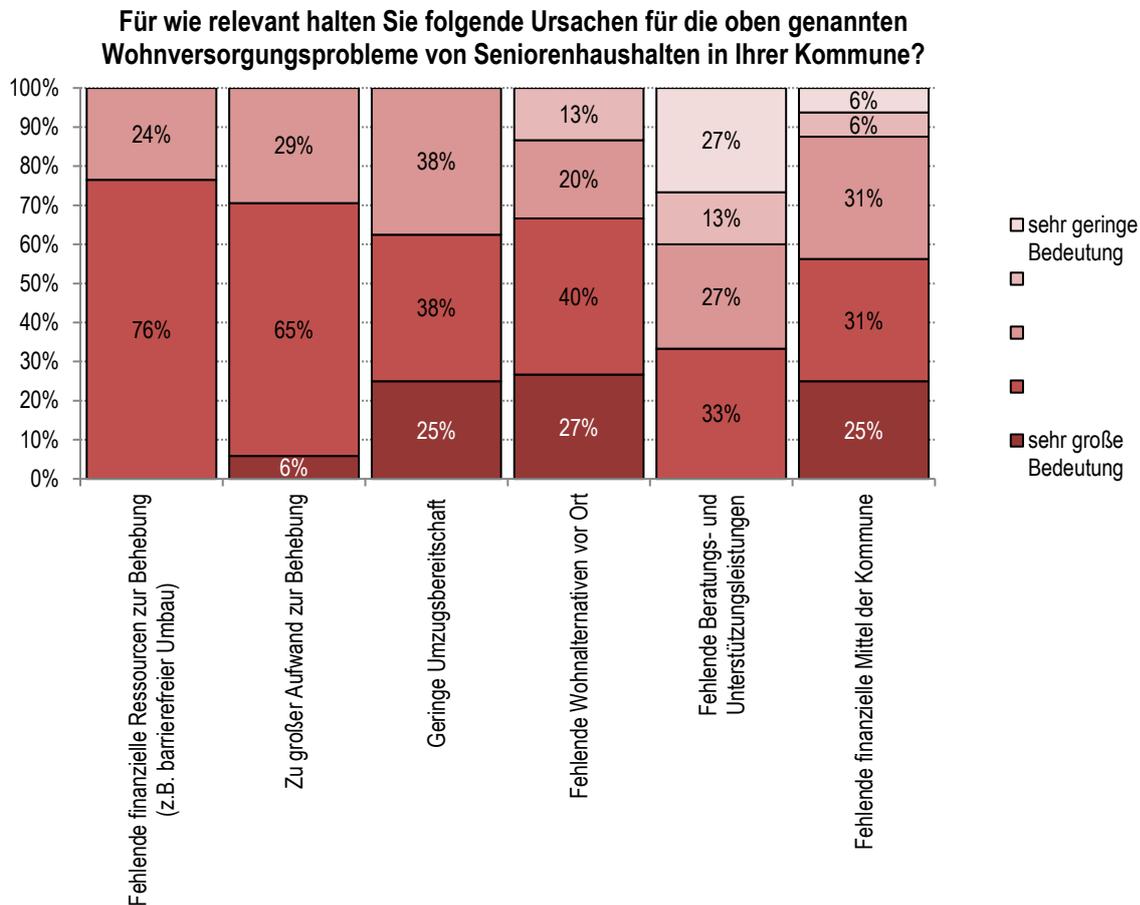
Abbildung 55: Wohnversorgungsprobleme von Seniorenhaushalten im Main-Kinzig-Kreis



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung

Als zentrale Ursachen für die bestehenden Wohnversorgungsprobleme nennen die Kommunen (Abbildung 55) fehlende finanzielle Ressourcen sowohl bei den Betroffenen (mindestens große Bedeutung nennen 76 % der teilnehmenden Kommunen) als auch bei den Kommunen (56 %) sowie einen zu großen Aufwand zu (71 %) und fehlende Wohnalternativen (67 %). Fehlende Beratungs- oder Informationsmöglichkeiten scheinen kein zentrales Wohnversorgungsproblem von Seniorenhaushalten im Main-Kinzig-Kreis zu sein. Denn lediglich 33 % der teilnehmenden Kommunen klassifizieren dies als Problem von mindestens großer Bedeutung beziehungsweise betonen mit 27 % der Nennung sogar, dass dieses Problem nur eine sehr geringe Bedeutung darstellt. Jedoch erlauben diese Einschätzungen keinen Rückschluss auf die tatsächliche Informiertheit der Zielgruppe. Gerade die Asymmetrie zwischen verfügbaren Informationen und tatsächlicher Informiertheit stellt ein zentrales Markthemmnis für einen ausreichend großen altersgerechten Wohnungsbestand dar (Deschermeier et al. 2020).

Abbildung 56: Relevanz von Wohnversorgungsproblemen von Seniorenhaushalten im Main-Kinzig-Kreis

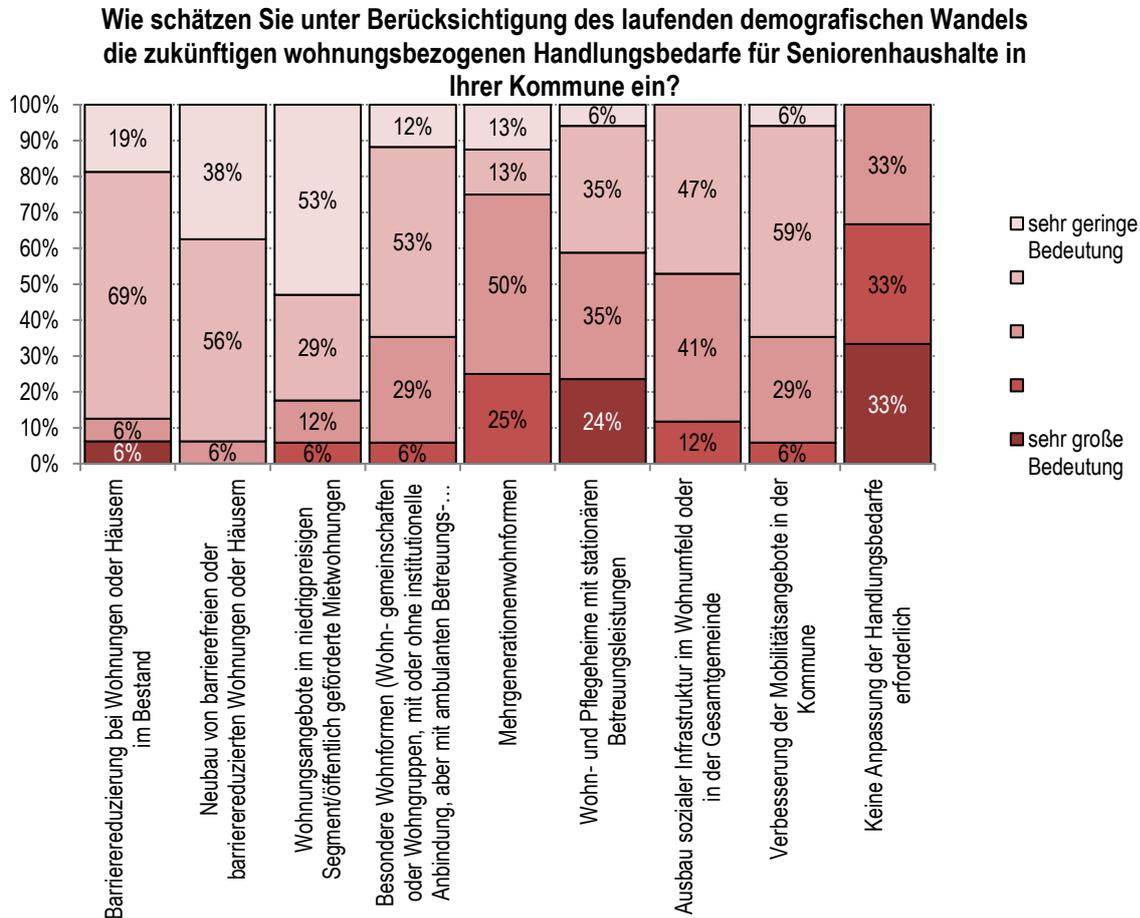


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung

Abbildung 56 zeigt die Ergebnisse der Gemeindebefragung hinsichtlich der Erwartungen über den wohnungsbezogenen Handlungsbedarf. Es überrascht angesichts des großen ermittelten Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum (vgl. 4.1.3), dass dem Handlungsbedarf durch die Kommunen des Main-Kinzig-Kreises keine wesentliche Bedeutung beigemessen wird. Dennoch nimmt die Anzahl der Seniorenhaushalte durch die Alterung der Babyboomer stark zu (vgl. Abbildung 51). Als Folge steigt der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum an. Dies geht mit dem Wunsch vieler Menschen einher möglichst lange und selbstbestimmt in der vertrauten Wohnung und dem vertrauten (sozialen) Umfeld leben zu können.

Dies erfordert (teils präventive) Anpassungen im Bestand und entsprechende Neubauangebote. Dass fehlende finanzielle Ressourcen als ein zentrales Problem mit großer Bedeutung zur Wohnversorgung durch die teilnehmenden Kommunen benannt wurden, verdeutlicht, dass die demografischen Herausforderungen an die Wohnungsnachfrage möglicherweise unterschätzt und entsprechend zu gering priorisiert werden. Der Handlungsbedarf wird stattdessen eher im Bereich der stationären Pflege gesehen, die von den betroffenen jedoch weniger präferiert wird (Deschermeier et al. 2015). Tatsächlich sehen auch unter Berücksichtigung des laufenden demografischen Wandels zwei Drittel der an der Befragung teilnehmenden Kommunen keine Anpassung der zukünftigen Handlungsbedarfe für Seniorenhaushalte als erforderlich an.

Abbildung 57: Erwartungen über zukünftige wohnungsbezogene Handlungsbedarfe für Seniorenhaushalte im Main-Kinzig-Kreis



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung

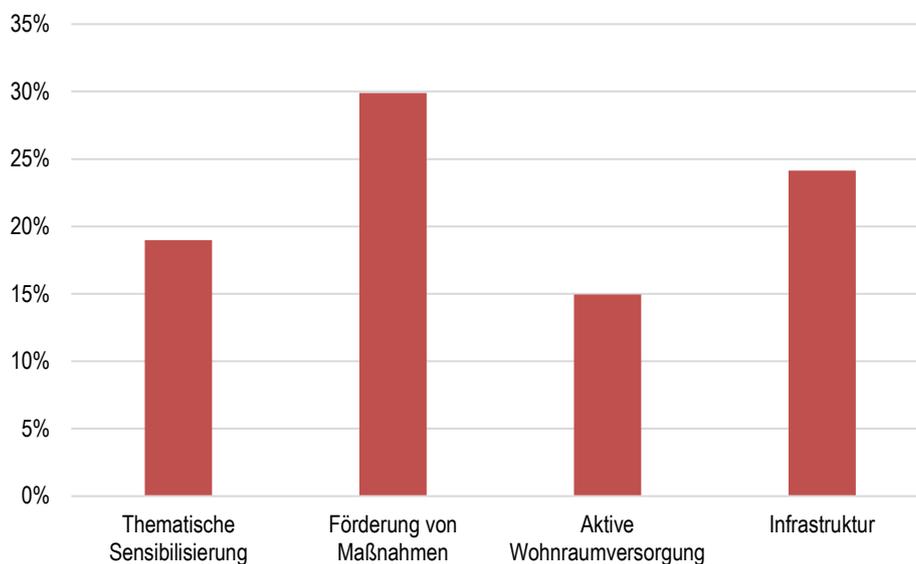
Im Rahmen der Gemeindebefragung konnten die Kommunen auch Angaben über geplante oder bereits durchgeführte Maßnahmen zur Verbesserung der Versorgungslage Älterer im Main-Kinzig-Kreis machen. Jedoch war der Rücklauf nur bedingt aussagekräftig, durchschnittlich gab es etwa 6 inhaltlich verwertbare Angaben pro Einzelfrage durch die Kommunen, wobei die Nennungen teilweise nur einzelne Schlagworte umfassten. Daher wurden die abgefragten Merkmale zu 4 Themenfeldern verdichtet, um die Bereiche, in denen überproportional Maßnahmen durchgeführt werden oder geplant sind, besser sichtbar zu machen.¹² Hierfür

¹² Das Themenfeld „Thematische Sensibilisierung“ enthält die Angaben zu den Fragen „Informationskampagnen für private Immobilienbesitzer“ und „Maßnahmen zur Verbesserung des Informationsaustauschs zwischen Akteuren“. „Förderung von Maßnahmen“ beinhaltet die Angaben der Fragen zur „Förderung von baulichen Maßnahmen privater Haushalte“, „Förderung von baulichen Maßnahmen im öffentlichen Raum“ und „Förderung von öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Mobilitätsangebote)“. Das Themenfeld „aktive Wohnraumversorgung“ umfasst die Angaben zur „Errichtung oder Modernisierung von kommunalen seniorengerechten Wohnungen“, „Errichtung oder Modernisierung von seniorengerechten Wohnungen durch öffentliche Wohnungsunternehmen“ und „Ankauf von Belegungsrechten an seniorengerechten Wohnungen“. „Infrastruktur“ beinhaltet die Angaben zu „Kooperationen mit Anbietern von Pflege- oder Betreuungsleistungen“ und zur „Verbesserung der Mobilitätsangebote in der Kommune“.

wurde die Intensität als Anteil der inhaltlich verwertbaren Angaben an der theoretisch möglichen Höchstzahl¹³ an Maßnahmen gebildet.

Abbildung 57 gibt einen Überblick über die einzelnen Maßnahmenbereiche. Es zeigt sich, dass insbesondere die Förderung von baulichen Maßnahmen die größte Bedeutung erfährt (30 %). Somit werden in etwa einem Drittel der Kreiskommunen Förderprogramme zur Verbesserung der Versorgungslage Älterer in Anspruch genommen. Grundsätzlich könnte dies auf einen größeren Kreis an Kommunen im Kreis zutreffen, die jedoch im Rahmen der Befragung keine entsprechenden Angaben gemacht haben. Maßnahmen aus dem Themenfeld „Infrastruktur“ finden sich in etwa jeder vierten Kommune (24 %). Ein wesentliches strukturelles Markthemmnis sind Informationsdefizite bei den (zukünftig) Betroffenen (Deschermeier et al. 2020). Dennoch erfolgen Maßnahmen zur thematischen Sensibilisierung nur in geringem Umfang (19 %). Geplante oder bereits laufende Maßnahmen zur Errichtung oder Modernisierung zusätzlicher seniorengerechter Wohnungen erfolgen selten (15 %). Jedoch besteht ein großer Bedarf an zusätzlichen Angeboten (vgl. 4.1.3).

Abbildung 58: Intensität der Maßnahmenbereiche zur Verbesserung der Versorgungslage Älterer im Main-Kinzig-Kreis



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung

4.1.3 Problemlagen und Altengerechtes Wohnen

Zielgruppendifkussion und altersgerechter Wohnungsbedarf

Die Alterung der Gesellschaft ist die zentrale Herausforderung des demografischen Wandels. Das Thema Altersgerechtigkeit bzw. altersgerechtes Wohnen hat vor diesem Hintergrund an Bedeutung gewonnen. Ab der zweiten Hälfte der 2020er, wenn die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer-Kohorten zu Senioren werden (vgl. Abbildung 50), vergrößert sich diese Bedeutung durch eine steigende Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen. Allerdings sind altersgerechte Wohnungen nicht nur für Seniorenhaushalte attraktiv. Auch Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern oder Menschen mit Schwerbehinderung sind auf

¹³ Beispiel: wenn ein Themenbereich 3 Fragen umfasst, ergibt sich die Höchstzahl aus dem Produkt der Anzahl der Gemeinden mit der Anzahl der Fragen, also $29 \cdot 3 = 87$. Wurden über die 3 Fragen hinweg insgesamt 27 verwertbare Angaben gemacht, ergibt sich eine Intensität von $27/87$, also etwa 31 %.

altersgerechte Wohnungen angewiesen. Darüber hinaus erfreuen sich auch Familien mit Kindern bei barriere-reduzierten Wohnmerkmalen wie einer bodengleichen Dusche oder großen Durchgangsbreiten einer höheren Lebensqualität.

Somit können je nach Fragestellung unterschiedliche Zielgruppen für altersgerechtes Wohnen charakterisiert werden, das Alter ist dabei nicht der einzige Aspekt. Es stellt sich vielmehr die Frage, welchen Zielgruppen barriere-reduzierte Wohnungen tatsächlich zugutekommen. So liegt bei pflegebedürftigen oder schwerbehinderten Personen bereits ein konkreter Bedarf vor, während bei Senioren der Bedarf entweder bereits konkret besteht oder aus der Prävention von Unfällen resultiert. Auch sind diese Gruppen nicht trennscharf. So zählt beispielsweise ein wesentlicher Anteil der pflegebedürftigen Personen auch zur Gruppe der Senioren. Der Bedarf an barriere-reduzierten Wohnungen ist daher abhängig von der Zielgruppendefinition. Je weiter die Zielgruppe gefasst wird, desto größer ist der quantitative Bedarf. Da hierbei eben auch Fragen der Prävention zur Vermeidung eines konkreten Bedarfsfalles oder der reine Wohnkomfort eine Rolle spielen können, ist eine Abschätzung der „richtigen“ Zielgruppendefinition schwierig. Denn barrierearme oder –reduzierte Wohnungen bieten allen Bewohnern eine Komfortverbesserung und verringern die Wahrscheinlichkeit von Unfällen im Haushalt.

Nachfolgend wird der Wohnungsbedarf an altersgerechtem Wohnraum im Main-Kinzig-Kreis vorausberechnet. Hierfür sind einige Annahmen erforderlich. Eine Studie des Kuratoriums Deutsche Altershilfe zum Wohnen im Alter führt Einschränkungen in der körperlichen Mobilität als Grundlage der Zielgruppendiskussion für den Bedarf an barrierefreiem oder barrierearmem Wohnen an (Kremer-Preiß et al. 2011). Die vorliegende Studie greift diesen Grundgedanken auf, so bilden Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern die zentrale Zielgruppendefinition für Nutzer mit konkretem Bedarf an altersgerechten Wohnungen. Demnach ist eine barriere-reduzierte Wohnung besonders dann erforderlich, wenn gesundheitliche Einschränkungen auftreten. Denn für Menschen mit Bewegungseinschränkungen kann eine erhebliche Gefährdung für eine selbstständige Lebensführung durch etwaige Barrieren im Wohnumfeld entstehen. Diese Gefährdung nimmt im Alter zu und ist somit für die Wohnsituation von Senioren relevant.

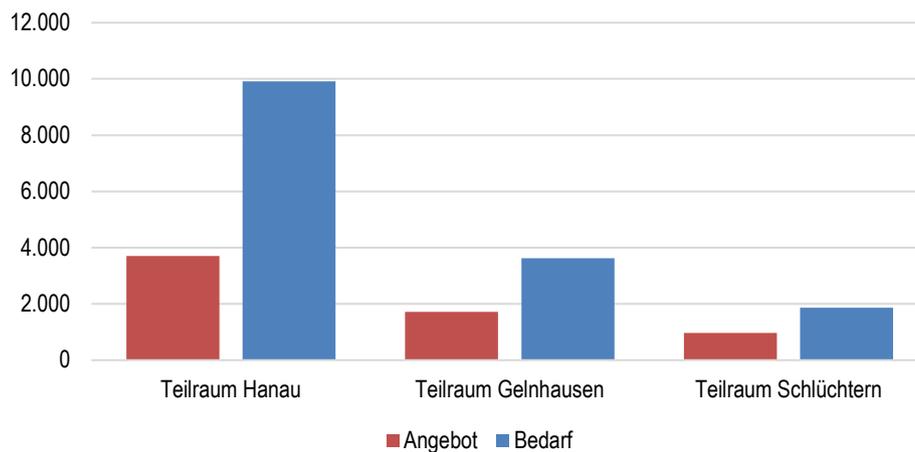
Die gegenwärtige Anzahl der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern im Main-Kinzig-Kreis exakt zu quantifizieren ist jedoch aufgrund fehlender sekundärstatistischer Informationen problematisch. Die Größe der Zielgruppe lässt sich aber näherungsweise bestimmen. Die KDA-Studie beziffert den Anteil der Seniorenaushalte mit mobilitätseingeschränkten Haushaltsmitgliedern auf ca. 20–25 %. Zur Operationalisierung wird vor diesem Hintergrund unterstellt, dass 23 % der Seniorenaushalte von Mobilitätseinschränkungen betroffen sind. Dieser empirisch ermittelte Wert wurde bereits auch in früheren Studien angesetzt (De-schermeier et al. 2020; Deutscher Verband für Wohnungswesen 2009; Vaché & Rodenfels 2016).

Neben Seniorenaushalten gibt es auch jüngere Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Haushaltsmitgliedern. Über deren Anzahl liegen keine vergleichbaren empirischen Erkenntnisse vor. Daher wird die restliche Teilmenge (jüngere Personen) der Zielgruppe über die Anzahl der Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person geschätzt. Die Pflegestatistik enthält altersabhängige Pflegequoten, die Rückschlüsse auf die Anzahl der betroffenen Haushalte erlauben. Auf diese Weise kann die Gesamtanzahl der Haushalte, die nicht im Seniorenalter sind, aber mobilitätseingeschränkte Mitglieder aufweisen, geschätzt werden. Die Anzahl der tatsächlich betroffenen Haushalte wird durch dieses Verfahren aber tendenziell leicht unterschätzt.

Abbildung 58 stellt das gegenwärtige Angebot und den Bedarf an altersgerechtem Wohnraum in den Teilräumen des Main-Kinzig-Kreises gegenüber. Dabei zeigt sich, dass der Bedarf in allen Teilräumen das Angebot deutlich übersteigt. Für das Kreisgebiet resultiert daraus eine Versorgungslücke in Höhe von aktuell etwa 9.000 altersgerechten Wohnungen. Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen wird dabei mit der Anzahl der ermittelten und vorausberechneten Zielgruppenhaushalten gleichgesetzt. Dieses Vorgehen bildet jedoch die Untergrenze des tatsächlichen Bedarfs ab, da nicht jeder dieser Haushalte mit konkretem Bedarf am

Wohnungsmarkt auch eine entsprechende Wohnung findet (Allokationsproblem).¹⁴ Die tatsächliche Versorgungssituation wird durch die Tatsache erschwert, dass Menschen mit konkretem Bedarf (beispielsweise durch Unfall oder Krankheit) auch einen Anspruch auf eine entsprechende Wohnung haben. Entsprechend wäre ein weitaus höheres Angebot wünschenswert, um die Versorgungssituation für die Zielgruppe altersgerechten Wohnens zu verbessern. Denn auch aus Gründen der Prävention sind entsprechende Wohnungen sinnvoll. Darüber hinaus erfreuen sich beispielsweise auch Familien (vgl. Kapitel 0) mit kleinen Kindern an Wohnungen ohne Schwellen und mit breiten Durchgängen.

Abbildung 59: Angebot und Bedarf an altersgerechtem Wohnraum in den Teilräumen des Main-Kinzig-Kreises

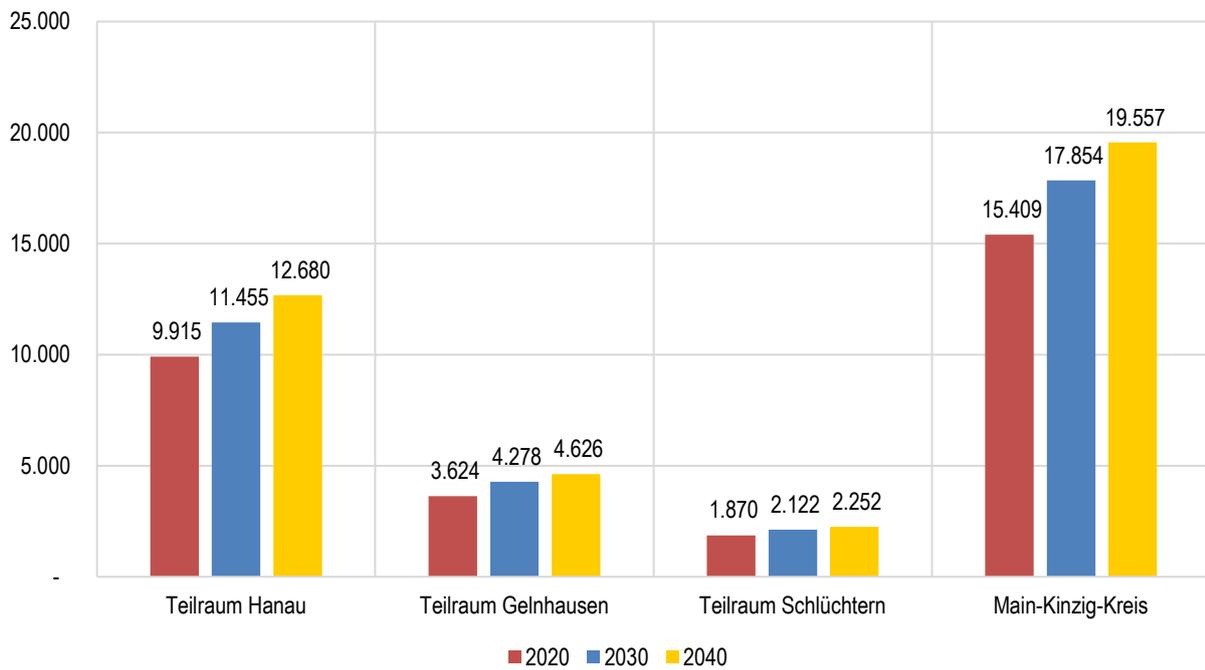


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Main-Kinzig-Kreis.

Abbildung 59 zeigt die Entwicklung des altersgerechten Wohnungsbedarfs für den Main-Kinzig-Kreis und seinen Teilräumen. Es zeigt sich, dass der Bedarf an altersgerechten Wohnungen über den Prognosehorizont stetig ansteigt. So leben im Kreis im Jahr 2020 etwa 15.000 Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern. Bis 2040 erhöht sich die Anzahl auf etwa 20.000 Haushalte, was einer Zunahme in Höhe von 26,9 % entspricht. Die höchste relative Zunahme findet sich im Teilraum Hanau (+28 %). Der Bedarf steigt deshalb stärker, da der Anteil an Senioren (vgl. Abbildung 43) sowie an Seniorenhaushalten (vgl. Abbildung 50 jeweils im Abschnitt 4.1.1) im Ausgangsjahr der Vorausberechnung im Teilraum Hanau etwas geringer ausfällt und gleichzeitig die Babyboomer-Jahrgänge stärker ausgeprägt sind als in den beiden anderen Teilräumen. Über den Prognosehorizont wandern diese in die höheren Altersklassen und führen zu einem stärkeren relativen Anstieg.

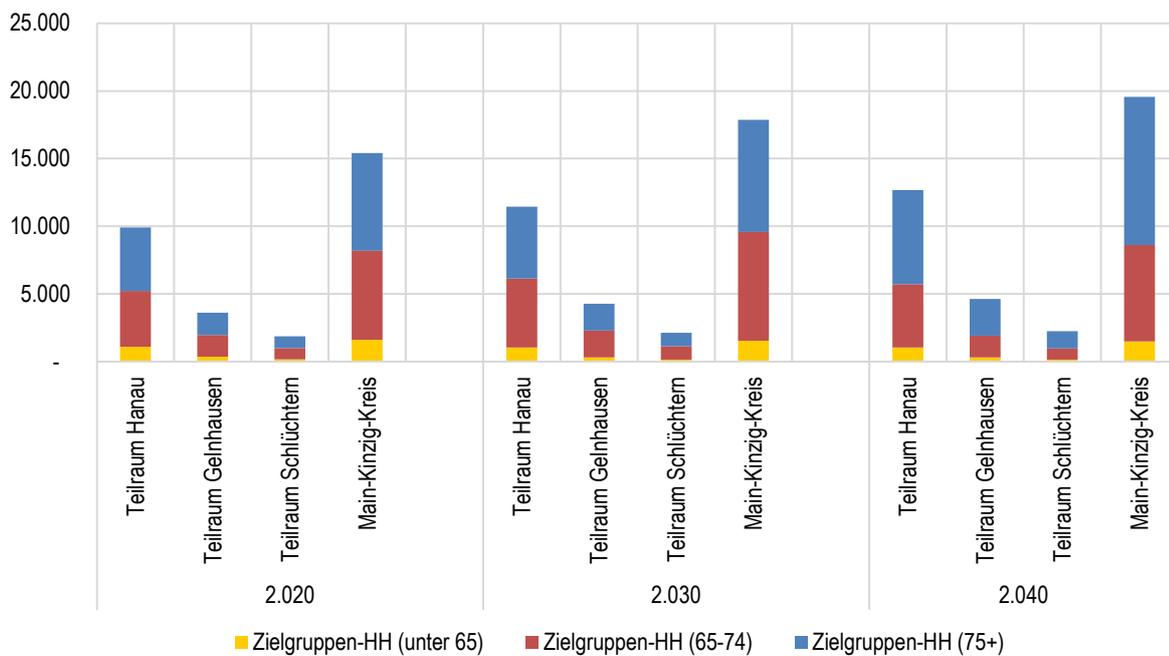
¹⁴ Der interessierte Leser findet in der Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ eine ausführliche Erläuterung des Allokationsproblems sowie eine Abschätzung des erforderlichen Zusatzbedarfs an altersgerechten Wohnungen (Deschermeier et al. 2020).

Abbildung 60: Entwicklung des Bedarfs an altersgerechten Wohnungen



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik.

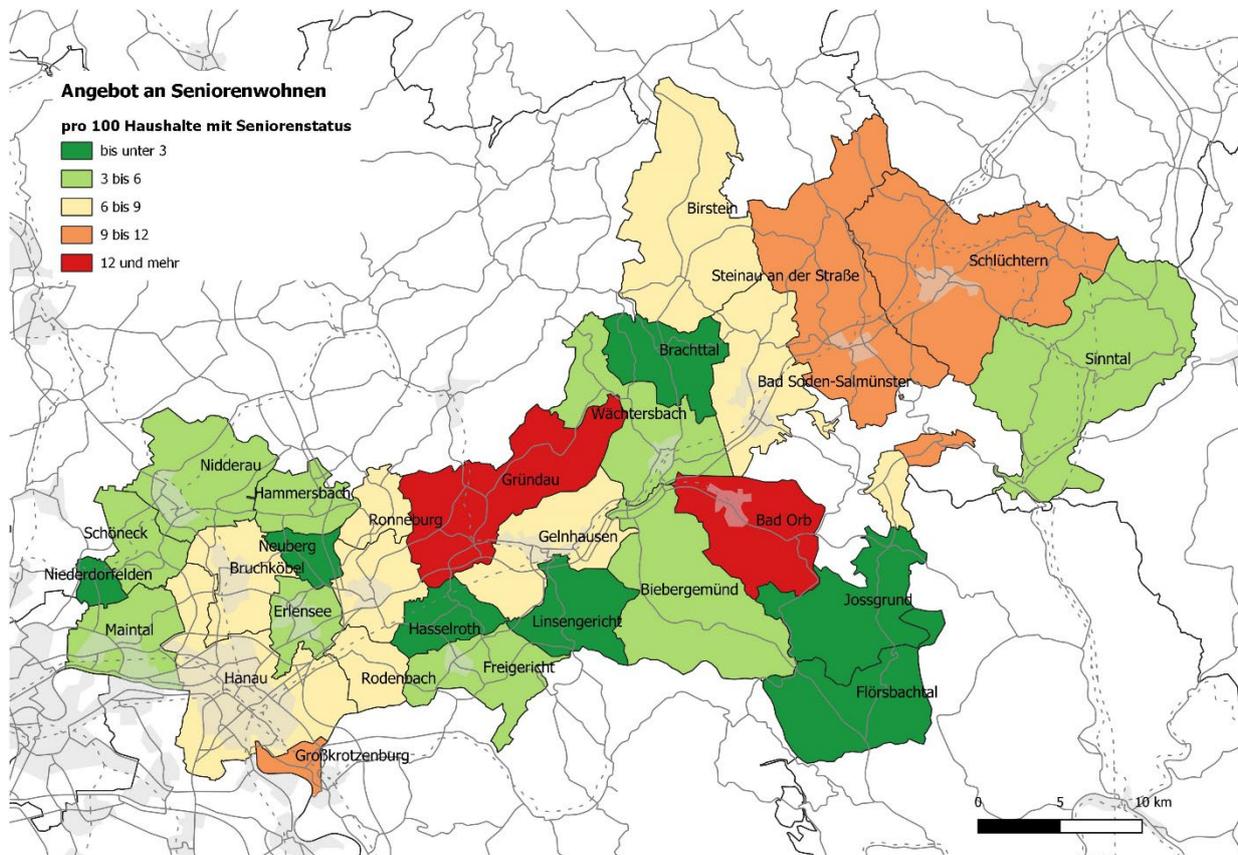
Abbildung 61: Entwicklung des Bedarfs an altersgerechten Wohnungen differenziert nach altersdifferenzierten Zielgruppenhaushalten



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik.

Dieser vorausgerechneten Nachfrage steht am Wohnungsmarkt ein Angebot gegenüber. Abbildung 61 zeigt das Angebot an Wohn- und Tagesplätzen für Senioren je 100 Senioren im Main-Kinzig-Kreis. Diese Anzahl ist definiert als Summe über die Anzahl Plätze in Alten- und Pflegeheimen und in der Tagespflege zuzüglich der Anzahl der Plätze in Wohnungen im Betreuten Wohnen sowie die Anzahl an Altenwohnungen in einer Kommune. Hierbei wird berücksichtigt, dass in diesen Wohnungen nicht zwingend Einzelpersonen leben. Daher wurde die Anzahl an Wohnungen mit der durchschnittlichen Haushaltsgröße von Seniorenhaushalten multipliziert. Um die Versorgungssituation der einzelnen Kommunen vergleichbar zu machen, wurden die Ergebnisse normiert (Seniorenwohnungen je 100 Senioren). Kreisweit gibt es ein Angebot für 6,9 von 100 Senioren. Hierbei gibt es verschiedene Dinge zu berücksichtigen. Erstens hat nicht jeder Seniorenhaushalt einen konkreten Platz an einer derartigen Seniorenwohnung. Zweitens gibt es darüber hinaus ein Angebot an altersgerechten beziehungsweise barriere-reduzierten Wohnungen, die beispielsweise im Rahmen von Förderprogrammen umgebaut wurden. Über deren Anzahl gibt es jedoch keine belastbaren sekundärstatistische Informationen. Hierbei gibt es zusätzlich ein Allokationsproblem zu berücksichtigen. Denn auf dem freien Wohnungsmarkt entscheidet nicht zwingend der konkrete Bedarf über die Wohnungsvergabe. Die dargestellten Ergebnisse geben dennoch einen guten Überblick über das Angebot, das ein gewisses Maß an Unterstützungsleistungen beinhaltet.

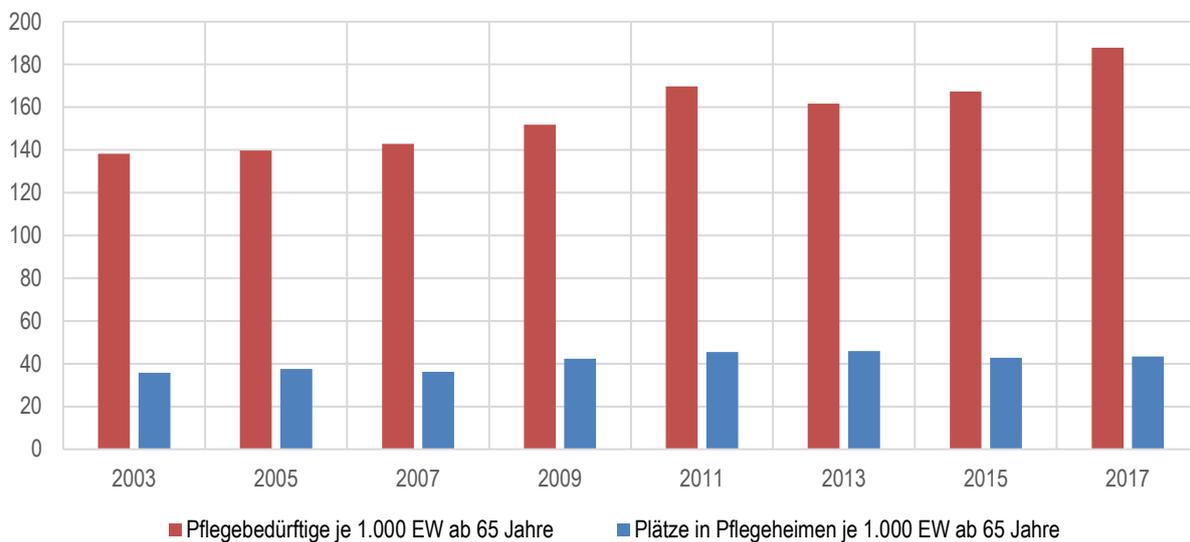
Abbildung 62: Angebot an Wohn- und Tagesplätzen für Senioren je 100 Senioren im Main-Kinzig-Kreis



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Main-Kinzig-Kreis. Kartographie: © GeoBasis-DE / BKG 2021

Abbildung 62 verdeutlicht die vorangegangene Entwicklung seit 2003. Es zeigt sich, dass sich die Versorgungssituation der stationären Versorgung gemessen am Bedarf verschlechtert. Insbesondere durch die sich bereits gegenwärtig vollziehende Alterung der Gesellschaft erhöht sich im Zeitverlauf die Anzahl der pflegebedürftigen Personen (je 1.000 Einwohner ab 65 Jahren), während die Anzahl an Plätzen in Pflegeheimen (je 1.000 Einwohner ab 65 Jahre) zwar ebenfalls angestiegen ist, jedoch in geringerem Maß. Die Auswertungen in Kapitel 3.2 und 3.3 zeigen, dass die Anzahl der Senioren in den kommenden Jahren stark ansteigen wird. Dabei besteht ein Zusammenhang zwischen Alter und höheren Pflegequoten. Entsprechend ist mit einer zukünftig noch höheren Anzahl ab Plätzen in Pflegeheimen je 1.000 Einwohner ab 65 Jahren zu rechnen.

Abbildung 63: Vergleich der Anzahl der pflegebedürftigen Personen (je 1.000 Einwohner ab 65 Jahren) mit der Anzahl an Plätzen in Pflegeheimen (je 1.000 Einwohner ab 65 Jahre)



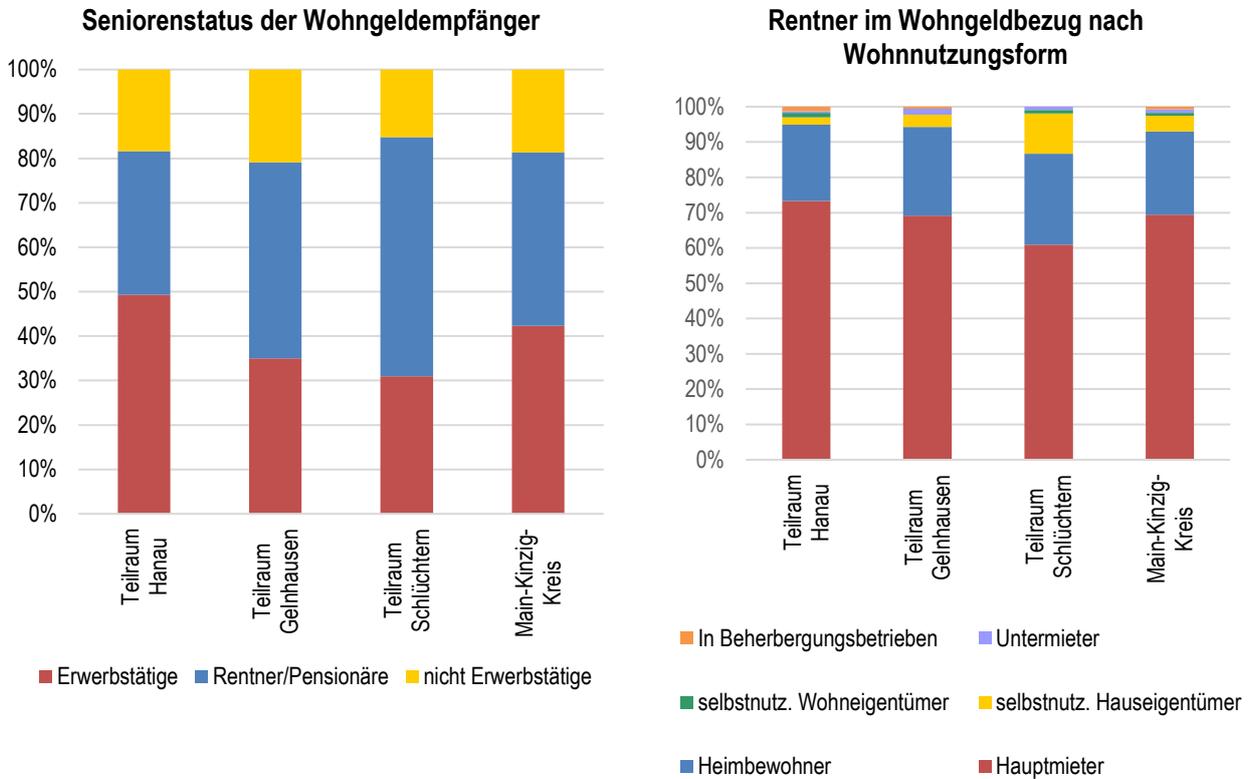
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistisches Bundesamt.

Senioren mit Transferleistungsbezug

Die Ergebnisse der Gemeindebefragung haben eine hohe Wohnkostenbelastung als ein zentrales Problem der Wohnversorgung von Seniorenhaushalten identifiziert (vgl. Abbildung 54 im Abschnitt 4.1.2). Gleichzeitig wird in der öffentlichen Diskussion häufig die zukünftig drohende Altersarmut vieler Menschen als eine zentrale Herausforderung des demographischen Wandels angeführt. Daher kommen bereits gegenwärtig Transferleistungen eine hohe wohnungspolitische Bedeutung zu. Abbildung 63 zeigt vor diesem Hintergrund, dass aktuell kreisweit etwa 39 % der Wohngeldempfänger Rentner oder Pensionäre sind.¹⁵ Innerhalb des Kreises ist dieser Anteil sehr heterogen verteilt. Der geringste Anteil an Rentner beziehungsweise Pensionären an allen Wohngeldempfängern findet sich mit 32 % im Teilraum Hanau, der höchste im Teilraum Schlüchtern mit 54 %.

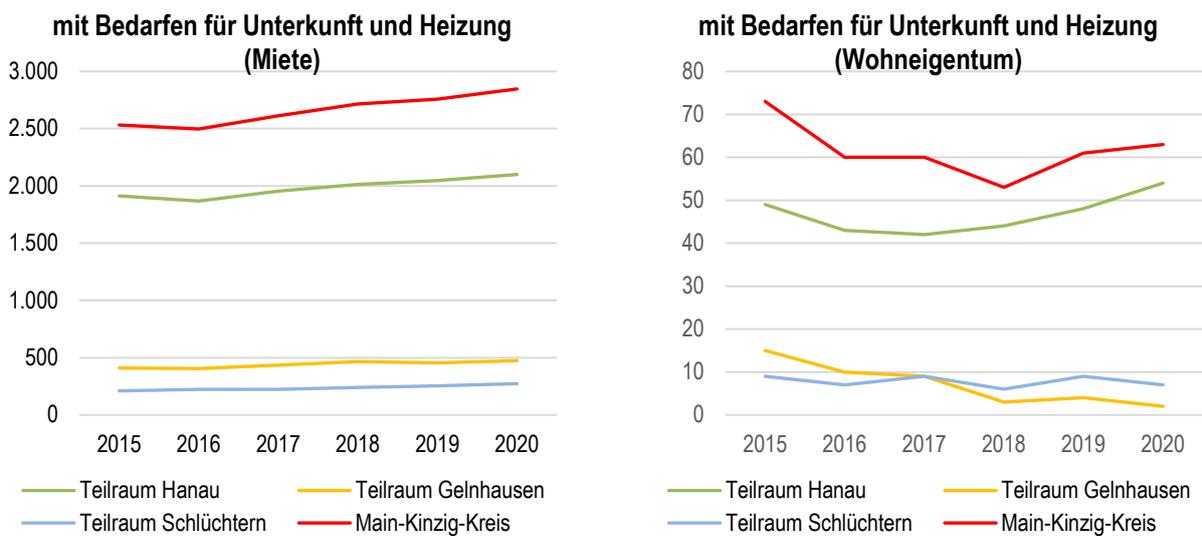
¹⁵ Bei der Interpretation gilt es zu beachten, dass 39 % der Wohngeldempfänger Rentner/Pensionäre sind, nicht aber, dass 39 % aller Senioren Wohngeld beziehen.

Abbildung 64: Senioren mit Wohngeldbezug im Main-Kinzig-Kreis und seinen Teilräumen



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Main-Kinzig-Kreis.

Abbildung 65: Seniorenhaushalte mit Grundsicherung im Alter (SGB XII Kap. 4)

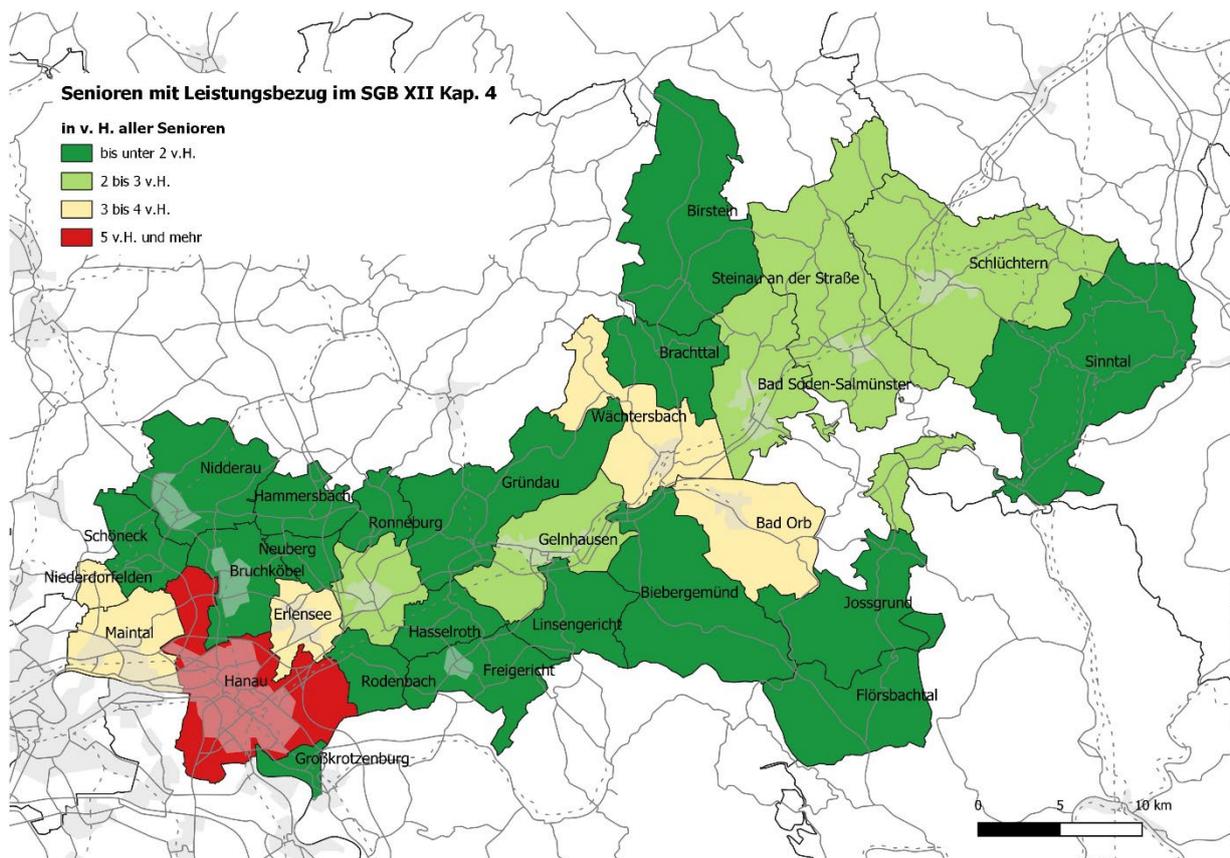


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Main-Kinzig-Kreis.

Von den Rentnern im Kreis mit Wohngeldbezug wohnen mit 69 %, also mehr als zwei Drittel der Betroffenen, als Hauptmieter. Dieser Anteil ist im Teilraum Hanau etwas höher (73 %), während im Teilraum Schlüchtern mit 61 % geringer ausfällt. In diesem Teilraum findet sich mit 11 % an selbstnutzenden Hauseigentümern der einzige zweistellige Anteil unter den Teilräumen, die Wohnnutzungsform spielt in den beiden anderen Teilräumen eine geringe Rolle. Der zweitgrößte Anteil unter den Rentnern mit Wohngeldbezug entfällt auf Bewohner in Heimen. Kreisweit sind dies 24 %, innerhalb der Teilräume fällt der Anteil im Teilraum Schlüchtern mit 26 % etwas höher aus.

Abbildung 64 zeigt die Anzahl an Seniorenhaushalten mit Bedarfen für Unterkunft und Heizung (SGB XII Kapitel 4) differenziert nach Mietern und Selbstnutzern. Im dargestellten Zeitfenster der Jahre 2015 bis 2020 hat sich die Anzahl der zur Miete lebenden Seniorenhaushalten mit Bedarfen für Unterkunft und Heizung kreisweit von etwa 2.500 um 12 % auf etwa 2.850 Haushalte erhöht. Diese Zunahme in Kombination mit dem hohen Anteil an Rentnern beziehungsweise Pensionären mit Wohngeldbezug spiegelt die Einschätzung der Kommunen im Rahmen der durchgeführten Gemeindebefragung wider.

Abbildung 66: Verteilung des Anteils an Senioren mit SGB XII Kapitel 4 an allen Senioren der Kommune



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Main-Kinzig-Kreis. Kartographie: © GeoBasis-DE / BKG 2021

4.2 Wohnungsnotfälle

Unter Wohnungsnotfällen sind in Anlehnung an Institut Wohnen und Umwelt et al. (2005) solche Haushalte und Personen mit einem Wohnungsbedarf von hoher Dringlichkeit zu verstehen, die aufgrund besonderer Zugangsprobleme zum Wohnungsmarkt der besonderen institutionellen Unterstützung zur Erlangung und zum Erhalt von angemessenem Wohnraum bedürfen.

Zu den Wohnungsnotfällen zählen Haushalte und Personen, die akut von Wohnungslosigkeit betroffen sind, darunter fallen Personen ohne eigene mietrechtlich abgesicherte Wohnung (oder Wohneigentum), die

- nicht institutionell untergebracht sind (z.B. ohne jegliche Unterkunft, in Behelfsunterkünften, vorübergehend bei Dritten, in Hotels oder Pensionen),
- die institutionell untergebracht sind, z.B. ordnungsrechtlich untergebrachte Wohnungsnotfälle, vorübergehend in Behelfs- bzw. Notunterkünften untergebracht sind, mangels Wohnung in Einrichtungen länger als notwendig untergebracht sind oder deren Entlassung unmittelbar bevorsteht.

Darüber hinaus können auch solche Fälle zur Wohnungslosigkeit gezählt werden, die unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht sind,

- wegen Kündigung oder Zwangsräumung,
- wegen Abbruch des Hauses,
- die in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben, z.B. in zu beengten Wohnungsverhältnissen, in baulich unzumutbaren bzw. gesundheitsgefährdenden Wohnungen, oder
- die von zu hohen Wohnkosten belastet werden.

Als besondere Fallgruppen zählen weiterhin

- Zuwanderinnen und Zuwanderer in gesonderten Unterkünften dazu, z.B. wenn diese trotz eines geregelten Aufenthaltsstatus mangels Zugang zum regulären Wohnungsmarkt in speziellen Übergangsunterkünften untergebracht sind.
- ehemals von Wohnungslosigkeit betroffene Personen, die auf Unterstützung zur Prävention von erneutem Wohnungsverlust angewiesen sind, z.B. in Einrichtungen des betreuten Wohnens oder sonstigem wohnergänzendem Unterstützungsbedarf zur dauerhaften Wohnungsversorgung.

Eine flächendeckende Quantifizierung dieser Personenkreise ist schwierig. Bezogen auf den Personenkreis, der im Rahmen institutioneller Unterbringung erfasst wird, wird im Jahr 2022 erstmals eine bundesweite Erfassung im Rahmen der geplanten Berichterstattung zur Wohnungslosigkeit vorliegen. Darin sind jedoch nicht alle der vorgenannten Gruppen enthalten. Insbesondere Zuwanderer und Asylbewerber, unerkannte Wohnungslosigkeit, Personen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, sowie Obdachlose werden hierdurch regelmäßig nicht erfasst.

Im Rahmen der Gemeindebefragung wurde daher in erster Linie auf die Personenkreise abgestellt, zu denen den befragten Kommunen Kenntnisse vorliegen dürften. Dennoch kann die Erfassung der betroffenen Personen keinen Anspruch auf eine Vollständigkeit erheben. Im Vordergrund steht deshalb auch die Erfassung von Problemschwerpunkten; darüber hinaus können Kenntnisse über Wissenslücken und weiteren Forschungsbedarf abgeleitet werden.

4.2.1 Betroffene Personen

Um eine Abschätzung der Betroffenenkreise zu ermöglichen, wurden grob klassierte Schätzwerte zu vier Fallgruppen (in ordnungsrechtlicher Unterbringung, bei freien Trägern untergebracht, in Unterkünften für Asylsuchende und Geflüchtete untergebracht sowie sonstige/keine institutionelle Unterbringung) abgefragt. Insgesamt lagen von 19 Gemeinden auswertbare Rückmeldungen vor. Wie zu erwarten war, sind die Zahlen der Personen in ordnungsrechtlicher Unterbringung in den meisten Fällen bekannt, ebenso wie die der Personen

im Regelungskreis des Asylgesetzes. Eine Aufsummierung der Zahlen ist aufgrund der klassierten Abfrage sowie der Möglichkeit der Mehrfacherfassung Obdachloser in verschiedenen Gemeinden nicht sinnvoll durchzuführen.

Tabelle 5: Wie schätzen Sie die Zahl der akut von Wohnungslosigkeit betroffenen Personen in Ihrer Kommune im Mittel der letzten drei Jahre ein? Bitte geben Sie bei jahreszeitlich unterschiedlichen Fallzahlen die höchsten Betroffenenzahlen an, z.B. im Winter.

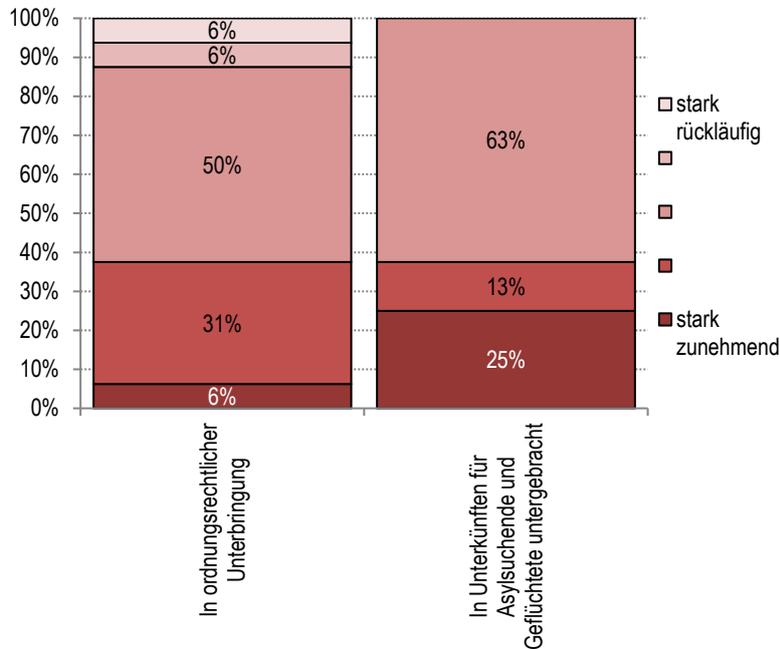
	In ordnungsrechtlicher Unterbringung	bei freien Trägern untergebracht	In Unterkünften für Asylsuchende und Geflüchtete untergebracht	Sonstige/keine institutionelle Unterbringung
Bad Orb	11 bis 50	keine	1 bis 5	
Bad Soden-Salmünster	1 bis 5	keine	keine	keine
Biebergemünd				
Birstein				
Brachtal	1 bis 5	nicht bekannt	nicht bekannt	nicht bekannt
Bruchköbel				
Erlensee	11 bis 50	keine	keine	
Flörsbachtal				
Freigericht	6 bis 10	nicht bekannt	nicht bekannt	nicht bekannt
Gelnhausen	nicht bekannt	nicht bekannt	mehr als 50	1 bis 5
Großkrotzenburg				
Gründau	1 bis 5			
Hammersbach	11 bis 50	nicht bekannt	nicht bekannt	nicht bekannt
Hanau				
Hasselroth	6 bis 10			
Jossgrund				
Langenselbold			mehr als 50, und zwar: 130	
Linsengericht	1 bis 5	nicht bekannt	11 bis 50	
Maintal	mehr als 50, und zwar: 60	keine	1 bis 5	
Neuberg	6 bis 10			
Nidderau	1 bis 5		mehr als 50	
Niederdorfelden	nicht bekannt	nicht bekannt	mehr als 50	1 bis 5
Rodenbach	6 bis 10	nicht bekannt	mehr als 50	nicht bekannt
Ronneburg	1 bis 5	keine	keine	1 bis 5
Schlüchtern	11 bis 50	keine	keine	11 bis 50
Schöneck	1 bis 5	nicht bekannt	keine	keine
Sinntal				
Steinau an der Straße				
Wächtersbach	1 bis 5	keine	6 bis 10	

Quelle: Gemeindebefragung, n=19

Die Angaben zu den Betroffenenzahlen zeigen unterschiedliche Größenordnungen in den Städten und Gemeinden, wobei auch von relativ kleineren Gemeinden u.U. hohe Zahlen gemeldet werden. Insofern ergibt sich ein uneinheitliches Bild der regionalen Problemlage. Die weitere Entwicklung der Betroffenenzahlen in ordnungsrechtlicher Unterbringung wird von 37 % der antwortenden Gemeinden als zunehmend oder stark zunehmend beschrieben; etwas dringlicher wird das Problem zunehmender Personenzahlen in Unterkünften für Asylsuchende bewertet; hier äußern ein Viertel der Gemeinden, die Angaben gemacht haben, dass sie stark zunehmende Betroffenenzahlen erwarten (Abbildung 66).

Abbildung 67: Weitere Entwicklung der Betroffenzahlen

Wie schätzen Sie die zukünftige Entwicklung der Zahl der akut von Wohnungslosigkeit betroffenen Personen in Ihrer Kommune ein?



Wie schätzen Sie die zukünftige Entwicklung der Zahl der akut von Wohnungslosigkeit betroffenen Personen in Ihrer Kommune ein?

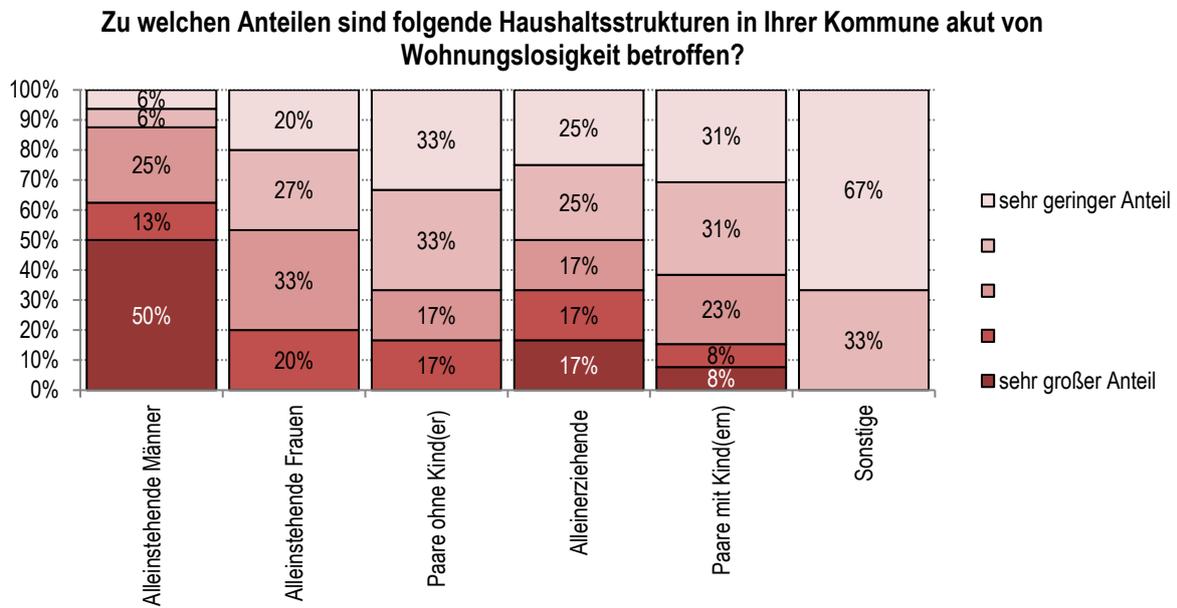
	In ordnungsrechtlicher Unterbringung	In Unterkünften für Asylsuchende und Geflüchtete untergebracht	Sonstige/keine institutionelle Unterbringung
stark rückläufig	6%	0%	0%
rückläufig	6%	0%	0%
stark zunehmend	50%	63%	0%
stark zunehmend	31%	13%	100%
stark zunehmend	6%	25%	0%
Summe	100%	100%	100%
Anzahl mit Angaben	16	8	1
Anzahl weiß nicht	1	5	7
auswertbare Antworten insgesamt	17	13	8

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung

Alleinstehende Männer machen in etwa der Hälfte der Gemeinden mit auswertbaren Antworten einen sehr großen Anteil der betroffenen Personen aus. Alleinstehende Frauen sind dagegen deutlich weniger vertreten.

Alleinerziehende werden dagegen von etwa einem Viertel der Gemeinden als großer oder sehr großer Anteil bezeichnet (Abbildung 67).

Abbildung 68: Strukturmerkmale der Betroffenen: Haushaltsformen



Zu welchen Anteilen sind folgende Haushaltsstrukturen in Ihrer Kommune akut von Wohnungslosigkeit betroffen?

	Alleinstehende Männer	Alleinstehende Frauen	Paare ohne Kind(er)	Alleinerziehende	Paare mit Kind(ern)	Sonstige
sehr geringer Anteil	6%	20%	33%	25%	31%	67%
geringer Anteil	6%	27%	33%	25%	31%	33%
mittlerer Anteil	25%	33%	17%	17%	23%	0%
großer Anteil	13%	20%	17%	17%	8%	0%
sehr großer Anteil	50%	0%	0%	17%	8%	0%
Summe	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Anzahl mit Angaben	16	15	12	12	13	3
Anzahl weiß nicht	2	3	4	4	5	7
auswertbare Antworten insgesamt	18	18	16	16	18	10

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung

Hinsichtlich der Fallgruppen mit Wohnungsnotfallsituation wurde in der Befragung nach Fällen ohne eigene Wohnung (etwa Zuwanderer oder Personen, die bisher ohne eigene Wohnung auskamen) und solchen mit Verlust der eigenen Wohnung unterschieden. In der ersten Fallgruppe geben etwa ein Drittel der antwortenden Gemeinden an, dass sich darunter große oder sehr große Anteile Geflüchteter oder anderer

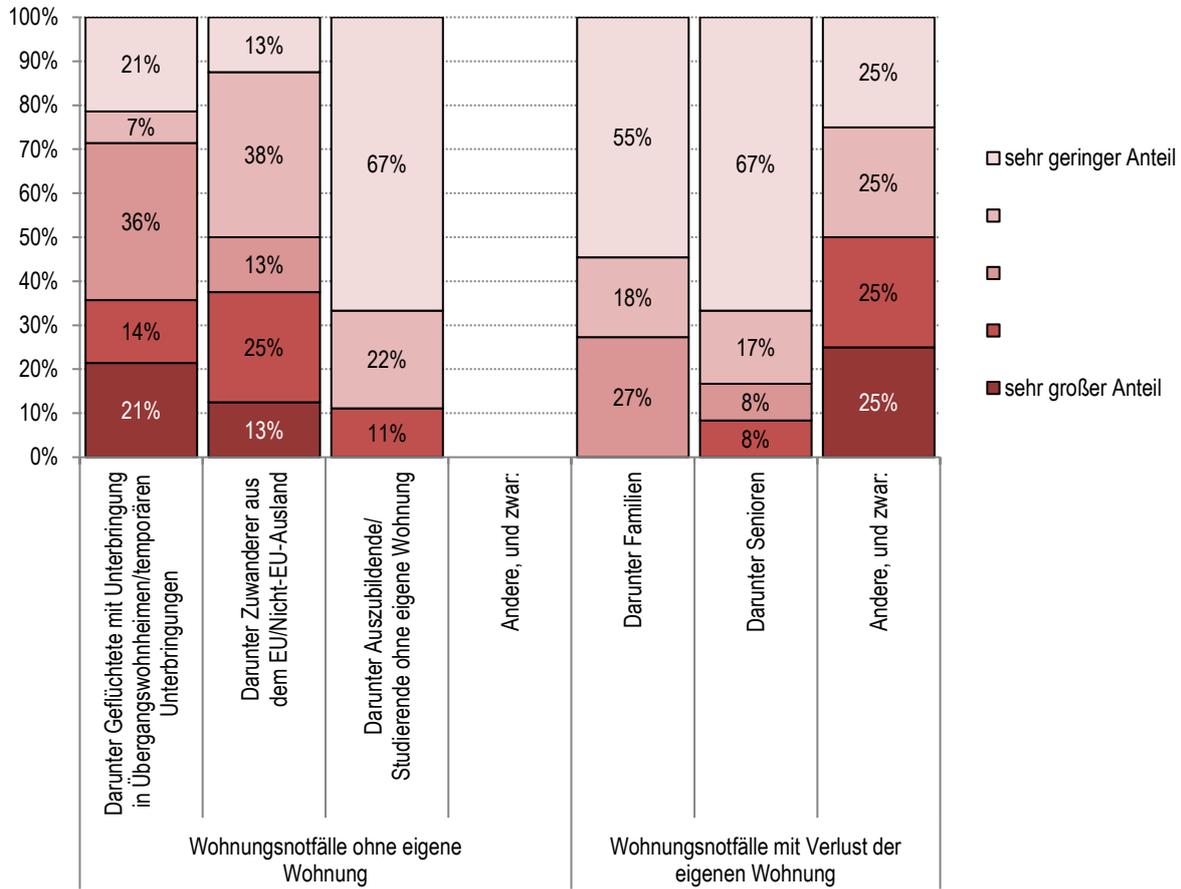
Zuwanderergruppen befinden, die offenbar unter den gegebenen Umständen keinen Zugang in den regulären Wohnungsmarkt finden (vgl. Abbildung 68). Personen in der Ausbildungsphase, die von Wohnungslosigkeit betroffen sind, sind dagegen deutlich unterrepräsentiert. Dies kann jedoch auch auf unerkannte Fälle unterlassener Haushaltsbildung zurückzuführen sein, z.B. durch einen längeren Verbleib im Familienverbund aufgrund fehlender eigener Wohnmöglichkeiten.

Vom Verlust der eigenen Wohnung z.B. in Folge von Mietzahlungsausfällen, Kündigungen aus sonstigem Grund oder Zwangsvollstreckungen sind zu relativ geringen Teilen Senioren betroffen, etwas häufiger Familien. Unter „Andere“ wurden Einzelpersonen und Paarhaushalte genannt; allerdings machten nur wenige Gemeinden von der Nennung weiterer Personenkreise Gebrauch.

Trotz der Relevanz, die der Verlust der eigenen Wohnung insbesondere unter den Vorzeichen eines angespannten Wohnungsmarkts besitzt, zeigen die Auswertungen der Räumungsklagen im Landkreis seit 2015 eine negative Tendenz. So waren 2015 noch über 400 Fälle gemeldet worden, 2020 weniger als 200 (Abbildung 69). Der negative Trend ist zum einen auf die gute Vor- bzw. Aufbereitung durch die Fachstelle Wohnen und der SGB II und SGB XII-Träger zurückzuführen, wo rechtzeitig und somit präventiv auf Fälle mit Mietrückständen reagiert wurde. Zum anderen ist im Jahr 2020 bedingt durch die Corona-Pandemie ein besonderer Kündigungsschutz für Mieter eingetreten.

Abbildung 69: Strukturmerkmale der Betroffenen: Fallgruppen

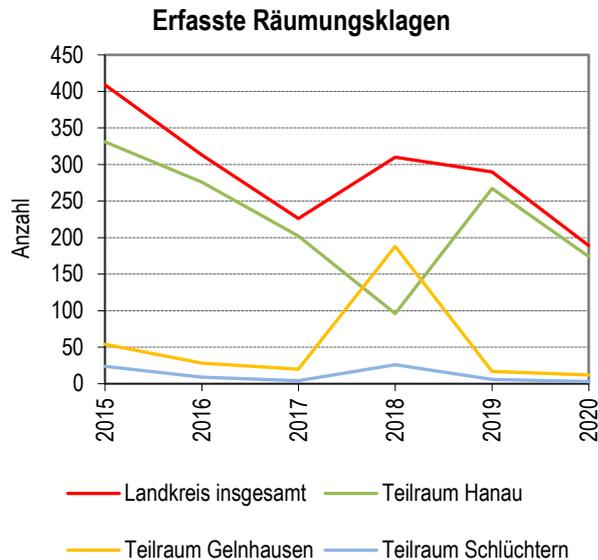
Zu welchen Anteilen sind folgende Haushaltsstrukturen in Ihrer Kommune akut von Wohnungslosigkeit betroffen?



	Wohnungsnotfälle ohne eigene Wohnung				Wohnungsnotfälle mit Verlust der eigenen Wohnung		
	Darunter Geflüchtete mit Unterbringung in Übergangswohnheimen/temporären Unterbringungen	Darunter Zuwanderer aus dem EU/Nicht-EU-Ausland	Darunter Auszubildende/Studierende ohne eigene Wohnung	Andere, und zwar:	Darunter Familien	Darunter Senioren	Andere, und zwar:
sehr geringer Anteil	21%	13%	67%	0%	55%	67%	25%
	7%	38%	22%	0%	18%	17%	25%
	36%	13%	0%	0%	27%	8%	0%
	14%	25%	11%	0%	0%	8%	25%
sehr großer Anteil	21%	13%	0%	0%	0%	0%	25%
Summe	100%	100%	100%	0%	100%	100%	100%
Anzahl mit Angaben	14	8	9	1	11	12	4
Anzahl weiß nicht	8	7	7	5	7	9	10
auswertbare Antworten insgesamt	22	15	16	6	18	21	14

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung

Abbildung 70: Fallzahlen von Räumungsklagen im Main-Kinzig-Kreis 2015-2020



Quelle: Kreisverwaltung

4.2.2 Versorgungsangebote

Bestehende Versorgungsangebote wurden für folgende Teilkategorien abgefragt: Kapazitäten in Unterkünten nach Art des Haushalts (Alleinstehende u.a.), Unterbringungsangebote zur Abdeckung von Nachfragespitzen, reine Übernachtungsstellen und Winternotprogramme.

Tabelle 6: Welche Kapazitäten in der ordnungsrechtlichen Unterbringung von Wohnungsnotfällen stehen in Ihrer Kommune zur Verfügung? Dazu gehören neben eigenen Angeboten auch Anmietungen und sonstige vertraglich gesicherte Unterbringungsmöglichkeiten

	Unterkünfte für alleinstehende Wohnungslose	Unterkünfte für Mehrpersonenhaushalte (Familien, Paare und andere)	Unterbringungsangebote zur Abdeckung von Nachfragespitzen	Reine Übernachtungsstellen	Winternotprogramme	Summe
Bad Orb	2	11		0	0	13
Bad Soden-Salmünster	5	5	0	0	0	10
Biebergemünd	3	1	0	2	0	6
Birstein						
Brachtal						
Bruchköbel						
Erlensee	50	18	1	0	0	69
Flörsbachtal	0	0	2	0	0	2
Freigericht						
Gelnhausen						
Großkrotzenburg						
Gründau	1	2	0	0	0	3
Hammersbach	0	0	0	0	0	0
Hanau						
Hasselroth	2			0		2
Jossgrund						
Langenselbold	8	0	0	0	0	8

	Unterkünfte für alleinstehende Wohnungslose	Unterkünfte für Mehrpersonen- haushalte (Fa- milien, Paare und andere)	Unterbringungs- angebote zur Abdeckung von Nachfragespit- zen	Reine Über- nachtungsstel- len	Winternotpro- gramme	Summe
Linsengericht	0	1	0	0	0	1
Maintal	12	18	15	0	0	45
Neuberg	0	0	0	0	0	0
Nidderau	0	2	0	0	0	2
Niederdorfelden						
Rodenbach	0	0	0	0	0	0
Ronneburg	1			1	0	2
Schlüchtern	13	2		1	1	17
Schöneck	0	0	0	0	0	0
Sinntal						
Steinau an der Straße						
Wächtersbach		1		1		2
Summe	97	61	18	5	1	182

Quelle: Gemeindebefragung, n=18

Insgesamt wurden von den antwortenden Gemeinden ca. 182 Plätze genannt, ungeachtet ihres Belegungsstatus. In den von der Kreisverwaltung übermittelten Ergebnissen einer eigenen Umfrage wurden kreisweit 108 Plätze genannt, davon zum Befragungszeitraum ca. 15 % davon verfügbar. In der vorliegenden Befragung summieren sich bereits die regulären Unterbringungsmöglichkeiten für Alleinstehende und Mehrpersonenhaushalte in den 18 Gemeinden, von denen Angaben gemacht wurden, auf über 150.

Diese Summe steht jedoch unter dem Vorbehalt, dass sich die gemachten Angaben in den jeweiligen Kategorien tatsächlich auf verschiedene Unterbringungsmöglichkeiten beziehen, also z.B. Unterkünften für Familienhaushalte nicht im Bedarfsfall auch zu den Unterbringungsmöglichkeiten für alleinstehende Wohnungslose gezählt werden.

Vergleicht man die Ergebnisse mit bestehenden Umfragen der Kreisverwaltung, kann dies nicht ausgeschlossen werden, da sich die gemachten Angaben zu Kapazitäten doch deutlich unterscheiden.

Die Frage „Welche Kapazitäten für die Unterbringung von Wohnungsnotfällen werden durch freie Träger der Wohnungslosenhilfe in Ihrer Kommune zur Verfügung gestellt?“ wurde nur von zwei Gemeinden quantitativ beantwortet, so dass auf eine tabellarische Darstellung verzichtet wurde. Gemeldet wurde von Schlüchtern je ein Platz in der vollstationären Unterbringung sowie in der Kategorie „medizinisch-pflegerische Angebote“, von Schöneck 15 Plätze in der Kategorie „ambulant betreutes Wohnen“.

4.2.3 Präventions- und Notversorgungsleistungen

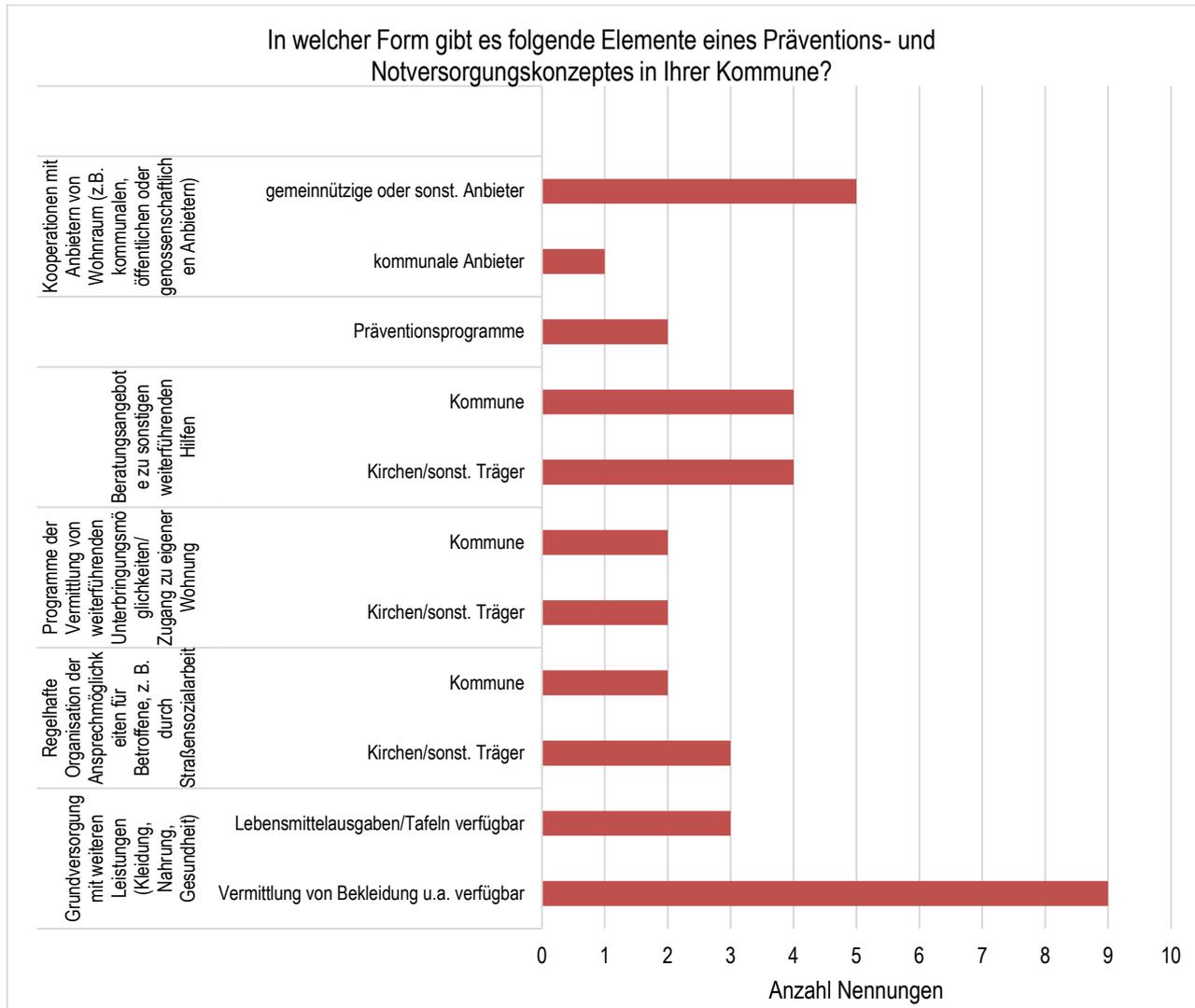
Abschließend wurden weitere, über die Wohnversorgung hinausgehende Elemente der Notversorgung sowie der Prävention abgefragt:

- Die Grundversorgung mit weiteren Leistungen (z.B. Kleidung, Nahrung, Gesundheit)
- Die Organisation der Ansprechmöglichkeiten für Betroffene (z. B. durch Straßensozialarbeit)
- Die Verfügbarkeit von Programmen zur Vermittlung von weiterführenden Unterbringungsmöglichkeiten oder zum Zugang zu einer eigenen Wohnung
- Die Verfügbarkeit von Beratungsangeboten zu sonstiger weiterführender Hilfe
- Durchführung von Präventionsprogrammen, z.B. zur Vermeidung von Wohnungskündigungen
- Bestehende Kooperationen mit Anbietern von Wohnraum (z.B. kommunalen, öffentlichen oder genossenschaftlichen Anbietern).

Bei dieser Frage wurden vor allem die zuständigen Organisationen durch die Gemeinden mitgeteilt, so dass eine Auswertung der Nennungshäufigkeiten der regelmäßig genannten Elemente entlang des Anbietertyps vorgenommen werden konnte. Insgesamt lagen jedoch nur Angaben von zehn Gemeinden vor, so dass eine

Verallgemeinerung der Aussagen schwierig ist (vgl. Abbildung 70). Am häufigsten wurden Versorgungsmöglichkeiten mit Kleidung als Leistung genannt (9 von 10 antwortenden Gemeinden). Weitere genannte Angebote wurden zu etwa der Hälfte von gemeinnützigen Trägern und der Gemeinde selber angeboten. Keine Nennung erfolgte im Bereich der Präventionsprogramme.

Abbildung 71: Präventions- und Notversorgungsleistungen



Quelle: Gemeindebefragung, n=10

4.3 Familien

4.3.1 Strukturdaten und demografische Entwicklung

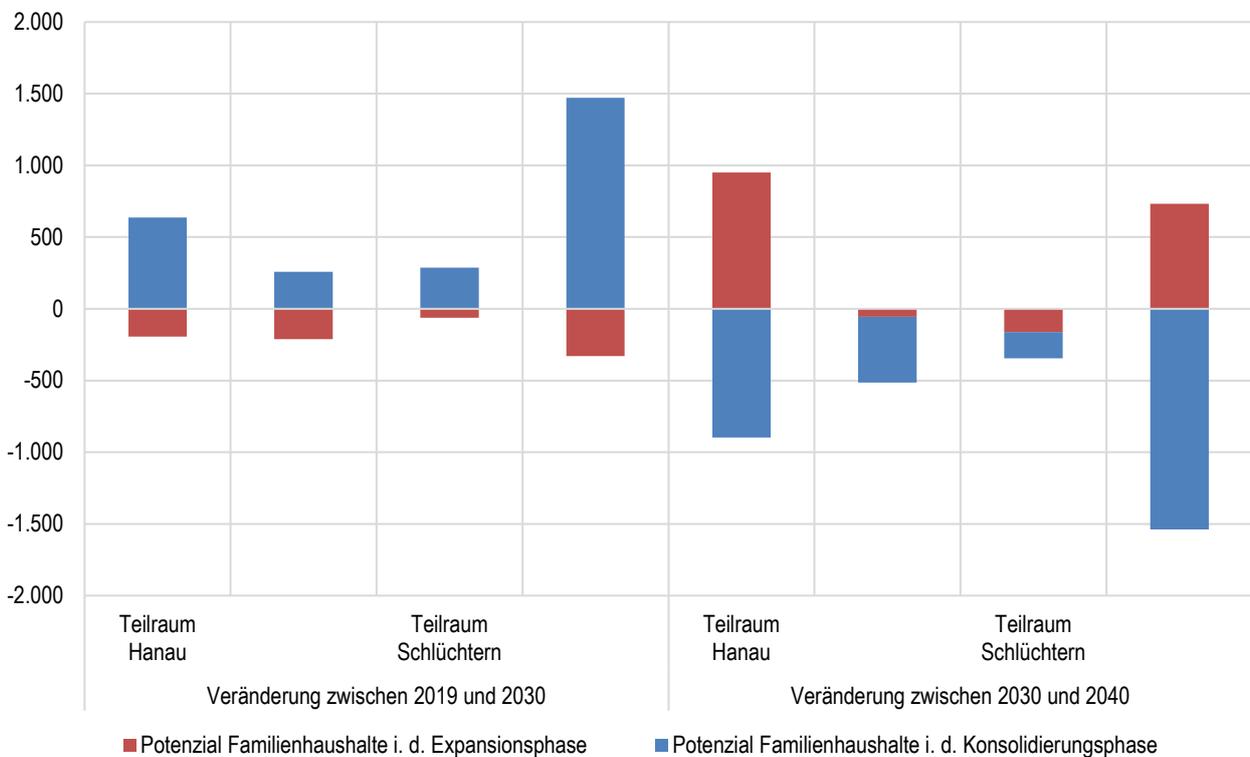
Wie bereits im Abschnitt 3.3.1 dargelegt wurde, ist die tatsächliche derzeitige Zahl der Familienhaushalte im Kreis nicht genau bezifferbar. Nimmt man die Strukturdaten aus dem letzten Zensus 2011 zugrunde, ergibt sich ein Anteil von etwa 28 % des Haushaltstyps „Mehrpersonenhaushalte und Familien“, entsprechend ca. 55.000 Haushalten kreisweit. Diese Zahl unterstellt jedoch ein strukturkonstantes Familienbildungsverhalten wie im Jahr 2011 und kann daher Veränderungen im Verhalten, die durch veränderte soziokulturelle und

ökonomische Strukturen in der Zwischenzeit entstanden sind, nicht abbilden. Dies wird erst nach Verfügbarkeit der nächsten Zensuserhebung 2022 behoben werden können.

Schwerer wiegt, dass in der oben genannten Zahl auch Haushalte in der Altersgruppe über 45 enthalten sind, die für die Frage der Wohnraumversorgung nur noch von untergeordneter Bedeutung sind, da sich ihr Nachfrageprofil anders als bei den jüngeren Kohorten nur noch geringfügig verändert.

Eine alternative Betrachtungsgröße stellt daher die Zahl aller Haushalte in den für die Familienbildungsphase relevanten Alterskohorten dar, die das Potenzial familienbildender Haushalte beschreibt. Diese umfasst zum einen die Alterskohorte zwischen 25 und 35, die der sog. Expansionsphase zugeordnet werden kann, zum anderen die Kohorte zwischen 35 und 45, in der der Familienhaushalt im Regelfall seine größte Größe annimmt (Konsolidierungsphase). Beide Kohorten zusammen repräsentieren im Main-Kinzig-Kreis im Jahr 2019 ca. 51.000 Haushalte.

Abbildung 72: Haushaltszahlen im familienbildungsrelevanten Lebensalter im Main-Kinzig-Kreis in den Jahren 2019 und Prognose bis 2040 (Szenario gleichbleibende Bevölkerungszahl)



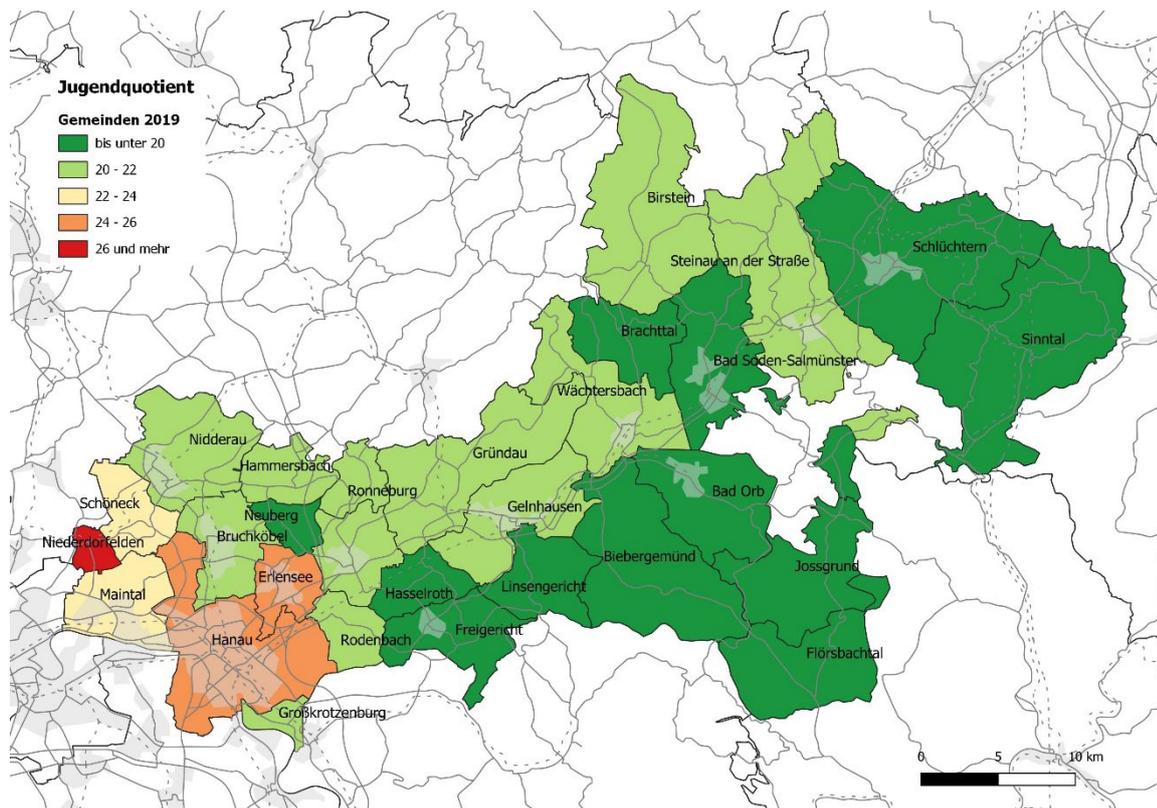
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus, Zensus 2011, Hessisches Statistisches Landesamt, Gemeindestatistik

Bis 2030 wird (im oben dargestellten unteren Szenario) diese Zahl rechnerisch nur noch um ca. 2 % zunehmen, wofür vor allem die aktuelle Zuwanderung verantwortlich sein wird. Maßgeblich hierfür sind dann etwas höhere Zahlen der Haushalte in der Expansionsphase. Bis 2040 wird dagegen mit rückläufigen Zahlen der Haushalte in der Expansionsphase zu rechnen sein. Daraus resultiert vor allem mittelfristig eine erhöhte Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum. Innerhalb des Kreises sind vor allem im Teilraum Hanau Schwerpunkte der Zunahme jüngerer potenziell familienbildender Haushalte erkennbar.

Diese räumliche Ausdifferenzierung kann auch an der Altersstruktur der Bevölkerung in den Kreisgemeinden festgestellt werden. Ein gebräuchliches Maß hierfür stellt der Jugendquotient dar, also das Verhältnis aus der Zahl der Bevölkerung unter 18 zur Zahl der Bevölkerung zwischen 18 und 65.

Wie Abbildung 72 zeigt, konzentrieren sich Standorte der Familienhaushalte vor allem im Westen des Kreises.

Abbildung 73: Jugendquotient in den Städten und Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises 2019



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Gemeindestatistik.
Kartographie: © GeoBasis-DE / BKG 2021

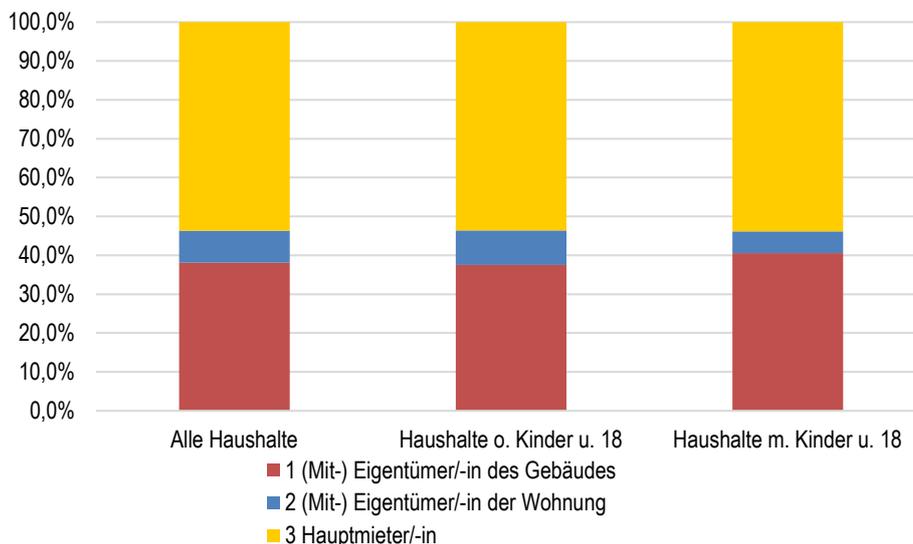
4.3.2 Wohneigentum und Wohneigentumsbildung durch Familien

Aus dem aktuellsten verfügbaren Mikrozensus 2018 lassen sich Aussagen zum aktuellen Wohneigentum und zum Ersterwerbsverhalten von Familienhaushalten treffen. Allerdings lässt diese Quelle keine direkte Auswertung für den Main-Kinzig-Kreis zu, sondern nur für Raumtypen, bzw. bundesweite Mittelwerte.

Hessenweit waren danach 2018 rund 38 % der Wirtschaftshaushalte Eigentümer (oder Miteigentümer) des Hauses, in dem sie wohnten, 8 % Wohnungseigentümer. Daraus ergibt sich eine landesweite Wohneigentumsquote von 46 % der Haushalte, entsprechend wohnten 54 % der Haushalte als Hauptmieter zur Miete. Damit liegt die hessenweite Wohneigentumsquote etwa einen Prozentpunkt über dem vergleichbaren

bundesweiten Mittel¹⁶. Familienhaushalte verfügten dagegen in Hessen mit einer Wohneigentumsquote von ebenfalls 46 % vergleichsweise seltener über Wohneigentum als im Bundesmittel mit einer Quote unter Familienhaushalten von 49 %.

Abbildung 74: Wohneigentumsquote in Hessen 2018



Quelle: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, DOI: 10.21242/12211.2018.00.00.1.1.3, eigene Berechnungen.

Für den Main-Kinzig-Kreis können vergleichbare Aussagen nur aus dem letzten Zensus 2011 gewonnen werden. Danach lag die Wohneigentumsquote im Jahr 2011 bezogen auf Wohnhaushalte kreisweit bei 55 %. Am höchsten lag die Wohneigentumsquote im Teilraum Schlüchtern mit 66 % aller Haushalte, am niedrigsten im Teilraum Hanau mit entsprechenden 53 %.

Die Unterschiede reflektieren die wirtschaftsgeographischen und demographischen Unterschiede innerhalb des Kreises. Im Gegensatz zu den landesweiten Werten zeigt sich zudem, dass Wohneigentum im Main-Kinzig-Kreis die überwiegende Wohnnutzungsform darstellt und damit eine tragende Rolle in der Wohnraumversorgung darstellt.

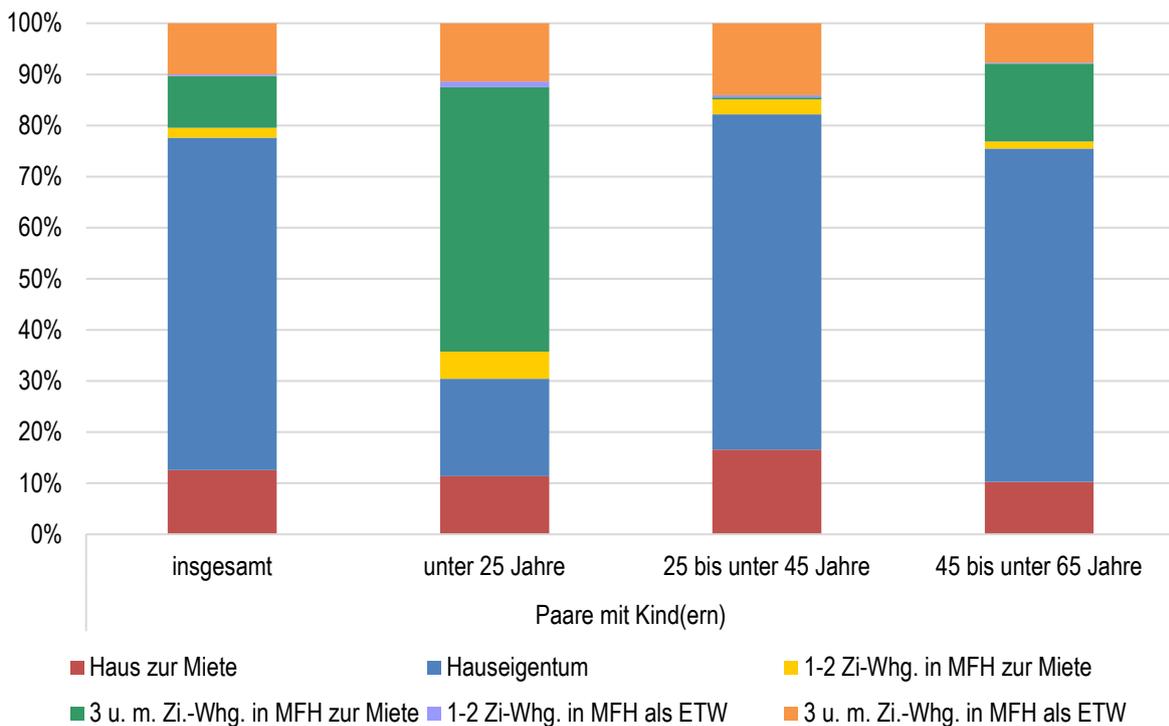
Wie bereits im Abschnitt 3.3 oben angesprochen wurde, korrelieren wesentliche Änderungen in der Wohnnutzung häufig mit Änderungen in der Haushaltsform oder Größe. Haushalte in der Expansionsphase stehen vor der Entscheidung, ihren Wohnkonsum auszuweiten. Dies ist regelmäßig mit einem Wechsel von einer Geschosswohnung in ein Ein- oder Zweifamilienhaus verbunden. Da dieser Gebäudetyp seltener auf Mietwohnungsmärkten angeboten wird, steht diese Entscheidung regelmäßig in Zusammenhang mit der Wohneigentumsbildung und ggf. einem Umzug.

Wie die Abbildung 74 zeigt, findet dieser Übergang im Main-Kinzig-Kreis am häufigsten bei Familienhaushalten ab 25 Jahren statt; bei jüngeren Haushalten dürfte das erforderliche Eigenkapital für einen Erwerb ein entsprechendes Hindernis darstellen. Dementsprechend wohnten 2011 weniger als 20 % der jüngeren Familienhaushalte im Eigenheim, dagegen mehr als 50 % in einer Mietwohnung mit drei und mehr Räumen. In

¹⁶ Aufgrund methodischer Unterschiede (z.B. abweichende Grundgesamtheiten; bei den oben genannten Zahlen wurden nur Privathaushalte zugrunde gelegt, Untermieterhaushalte sind nicht berücksichtigt) können sich Abweichungen zu Wohneigentumsquoten anderer Quellen ergeben.

der Altersgruppe zwischen 25 und 45 Jahren nahm der Eigenheimanteil kreisweit auf 66 % zu, während der Anteil der Haushalte in Mietwohnungen insgesamt fast auf null abnahm. Auch bei Einfamilienhäusern zur Miete stieg der Anteil von 11 % in der Altersgruppe bis 25 auf 17 % in der Altersgruppe ab 25. Damit wohnten insgesamt 83 % aller Paarhaushalte mit Kindern 2011 in dieser Altersgruppe im kreisweiten Mittel in Einfamilienhäusern.

Abbildung 75: Wohnformwahl von Familienhaushalten im Main-Kinzig-Kreis 2011



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011

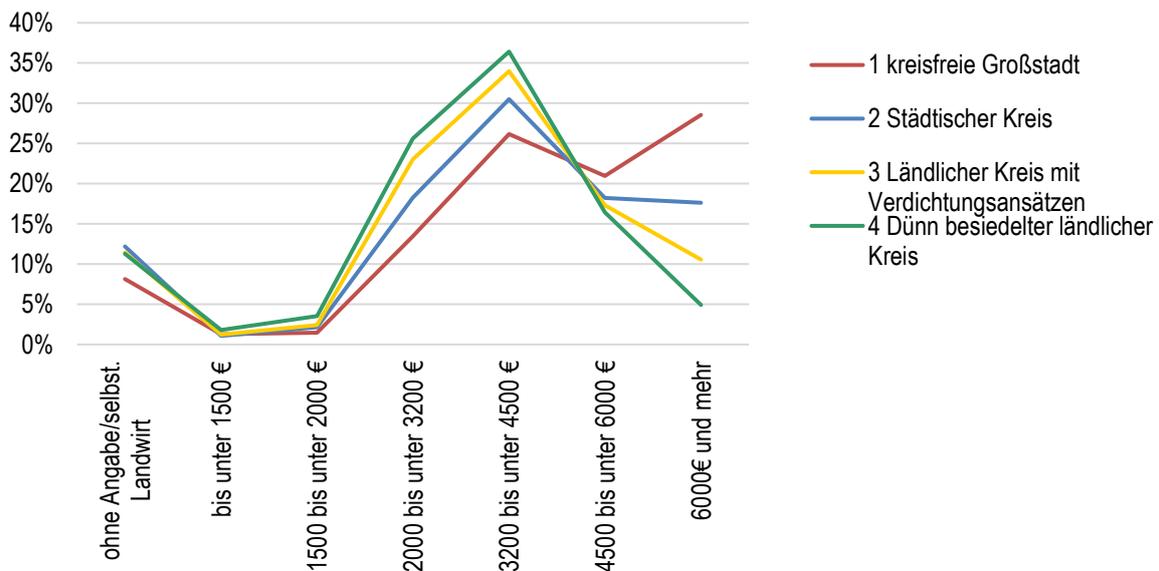
Auch wenn aufgrund der demografischen Entwicklung in den betroffenen Alterskohorten längerfristig nicht von einer quantitativen Zunahme der Zahl der Familienhaushalte auszugehen ist, sind Haushalte in der Familiengründungsphase nicht zuletzt durch die Verknappung im Bereich der Bestandsimmobilien aufgrund von Remanenz auch zukünftig von der demografischen Entwicklung betroffen. Die Sicherung der Zugänglichkeit von Wohneigentum durch neu gegründete Familienhaushalte ist daher weiterhin ein wichtiger Aspekt der wohnungspolitischen Agenda.

Um einen grundlegenden Eindruck über die derzeitige Zugänglichkeit von Wohneigentum zu erhalten, wurde auf eine Untersuchung zur Situation von Ersterwerberrn auf Grundlage des Mikrozensus 2018 zurückgegriffen. Ersterwerber wurden in diesem Zusammenhang als Familien mit zum Befragungszeitpunkt minderjährigen Kindern im Haushalt definiert, die in den letzten vier Jahren (also 2015 bis 2018) in selbstgenutztes Wohn- oder Grundeigentum umgezogen sind. Die Auswertung erfolgt für Kreistypen, wobei der Main-Kinzig-Kreis als 2 – städtischer Kreis – eingeordnet wird. Die Heterogenität innerhalb des Kreises dürfte jedoch eher eine Bandbreite der Raumzuordnung der Kreistypen 1 bis 3 als richtig erscheinen lassen, wobei im westlichen Kreisteil der Typ 1, in den mittleren und östlichen Kreisteilen die Typen 2 und 3 zutreffen dürften.

Wie Abbildung 75 zeigt, wird Wohneigentum in Deutschland erst ab einer bestimmten Einkommensklasse gebildet; unabhängig vom Verstärkerungsgrad und damit vom Kaufpreisniveau liegt die überwiegende Zahl der Ersterwerberfamilien in einer Einkommensklasse ab 3.200 € Nettohaushaltseinkommen. Außerhalb der

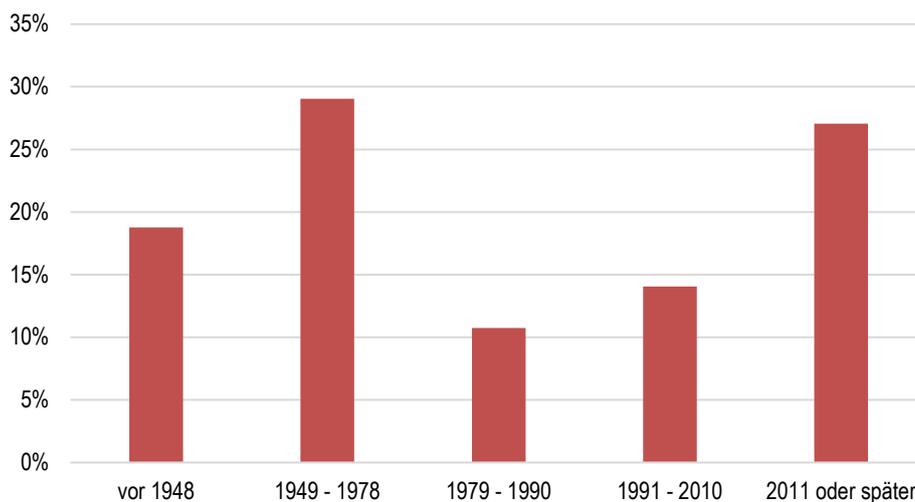
kreisfreien Städte findet die Eigentumsbildung jedoch häufiger auch in geringeren Einkommensklassen statt; hier kann von einer Einkommenschwelle von ca. 2.000 € ausgegangen werden. Diese Schwellenhaushalte sind daher in besonderer Weise anfällig gegenüber Immobilienpreissteigerungen.

Abbildung 76: Einkommensverteilung der Ersterwerberhaushalte nach Kreistypen 2018



Quelle: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, DOI: 10.21242/12211.2018.00.00.1.1.3, eigene Berechnungen.

Abbildung 77: Ersterwerb von Eigenheimen nach Baualter, Deutschland 2018

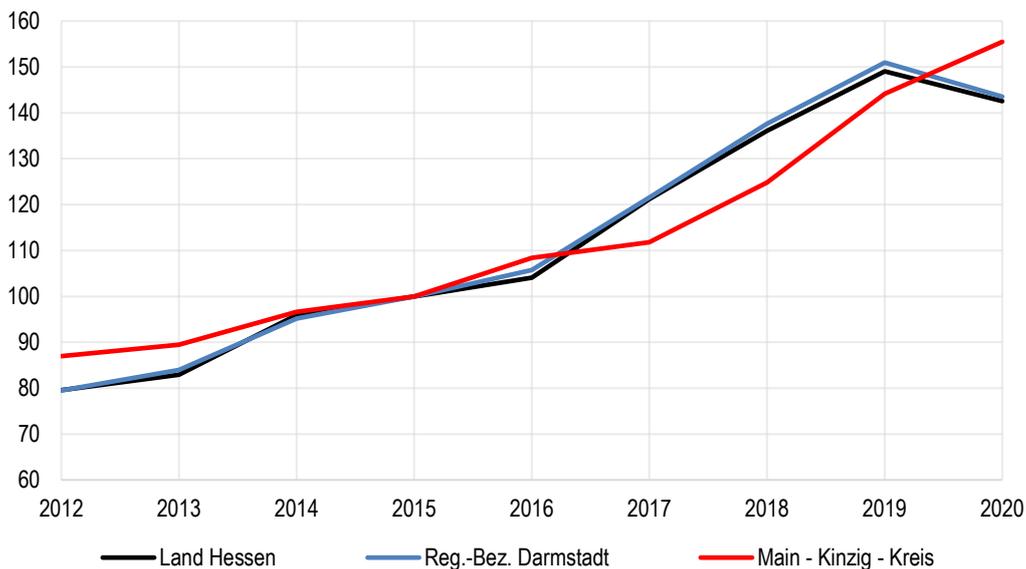


Quelle: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, DOI: 10.21242/12211.2018.00.00.1.1.3, eigene Berechnungen.

Steigende Preise können dabei durch Verringerung der Wohnfläche oder ein Ausweichen in günstigere Standorte oder in ältere Bestandsgebäude kompensiert werden. Bundesweit erwarben im Betrachtungszeitraum nur ca. 27 % der Ersterwerbberhaushalte mit Kindern ein Neubaeigenheim. Fast 30 % der Ersterwerbungen bezog sich auf ältere Baujahre der Nachkriegszeit, fast 20 % auf Gebäude vor 1948 (Abbildung 76). Der Erwerb und die Modernisierung von Bestandsobjekten ist daher ein wichtiger Teilmarkt zur Versorgung von Familienhaushalten mit Wohnraum.

Auch in diesem Teilsegment zeigt sich eine deutlich gesunkene Leistbarkeit in den letzten Jahren. Das Kaufpreisniveau¹⁷ für gebrauchte Eigenheime hat sich im Main-Kinzig-Kreis zwischen 2012 und 2020 um fast 80 % erhöht, was einer mittleren jährlichen Preissteigerungsrate von 7,5 % entspricht (vgl. Abbildung 77).

Abbildung 78: Kaufpreisniveau für gebrauchte Einfamilienhäuser im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 2012-2020; Index (2015=100)

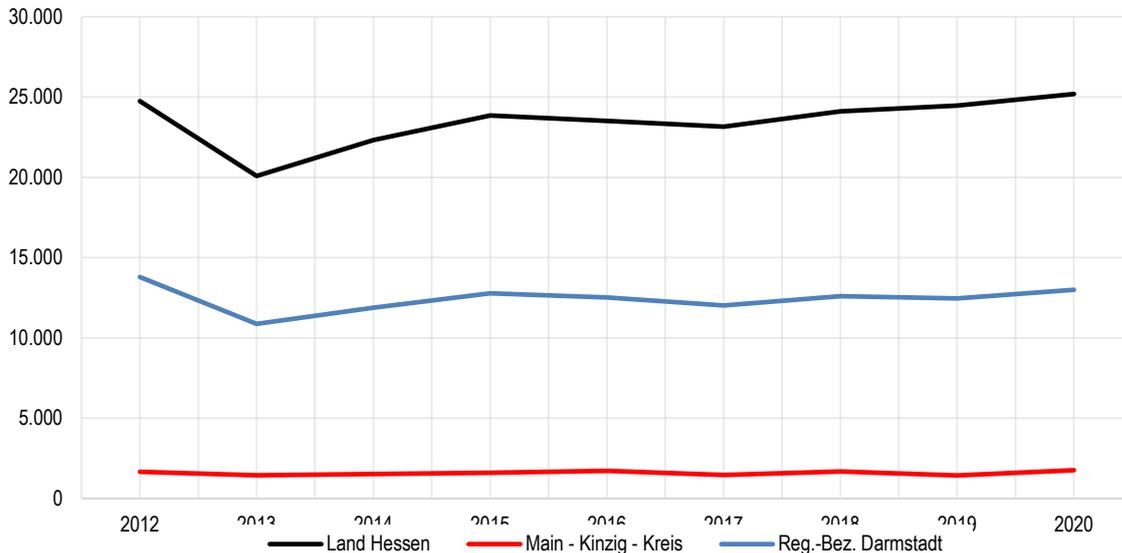


Quelle: Eigene Berechnungen (Index umsatzgewichteter Mittelwerte). Datenbasis: Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen, Immobilienmarktbericht Hessen, diverse Jahrgänge

Ähnlich wie im hessen- oder bezirkswiten Trend stieg die Transaktionshäufigkeit gebrauchter Einfamilienhäuser im Main-Kinzig-Kreis in den letzten Jahren trotz der steigenden Preise an. Zwischen 2013 und 2020 wurde kreisweit ein Anstieg von ca. 20 % auf zuletzt über 1.750 Transaktionen im Jahr 2020 gezählt, bzw. landesweit eine Zunahme um 25 % auf über 25.000 Verkaufsfälle zwischen 2013 und 2020 (vgl. Abbildung 78).

¹⁷ Dabei handelt es sich nicht um tatsächliche mittlere Kaufpreise, sondern um qualitätsstandardisierte Rechenwerte für ein freistehendes Einfamilienhaus, 40 Jahre alt, 150 m² Wohnfläche, 700 m² Grundstücksgröße, generalisierter Bodenwert für Wohnbaufläche mittlere Lage, die von den Gutachterausschüssen für die Vergleichbarkeit in Immobilienmarktberichten ermittelt werden). Daraus können sich Abweichungen zu tatsächlichen Kaufpreisentwicklungen ergeben.

Abbildung 79: Transaktionszahlen gebrauchter Einfamilienhäuser im Main-Kinzig-Kreis und im übergeordneten Raum 2012-2020



Quelle: Eigene Berechnungen (Index umsatzgewichteter Mittelwerte). Datenbasis: Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen, Immobilienmarktbericht Hessen, diverse Jahrgänge

4.3.3 Familienhaushalte mit Transferleistungsbezug

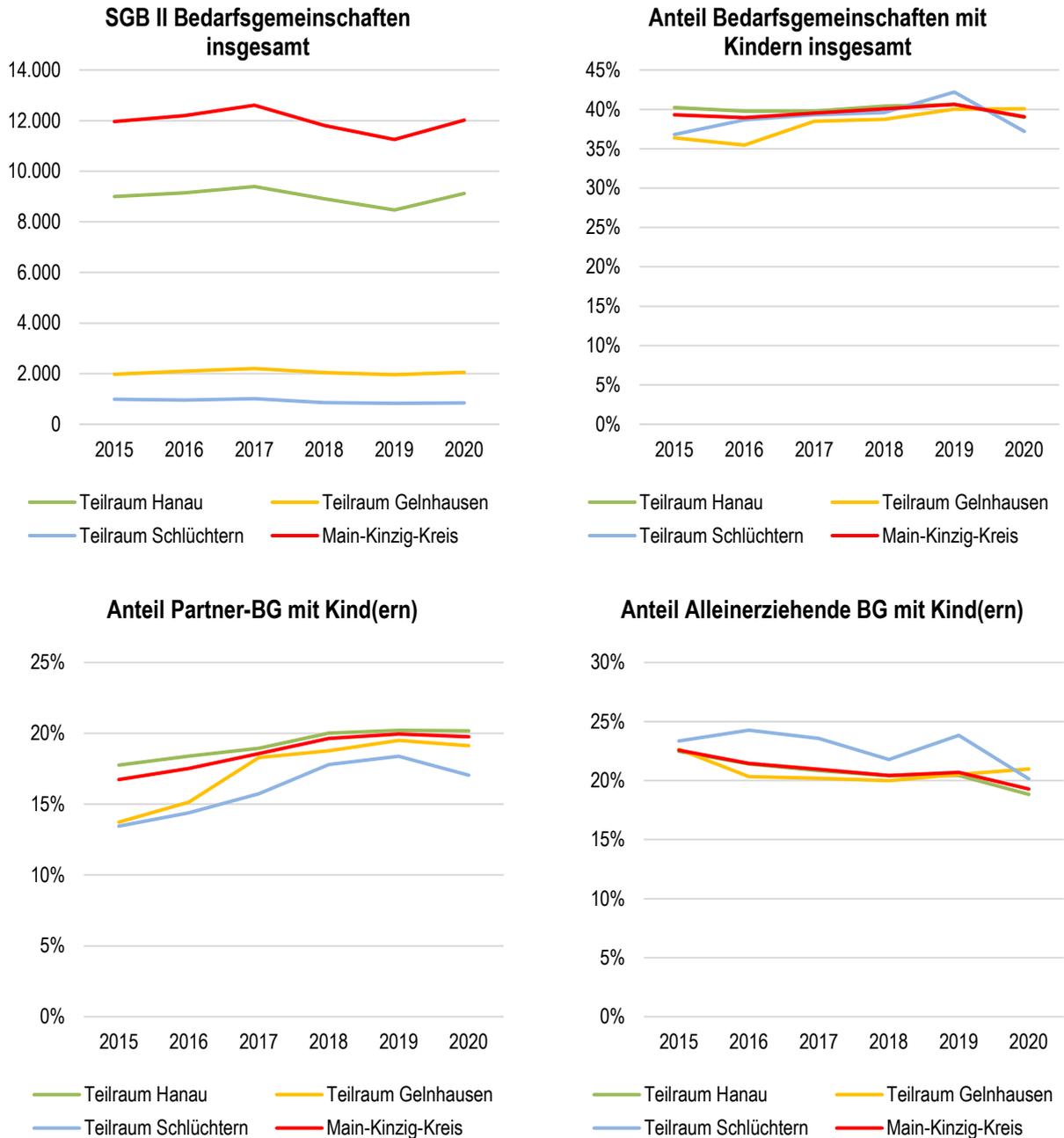
Ein anderer zentraler Aspekt der Leistbarkeit sind Transferleistungen für Familien mit niedrigen Einkommen. Auch hier erlaubt die Datenlage keine detaillierten Erkenntnisse zu Mietbelastungsquoten und Wohnraumversorgungslage. Angaben zum Leistungsbezug in der Grundsicherung können hilfsweise Einblicke in diesen Problemkontext geben. Insgesamt waren 2020 kreisweit knapp 25.000 Personen regelleistungsberechtigte Bezieher von Grundsicherung (vgl. Abschnitt 2.5.1) in ca. 12.000 Bedarfsgemeinschaften. Mehr als 9.000 Bedarfsgemeinschaften entfielen auf den Teilraum Hanau, 2.000 auf den Teilraum Gelnhausen und etwa 850 auf den Teilraum Schlüchtern. Zwischen 2015 und 2020 sind bei diesen Zahlen keine eindeutigen Trends nach oben oder nach unten erkennbar (vgl. Abbildung 79).

Bedarfsgemeinschaften mit Kindern setzen sich aus Partnerbedarfsgemeinschaften und Alleinerziehenden zusammen und stellen im Mittel der Jahre 2015 bis 2020 etwa 40 % der gesamten Bedarfsgemeinschaften im Kreis. Diese Zahl ist im Zeitablauf im Kreismittel weitgehend auf gleichem Niveau geblieben. Eine Zunahme des Anteils der Bedarfsgemeinschaften mit Kindern ist jedoch im Teilraum Schlüchtern und Gelnhausen erkennbar.

Deutliche Veränderungen sind hingegen innerhalb der Gruppe der Bedarfsgemeinschaften mit Kindern erkennbar. Generell ist hier im Kreis und seinen Teilräumen eine Zunahme der Anteile der Partnerbedarfsgemeinschaften mit Kindern erkennbar, und eine entsprechende Abnahme der Alleinerziehendenzahlen. So waren kreisweit 2015 nur 17 % der Bedarfsgemeinschaften Partner mit Kindern, 2020 bereits 20 %. Im Gegenzug nahm die Zahl der Alleinerziehenden um ebenfalls drei Prozentpunkte ab. Die Ursachen dieser Veränderungen ist anhand der Daten nicht abschließend zu klären; zu vermuten steht ein gewisser Zusammenhang mit den Familienstrukturen aus der Flüchtlingszuwanderung, die nach Ende des Asylverfahrens einen höheren Bedarf an Grundsicherungsleistungen ausgelöst haben. Inwieweit der Rückgang im Jahr 2020 einen

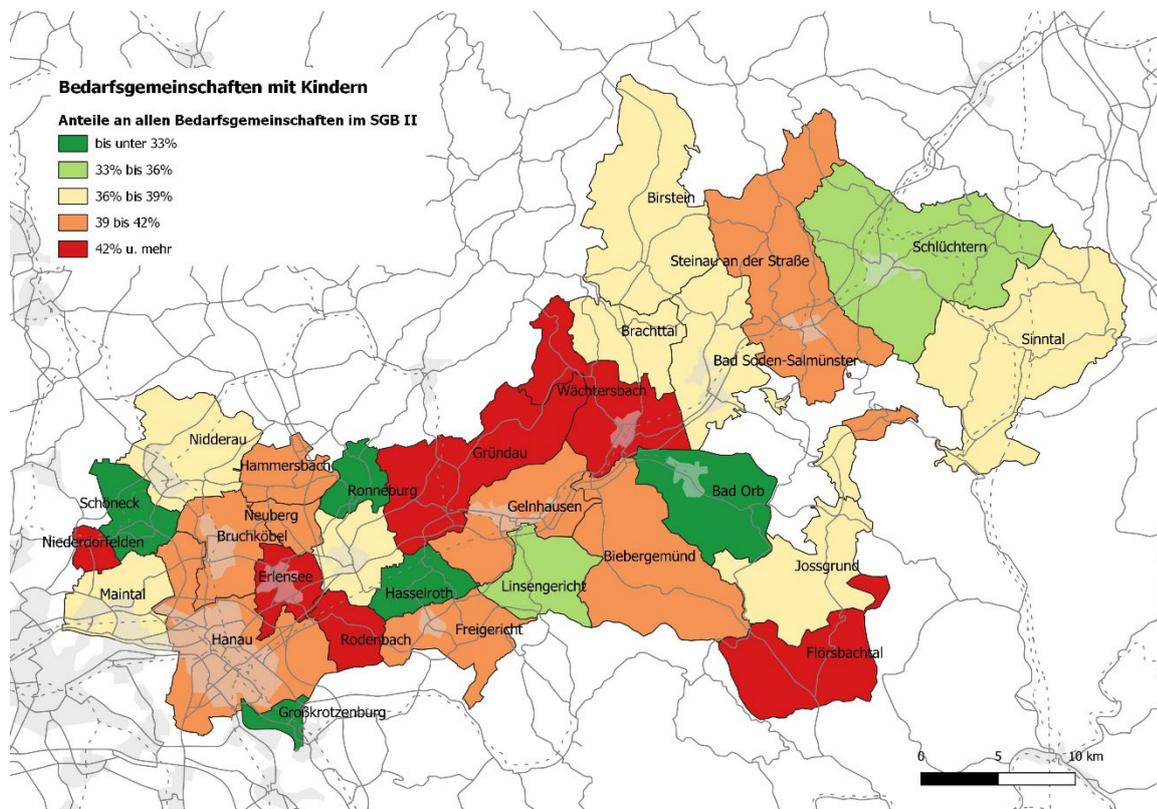
Trendbruch darstellt oder auf Sondereffekte im Zusammenhang mit der Pandemie zurückzuführen ist, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht erkannt werden.

Abbildung 80: Struktur und Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften mit Kindern im Main-Kinzig-Kreis und seinen Teilräumen 2015-2020



Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Main-Kinzig-Kreis

Abbildung 81: Anteilige Bedarfsgemeinschaften mit Kindern im SGB II 2020



Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Main-Kinzig-Kreis. Kartographie: © GeoBasis-DE / BKG 2021

Dagegen stellt sich die Situation auf Gemeindeebene heterogen dar. Gemeinden mit relativ geringeren Anteilen finden sich in enger Nachbarschaft mit solchen, in denen Familienhaushalte deutlich mehr als ein Drittel aller Bedarfsgemeinschaften stellen. Räumliche Schwerpunkte von Familienhaushalten in der Grundsicherung sind im Bereich Hanau und Umland sowie im nördlichen Teilraum Gelnhausen erkennbar.

4.4 Zusammenfassung zu den zielgruppenspezifischen Untersuchungen und Bewertung

Senioren

Die Alterung der Gesellschaft, und damit Senioren als relevante Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt, durchläuft im Main-Kinzig-Kreis bis 2040 verschiedene Phasen. Die zahlenmäßig größte Bevölkerungsgruppe sind die Babyboomer-Jahrgänge (Geburtenkohorten der Jahrgänge 1956-1965), deren Mitglieder gegenwärtig mehrheitlich ein Alter von Mitte 50 Jahren aufweisen. Bis 2030 werden diese vollständig das Rentenalter erreicht haben und zur Gruppe der Senioren zählen. Sowohl jüngere (ab 65 Jahre und bis unter 75 Jahre) als auch ältere Seniorenhaushalte (ab 75 Jahre) nehmen in dieser Phase in allen Teilräumen des Kreises zu. Bis 2040 zählen die Babyboomer überwiegend zu den älteren Seniorenhaushalten. Ihr Anteil an der Bevölkerung erhöht sich bis 2040 von 11% auf 16%.

Ab 2030 nimmt nun nicht nur die jüngere Bevölkerung (noch nicht im Seniorenalter) ab, sondern auch die Anzahl der jüngeren Seniorenhaushalte sinkt. Der Anteil der jüngeren Bevölkerung unter 65 Jahren sinkt im gleichen Zeitraum von 78 auf 71%. In den Teilräumen Gelnhausen und Schlüchtern ist diese Entwicklung

stärker ausgeprägt als im Teilraum Hanau. Die **Zahl der Senioren** ab 65 Jahren nimmt kreisweit bis 2040 um 31.000 Personen auf dann 121.000 Menschen zu.

Der Anteil der Seniorenhaushalte wird um 8 Prozentpunkte auf 39% zunehmen. Auch dieser Effekt wirkt im mittleren und östlichen Kreisteil stärker, wobei in absoluten Zahlen die Zahl der Seniorenhaushalte im Teilraum Hanau am höchsten sein wird. Dementsprechend verlagert sich die Wohnungsnachfrage hin zu den Bedarfen der älteren Generationen.

Die **Gemeindebefragung** ergibt nahezu durchgängig, dass ein hoher Bedarf an barrierefreien Wohnungen besteht, um möglichst lange selbstbestimmt im vertrauten Wohnumfeld der jeweiligen Gemeinde leben zu können. Dennoch wird der Handlungsbedarf angesichts der demografischen Herausforderungen bei den Gemeinden unterschätzt. Vielmehr wird der Handlungsbedarf im Bereich der stationären Pflege gesehen. Dies entspricht jedoch nicht den Präferenzen der Betroffenen. Die Informationsvermittlung zu diesen Themen wird überwiegend als verbesserungswürdig betrachtet.

Bei den **Maßnahmen** der Kommunen zur Verbesserung der Versorgungssituation überwiegen die Förderungen baulicher Maßnahmen, gefolgt von infrastrukturellen Maßnahmen und Maßnahmen der thematischen Sensibilisierung. Maßnahmen der aktiven Wohnraumversorgung nehmen den geringsten Stellenwert ein.

Aus der sich vollziehenden Alterung resultiert ein hoher Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Der Bedarf erhöht sich von gegenwärtig etwa 15.400 altersgerechten Wohnungen bis 2040 auf etwa 19.500 altersgerechte Wohnungen. Über den Bestand an altersgerechten Wohnungen im Main-Kinzig-Kreis liegen keine Informationen vor, entsprechend kann die Versorgungssituation nicht bewertet werden, es kann jedoch von einer substantiellen Versorgungslücke ausgegangen werden. Der Bedarf bezieht sich nicht zentral auf stationäre Einrichtungen, sondern insbesondere primär um Wohnraum, der den Wohnwunsch vieler Menschen erfüllen kann, in der eigenen Wohnung und dem vertrauten Umfeld selbstbestimmt zu leben.

Die **Wohnkostenbelastung** im Alter wird als zentrales Problem von den Gemeinden angegeben. Der Anteil der Wohngeldempfänger unter den Rentnern/Pensionären ist in den östlichen Kreisteil mit 54% am höchsten, gegenüber 32% im Teilraum Hanau.

Wohnungsnotfälle

Die gemeindlichen Rückläufe im Rahmen der Befragung lagen unterhalb der Erwartungen. Dennoch lassen sich folgende Erkenntnisse ableiten:

Alleinstehende Männer werden bei den Wohnungsnotfällen von den meisten Gemeinden als besonders Betroffene benannt, gefolgt von Alleinerziehenden. Die räumliche Verteilung der Wohnungsnotfälle ist sehr heterogen und häufig vom Standort der Wohneinrichtungen abhängig. Ca. 180 Plätze zur ordnungsrechtlichen Unterbringung stehen im Kreis zu Verfügung, wobei etwa 15% (aufgrund des geringen Rücklaufs der Gemeindebefragung bei diesem Themenfeld die Ergebnisse als nicht belastbar erscheinen) unmittelbar belegbar sind.

Für Wohnungsnotfälle müssen in den jeweiligen Kommunen kurzfristig Unterbringungsmöglichkeiten und langfristig Wohnraum bereitgestellt werden. Zusätzlich bedarf es intensiver, sozialer Betreuungsleistungen für diese Zielgruppe. Um auf Wohnungsnotfälle bzw. dringliche Wohnungsbedarfe adäquat reagieren zu können, ist eine einheitliche Erarbeitung von Vergabekriterien nach Dringlichkeit von Nöten. Eine stärkere Kooperation zwischen sozialen Trägern und der Wohnungswirtschaft bei der Versorgung mit Wohnraum ist wünschenswert.

Familien

Etwa 28% der Haushalte lassen sich dem Strukturtyp „Familien-Mehrpersonenhaushalt“ zuordnen. Dies sind etwa 55.000 Haushalte. Hierin ist die Alterskohorte 25 bis über 45 Jahren enthalten. Mit dem Zensus 2022 werden hierzu neue **Strukturdaten** erwartet.

Bis 2030 ist von einer geringfügigen Erhöhung um etwa 2% der Familienhaushalte in der Expansionsphase (25-35 Jahre) auszugehen. Bis 2040 ist von einer Verschiebung hin zur Konsolidierungsphase (35-45 Jahre)

der familienbildenden Haushalte auszugehen. Die Standorte der Familienhaushalte konzentrieren sich in den westlichen Kreisteilen.

Die **Wohneigentumsquote** liegt im Main-Kinzig-Kreis mit 55% über dem Landesmittel von 46%. Sie ist mit 66% im Teilraum Schlüchtern am höchsten und geht bis zum Teilraum Hanau auf 53% zurück. Damit stellt Wohneigentum die tragende Rolle in der Wohnraumversorgung innerhalb des Kreisgebiets dar. Im kreisweiten Mittel wohnen 83% aller Paarhaushalte mit Kindern in Einfamilienhäusern.

Es ist zu erkennen, dass Haushalte in der Familiengründungsphase insbesondere auf Grund der Verknappung von Bestandimmobilien gegenüber anderen Strukturtypen benachteiligt sind. Das Preisniveau von Bestandswohnmobilien hat sich von 2012 bis 2020 um fast 80% erhöht. Da die Preissensibilität von Ersterwerberfamilien in der Regel hoch ist, bleibt die Sicherung der Zugänglichkeit zu selbstgenutztem Wohneigentum ein wichtiger Aspekt der wohnungspolitischen Gestaltung.

Bei **Familienhaushalten mit Transferleistungsbezug** finden sich etwa 12.000 entsprechende Bedarfsgemeinschaften. Der weitaus überwiegende Teil hiervon befindet sich im Teilraum Hanau, wobei dort in den letzten Jahren geringe Veränderungen zu beobachten sind, während die Anteile der Bedarfsgemeinschaften mit Kindern in den östlichen Teilräumen steigen. Die Anzahl der Alleinerziehenden ist in den letzten Jahren rückläufig, wobei dies ein Effekt aus der Flüchtlingszuwanderung sein kann.

Räumliche Schwerpunkte der Bedarfsgemeinschaften mit Kindern im SGB II finden sich im östlichen Teilraum Hanau (Erlensee und Rodenbach) sowie im nördlichen Teilraum Gelnhausen (Gründau und Wächtersbach).

5 Weitere Ergebnisse der Gemeindebefragung

Neben den thematisch mit den zielgruppenspezifischen Betrachtungen verwobenen Fragenteilen wurden im Rahmen der Gemeindebefragung folgende weitere Themenbereiche erfasst:

- Baulandverfügbarkeit und Kapazitäten
- Das Wohnangebot für geringe und mittlere Einkommen

Die Befragung fand im dritten Quartal 2021 statt. Insgesamt lagen von 23 der 29 Städte und Gemeinden im Main-Kinzig Rückläufe vor. Nicht alle Fragestellungen konnten jedoch von allen Teilnehmern beantwortet werden. Die folgenden Auswertungen beziehen sich daher immer auf die tatsächlich auswertbaren Rückläufe.

5.1 Baulandverfügbarkeit und Kapazitäten

Der Fragekomplex zur Einschätzung der Baulandsituation in den Kreisgemeinden besteht aus zwei Teilbereichen. Im ersten Teil erfolgt eine Abfrage von Baulandkapazitäten für den Wohnbau (Tabelle 7 und Tabelle 8). Danach werden Hemmnisse bei der Baulandgewinnung abgefragt.

Auf die Abfrage nach der aktuellen und mittelfristigen planungsrechtlich abgesicherten Verfügbarkeit von Flächen für den Wohnbau wurden insgesamt Kapazitäten in Höhe von 3.100 Wohneinheiten in 18 Städten und Gemeinden gemeldet. 5 Gemeinden machten keine Angaben, bzw. meldeten 0 Einheiten. Die Kapazitäten teilten sich etwa hälftig auf Gebiete für Ein- und Zweifamilienhäuser und auf Mehrfamilienhäuser auf.

Eine Gegenüberstellung mit der bisherigen Bautätigkeit ergibt, dass die genannten Kapazitäten zusammen dem sechsfachen der jährlichen Fertigstellungszahlen der Jahre 2011-2019 (ca. 450 Wohneinheiten) in den Gemeinden betragen, für die Zahlen vorliegen. Auf Gemeindeebene stellt sich die Situation jedoch höchst unterschiedlich dar. In vier Gemeinden (Flörsbachtal, Freigericht, Neuberg und Schöneck) wurden in der Vergangenheit deutlich niedrigere Fertigstellungszahlen realisiert; dort würden die genannten Kapazitäten bei gleichbleibenden Fertigstellungsraten wie in der Vergangenheit rechnerisch deutlich länger ausreichen. In den übrigen Gemeinden entsprechen die gemeldeten Kapazitäten jedoch teilweise nur der Bautätigkeit von zwei oder drei Jahren.

In weiteren Flächenkategorien (in vorbereitenden Bauleitplänen, im unbeplanten Innenbereich, in Arrondierungsflächen sowie in Konversionsflächen) wurden von 14 Teilnehmern Kapazitäten für weitere ca. 3.650 Einheiten gemeldet, davon etwa die Hälfte im Bereich von Flächennutzungsplänen. Zwischen den kurz- und mittelfristig verfügbaren Kapazitäten (Tabelle 7) und den Kapazitäten in den weiteren Flächenkategorien (Tabelle 8) in den jeweiligen Gemeinden bestehen enge Korrelationen, d.h. auf Kapazitäten für ca. 25 Wohneinheiten in planungsrechtlich abgesicherten Gebieten kommen Flächen für ca. 100 weitere perspektivisch bzw. im Innenbereich verfügbare Einheiten.

Tabelle 7: Welche Wohnbaukapazitäten sehen die bestehenden oder die in den nächsten 5 Jahren voraussichtlich zur Rechtskraft kommenden Bebauungspläne Ihrer Kommune vor? Berücksichtigen Sie bestehende oder in Erstellung befindliche Bebauungspläne, die noch über offene Baulandkapazitäten für den Wohnungsbau verfügen.

	Ein- und Zweifamilienhäuser (mögliche Wohneinheiten)			Mehrfamilienhäuser (mögliche Wohneinheiten)			Summe
	Gesamtkapazität	davon aktuell verfügbar	in den nächsten 5 Jahren verfügbar	Gesamtkapazität	davon aktuell verfügbar	in den nächsten 5 Jahren verfügbar	
Bad Orb	60		60	10		10	70
Bad Soden-Salmünster	97	27	70	124		124	221
Biebergemünd	49		49	2		2	51
<i>Birstein</i>							
Brachtal							
Bruchköbel	80		80	20		20	100
Erlensee							
Flörsbachtal	80	10					80
Freigericht	162		162	90		90	252
Gelnhausen							
<i>Großkrotzenburg</i>							
Gründau	90	60	30	45	30	15	135
Hammersbach	50		50	10		12	60
<i>Hanau</i>							
Hasselroth	60		60	40		40	100
<i>Jossgrund</i>							
Langenselbold							
Linsengericht	38		38	40		40	78
Maintal	160		160	240		240	400
Neuberg				262	12	250	262
Nidderau	66	20	46	100		100	166
Niederdorfelden							
Rodenbach	350	0	350	250	0	250	600
Ronneburg	30		30				30
Schlüchtern	80			30			110
Schöneck	125	125		190	190		315
<i>Sinntal</i>							
<i>Steinau an der Straße</i>							
Wächtersbach	60		60	10		10	70
Summe	1637	242	1245	1463	232	1203	3100

Quelle: Gemeindebefragung, Summierung eigene Berechnung (fehlende Summenwerte teilweise durch Verfasser ergänzt. Gesamtsummen können von Teilmengen abweichen), n=18

Tabelle 8: Welche Wohnbaukapazitäten sind darüber hinaus in Ihrer Kommune perspektivisch verfügbar? Berücksichtigen Sie Wohnbauflächenpotenziale in Flächennutzungsplänen, informellen Planwerken, Innenentwicklungspotenziale etc. soweit diese abschätzbaren Kapazitäten erlauben.

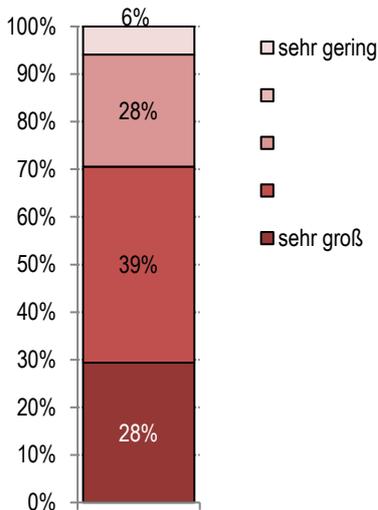
	Ein- und Zweifamilienhäuser (mögliche Wohneinheiten)				Mehrfamilienhäuser (mögliche Wohneinheiten)				Summe
	in vorbereitenden Bauleitplänen/FNP	im unbeplanten Innenbereich	in Arrondierungsflächen	in Konversionsflächen	in vorbereitenden Bauleitplänen/FNP	im unbeplanten Innenbereich	in Arrondierungsflächen	in Konversionsflächen	
Bad Orb	100	25	0	0	30	15	0	0	170
Bad Soden-Salmünster	250	250							500
Biebergemünd	50	35	5	0	5	2	3	0	100
<i>Birstein</i>									
Brachtal			20				20		40
Bruchköbel		70							70
Erlensee									
Flörsbachtal		50	50						100
Freigericht									
Gelnhausen									
<i>Großkrotzenburg</i>									
Gründau	60	20			30	60			170
Hammersbach	50	10	10		10	2	2		84
<i>Hanau</i>									
Hasselroth		10				10			20
<i>Jossgrund</i>									
Langenselbold									
Linsengericht									
Maintal		185	45	250	510	185	45	250	1470
Neuberg									
Nidderau	163	10			376	30			579
Niederdorfelden									
Rodenbach	50	0	0	0	50	0	0	0	100
Ronneburg	40	20	6		3	15			84
Schlüchtern	50	40	40	0	20	10	0	1	161
Schöneck									
<i>Sinnatal</i>									
<i>Steinau an der Straße</i>									
Wächtersbach									
Summe	813	725	176	250	1034	329	70	251	3648

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung, n=14

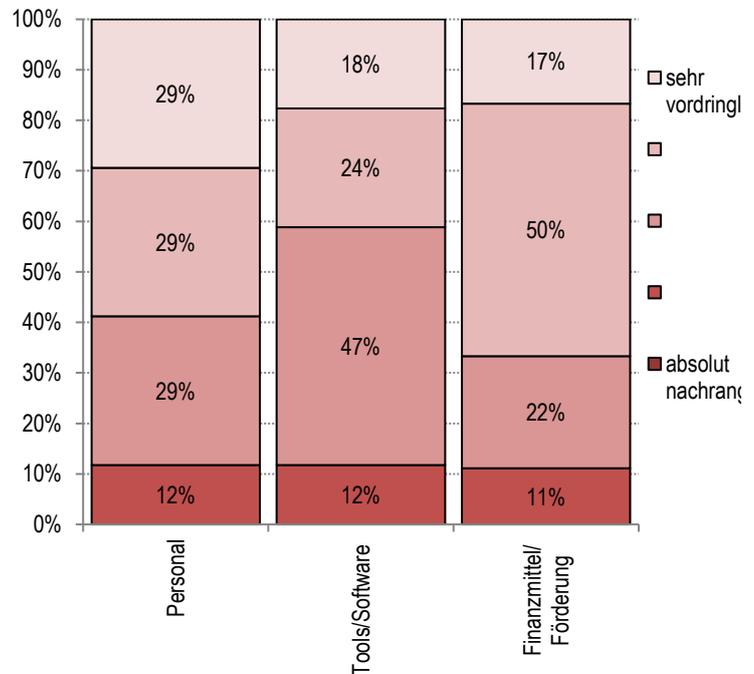
Etwa ein Drittel der befragten Kommunen (n=18) halten die Bedeutung der Baulandfrage für sehr groß, etwa 40 % für groß. Nur eine Minderheit wies ihr eine sehr geringe oder geringe Bedeutung zu. Abbildung 81 enthält einen Überblick über die Antworthäufigkeiten zur Einschätzung auf einer fünfstufigen Skala zwischen den Polen „sehr gering“ und „sehr groß“. Die Prozentwerte beziehen sich jeweils auf die Anteile der Gemeinden mit gültigen Antworten. Zur besseren Erkennbarkeit des Antwortverhaltens wurden die Ergebnisse zusätzlich graphisch aufbereitet.

Abbildung 82: Hemmnisse und Handlungserfordernisse im Themenbereich Baulandentwicklung

Wie schätzen Sie die Bedeutung der vorstehenden Fragestellungen zur Baulandverfügbarkeit für die weitere Entwicklung Ihrer Kommune ein?



Welche Maßnahmen müssen aus Ihrer Sicht vordringlich eingeleitet werden, um eine bessere Datengrundlage zur Beantwortung der vorstehenden Fragen zu schaffen, bzw. um die Potenziale zu bearbeiten?



Wie schätzen Sie die Bedeutung der vorstehenden Fragestellungen zur Baulandverfügbarkeit für die weitere Entwicklung Ihrer Kommune ein?	
sehr gering	6%
gering	0%
mittel	28%
hoch	39%
sehr groß	28%
Summe	100%
Anzahl mit Angaben	18
Anzahl weiß nicht	0
auswertbare Antworten insgesamt	18

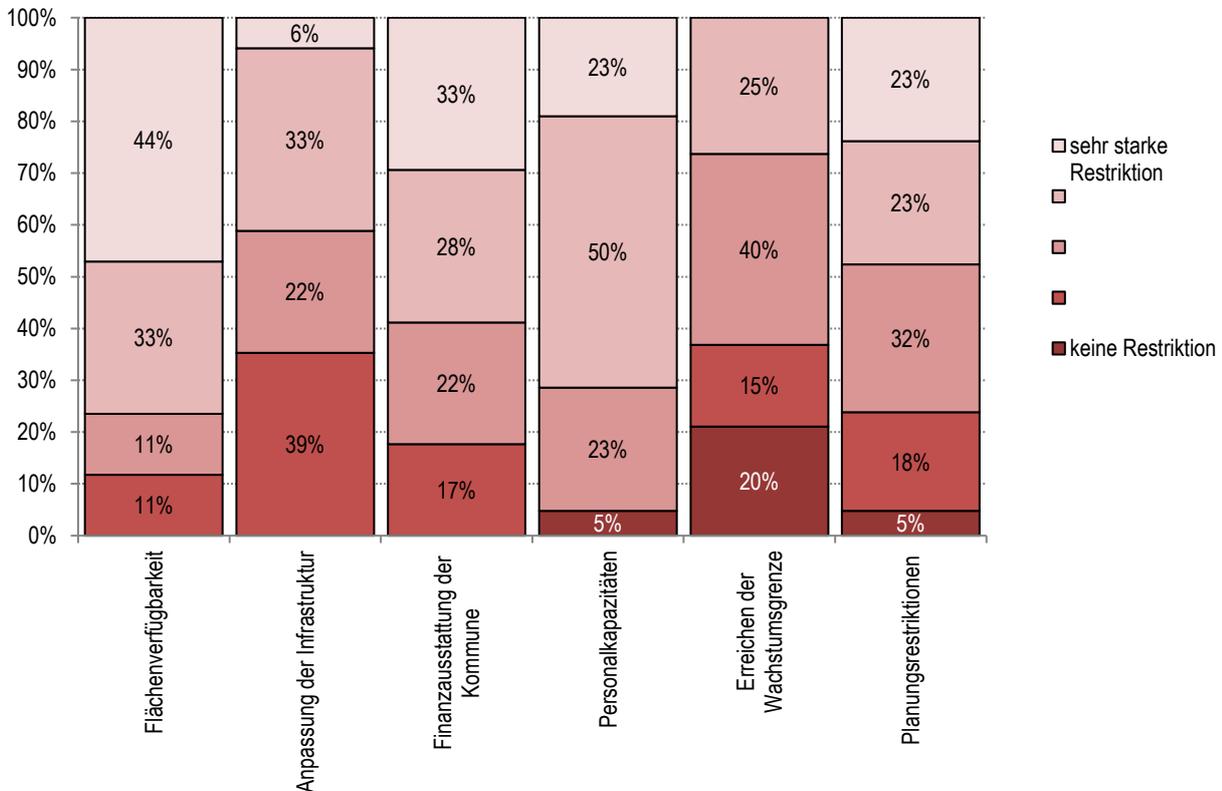
	Welche Maßnahmen müssen aus Ihrer Sicht vordringlich eingeleitet werden, um eine bessere Datengrundlage zur Beantwortung der vorstehenden Fragen zu schaffen, bzw. um die Potenziale zu bearbeiten?		
	Personal	Tools/Software	Finanzmittel/Förderung
sehr vordringlich	29%	18%	17%
vordringlich	29%	24%	50%
mittel	29%	47%	22%
hoch	12%	12%	11%
absolut nachrangig	0%	0%	0%
Summe	100%	100%	100%
Anzahl mit Angaben	17	17	18
Anzahl weiß nicht	1	1	0
auswertbare Antworten insgesamt	18	18	18

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung

Hinsichtlich der Maßnahmen zur Verbesserung der Datengrundlage und zur Hebung von Baulandpotenzialen wurden gleichermaßen Personal und Finanzmittel/Förderungen von mehr als der Hälfte der Antwortenden (n=18) als sehr vordringlich oder vordringlich angesehen, Software und andere unterstützende Tools von etwa 40 %.

Abbildung 83: Hemmnisse der Wohnraumbereitstellung

Welche Restriktion wirkt einer weiteren Wohnraumbereitstellung in Ihrer Stadt/Gemeinde am stärksten entgegen?



	Flächenverfügbarkeit	Anpassung der Infrastruktur	Finanzausstattung der Kommune	Personalkapazitäten	Erreichen der Wachstumsgrenze	Planungsrestriktionen
sehr starke Restriktion	44%	6%	33%	23%	0%	23%
Restriktion	33%	33%	28%	50%	25%	23%
keine Restriktion	11%	22%	22%	23%	40%	32%
keine Restriktion	11%	39%	17%	0%	15%	18%
Summe	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Anzahl mit Angaben	17	17	17	21	19	21
Anzahl weiß nicht	0	0	0	0	2	0
auswertbare Antworten insgesamt	18	18	18	22	22	22

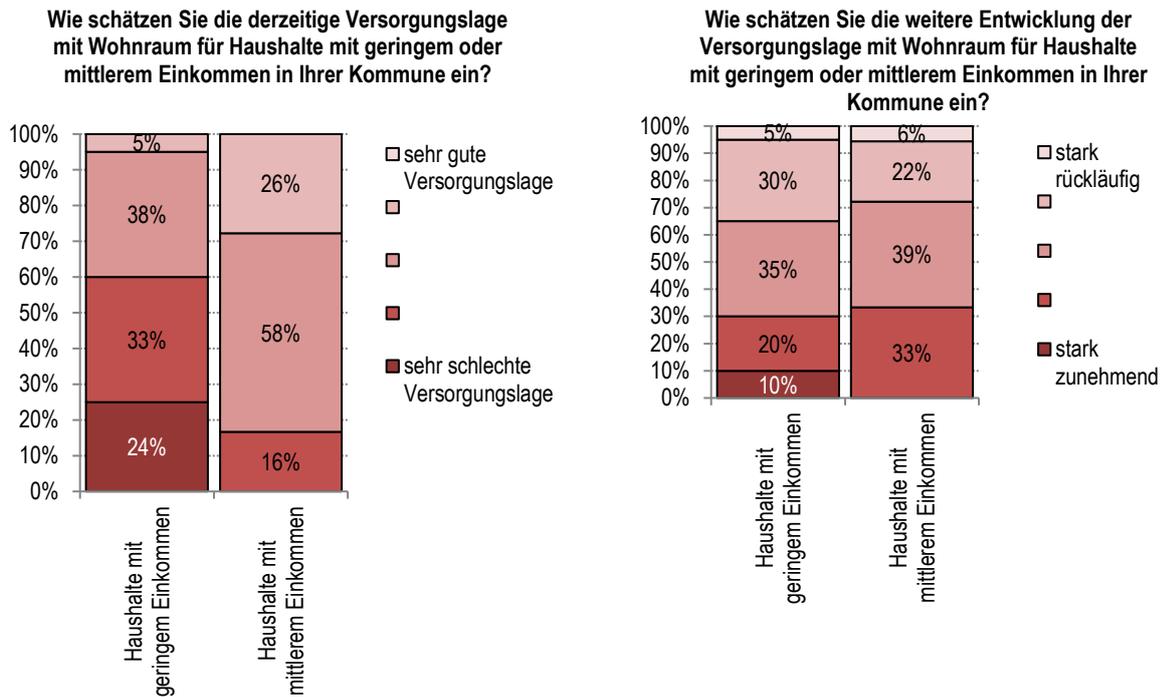
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung

Als stärkste Restriktion der Wohnraumbereitstellung wird die Flächenverfügbarkeit von ca. 44% der Antwortenden (n=18) bezeichnet (Abbildung 82). Etwa ein Drittel halten die Finanzausstattung der Kommunen für eine sehr starke Restriktion, fast ein Viertel nennt Planungsrestriktion als wesentlichen Hemmfaktor. Personalkapazitäten werden von über 70% der Antwortenden als starke oder sehr starke Restriktion erkannt. Von geringerer Bedeutung wird das Erreichen der Wachstumsgrenze bezeichnet. Als weitere hemmende Faktoren (nicht dargestellt) werden von zwei Gemeinden die fehlende politische Entscheidung zur Wohnraumentwicklung sowie der Regionalplan genannt.

5.2 Das Wohnangebot für geringe und mittlere Einkommen

Im letzten Fragenkomplex wurde das Wohnungsangebot für Niedrigeinkommensbezieher abgefragt. Diese Frage steht im Zusammenhang mit der Einschätzung der Kommunen, welche Potenziale Unterstützungsleistungen des Kreises im Zusammenhang mit zielgruppengerechtem Wohnraum besitzen.

Abbildung 84: Versorgungslage für geringe und mittlere Einkommen



Wie schätzen Sie die derzeitige Versorgungslage mit Wohnraum für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen in Ihrer Kommune ein?		
	Haushalte mit geringem Einkommen	Haushalte mit mittlerem Einkommen
sehr gute Vers.-lage	0%	0%
gute Vers.-lage	5%	26%
mittlere Vers.-lage	38%	58%
schlechte Vers.-lage	33%	16%
sehr schlechte Vers.	24%	0%
Summe	100%	100%
Anzahl mit Angaben	21	19
Anzahl weiß nicht	0	0
auswertbare Antworten insgesamt	21	19

Wie schätzen Sie die weitere Entwicklung der Versorgungslage mit Wohnraum für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen in Ihrer Kommune ein?		
	Haushalte mit geringem Einkommen	Haushalte mit mittlerem Einkommen
stark rückläufig	5%	6%
rückläufig	30%	22%
neutral	35%	39%
stark zunehmend	20%	33%
zunehmend	10%	0%
Summe	100%	100%
Anzahl mit Angaben	20	18
Anzahl weiß nicht	1	2
auswertbare Antworten insgesamt	21	20

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung

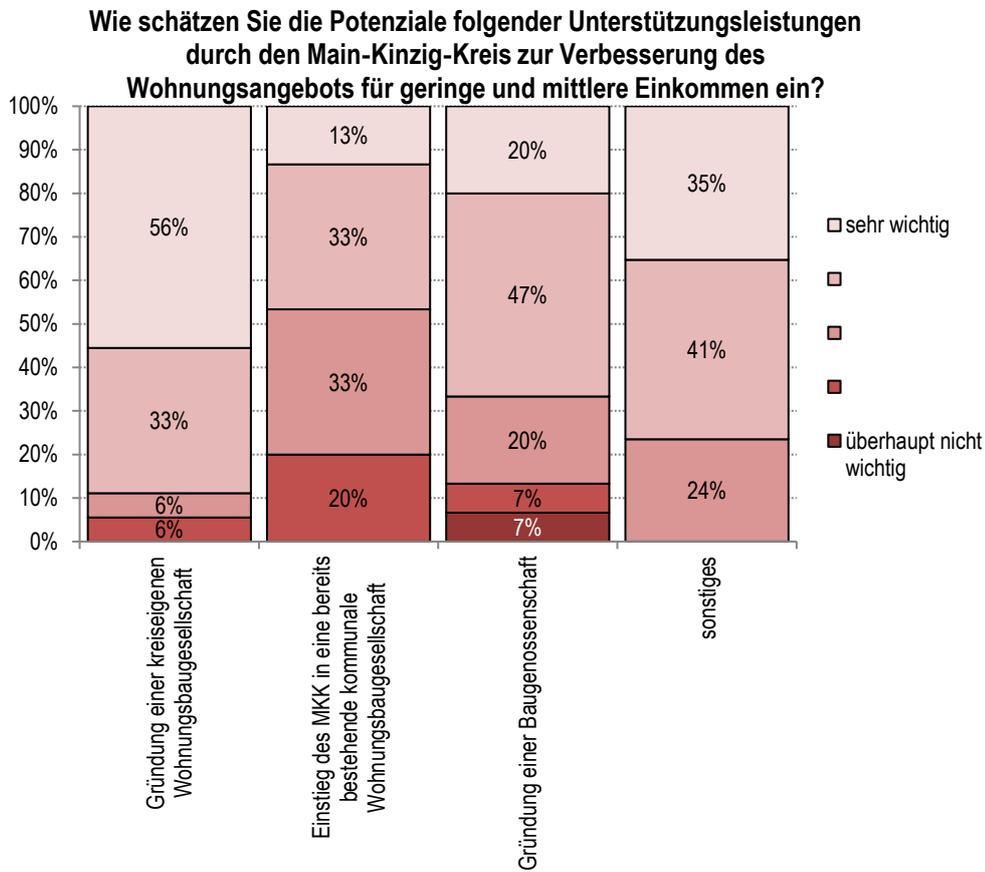
Die aktuelle Versorgungslage für Haushalte mit geringem Einkommen (in der Befragung definiert als Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen der hessischen Wohnraumförderung) wurde von mehr als der Hälfte

der antwortenden Gemeinden (n=21) als schlecht oder sehr schlecht eingeschätzt (vgl. Abbildung 83). Im Gegensatz dazu wurde die Versorgungslage für mittlere Einkommen deutlich besser eingeschätzt, hier bezeichneten nur 16 % der Gemeinden diese als schlecht, 26 % dagegen als gut. Sehr gut wurde die Versorgungslage von keiner der antwortenden Gemeinden eingeschätzt; dies gilt für beide Einkommensgruppen. Mit einer weiteren stark oder insgesamt zunehmenden Anspannung der Versorgungslage wurde in 30 % der Fälle bei geringen Einkommensgruppen gerechnet, bei mittleren Einkommen erwarteten 33 % der Gemeinden eine Zunahme der Anspannung. Nur eine Minderheit der Gemeinden rechnet mit einer deutlichen Entspannung (vgl. Abbildung 83).

Zur Verbesserung des Angebots wird von etwa 56 % der Befragten die Gründung einer kreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft als sehr wichtig angesehen, von weiteren 33 % als wichtig. Zusammengefasst schätzen ca. zwei Drittel das Potenzial einer Baugenossenschaft zur Verbesserung des Wohnungsangebots als sehr wichtig oder wichtig ein. Der Einstieg in eine bestehende Gesellschaft wird dagegen nicht einmal von der Hälfte der Befragten als sehr wichtig oder wichtig angesehen.

Über die vorgegebenen Kategorien hinaus wurden als weitere Aspekte ein Förderprogramm für Grundstückseigentümer mit Mietzinsbindung (mittlere Wichtigkeit), Beratungsleistungen für die Wohnraumschaffung (wichtig), die Bereitstellung von Fördermitteln für Neubau und Modernisierung sowie den Erhalt von Mietbindungen auch für Kommunen (sehr wichtig bis wichtig) genannt.

Abbildung 85: Potenziale der Unterstützungsleistungen des Kreises



Wie schätzen Sie die Potenziale folgender Unterstützungsleistungen durch den Main-Kinzig-Kreis zur Verbesserung des Wohnungsangebots für geringe und mittlere Einkommen ein?				
	Gründung einer kreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft	Einstieg des MKK in eine bereits bestehende kommunale Wohnungsbaugesellschaft	Gründung einer Baugenossenschaft	
sehr wichtig	56%	13%	20%	
wichtig	33%	33%	47%	
mittelwichtig	6%	33%	20%	
überhaupt nicht wichtig	6%	20%	7%	
Summe	100%	100%	100%	
Anzahl mit Angaben	18	15	15	
Anzahl weiß nicht	3	6	6	
auswertbare Antworten insgesamt	21	21	21	

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Gemeindebefragung

5.3 Zusammenfassung weiterer Ergebnisse der Gemeindebefragung und Bewertung

Von 22 der 29 befragten Gemeinden im Main-Kinzig-Kreis lagen Rückläufe vor, allerdings nicht zu allen Fragestellungen.

Zum Themenkreis **Baulandverfügbarkeit und Kapazitäten** wurde gemeldet, dass **kurz- und mittelfristig** 2.500 Wohneinheiten in 17 Städten und Gemeinden, zur Hälfte als Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser und zur anderen Hälfte als Mehrfamilienhäuser, zur Verfügung stehen können. Legt man die mittlere Neubautätigkeit der letzten Jahre zu Grunde, so reicht die angegebene Kapazität für etwa die nächsten sechs Jahre aus.

Längerfristig werden weitere Baulandkapazitäten in einer Größenordnung von 3.500 weiteren Einheiten gesehen, ebenfalls etwa hälftig im Ein- bis Zweifamilienhausbereich und im Mehrfamilienhausbereich.

Die Baulandverfügbarkeit schätzen zwei Drittel der Kommunen als Themenbereich mit großer bis sehr **großer Bedeutung** ein. Um die Datengrundlagen für die Kommunen hier zu festigen, haben mehr als die Hälfte der Kommunen einen höheren Personalbedarf, zwei Drittel einen höheren Finanzbedarf und 36% einen höheren Bedarf an technischen Einrichtungen oder Software.

Dreiviertel der Kommunen geben die Flächenverfügbarkeit als stärkste **Restriktion** in der Wohnraumbereitstellung an. Dies zeigt die Erforderlichkeit höherer Verdichtungsgrade. In ebensolcher Höhe wird die Personalknappheit als weiteres Hemmnis angegeben. 65% der Kommunen geben an, eine Wachstumsgrenze erreicht zu haben.

57% geben die Versorgungslage für geringe Einkommen in ihrer Kommune mit schlecht bis sehr schlecht an. 40 bzw. 44% der Kommunen erwarten eine gleichbleibende Versorgungslage für **geringe bzw. mittlere Einkommen** in den nächsten Jahren. Die Perspektiven werden je zur Hälfte pessimistisch bzw. optimistisch eingeschätzt.

89% der Kommunen sehen die Gründung einer **kreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft** zur Verbesserung der Versorgungslage als wichtig bzw. sehr wichtig an. Der Einstieg des Kreises in eine bestehende Gesellschaft wird nur von der Hälfte der Befragten als wichtig bzw. sehr wichtig angesehen. Der Erhalt der Mietbindungen wird von den Kommunen als wichtig oder sehr wichtiges Instrument zur Wohnraumversorgung erachtet.

6 Kommunale Bedarfsprofile

6.1 Methodik und Profilbildung

Als Grundlage für die Verdeutlichung von Problemkontexten und Handlungsoptionen wird zunächst eine Bildung von Bedarfsprofilen durchgeführt. Diese Profilbildung dient dazu, die einzelnen Gemeinden und Städte mit vergleichbaren Wohnungsmarktlagen in Gruppen zusammenzufassen. Hierfür werden ausgewählte statistische Grundlagen sowie empirische Ergebnisse der Berechnungen der vorangegangenen Kapitel als Datengrundlage genutzt. Ein direkter Vergleich der umfangreichen Informationen erschwert die Transparenz des Vorgehens. Daher basiert die Typisierung auf einem dreistufigen Verfahren.

Im ersten Schritt werden die Informationen der vielfältigen Variablen, die Erklärungsgehalt für die Typisierung besitzen, mit Hilfe einer Faktorenanalyse verdichtet. Dieses Verfahren aus der multivariaten Statistik dient dazu, aus empirischen Beobachtungen vieler verschiedener manifester Variablen auf wenige zugrunde liegende sogenannte latente Variablen („Faktoren“) zu schließen. Die Entdeckung dieser voneinander unabhängigen Variablen oder Merkmale ist der Sinn des datenreduzierenden (auch dimensionsreduzierenden) Verfahrens der Faktorenanalyse. Die Informationen aus den zugrunde liegenden Variablen werden so in eine geringe Anzahl neuer Variablen überführt.

Die durch die Faktorenanalyse neu generierten „verdichteten“ Variablen werden in einem zweiten Schritt durch eine hierarchische Clusteranalyse kategorisiert. Unter Clusteranalyse versteht man ein Verfahren zur Entdeckung von Ähnlichkeitsstrukturen in großen Datenbeständen. Die so gefundenen Gruppen von „ähnlichen“ Objekten werden als Cluster bezeichnet, die Gruppenzuordnung als Clustering. Die Clusteranalyse ist eine wichtige Disziplin des Data-Mining. Bei der Clusteranalyse ist es das Ziel, neue Gruppen in den Daten zu identifizieren. Die Clustering der Faktoren aus dem ersten Berechnungsschritt liefert somit für die einzelnen Gemeinden und Städte des Main-Kinzig-Kreises ein Raster, um die einzelnen Orte mit vergleichbarer Wohnungsmarktlage als Profil zu systematisieren. Im dritten Schritt werden nach dem algorithmischen Vorgehen der ersten beiden Schritte die ermittelten Profile weiter ausdifferenziert.

Tabelle 9: Themengebiete und Merkmale der Profilbildung

Themengebiet	Generiertes Merkmal / Statistische Grundlage
Wohnungsnachfrage	Demografie: <ul style="list-style-type: none"> • Anteil der Anzahl Haushalte der Gemeinde bzw. Stadt an der Gesamtzahl der Haushalte im Kreis • Jugendquotient • Altenquotient • Anteil nicht deutsch • Durchschnittliche Haushaltsgröße Arbeitsmarkt: <ul style="list-style-type: none"> • Arbeitsplatzdichte • Arbeitslosenquote • Dienstleistungsquote • Pendlersaldo je Beschäftigten am Arbeitsort
Wohnungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> • Anteil EZFH • Wohnungsversorgungsquote • Fertigstellungsbedarfe bis 2040
Mieten und Preise	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenwert in mittlerer Lage
Der öffentlich geförderte Mietwohnungssektor	<ul style="list-style-type: none"> • Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand • Anteil der wohnungssuchenden Haushalte an allen Haushalten • Anteil der Senioren mit Bezug von SGB XII, Kap. 4 an allen Senioren

Quelle: Eigene Darstellung

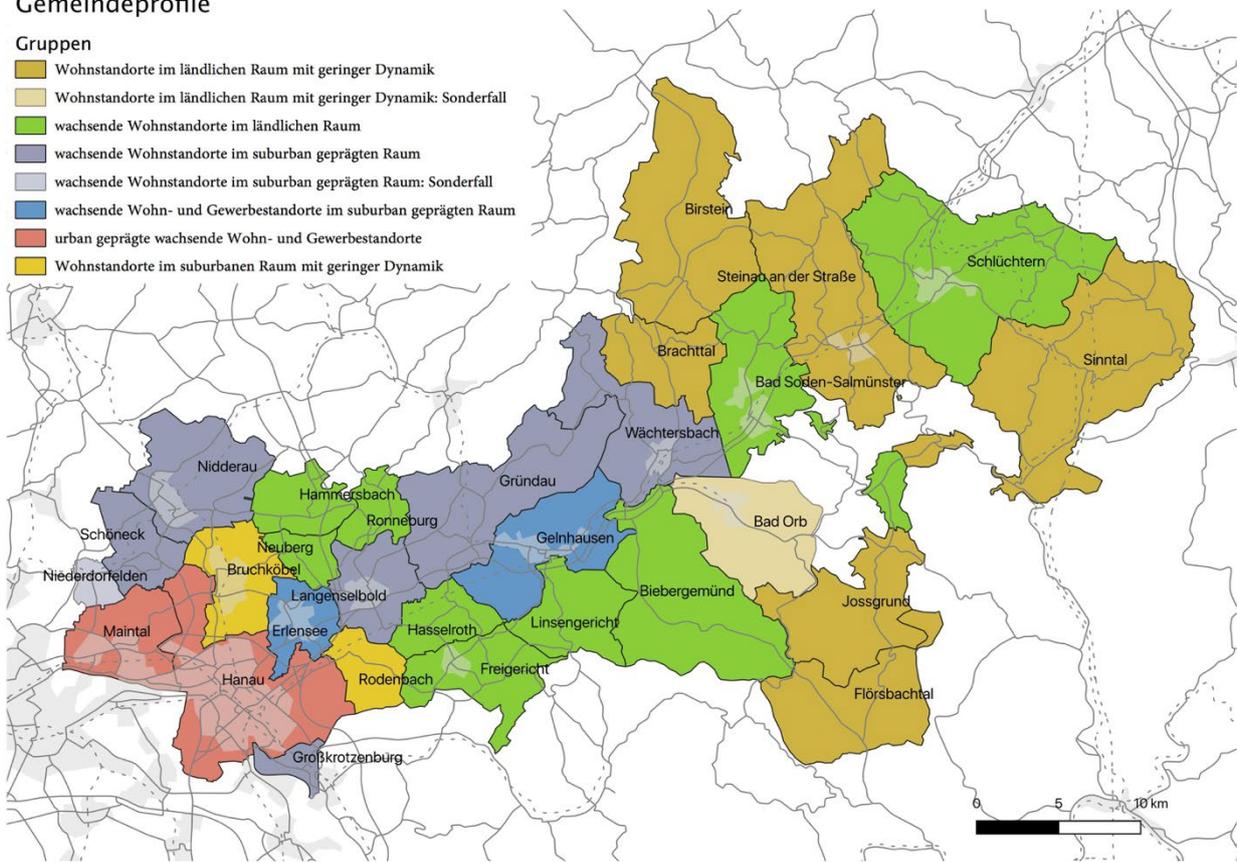
Tabelle 9 gibt einen Überblick über die Merkmale, die in die Profilbildung eingehen. Dabei handelt es sich jeweils um den aktuellsten verfügbaren Beobachtungszeitpunkt. Genaue Hinweise zu den zugrunde liegenden Berechnungen zur Erstellung der einzelnen Merkmale und die entsprechenden sekundärstatistischen Datenquellen sind in den einzelnen Kapiteln zu finden. Redundante Informationen in Form von sehr hohen Korrelationen wurden durch eine Voranalyse vermieden. Bei den ausgewählten Variablen handelt es sich um relative Werte, da bei absoluten Werten das Ergebnis zu sehr von stark streuenden Variablen wie beispielsweise des Bevölkerungsstandes beeinflusst werden würden. Daher wurden die Merkmale gegebenenfalls entsprechend in relative Darstellung überführt. Statt der Anzahl der Haushalte, geht der Anteil der Anzahl Haushalte der Gemeinde bzw. Stadt an der Gesamtzahl der Haushalte im Landkreis in die Auswertung ein. Die betrachteten Variablen wurden schließlich zu drei Faktoren verdichtet.

Abbildung 86: Profilbildung der Gemeinden und Städte im Main-Kinzig-Kreis

Gemeindeprofile

Gruppen

- Wohnstandorte im ländlichen Raum mit geringer Dynamik
- Wohnstandorte im ländlichen Raum mit geringer Dynamik: Sonderfall
- wachsende Wohnstandorte im ländlichen Raum
- wachsende Wohnstandorte im suburban geprägten Raum
- wachsende Wohnstandorte im suburban geprägten Raum: Sonderfall
- wachsende Wohn- und Gewerbestandorte im suburban geprägten Raum
- urban geprägte wachsende Wohn- und Gewerbestandorte
- Wohnstandorte im suburbanen Raum mit geringer Dynamik



Quelle: Eigene Berechnungen. Kartographie: © GeoBasis-DE / BKG 2021

Die drei Faktoren wurden anschließend in einer ersten Clusteranalyse auf statistische Ausreißer untersucht. Als Algorithmus wurde hierfür das Single-Linkage-Verfahren gewählt. Die so identifizierten Orte sind Bad Orb sowie Niederdorfelden. Diese werden nachfolgend als Orte mit besonderen Ausprägungen jeweils einzeln als Sondercluster behandelt. Inhaltlich bedeutet dies, dass die Orte in ihren Ausprägungen von den restlichen Orten abweichen, weswegen eine Clusterzuordnung nicht sinnvoll erscheint. Die verbleibenden Gemeinden und Städte wurden anschließend im dritten Schritt zu Clustern zusammengefügt. In diesen Schritt gingen neben den bereits genutzten Variablen weitere Informationen ein, die aus statistischen Gründen bei der

Identifikation der Ausreißer nicht genutzt werden konnten. Die finale Zuordnung der einzelnen Städte und Gemeinden ist in Abbildung 85 visualisiert. Neben den beiden Sonderfällen werden insgesamt 6 verschiedene Gruppen gebildet. Nachfolgend werden die charakteristischen Ergebnisse der Gruppenbildung aufgezeigt.

Gruppe 1: Wohnstandorte im ländlichen Raum mit geringer Dynamik (Birstein, Brachtal, Flörsbachtal, Jossgrund, Sinnatal und Steinau an der Straße)

- Baustruktur: überwiegend Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (über 70% Anteil)
- Wohnungsmarkt: sehr geringer Bodenrichtwert, weitgehend entspannter Wohnungsmarkt (mittlere rechnerische Wohnversorgungsquote über 110 Whg. auf 100 Haushalte), geringe bis negative zukünftige Fertigstellungsbedarfe in der Prognose (Szenario mit konstanter Bevölkerungszahl)
- Haushaltsstruktur: im kreisweiten Vergleich relativ große mittlere Haushaltsgröße, mittlerer Altenquotient (ca. 35%), geringer Jugendquotient (20%)
- Sozialsystem: geringer bis mittlerer Anteil Altersarmut (SGB XII), unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote und Grundsicherungsquote
- Arbeitsmarkt: geringe Arbeitsplatzdichte, vorwiegende Bedeutung als Wohnstandort (negativer Pendlersaldo), mittlere bis geringe Dienstleistungsquote

Gruppe 1a: Sonderfall Bad Orb

- Baustruktur: höherer Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit besonderer Bedeutung des Themenfelds Seniorenwohnen
- Haushaltsstruktur: geringe Haushaltsgröße, sehr hoher Altenquotient (über 50%), sehr geringer Jugendquotient (20%)
- Sozialsystem: hoher Anteil Altersarmut (SGB XII), überdurchschnittliche Arbeitslosenquote und Grundsicherungsquote

Gruppe 2: wachsende Wohnstandorte im ländlichen Raum (Bad Soden-Salmünster, Biebergemünd, Freigeicht, Hammersbach, Hasselroth, Linsengericht, Neuberg, Ronneburg und Schlüchtern)

- Baustruktur: höherer Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (70-80%)
- Wohnungsmarkt: relativ geringer Bodenrichtwert, leicht angespannter bis entspannter Wohnungsmarkt (mittlere rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 103 und 110 Whg. auf 100 Haushalte), leicht positive zukünftige Fertigstellungsbedarfe in der Prognose (Szenario mit konstanter Bevölkerungszahl)
- Haushaltsstruktur: relativ große mittlere Haushaltsgröße, mittlerer Altenquotient (ca. 35%-40%), sehr geringer Jugendquotient (20% u. darunter)
- Sozialsystem: mittlerer Anteil Altersarmut (SGB XII), mittlere Arbeitslosenquote (10%) und Grundsicherungsquote (unter 4% der HH)
- Arbeitsmarkt: geringe bis mittlere Arbeitsplatzdichte, eher Schwerpunkt als Wohnstandort (negativer Pendlersaldo), mittlere bis hohe Dienstleistungsquote (50-80%)

Gruppe 3: wachsende Wohnstandorte im suburban geprägten Raum (Großkrotzenburg, Gründau, Langenselbold, Nidderau, Schöneck und Wächtersbach)

- Baustruktur: mittlerer Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (60- 70%)
- Wohnungsmarkt: mittlerer Bodenrichtwert, leicht bis relativ stark angespannter Wohnungsmarkt (mittlere rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 100 und 105 Whg. auf 100 Haushalte), deutlich positive zukünftige Fertigstellungsbedarfe in der Prognose (Szenario mit konstanter Bevölkerungszahl)

- Haushaltsstruktur: relativ große mittlere Haushaltsgröße, unterdurchschnittlicher Altenquotient (ca. 30-35%), geringer Jugendquotient (20%)
- Sozialsystem: geringer bis mittlerer Anteil Altersarmut (SGB XII), durchschnittliche bis höhere Arbeitslosenquote und Grundsicherungsquote
- Arbeitsmarkt: mittlere bis höhere Arbeitsplatzdichte, eher Schwerpunkt Wohnstandort (negativer bis ausgeglichener Pendlersaldo), relativ hohe Dienstleistungsquote (60-80%)

Gruppe 3a: Sonderfall Niederdorfelden

- Baustruktur: geringerer Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (50%)
- Haushaltsstruktur: große mittlere Haushaltsgröße, sehr unterdurchschnittlicher Altenquotient (unter 30%), sehr hoher Jugendquotient (28%)
- Sozialsystem: mittlerer Anteil Altersarmut (SGB XII), überdurchschnittliche Arbeitslosenquote

Gruppe 4: wachsende Wohn- und Gewerbestandorte im suburban geprägten Raum (Erlensee und Gelnhausen)

- Baustruktur: mittlerer Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (50- 60%)
- Wohnungsmarkt: mittlerer Bodenrichtwert, leicht bis relativ stark angespannter Wohnungsmarkt (mittlere rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 100 und 105 Whg. auf 100 Haushalte), negative prognostizierte Fertigstellungsbedarfe in der Prognose (Szenario mit konstanter Bevölkerungszahl)
- Haushaltsstruktur: relativ große mittlere Haushaltsgröße, unterdurchschnittlicher Altenquotient (ca. 30%), geringer Jugendquotient (20%-25%)
- Sozialsystem: geringer bis mittlerer Anteil Altersarmut (SGB XII), hohe Arbeitslosenquote und Grundsicherungsquote
- Arbeitsmarkt: höhere Arbeitsplatzdichte, positiver Pendlersaldo, relativ hohe Dienstleistungsquote (70-90%)

Gruppe 5: urban geprägte, wachsende Wohn- und Gewerbestandorte (Hanau und Maintal)

- Baustruktur: geringer Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (30- 40%)
- Wohnungsmarkt: überdurchschnittlicher Bodenrichtwert, leicht bis relativ stark angespannter Wohnungsmarkt (mittlere rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 100 und 105 Whg. auf 100 Haushalte), deutlich positive zukünftige Fertigstellungsbedarfe in der Prognose (Szenario mit konstanter Bevölkerungszahl)
- Haushaltsstruktur: unterdurchschnittliche mittlere Haushaltsgröße, unterdurchschnittlicher Altenquotient (ca. 30%), geringer Jugendquotient (20%-25%)
- Sozialsystem: mittlerer bis hoher Anteil Altersarmut (SGB XII), sehr hohe Arbeitslosenquote und Grundsicherungsquote
- Arbeitsmarkt: geringe bis mittlere Arbeitsplatzdichte, relativ hohe Dienstleistungsquote (60-70%)

Gruppe 6: Wohnstandorte im suburbanen Raum mit geringer ökonomischer Dynamik (Bruchköbel und Rodenbach)

- Baustruktur: mittlerer Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (50- 60%)
- Wohnungsmarkt: mittlerer Bodenrichtwert, leicht bis relativ stark angespannter Wohnungsmarkt (mittlere rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 100 und 105 Whg. auf 100 Haushalte), aber negative zukünftige Fertigstellungsbedarfe in der Prognose (Szenario mit konstanter Bevölkerungszahl)

- Haushaltsstruktur: durchschnittliche mittlere Haushaltsgröße, überdurchschnittlicher Altenquotient (ca. 40-50%), geringer Jugendquotient (20%)
- Sozialsystem: geringer bis mittlerer Anteil Altersarmut (SGB XII), höhere Arbeitslosenquote und Grundsicherungsquote
- Arbeitsmarkt: geringe Arbeitsplatzdichte, eher Schwerpunkt Wohnstandort (negativer Pendler-saldo), relativ hohe Dienstleistungsquote (80%)

6.2 Teilraumspezifische Fragestellungen

Gruppe 1/1a: Wohnstandorte im ländlichen Raum mit geringer Dynamik (Gruppe 1: Birstein, Brachtal, Flörsbachtal, Jossgrund, Sinntal und Steinau an der Straße. Gruppe 1a: Bad Orb)

Gemeinden in dieser Gruppe sind aufgrund ihrer Lage im Kreis bislang noch kaum von Knappheitsproblemen am Wohnungsmarkt betroffen. Als positiver Effekt der gestiegenen Nachfrage konnten jedoch teilweise die Abwanderungstendenzen gebremst oder gestoppt werden. Da die Bevölkerungszuwächse teilweise die Folge einer nicht auf dem Prinzip der freien Wohnstandortwahl basierenden Flüchtlingszuwanderung darstellen, ist die Nachhaltigkeit dieser Entwicklung unsicher. Auf der anderen Seite kann noch nicht gesichert festgestellt werden in wie weit eine coronabedingte Veränderung der Wohnstandortwahl von Beschäftigten in den erweiterten ländlichen Raum hinein auch in diesen Gemeinden längerfristig zu einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage führen könnte.

Die vorwiegend kleinteilige Wohninfrastruktur mit sehr hohen Anteilen an Eigenheimen auf der einen Seite, die geringe Bedeutung als Arbeitsmarkt auf der anderen Seite führt zu im Mittel geringen Wohnkosten und überdurchschnittlichem Flächenangebot. Diese Vorzüge machen die Wohnstandorte dieses Bedarfsprofils andererseits besonders vulnabel in Bezug auf abweichende Wohnbedarfe. Die erkennbaren Preisanstiege im Mietwohnungsmarkt verweisen insbesondere auf geringe Angebote im Mietwohnungsmarkt, die aufgrund der Leistbarkeitsprobleme der Zielgruppen vorwiegend im niedrigpreisigen Sektor erforderlich sind. Im Bereich der Eigenheime stellen sich Probleme mit der Altersgerechtigkeit der Bestände und der Bezahlbarkeit von Betriebs- und Modernisierungskosten durch die alternde Bevölkerung. Da die trotz im kreisweiten Vergleich überdurchschnittlicher Steigerungsraten immer noch relativ günstigen Mietpreise kaum Anreize für Neubauaktivitäten darstellen, kommt der Anpassung der Wohnungsbestände an die Bedarfslagen eine besondere Bedeutung zu.

Die besondere Ausgangslage von Bad Orb mit ihrer großen Seniorenbevölkerung, einer entsprechend anderen Wohnungsausstattung und ihrem charakteristischen Dienstleistungsangebot stellt hierunter einen Sonderfall dar. Hier verweisen vor allem überdurchschnittliche Quoten der Empfänger verschiedener sozialer Transfersysteme auf Leistbarkeitsprobleme auf dem Wohnungsmarkt.

Gruppe 2: wachsende Wohnstandorte im ländlichen Raum (Bad Soden-Salmünster, Biebergemünd, Freigericht, Hammersbach, Hasselroth, Linsengericht, Neuberg, Ronneburg und Schlüchtern)

In den Gemeinden dieser Gruppe wurden durch die kreisweite Entwicklung leicht positive Zuwächse der Bevölkerungszahlen ermittelt, die sich auch in Form von positiven Bedarfsprognosen in die Zukunft extrapolieren lassen. Vereinzelt sind die Wohnungsmärkte dieser Gruppe daher bereits jetzt von beginnender Anspannung gezeichnet. Um von den positiven Effekten wie einer Stabilisierung der demografischen Lage weiterhin profitieren zu können, ist eine angemessenen Weiterentwicklung der Wohnungsbestände erforderlich, die von Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur und des Gewerbesektors flankiert werden sollten. Allerdings sind die sofort bis kurzfristig verfügbaren Baulandkapazitäten, soweit in der Gemeindebefragung genannt, in den Gemeinden dieser Gruppe bei gleichbleibenden Fertigstellungszahlen vielfach in wenigen Jahren ausgeschöpft. Die vereinzelt über den längerfristig bedarfsdeckenden Werten liegenden Wohnbaufertigungszahlen sollten daher zur Vermeidung von Leerstandsproblemen im Bestand regelmäßig evaluiert werden.

Aufgrund vergleichbarer Struktur und Segmentierung des Wohnungsmarktes gilt hinsichtlich der Problemstellungen ansonsten das oben bereits zur ersten Gruppe gesagte.

Gruppe 3/3a: wachsende Wohnstandorte im suburban geprägten Raum (Gruppe 3: Großkrotzenburg, Gründau, Langenselbold, Nidderau, Schöneck und Wächtersbach, Gruppe 3a: Sonderfall Niederdorfelden)

Städte und Gemeinden in dieser Gruppe dienen aufgrund ihrer Nähe zum Ballungsraum oder ihrer guten verkehrlichen Anbindung neben der generellen Zuwanderung aus dem Ausland auch als Zielort von Suburbanisierungswanderungen aus den kreisfreien Städten und Hanau. Daraus ergibt sich eine erkennbare Anspannung des Wohnungsmarktes, aber auch ein höherer prognostizierter zukünftiger Wohnungsbedarf, der für die unterschiedlichen Zielgruppen, hierunter auch Familienhaushalte, angemessen sein sollte. Maßgeblich für die Angebotsstruktur ist ein aufgrund der Gemeindegrößen vergleichsweise geringerer EFH-Anteil. Die auch bereits in der Vergangenheit vorherrschende Zuwanderung durch Familienhaushalte hat in den Städten und Gemeinden dieser Gruppe zu relativ jüngeren und größeren Haushaltsstrukturen beigetragen. Dennoch ist gerade in Gebieten, die in den 1990er-Jahren Schwerpunkt der Familienwanderung waren, mit einem beschleunigten demografischen Wandel zu rechnen.

Gruppe 4: wachsende Wohn- und Gewerbestandorte im suburban geprägten Raum (Erlensee und Gelnhausen)

Städte und Gemeinden in diesem Bedarfsprofil teilen wesentliche Eigenschaften mit den unter 3/3a genannten Gemeinden. Aufgrund ihrer größeren Bedeutung als Gewerbe- und vor allem Dienstleistungsstandort zeichnen sie sich jedoch durch eine diversifizierte Wohnungsnachfrage aus. Besonders die überdurchschnittlich hohen Erwerbslosenquoten und Grundsicherungsempfänger unterstreichen die Bedeutung eines preisgünstigen Mietwohnungssektors, auf dem durch die hohen Mietpreissteigerungsraten in den letzten Jahren in besonderer Weise Leistbarkeitsprobleme auftreten. Da diese Zielgruppe kaum für das Segment des frei finanzierten Neubaus in Frage kommt, sollte die Schaffung eines ausreichenden Mietwohnungsangebots durch Wohnraumförderung, genossenschaftlichen oder kommunalen Wohnungsbau priorisiert werden.

Gruppe 5: urban geprägte, wachsende Wohn- und Gewerbestandorte (Hanau und Maintal)

Neben der Stadt Hanau, die aufgrund ihrer Größe einen eigenen Wohnungsmarkt darstellt, kann auch die Stadt Maintal darunter gezählt werden. Beide Städte zeichnen sich durch große Bedarfsgruppen in Transferbezug, hohe Arbeitslosenzahlen und damit besondere Leistbarkeitsprobleme im Mietwohnungsmarkt aus. Die Anspannungslage der Wohnungsmärkte ist hier zwar noch nicht mit der der kreisfreien Städte vergleichbar, die Versorgungslage für vulnerable Gruppen ist dennoch erkennbar angespannt. Das Angebot im niedrigpreisigen Segment sollte hier daher im Vordergrund stehen, flankiert durch eine ausreichende allgemeine Neubautätigkeit, um die Anspannung im allgemeinen Wohnungsmarkt zu senken.

Gruppe 6: Wohnstandorte im suburbanen Raum mit geringer ökonomischer Dynamik (Bruchköbel und Rodenbach)

Die Städte und Gemeinden in dieser Gruppe teilen sich die räumlichen Charakteristika der Gruppen 3 und 4, haben jedoch in der letzten Dekade kaum Bevölkerungszuwächse erfahren, was vermutlich auch auf Engpässe bei der Baulandbereitstellung zurückzuführen ist. Dadurch der demografische Wandel bereits deutlicher erkennbar ist als in den vorgenannten Gruppen, die stärker von Familienwanderungen profitieren konnten. Auf der anderen Seite ist auch die Mietpreisentwicklung trotz der ähnlich hohen Auslastung der Wohnungsmärkte vergleichsweise flacher verlaufen. Eine fortgeführte Aktivierung von Neubaupotenzialen könnte zur Stabilisierung der Demografie und zur Verbesserung der Angebotssituation beitragen.

7 Handlungsempfehlungen

I.) **Demografische Entwicklung stärker in die Bauleitplanung einbinden**

Die aktuell noch intensive Bautätigkeit wird den zukünftigen Bedarfen nicht ausreichend gerecht. Eine stärkere Durchmischung der Wohnformen im Rahmen einer vorausschauenden Gemeinde- und Stadtentwicklung, die den demografischen Wandel noch stärker in den Focus nimmt, ist wünschenswert. Dies ist im Zusammenhang mit den Erfordernissen der Bestandsanpassung (siehe Punkt IV unten) zu sehen.

II.) **Unterschiedliche Nachfragesituationen in den Kreisteilen**

Die Wohnraumnachfrage wird in den mittleren und westlichen Kreisteilen hoch bleiben. In den östlichen Kreisteilen besteht bereits ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Wird die derzeitige Entwicklung ungehindert fortgeführt, kann das Verhältnis unausgewogen und Innenentwicklungsansätze konterkariert werden. Um die Folgen der beobachtbaren Nachfragewanderung aus den westlichen in die östlichen Kreisteile richtig abschätzen zu können, ist ein permanentes Monitoring der kreisweiten Bautätigkeit und Nachfrageentwicklung erforderlich. Hierzu sollten insbesondere die in den nächsten Jahren wieder verfügbaren Ergebnisse des Zensus 2022 eingesetzt werden.

III.) **Mehr öffentliches Engagement im Bereich sozialer/geförderter Wohnraum**

Das Angebot an mietpreisgebundenem Wohnraum nimmt kontinuierlich ab, während der Bedarf an günstigem Mietwohnraum steigt. Die private Bauwirtschaft kann aus Renditeüberlegungen heraus diese Diskrepanz kaum auflösen. Es besteht damit wachsender Bedarf, diese sich weiter aufspannende Lücke durch die öffentliche Hand zu schließen. 89% der antwortenden Kommunen haben sich in der Gemeindebefragung für die Einrichtung einer Kreiswohnungsbaugesellschaft ausgesprochen. Die Errichtung von sozialem/gefördertem Wohnraum wird i.d.R. durch kommunale Flächen erleichtert. Im Hinblick auf die Gründung einer Kreiswohnungsbaugesellschaft stehen im gemeindlichen Eigentum befindliche Flächen im besonderen Fokus und sollten hierfür bereits gemeindlicherseits bevorratet/zurückgehalten werden.

IV.) **Innenentwicklungsbeauftragter zur Mobilisierung un- und untergenutzter Altbestände**

Die Anpassung der Wohnraumbestände an die zukünftigen Bedarfe erfordert eine intensive Bearbeitung im Rahmen eines Innenentwicklungsmanagements. Die Verhinderung des „Donut-Effekts“ und die Erhaltung belebter Ortskerne ist elementare kommunale Aufgabe, auch im Hinblick auf das Sparsamkeitsgebot für Grund- und Boden nach BauGB. Die mit zunehmendem Alter abnehmende Veränderungs- und Umzugsbereitschaft sowie der Trend zu kleineren und Single- Haushalten führt zu Mindernutzungen und Unterauslastungen in Altgebäuden des Innenbereichs. Ein Innenentwicklungsbeauftragter in den Städten und Gemeinden kann hier Unterstützungsleistungen liefern, ggf. im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit.

V.) Stärkere interkommunale Zusammenarbeit bei der Unterbringung von Obdachlosen und bei Wohnungsnotfällen

Insbesondere kleinere Gemeinden haben keine ausreichenden Kapazitäten für die Unterbringung von Obdachlosen/Wohnungsnotfällen. Eine Zusammenarbeit einzelner Gemeinden in der Bereithaltung und Bewirtschaftung von Obdachlosenunterkünften und in der sozialpsychologischen Fürsorge kann im Bedarfsfalle die schnelle und adäquate Handlungsfähigkeit erhöhen. Hinsichtlich der Beratungs- und Unterstützungsmöglichkeiten wird die Bildung von übergemeindlichen Informationsnetzwerken empfohlen, um ein gemeinsames Lagebild und den „Best-Practice“- Erfahrungsaustausch zu befördern.

VI.) Stärkere interkommunale Zusammenarbeit bei der Erstellung von Mietspiegeln

Für die Stadt Hanau gilt ab 1.7.2022 eine verpflichtende Erstellung eines Mietspiegels. Für kleinere Gemeinden ist die Erstellung eines Mietspiegels i.d.R. zu aufwendig und kostspielig. Durch Zusammenarbeit von Gemeinden kann der Aufwand aufgeteilt und es können auch unterregionale Auswertungen erstellt werden. Derzeit bestehen Mietpreisspiegel nur für die Städte Hanau und Maintal mit nur eingeschränkten Rückschlussmöglichkeiten in die umliegenden Städte und Gemeinden. Die entsprechende Landesförderung zur Erstellung von Mietspiegeln ermöglicht ggf. auch die Förderung gemeindeübergreifender oder kreisweiter Mietspiegel.

8 Fazit

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes im Main-Kinzig-Kreis ist wesentlich durch die positive konjunkturelle Lage der 2010er Jahre geprägt. Das wirtschaftliche Wachstum, die anziehenden Beschäftigungszahlen und eine sinkende Arbeitslosenquote haben auch die Wohnungsnachfrage im Kreisgebiet steigen lassen. Trotz hoher Wohnungsnachfrage, verstärkt durch eine anhaltende Zuwanderungsdynamik in den Kreis, nahmen die Wohnungsbestände in der Zeit von 2010 bis 2020 aber nur auf niedrigem Niveau zu. Gleichzeitig haben ein verringertes Angebot, das Niedrigzinsumfeld und mangelnde alternative Anlagemöglichkeiten die Kaufpreise für Wohnimmobilien in die Höhe getrieben. Die geringe Zunahme der Wohnungsbestände und die hohen Preissteigerungen im Miet- und Kaufmarkt erschweren vulnerablen Gruppen, wie Senioren, Haushalten mit niedrigem Einkommen und Haushalten in der Grundsicherung, Wohnungslosen, aber auch Familien und jungen Haushalten, den Zugang zum lokalen Wohnungsmarkt.

Der öffentlich geförderte Wohnungsmarkt des Kreises kann diese Entwicklung nur zu einem sehr geringen Anteil abfangen. Der Main-Kinzig-Kreis hat im hessenweiten Vergleich einen nur unterdurchschnittlichen Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen. Durch Bindungsausläufe ist der Bestand an Sozialwohnungen im Kreis im letzten Jahrzehnt sukzessive gesunken. In der Folge gibt es eine deutliche Anspannung im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt. Für eine adäquate Wohnraumversorgung unterschiedlicher Zielgruppen ist daher ein höheres Engagement im Bereich der öffentlichen Wohnraumförderung notwendig. Das Ergebnis der Kommunalbefragung zeigt, dass auch die Kommunen hier dringenden Handlungsbedarf sehen. Fast 90 % der antwortenden Gemeinden befürworten die Gründung einer kreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft zur Verbesserung der Versorgungslage.

Eine weiteres zentrales Aufgabenfeld, neben der Sicherstellung eines ausreichenden Angebots an bezahlbarem Wohnraum, besteht in der Adressierung der nach wie vor großen räumlichen Ungleichgewichte bei der Wohnraumversorgung. Während die westlichen, suburban geprägten Gebiete des Kreises einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen, der insbesondere Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen vor Leistbarkeitsprobleme stellt, stehen die östlichen, eher ländlich geprägten Gebiete mit vorwiegend kleinteiliger Wohninfrastruktur und sehr hohen Anteilen an Eigenheimen vor der Herausforderung sich wandelnder qualitativer Wohnungsbedarfe. Denn der demographische Wandel führt zu einem deutlichen Anstieg von Seniorenhaushalten im Kreisgebiet. Daher gilt es, vor allem das Angebot altersgerechten Wohnens bedarfsgerecht auszubauen. Dies erfordert auch eine entsprechende Anpassung der Bauleitplanungen in den kreisangehörigen Kommunen. Schon jetzt zeichnet sich ab, dass der Neubau von Einfamilienhäusern insbesondere in den östlichen Kreisteilen über dem prognostizierten Bedarf liegt.

9 Literaturverweise

Deschermeier, Philipp. 2016. Einfluss der Zuwanderung auf die demografische Entwicklung in Deutschland. IW-Trends - Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung 43: 21–38.

Deschermeier, Philipp und Ralph Henger. 2015. Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum. IW-Trends - Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung 42: 23–39.

Deschermeier, Philipp, Susanna Kochskämper, Michael Schier und Michael Voigtländer. 2015. Der Wohnungsmarkt 2030. Wie und wo die Generation 65+ leben wird. Köln.

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. 2009. Wohnen im Alter. Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Berlin.

Institut Wohnen und Umwelt GmbH, GSF e.V. – Gesellschaft für Sozialwissenschaftliche Frauenforschung e.V., GISS – Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung e.V. 2005: Gesamtbericht Forschungsverbund „Wohnungslosigkeit und Hilfen in Wohnungsnotfällen“, Oktober 2005. Online unter <http://www.iwu.de/forschde/dateien/FVGesamtbericht.pdf>

Kremer-Preiß, Ursula, Thorsten Mehnert und Holger Stolarz. 2011. Wohnen im Alter: Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Berlin
www.bbsr.bund.de/nn_23494/BBSR/DE/.../2011/Heft147.html
<http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/67012/publicationFile/38380/wohnen-im-alter-forschungen-heft-147.pdf>.

Vaché, Martin und Markus Rodenfels. 2016. Der Wohnraumbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen. Darmstadt.

Anhang A - Fragebogen der Gemeindebefragung

Wohnraumversorgungskonzept Main-Kinzig-Kreis 2021

Gemeindebefragung zur Wohnungsmarktsituation



Ansprechpartner für Rückfragen:

Main-Kinzig-Kreis
 Holger Ullrich
 Bauordnungsamt, Sachgebietsleitung Kreisentwicklung
 Barbarossastraße 24
 63571 Gelnhausen

Telefon: 06051 85-13909
 Telefax: 06051 85-9-13909
 E-Mail: holger.ullrich@mkk.de



Konzept und Durchführung der Befragung:

Institut Wohnen und Umwelt GmbH

Martin Vaché
 Rheinstraße 65
 64295 Darmstadt

Tel. 06151/290442
 Fax: 06151/290497
 m.vache@iwu.de

Dieser Fragebogen steht auch unter <https://download.iwu.de/GemeindebefragungMKK2021.pdf> zur Verfügung

Teil A: Die Wohnsituation Älterer im Main-Kinzig-Kreis

Infolge des demografischen Wandels wird sich die Zahl der Älteren und Hochbetagten in den nächsten Jahrzehnten in den Städten und Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises weiter erhöhen. Seniorenhaushalte sind jedoch keine homogene Gruppe und zur Wohnsituation Älterer liegen nur wenige empirische Erkenntnisse vor. Um sich abzeichnende Problemlagen oder Unterstützungsbedarfe erkennen zu können, sind – auch auf Einschätzungen basierende – Erkenntnisse zu soziodemografischen Charakteristika und Wohnversorgungssituation hilfreich.

A1. Bedarfslage in der Kommune

Welche der folgenden Typen von Seniorenhaushalten sind in Ihrer Kommune häufiger, welche weniger häufig vertreten?

Nach Art des Haushaltes	sehr geringe Zahl				sehr große Zahl		Weiße nicht
Einpersonseniorenhaushalte	<input type="radio"/>						
Paarhaushalte mit Senioren	<input type="radio"/>						
Mehrpersonseniorenhaushalte ohne Kernfamilie (Wohngemeinschaften mehrerer Einzelpersonen oder Paare)	<input type="radio"/>						
Senioren in Mehrgenerationenhaushalten oder im Familienverbund	<input type="radio"/>						
Nach Herkunft	sehr geringe Zahl				sehr große Zahl		Weiße nicht
Langfristig vor Ort lebende Seniorenhaushalte	<input type="radio"/>						
Im Seniorenalter zugezogene Haushalte	<input type="radio"/>						
Seniorenhaushalte mit Migrationshintergrund	<input type="radio"/>						
Nach besonderem Unterstützungsbedarf	sehr geringe Zahl				sehr große Zahl		Weiße nicht
Seniorenhaushalte mit pflegebedürftigen Mitgliedern	<input type="radio"/>						
Hochbetagte Seniorenhaushalte (85 Jahre und älter)	<input type="radio"/>						
Seniorenhaushalte mit besonderem Unterstützungsbedarf (z.B. Demenzkranke)	<input type="radio"/>						

A2. Wohnangebote in der Kommune

Welche Bedeutung haben die folgenden Wohnformen für die derzeitige Wohnversorgungssituation von Seniorenhaushalten in Ihrer Kommune?

	sehr geringe Bedeutung				sehr große Bedeutung		Weiß nicht
Einfamilienhäuser ohne barrierefreie Ausstattung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Eigentumswohnungen ohne barrierefreie Ausstattung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mietwohnungen ohne barrierefreie Ausstattung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnungen oder Häuser mit barrierefreier oder barrierereduzierter Ausstattung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Besondere Wohnformen (selbstorganisierte oder an einen Pflegeträger angebundene Wohngemeinschaften oder Wohngruppen mit ambulanten Betreuungsleistungen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohn- und Pflegeheime mit stationären Betreuungsleistungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Andere, und zwar:	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Wie schätzen Sie die folgenden Wohnversorgungsprobleme von Seniorenhaushalten in Ihrer Kommune ein?

	sehr gering				sehr groß		Weiß nicht
Fehlende barrierefreie oder barrierereduzierte Ausstattung des Gebäudes und der Wohnung	<input type="radio"/>						
Defizite im Wohnumfeld (z.B. Erreichbarkeit, Nahversorgung, soziale Einbindung)	<input type="radio"/>						
Hohe Wohnkostenbelastung (z.B. durch Miete oder Energiekosten)	<input type="radio"/>						
Wohnflächenübersversorgung (z.B. Einpersonenhaushalte in Einfamilienhäusern ohne entsprechenden Flächenbedarf)	<input type="radio"/>						
Zu kleine Wohnungen	<input type="radio"/>						
Unzureichender baulicher Standard oder schlechte Wohnverhältnisse	<input type="radio"/>						
Vereinzelung, fehlende soziale Kontaktmöglichkeiten in der Wohnsituation	<input type="radio"/>						
Andere, und zwar:	<input type="radio"/>						

Für wie relevant halten Sie folgende Ursachen für die oben genannten Wohnversorgungsprobleme von Seniorenhaushalten in Ihrer Kommune?

	sehr gering				sehr groß		Weiß nicht
Fehlende finanzielle Ressourcen zur Behebung (z.B. barrierefreier Umbau)	<input type="radio"/>						
Zu großer Aufwand zur Behebung	<input type="radio"/>						
Geringe Umzugsbereitschaft	<input type="radio"/>						
Fehlende Wohnalternativen vor Ort	<input type="radio"/>						
Fehlende Beratungs- und Unterstützungsleistungen	<input type="radio"/>						
Fehlende finanzielle Mittel der Kommune	<input type="radio"/>						
Andere, und zwar:	<input type="radio"/>						

A3. Verbesserung der Wohnversorgungssituation

Wie schätzen Sie unter Berücksichtigung des laufenden demografischen Wandels die zukünftigen wohnungsbezogenen Handlungsbedarfe für Seniorenhaushalte in Ihrer Kommune ein?

	sehr dringend				überhaupt nicht dringend		Weiß nicht
Barriere-reduzierung bei Wohnungen oder Häusern im Bestand	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				
Neubau von barrierefreien oder barriere-reduzierten Wohnungen oder Häusern	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				
Wohnungsangebote im niedrigpreisigen Segment/öffentlich geförderten Mietwohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				
Besondere Wohnformen (Wohn-gemeinschaften oder Wohngruppen, mit oder ohne institutionelle Anbindung, aber mit ambulanten Betreuungs-leistungen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				
Mehrgenerationenwohnformen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				
Wohn- und Pflegeheime mit stationären Betreuungsleistungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				
Ausbau sozialer Infrastruktur im Wohnumfeld oder in der Gesamtgemeinde	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				
Verbesserung der Mobilitätsangebote in der Kommune	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				
Keine Anpassung der Handlungsbedarfe erforderlich	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				
Andere, und zwar:	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				

A4. Maßnahmen

Welche Maßnahmen zur Verbesserung der Versorgungslage sind durch die Verwaltung in Ihrer Kommune geplant oder werden bereits durchgeführt?

Beschreiben Sie kurz Maßnahmen, die durch die Stadt oder Gemeinde initiiert oder durchgeführt wurden oder geplant sind. Welchen Umfang besitzen die Maßnahmen? Welche Mittel (Herkunft, Summe) werden dafür eingesetzt?

Informationskampagnen für private Immobilienbesitzer

Maßnahmen zur Verbesserung des Informationsaustauschs zwischen Akteuren

Förderung von baulichen Maßnahmen privater Haushalte

Förderung von baulichen Maßnahmen im öffentlichen Raum

Förderung von öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Mobilitätsangebote)

Errichtung oder Modernisierung von kommunalen seniorengerechten Wohnungen

Errichtung oder Modernisierung von seniorengerechten Wohnungen durch öffentliche Wohnungsunternehmen

Ankauf von Belegungsrechten an seniorengerechten Wohnungen

Kooperationen mit Anbietern von Pflege- oder Betreuungsleistungen

Verbesserung der Mobilitätsangebote in der Kommune

Andere und zwar:

Durch welche Maßnahmen könnte die Versorgungslage einzelner Bedarfsgruppen sonst noch verbessert werden?
 Beschreiben Sie kurz mögliche weitere Maßnahmen, die zur Verbesserung der Versorgungslage noch beitragen könnten, die aber außerhalb des Verantwortungsbereiches der Kommune liegen.

Teil B: Baulandverfügbarkeit und Kapazitäten

Welche Wohnbaukapazitäten sehen die bestehenden oder die in den nächsten 5 Jahren voraussichtlich zur Rechtskraft kommenden Bebauungspläne Ihrer Kommune vor?

Berücksichtigen Sie bestehende oder in Erstellung befindliche Bebauungspläne, die noch über offene Baulandkapazitäten für den Wohnungsbau verfügen

	Gesamtkapazität	davon aktuell verfügbar	in den nächsten 5 Jahren verfügbar
Ein- und Zweifamilienhäuser (mögliche Wohneinheiten)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
Mehrfamilienhäuser (mögliche Wohneinheiten)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>

Welche Wohnbaukapazitäten sind darüber hinaus in Ihrer Kommune perspektivisch verfügbar?

Berücksichtigen Sie Wohnbauflächenpotenziale in Flächennutzungsplänen, informellen Planwerken, Innenentwicklungspotenziale etc. soweit diese abschätzbaren Kapazitäten erlauben

	in vorbereitenden Bauleitplänen/FNP	im unbeplanten Innenbereich	in Arrondierungsflächen	in derzeit nicht für Wohnbauten genutzten bebauten Flächen (Konversionsflächen)
Ein- und Zweifamilienhäuser (mögliche Wohneinheiten)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
Mehrfamilienhäuser (mögliche Wohneinheiten)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>

Wie schätzen Sie die Bedeutung der vorstehenden Fragestellungen zur Baulandverfügbarkeit für die weitere Entwicklung Ihrer Kommune ein?

sehr gering					sehr groß	Weiß nicht
<input type="radio"/>						

Welche Maßnahmen müssen aus Ihrer Sicht vordringlich eingeleitet werden, um eine bessere Datengrundlage zur Beantwortung der vorstehenden Fragen zu schaffen, bzw. um die Potenziale zu bearbeiten?

	sehr vordringlich				absolut nachrangig		Weiß nicht
Personal	<input type="radio"/>						
Tools/Software	<input type="radio"/>						
Finanzmittel/Förderung	<input type="radio"/>						
Sonstiges, und zwar:	<input type="radio"/>						

Welche Restriktion wirkt einer weiteren Wohnraumbereitstellung in Ihrer Stadt/Gemeinde am stärksten entgegen?

	sehr starke Restriktion				keine Restriktion		Weiß nicht
Flächenverfügbarkeit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Anpassung der Infrastruktur	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Finanzausstattung der Kommune	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Personalkapazitäten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Erreichen der Wachstumsgrenze	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Planungsrestriktionen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sonstiges, und zwar:	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Teil C: Die Wohnungsnotfallsituation im Main-Kinzig-Kreis

Ziel dieses Befragungsteils ist es, einen groben Überblick über Wohnungsnotfälle in den Kommunen des Main-Kinzig-Kreises zu erhalten, da derzeit keine systematischen Informationen zu Bedarfslagen und Versorgungsangeboten vorliegen. Zu den Wohnungsnotfällen zählen Haushalte und Personen, die akut von Wohnungslosigkeit betroffen sind, unabhängig davon, ob sie institutionell (z.B. ordnungsrechtlich) untergebracht sind, in Behelfsunterkünften, vorübergehend bei Dritten oder ohne jegliche Unterkunft.

Im erweiterten Sinne werden auch solche Fälle dazugezählt, die unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht sind, in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben oder die auf Unterstützung zur Prävention von erneutem Wohnungsverlust angewiesen sind. Als besondere Fallgruppe sind zusätzlich Zuwanderinnen und Zuwanderer in gesonderten Unterkünften zu berücksichtigen, z.B. wenn diese trotz eines geregelten Aufenthaltsstatus mangels Zugang zum regulären Wohnungsmarkt in speziellen Übergangsunterkünften untergebracht sind.

In der Befragung soll daher neben Wohnungsnotfällen im Zusammenhang mit ordnungsrechtlichen Versorgungsangeboten auch Wohnungslosigkeit im weiteren Sinne erfasst werden, soweit dazu gemeindeseitig Kenntnisse oder Schätzungen vorliegen.

C1. Betroffenenlage in der Gemeinde

Wie schätzen Sie die Zahl der akut von Wohnungslosigkeit betroffenen Personen in Ihrer Kommune im Mittel der letzten drei Jahren ein?

Bitte geben Sie bei jahreszeitlich unterschiedlichen Fallzahlen die höchsten Betroffenenzahlen an. z.B. im Winter.

Anzahl Personen	keine	1 bis 5	6 bis 10	11 bis 50	mehr als 50, und zwar ca:	Weiß nicht
In ordnungsrechtlicher Unterbringung	<input type="radio"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="radio"/>				
Nachrichtlich, falls Angaben vorliegen:						
bei freien Trägern untergebracht	<input type="radio"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="radio"/>				
In Unterkünften für Asylsuchende und Geflüchtete untergebracht	<input type="radio"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="radio"/>				
Sonstige/keine institutionelle Unterbringung	<input type="radio"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="radio"/>				

Wie schätzen Sie die zukünftige Entwicklung der Zahl der akut von Wohnungslosigkeit betroffenen Personen in Ihrer Kommune ein?

	stark rückläufig				stark zunehmend	Weiß nicht
In ordnungsrechtlicher Unterbringung	<input type="radio"/>					
Nachrichtlich, falls Angaben vorliegen:						
bei freien Trägern und nicht ordnungsrechtlich untergebracht	<input type="radio"/>					
In Unterkünften für Asylsuchende und Geflüchtete untergebracht	<input type="radio"/>					
Sonstige/keine institutionelle Unterbringung	<input type="radio"/>					

C2. Haushaltsstruktur der von Wohnungsnotfällen besonders betroffenen Personen

Zu welchen Anteilen sind folgende **Haushaltsstrukturen** in Ihrer Kommune **akut von Wohnungslosigkeit betroffen**?
 Falls darüber keine genauen Angaben vorliegen, bitte versuchen Sie eine Einschätzung.

	sehr geringer Anteil				sehr hoher Anteil		Weiße nicht
Alleinstehende Männer	<input type="radio"/>						
Alleinstehende Frauen	<input type="radio"/>						
Paare ohne Kind(er)	<input type="radio"/>						
Alleinerziehende	<input type="radio"/>						
Paare mit Kind(ern)	<input type="radio"/>						
Sonstige Haushaltsstruktur	<input type="radio"/>						

Zu welchen Anteilen sind folgende **Betroffenengruppen** in Ihrer Kommune **akut von Wohnungslosigkeit betroffen**?
 Falls darüber keine genauen Angaben vorliegen, bitte versuchen Sie eine Einschätzung.

Wohnungsnotfälle ohne eigene Wohnung	sehr geringer Anteil				sehr hoher Anteil		Weiße nicht
Darunter Geflüchtete mit Unterbringung in Übergangwohnheimen/temporären Unterbringungen	<input type="radio"/>						
Darunter Zuwanderer aus dem EU/Nicht-EU-Ausland	<input type="radio"/>						
Darunter Auszubildende/Studierende ohne eigene Wohnung	<input type="radio"/>						
Andere, und zwar:	<input type="radio"/>						

Wohnungsnotfälle mit Verlust der eigenen Wohnung	sehr geringer Anteil				sehr hoher Anteil		Weiße nicht
Darunter Familien	<input type="radio"/>						
Darunter Senioren	<input type="radio"/>						
Andere, und zwar:	<input type="radio"/>						

C3. Unterbringungsformen in der Kommune

Welche Kapazitäten in der ordnungsrechtlichen Unterbringung von Wohnungsnotfällen stehen in Ihrer Kommune zur Verfügung?

Dazu gehören neben eigenen Angeboten auch Anmietungen und sonstige vertraglich gesicherte Unterbringungsmöglichkeiten

Anzahl Personen ca.

Unterkünfte für alleinstehende Wohnungslose	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="radio"/> weiß nicht
Unterkünfte für Mehrpersonenhaushalte (Familien, Paare und andere)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="radio"/> weiß nicht
Unterbringungsangebote zur Abdeckung von Nachfragespitzen	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="radio"/> weiß nicht
Reine Übernachtungsstellen	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="radio"/> weiß nicht
Winternotprogramme	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="radio"/> weiß nicht

Welche Kapazitäten für die Unterbringung von Wohnungsnotfällen werden durch freie Träger der Wohnungslosenhilfe in Ihrer Kommune zur Verfügung gestellt?

Anzahl Personen ca.

Vollstationäre Unterbringung	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="radio"/> weiß nicht
Teilstationäre Unterbringung	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="radio"/> weiß nicht
ambulant betreutes Wohnen	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="radio"/> weiß nicht
Tagesaufenthalte	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="radio"/> weiß nicht
medizinisch-pflegerische Angebote	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="radio"/> weiß nicht
Straßensozialarbeit	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="radio"/> weiß nicht

C4. Programme

In welcher Form gibt es folgende Elemente eines Präventions- und Notversorgungskonzeptes in Ihrer Kommune?
Dies können eigene Angebote sein oder solche, die in Zusammenarbeit mit oder allein durch freie Träger der Wohnungslosenhilfe bereitgestellt werden.

Grundversorgung mit weiteren Leistungen (Kleidung, Nahrung, Gesundheit)

Regelmäßige Organisation der Ansprechmöglichkeiten für Betroffene, z. B. durch Straßensozialarbeit

Programme der Vermittlung von weiterführenden Unterbringungsmöglichkeiten/ Zugang zu eigener Wohnung

Beratungsangebote zu sonstigen weiterführenden Hilfen

Präventionsprogramme, z.B. zur Vermeidung von Wohnungskündigungen

Kooperationen mit Anbietern von Wohnraum (z.B. kommunalen, öffentlichen oder genossenschaftlichen Anbietern)

Wie schätzen Sie die Wichtigkeit folgender organisatorischer Aspekte zur Verbesserung von Prävention und Notversorgung von Wohnungsnotfällen ein?

	sehr wichtig				überhaupt nicht wichtig		Weiß nicht
Verbesserung der interkommunalen Kooperation im Bereich der ordnungsrechtlichen Unterbringung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				
Verbesserung der interkommunalen Kooperation im Bereich der Prävention	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				
Verbesserung der Kooperation mit freien Trägern der Wohnungslosenhilfe	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				
Verbesserung der Beratung und Unterstützungsleistungen durch den Landkreis	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				
Sonstiges, und zwar:	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				

Wie schätzen Sie die Wichtigkeit folgender Aspekte der Wohnungsversorgung zur Prävention von Wohnungslosigkeit ein?

	sehr wichtig				überhaupt nicht wichtig		Weiß nicht
Verbesserung des Wohnungsangebots im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				
Verbesserung des Wohnungsangebots im niedrigpreisigen Segment des freien Wohnungsmarktes	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				
Verbesserung des Wohnungsangebots für besondere Zielgruppen (z.B. behindertengerecht, seniorenrecht, mit Unterstützungs- und Betreuungsbedarfen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				
Verbesserung der Angebote zur Vermeidung von Wohnungsverlusten (z.B. Mietschuldnerberatung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				
Sonstiges, und zwar:	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				

Teil D: Das Wohnangebot für geringe und mittlere Einkommen

D1. Bedarfe und Versorgungslage

Wie schätzen Sie die derzeitige Versorgungslage mit Wohnraum für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen in Ihrer Kommune ein? *Geringe Einkommen sind Einkommen im Bereich unterhalb der Einkommensgrenzen im sozial geförderten Wohnungsbau nach dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz (§5 HWoFG). Mittlere Einkommen entsprechen dem Sinne nach den Zielgruppen des §5 Abs. 5 HWoFG.*

	sehr gute Versorgungslage			sehr schlechte Versorgungslage			Weiß nicht
Haushalte mit geringem Einkommen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Haushalte mit mittlerem Einkommen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Wie schätzen Sie die weitere Entwicklung der Versorgungslage mit Wohnraum für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen in Ihrer Kommune ein?

	stark rückläufig			stark zunehmend			Weiß nicht
Haushalte mit geringem Einkommen	<input type="radio"/>						
Haushalte mit mittlerem Einkommen	<input type="radio"/>						

D2. Angebot

Wie schätzen Sie die Potenziale folgender Unterstützungsleistungen durch den Main-Kinzig-Kreis zur Verbesserung des Wohnungsangebots für geringe und mittlere Einkommen ein?

	sehr groß			sehr gering			Weiß nicht
Gründung einer kreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft	<input type="radio"/>						
Einstieg des MKK in eine bereits bestehende kommunale Wohnungsbaugesellschaft	<input type="radio"/>						
Gründung einer Baugenossenschaft	<input type="radio"/>						

Welche sonstigen Unterstützungsleistungen durch den Main-Kinzig-Kreis für die Wohnversorgung der Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen wären für Ihre Kommune wünschenswert?

Für welche Stadt oder Gemeinde sind diese Angaben gemacht worden?

Wir bedanken uns für Ihre Mitarbeit!
Bitte senden Sie den elektronisch oder von Hand ausgefüllten Fragebogen per E-Mail an m.vache@iwu.de zurück!