

Stadtverwaltung Gießen

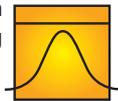
Kommunales Wohnraumversorgungskonzept Gießen

Datenreader



GOE Bielefeld

Gesellschaft für Organisation
und Entscheidung



Ritterstraße 19
33602 Bielefeld
Tel.: (0521) 875 22 22
Fax: (0521) 875 22 88
E-Mail: goe@goe-bielefeld.de
www.goe-bielefeld.de



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
2	Bevölkerung.....	3
2.1	Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstruktur.....	3
2.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen	15
2.3	Gesamtentwicklung.....	19
2.4	Wanderungen besonderer Personengruppen	23
2.5	Zuzüge aus den Landkreisen	25
2.6	Die Studierenden als eine gesonderte Bevölkerungsgruppe	26
2.7	Personen ohne und mit Migrationshintergrund	30
2.8	Haushaltsstruktur	31
3	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	33
3.1	Erwerbstätigkeit	33
3.2	Arbeitslosigkeit - SGB III und SGB II	43
3.3	Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei dauerhafter Erwerbsminderung (SGB XII)	58
3.4	Altersarmut.....	61
3.5	Asylbewerberleistungsgesetz	63
3.6	Haushalte mit Wohngeld.....	64
3.7	Kinderzuschlag.....	65
3.8	Einkommen - Kaufkraft.....	65
3.9	Drohende Wohnungslosigkeit und öffentlich-rechtliche Unterbringung	69
3.10	Erteilte Wohnberechtigungsscheine	74
3.11	Fazit sozioökonomische Rahmenbedingungen - Personengruppen und die Nachfrage nach preisgünstigen und bezahlbaren Wohnungen	77
4	Wohnungs- und Immobilienmarkt	81
4.1	Gebäude und Wohnungen	81
4.2	Stadt Gießen - Wohnheime und Wohnheimplätze	91
4.3	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen.....	93
4.4	Mietangebote und Mietniveau	99
4.4.1	Mietangebote und Kosten der Unterkunft (KdU) in der Stadt Gießen.....	118
4.5	Kaufverträge und Bodenrichtwerte	123
4.6	Daten der Wohnungsunternehmen/Genossenschaften.....	130
5	Prognose Wohnungsbedarf	139
5.1	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	140
5.2	Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung	144
5.3	Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur	145
6	Kleinräumige Auswertung der Daten des Zensus Mai 2011.....	147
7	Zentrale Auswertungsergebnisse	179
8	Anhang	199



1 Einleitung

Der vorliegende Datenreader enthält Daten zur Analyse des Wohnungsmarktes in Gießen und Informationen zu den wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Daten der Stadt Gießen werden dabei mit den entsprechenden Daten der Stadt Marburg und des Landkreises Gießen verglichen.

In der Regel haben wir die Daten in einer zehnjährigen Zeitreihe von 2004 bis 2013 aufbereitet. Wenn die Zeitreihe nicht komplett ist, dann liegen häufig keine Daten vor (z.B. Reform der Sozialgesetzgebung zum 01.01.2005) oder die Daten sind in den zurückliegenden Jahren nicht valide.

Zu den folgenden Themen liegen Daten vor:

1. Bevölkerung (Bevölkerungsentwicklung/-struktur, natürliche Bevölkerungsbewegung, Wanderungsbewegung, Gesamtentwicklung)
2. Haushaltsstruktur
3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen (Erwerbstätigkeit, Einkommen, Arbeitslosigkeit - SGB II, SGB III -, SGB XII, Wohngeld, drohende Wohnungslosigkeit und öffentlich-rechtliche Unterbringung, Wohnungssuchende, vermittelte Wohnungen im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen)
4. Wohnungs- und Immobilienmarkt (Gebäude, Wohnungen)
5. Öffentlich geförderte Miet-Wohnungen
6. Baugenehmigungen, Baufertigstellungen
7. Kauffälle
8. Bodenpreise
9. Mietniveau und Mietangebote
10. Prognosen - Bevölkerung, Haushalte, Wohnungen

Bei den Daten für den Landkreis Gießen haben wir darauf geachtet, dass die uns zur Verfügung gestellten Daten nicht die Daten für die Stadt Gießen enthielten, um zu verhindern, dass die entsprechenden Personen der Stadt Gießen doppelt gezählt werden. Enthielten die Daten zum Landkreis Gießen auch die Daten für die Stadt Gießen, haben wir diese, so weit wie möglich, herausgerechnet.

Folgende Datenquellen wurden verwendet:

- Hessisches Statistisches Landesamt
- Zensus 2011
- Stadtverwaltung Gießen
- Stadtverwaltung Marburg
- Landkreis Gießen
- Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Südwest
- Philipps-Universität Marburg
- Justus-Liebig-Universität Gießen
- Technische Hochschule Mittelhessen
- Wohnungsunternehmen – Wohnbau Gießen GmbH, bvd Mittelhessen GmbH, Baugenossenschaft 1984 Gießen eG, Gesellschaft für Soziales Wohnen in Gießen mbH (GSW), GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Wohnbau Genossenschaft Gießen eG
- Hessen Agentur GmbH
- Regionalplan Mittelhessen 2010
- Bertelsmann Stiftung
- GfK GeoMarketing GmbH
- empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de / bis 2011 IDN Immodaten GmbH)
- Oase – Hilfeeinrichtung für Frauen in sozialen Notlagen
- AWO Stadtkreis Gießen mbH – Hilfeverbund Wohnen und Arbeiten

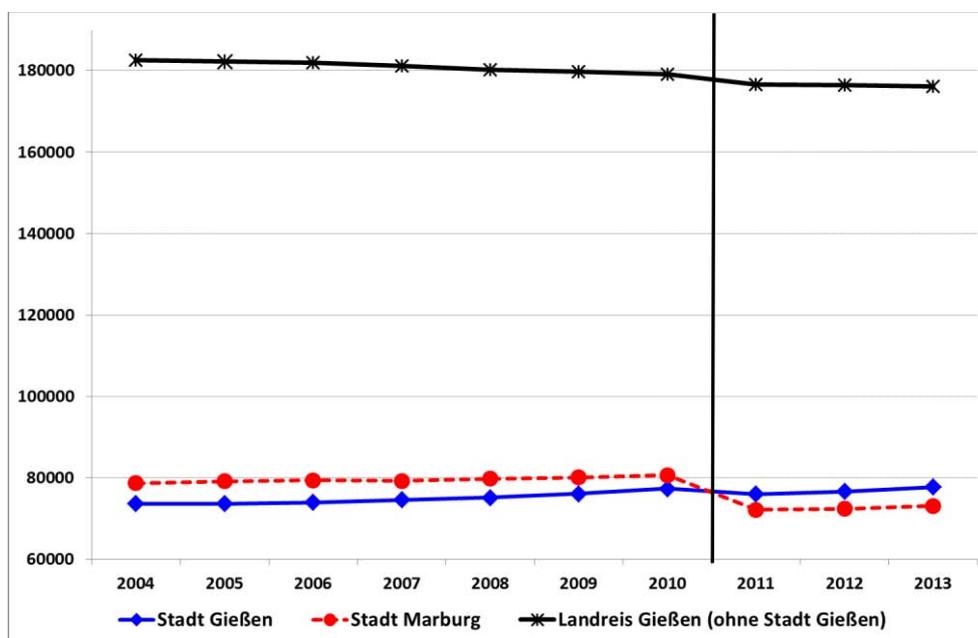
2 Bevölkerung

2.1 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Daten zur Bevölkerungsentwicklung und zur Bevölkerungsstruktur sind eine wichtige Einflussgröße bei der Analyse des Wohnungsmarktes einer Stadt. Bei der Analyse der Daten ist es wichtig zu wissen, dass es 2011 einen Bruch bei der Ermittlung der Daten gab. Die Basis der Daten von 2004 – 2010 war die Fortschreibung der Volkszählungsdaten von 1987, die Basis der Daten von 2011 – 2013 ist die Fortschreibung der Daten des Zensus vom Mai 2011 (Stichtag 09.05.2011).

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung insgesamt 2004 - 2013



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2004 – 2013 (Hauptwohnsitz)

	Stadt Gießen	Stadt Marburg	Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)
2004	73.648	78.701	182.598
2005	73.690	79.139	182.206
2006	73.958	79.375	181.967
2007	74.593	79.240	181.183
2008	75.140	79.836	180.159
2009	76.090	80.123	179.675
2010	77.366	80.656	179.107
2011	76.059	72.190	176.528
2012	76.680	72.433	176.361
2013	77.733	73.125	176.087

Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Die Abbildung und die Tabelle zeigen, dass im Jahr 2004 auf Grund der fortgeschriebenen Daten der Volkszählung von 1987 die Stadt Marburg mehr Einwohner_innen hatte als die Stadt Gießen. Mit der Fortschreibung der Bevölkerungszahlen auf der Grundlage des Zensus 2011 hat sich die Situation verändert – jetzt leben in der Stadt Gießen mehr Personen mit Hauptwohnsitz als in der Stadt Marburg.



Die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Gießen ist seit 2004 kontinuierlich rückläufig, der starke Rückgang vom Jahr 2010 auf das Jahr 2011 ist durch die veränderte Datengrundlage zu erklären. Im Gegensatz zu den Städten Gießen und Marburg ist die Bevölkerung im Landkreis seit 2011 rückläufig. Der Rückgang betrug 0,2% von 2011 bis 2013.

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Gießen ist positiv. Bedingt durch die veränderte Datengrundlage im Jahr 2011 gab es von 2010 auf 2011 jedoch einen „Einbruch“ der bis dato positiv verlaufenen Entwicklung.

Wie die Abbildung 1 zeigt, hat es einen wesentlich stärkeren Einbruch in der Stadt Marburg als in der Stadt Gießen und dem Landkreis gegeben. Der „Bevölkerungsverlust“ war in der Stadt Marburg mehr als sechsmal so hoch wie in der Stadt Gießen (Gießen -1.307 Personen, Marburg -8.466 Personen). Dadurch bedingt wohnten wie beschrieben mit Hauptwohnsitz am 31.12.2013 weniger Personen in der Stadt Marburg als in der Stadt Gießen.

Von 2011 bis 2013 hat sich in beiden Städten die Bevölkerung positiv entwickelt. Mit 2,2% (absolut 1.674 Einwohner_innen) war die Bevölkerungszunahme in der Stadt Gießen prozentual und absolut positiver als in der Stadt Marburg mit 1,3% (935 Einwohner_innen).

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung 2004 – 2013, Einwohner_innen mit Haupt- und Nebenwohnsitz

In Tabelle 2 sind neben den Einwohner_innen mit Hauptwohnsitz auch die Personen aufgelistet, die einen Nebenwohnsitz in der Stadt Gießen haben. Von 2006 bis 2013 hatten immer weniger Personen einen Nebenwohnsitz in der Stadt Gießen. Auffällig ist der Rückgang im Jahr 2013 von 7.992 (2012) auf 5.172 Personen (-2.820 Personen = -35,3%). In keinem anderen Jahr war der absolute und prozentuale Rückgang so hoch wie im Jahr 2013.

	Stadt Gießen		
	Hauptwohnsitz	Nebenwohnsitz	insgesamt
2004	73.648	10.257	83.905
2005	73.690	10.822	84.512
2006	73.958	11.222	85.180
2007	74.593	9.958	84.551
2008	75.140	9.071	84.211
2009	76.090	8.702	84.792
2010	77.366	8.365	85.731
2011	76.059	8.062	84.121
2012	76.680	7.992	84.672
2013	77.733	5.172	82.905

Datenquellen: Hessisches Statistisches Landesamt, Stadt Gießen

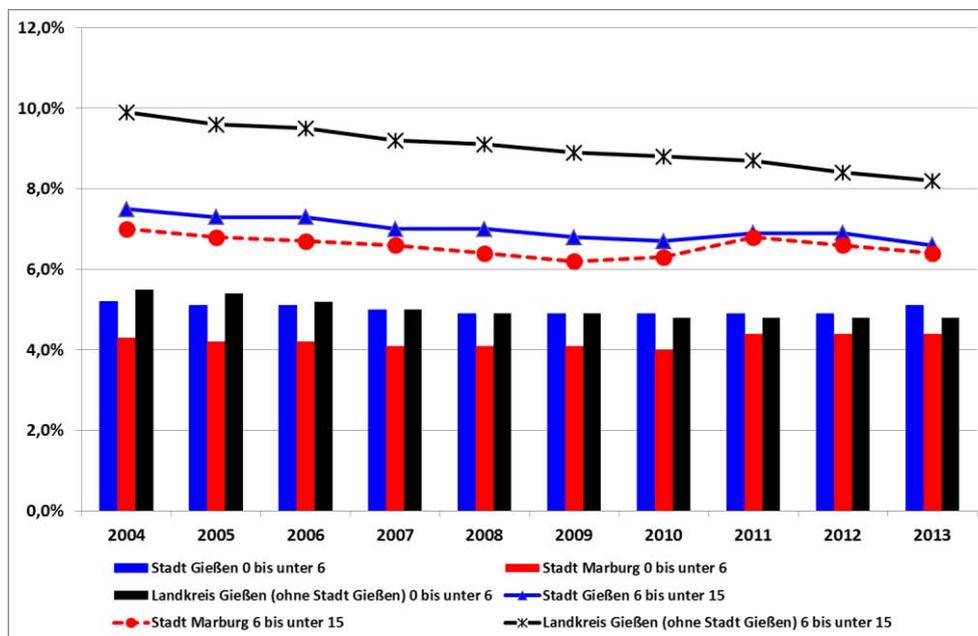
Beim Hessischen Statistischen Landesamt liegen bezogen auf die Bevölkerungsdaten keine Angaben zum Migrationshintergrund vor, es wird lediglich zwischen Deutschen und Ausländern unterschieden. Da diese Angaben kein Abbild der Wirklichkeit wiedergeben, wurde auf diese Daten verzichtet (zu Angaben zum Migrationshintergrund siehe S. 30).

Bedeutend für die Beurteilung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist nicht nur die zahlenmäßige Entwicklung der Bevölkerung, sondern auch die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Altersgruppen.

Im Folgenden werden wir auf die Bevölkerungsstruktur und ihre Entwicklung näher eingehen.

Die 0- bis unter 6-Jährigen und die 6- bis unter 15-Jährigen

Abbildung 2: Anteil der 0- bis unter 6-Jährigen und der 6- bis unter 15-Jährigen an der Gesamtbevölkerung



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Der Anteil der **0- bis 6-Jährigen** an der Gesamtbevölkerung in der Stadt Marburg lag während der vergangenen zehn Jahre konstant bei mindestens 4,0% und nie höher als 4,4%. Die Situation in der Stadt Gießen ist vergleichbar. Dort war der Anteil nicht niedriger als 4,9% und nicht höher als 5,1%. In den beiden Städten war somit über die zehn Jahre in dieser Altersgruppe ein stabiles Muster mit wenig Dynamik erkennbar. Mehr Dynamik ist im Landkreis Gießen erkennbar. Der Anteil der 0 bis 6-Jährigen sank von 5,5% im Jahr 2004 auf 4,8% im Jahr 2013 (-12,7%).

Tabelle 3: Anteil der 0- bis unter 6-Jährigen und der 6- bis unter 15-Jährigen an der Gesamtbevölkerung

	Stadt Gießen		Stadt Marburg		Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)		Stadt Gießen		Stadt Marburg		Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
	0 bis unter 6						6 bis unter 15					
2004	3.828	5,2%	3.402	4,3%	10.081	5,5%	5.520	7,5%	5.542	7,0%	18.110	9,9%
2005	3.779	5,1%	3.336	4,2%	9.806	5,4%	5.407	7,3%	5.420	6,8%	17.564	9,6%
2006	3.747	5,1%	3.312	4,2%	9.383	5,2%	5.393	7,3%	5.337	6,7%	17.197	9,5%
2007	3.708	5,0%	3.246	4,1%	9.056	5,0%	5.249	7,0%	5.193	6,6%	16.733	9,2%
2008	3.713	4,9%	3.294	4,1%	8.901	4,9%	5.225	7,0%	5.113	6,4%	16.365	9,1%
2009	3.693	4,9%	3.264	4,1%	8.781	4,9%	5.163	6,8%	5.006	6,2%	16.004	8,9%
2010	3.814	4,9%	3.254	4,0%	8.599	4,8%	5.201	6,7%	5.051	6,3%	15.681	8,8%
2011	3.721	4,9%	3.159	4,4%	8.489	4,8%	5.284	6,9%	4.879	6,8%	15.281	8,7%
2012	3.760	4,9%	3.204	4,4%	8.499	4,8%	5.306	6,9%	4.782	6,6%	14.766	8,4%
2013	3.927	5,1%	3.227	4,4%	8.439	4,8%	5.158	6,6%	4.707	6,4%	14.432	8,2%

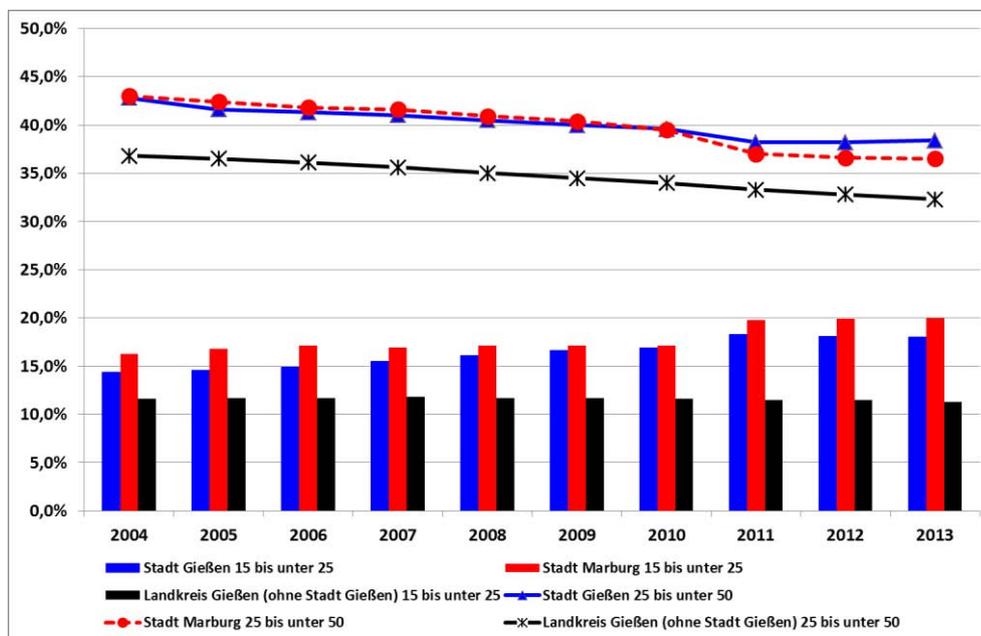
Im Vergleich der drei Gebietskörperschaften ist die Stadt Marburg die einzige Gebietskörperschaft, in der sich der Anteil (leicht) erhöht hat. Von 2011 bis 2013 hat sich in den beiden Städten die Anzahl der Kinder erhöht, während im Landkreis Gießen die Anzahl abgenommen hat.

Bei den **6- bis unter 15-Jährigen** ist in allen drei Gebietskörperschaften ein Rückgang des Anteilswertes zu verzeichnen. Der prozentuale Rückgang des Anteilswertes war im Landkreis Gießen mit -17,2% am größten (von 9,9% auf 8,2%), gefolgt von der Stadt Gießen mit -12,0% (von 7,5% auf 6,6%) und der Stadt Marburg mit -8,6% (von 7,0% auf 6,4%).

In allen drei Gebietskörperschaften lebten Ende 2013 weniger 6- bis unter 15-Jährige als 2011.

Die 15- bis unter 25-Jährigen und die 25- bis unter 50-Jährigen

Abbildung 3: Anteil der 15- bis unter 25-Jährigen und der 25- bis unter 50-Jährigen an der Gesamtbevölkerung



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Im Vergleich der drei Gebietskörperschaften ist im Verlauf der letzten zehn Jahre der prozentuale Anteil der **15- bis unter 25-jährigen** an der Gesamtbevölkerung mit wenig Dynamik am konstantesten geblieben - lag der Anteil dieser Altersgruppe im Jahr 2004 bei 11,6%, lag er im Jahr 2013 bei 11,3%. Dies entspricht einem Rückgang von 2,6%.

Dagegen verlief die Entwicklung in den beiden Städten wesentlich dynamischer. So gab es in beiden Städten zunächst eine Zunahme des Anteils dieser Altersgruppe. Mit einem Zuwachs von 25,0% gegenüber 2004 war die Steigerung in der Stadt Gießen am größten (von 14,4% auf 18,0%). Hinsichtlich der Stadt Marburg war dieser Zuwachs mit 22,7% etwas geringer. Auch in absoluten Zahlen ausgedrückt hat es in beiden Städten von 2011 bis 2013 eine Steigerung gegeben.

Im Vergleich der beiden Städte liegt mit einem Anteil von 20,0% im Jahr 2013 die Stadt Marburg bei dieser Altersgruppe vor der Stadt Gießen (18,0%).



Betrachtet man die absoluten Zahlen in den Jahren 2011 bis 2013, so verlief die Entwicklung in der Stadt Gießen anders als in der Stadt Marburg und im Landkreis. Während in den beiden letztgenannten Gebietskörperschaften die Anzahl der Personen in dieser Altersgruppe zurückging, stieg sie in der Stadt Gießen von 13.886 auf 14.005 Personen.

Tabelle 4: Anteil der 15- bis unter 25-Jährigen und der 25- bis unter 50-Jährigen an der Gesamtbevölkerung

	Stadt Gießen		Stadt Marburg		Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)		Stadt Gießen		Stadt Marburg		Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
	15 bis unter 25						25 bis unter 50					
2004	10.601	14,4%	12.819	16,3%	21.196	11,6%	30.814	42,8%	33.880	43,0%	67.204	36,8%
2005	10.759	14,6%	13.275	16,8%	21.378	11,7%	30.641	41,6%	33.566	42,4%	66.484	36,5%
2006	11.005	14,9%	13.571	17,1%	21.380	11,7%	30.530	41,3%	33.157	41,8%	65.660	36,1%
2007	11.585	15,5%	13.384	16,9%	21.358	11,8%	30.608	41,0%	32.931	41,6%	64.483	35,6%
2008	12.110	16,1%	13.623	17,1%	21.106	11,7%	30.435	40,5%	32.674	40,9%	63.140	35,0%
2009	12.658	16,6%	13.693	17,1%	21.091	11,7%	30.420	40,0%	32.343	40,4%	61.941	34,5%
2010	13.080	16,9%	13.803	17,1%	20.794	11,6%	30.638	39,6%	31.855	39,5%	60.812	34,0%
2011	13.886	18,3%	14.278	19,8%	20.368	11,5%	29.028	38,2%	26.707	37,0%	58.725	33,3%
2012	13.894	18,1%	14.420	19,9%	20.217	11,5%	29.292	38,2%	26.519	36,6%	57.775	32,8%
2013	14.005	18,0%	14.661	20,0%	19.829	11,3%	29.880	38,4%	26.656	36,5%	56.813	32,3%

Zunächst ist festzuhalten, dass bedingt durch die Altersspanne von 25 Jahren die Altersgruppe der **25- bis unter 50-jährigen** diejenige mit den höchsten Anteilswerten ist. Im Jahr 2004 lagen die Werte zwischen 36,8% (Landkreis Gießen) und 42,8% (Stadt Gießen). Dabei gab es kaum Unterschiede zwischen der Stadt Gießen und der Stadt Marburg.

Zehn Jahre später lagen die Werte zwischen 32,3% (Landkreis Gießen) und 36,5% (Stadt Marburg).

Bei dem Anteil der 25- bis unter 50-jährigen ist in allen drei Gebietskörperschaften von 2004 bis 2013 (bis auf die Stadt Gießen im Jahr 2013) ein kontinuierlicher Rückgang festzustellen. Dieser Rückgang ist mit -15,1% in der Stadt Marburg am höchsten, gefolgt vom Landkreis Gießen mit -12,2% und der Stadt Gießen mit -10,3%.

Betrachtet man die absoluten Zahlen in den Jahren 2011 bis 2013, so verlief die Entwicklung in der Stadt Gießen anders als in der Stadt Marburg und im Landkreis. Während in den beiden letztgenannten Gebietskörperschaften die Anzahl der Personen in dieser Altersgruppe (z.T. nur leicht) zurückging, stieg sie in der Stadt Gießen von 29.028 auf 29.880 Personen.

Die 50- bis unter 65-Jährigen und die 65- bis unter 80-Jährigen

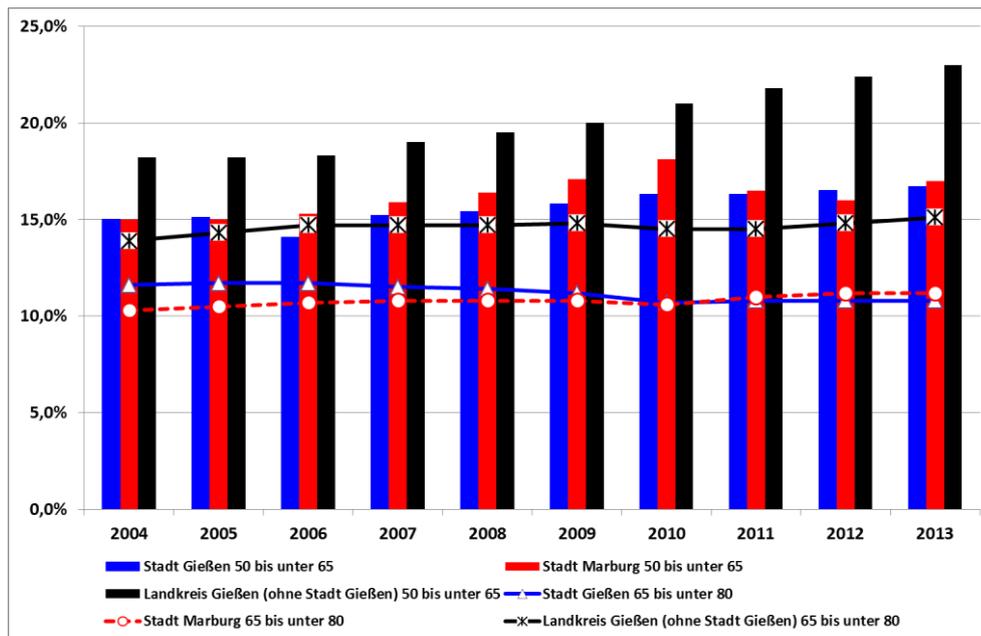
Wie die Abbildung und die Tabelle zeigen, ist im Landkreis Gießen der Anteil der **50- bis unter 65-Jährigen** am stärksten gestiegen, von 18,2% auf 23,0% - dies ist eine Zunahme um 26,4%. Betrachtet man die Entwicklung von 2011 bis 2013 in absoluten Zahlen, so ist dies eine Zunahme von 1.900 Personen.

Bei einem gleichen Ausgangswert von 15,0% im Jahr 2004 ist auch in der Stadt Gießen und der Stadt Marburg der Anteilswert gestiegen - in der Stadt Gießen auf 16,7% und auf 17,0% in der Stadt Marburg. Die

Zunahme war somit mit 13,3% in der Stadt Marburg etwas höher als in der Stadt Gießen (11,3%). Auch die Anzahl der Personen in dieser Altersgruppe ist in beiden Städten von 2011 bis 2013 gestiegen. Die Anzahl der 50- bis unter 65-Jährigen hat sich in der Stadt Gießen zwischen 2011 und 2013 um 589 Personen und in der Stadt Marburg im gleichen Zeitraum um 501 Personen erhöht.

Im Vergleich der drei Gebietskörperschaften war die Dynamik in dieser Altersgruppe im Landkreis Gießen am stärksten.

Abbildung 4: Anteil der 50- bis unter 65-Jährigen und der 65- bis unter 80-Jährigen an der Gesamtbevölkerung



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Tabelle 5: Anteil der 50- bis unter 65-Jährigen und der 65- bis unter 80-Jährigen an der Gesamtbevölkerung

	Stadt Gießen			Stadt Marburg			Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)		Stadt Gießen			Stadt Marburg		Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)		
	Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil		
	50 bis unter 65						65 bis unter 80									
2004	11.067	15,0%		11.786	15,0%	33.253	18,2%	8.541	11,6%	8.073	10,3%	25.369	13,9%			
2005	11.099	15,1%		11.902	15,0%	33.116	18,2%	8.605	11,7%	8.344	10,5%	26.096	14,3%			
2006	11.146	14,1%		12.172	15,3%	33.386	18,3%	8.641	11,7%	8.489	10,7%	26.744	14,7%			
2007	11.327	15,2%		12.568	15,9%	34.366	19,0%	8.614	11,5%	8.559	10,8%	26.642	14,7%			
2008	11.586	15,4%		13.106	16,4%	35.109	19,5%	8.546	11,4%	8.635	10,8%	26.573	14,7%			
2009	12.051	15,8%		13.726	17,1%	35.975	20,0%	8.492	11,2%	8.651	10,8%	26.589	14,8%			
2010	12.637	16,3%		14.635	18,1%	37.630	21,0%	8.290	10,7%	8.588	10,6%	25.893	14,5%			
2011	12.366	16,3%		11.943	16,5%	38.525	21,8%	8.249	10,8%	7.961	11,0%	25.675	14,5%			
2012	12.677	16,5%		12.146	16,0%	39.542	22,4%	8.289	10,8%	8.086	11,2%	26.078	14,8%			
2013	12.955	16,7%		12.444	17,0%	40.425	23,0%	8.367	10,8%	8.187	11,2%	26.622	15,1%			



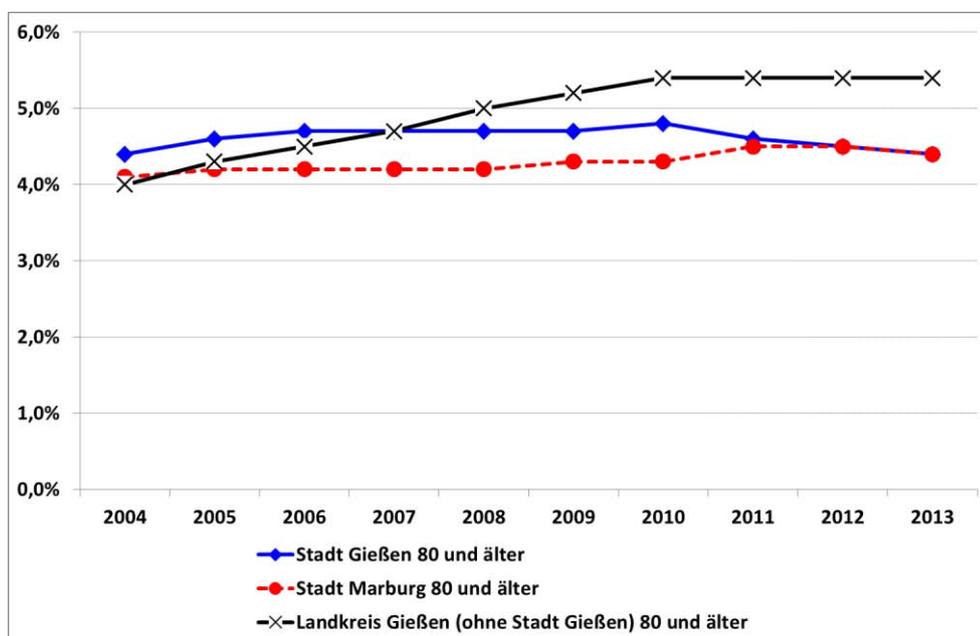
Während in der Altersgruppe der 50- bis unter 65-Jährigen in allen drei Gebietskörperschaften der Anteilswert von 2004 bis 2013 gestiegen ist, ist dies in der Altersgruppe der **65- bis unter 80-Jährigen** nicht der Fall. Gestiegen ist der Anteilswert im Landkreis Gießen und in der Stadt Marburg, gesunken ist der Anteilswert dagegen in der Stadt Gießen. Demzufolge ist auch der geringste Anteilswert mit 10,8% im Jahr 2013 in der Stadt Gießen zu verzeichnen.

Mit 15,1% ist der Anteil der 65- bis unter 80-Jährigen an der Gesamtbevölkerung im Landkreis Gießen am größten, hier hat es auch den stärksten Zuwachs von 2004 bis 2013 mit 8,6% gegeben.

Was die zahlenmäßige Entwicklung dieser Altersgruppe anbetrifft, ist sie seit 2011 in allen drei Gebietskörperschaften gestiegen.

Die Gruppe der 80-Jährigen und älter

Abbildung 5: Anteil der 80-Jährigen und älter an der Gesamtbevölkerung



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Wie die jüngste Altersgruppe der 0- bis unter 6-Jährigen ist auch die älteste Altersgruppe der **80-Jährigen und älter** anteilmäßig ähnlich gering an der Gesamtbevölkerung vertreten. Der Anteil dieser Altersgruppe betrug im Jahr 2013 in der Stadt Marburg 4,5%, in der Stadt Gießen 4,6% und im Landkreis Gießen 5,4%.

In allen drei Gebietskörperschaften hat sich der Anteilswert von 2004 bis 2013 erhöht, mit 35,0% war der Zuwachs im Landkreis Gießen am stärksten. Die geringste Dynamik gab es in der Stadt Marburg (von 4,1% auf 4,4% = 7,3% Zuwachs) und keine Bewegung in der Stadt Gießen. Denn im Jahr 2004 lag der Anteil dieser Altersgruppe bei 4,4% und im Jahr 2013 ebenfalls bei 4,4%.

Betrachtet man die absoluten Zahlen für den Zeitraum von 2011 bis 2013, so ist für die beiden Städte festzuhalten, dass trotz gleichbleibenden bzw. steigenden Anteils 2013 absolut weniger Personen dort wohnten als 2011.

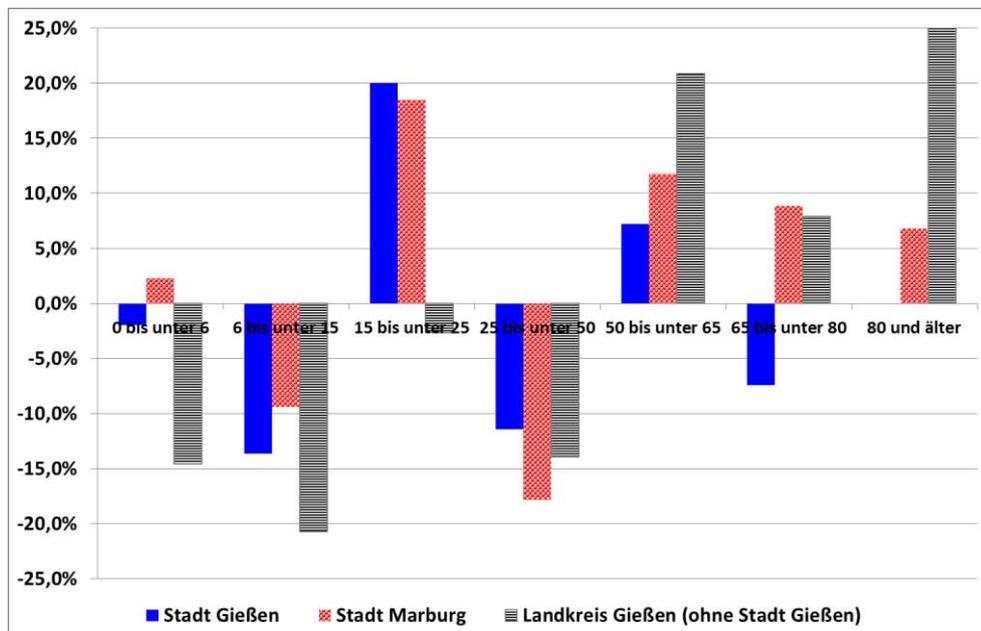
Tabelle 6: Anteil der 80-Jährigen und älter an der Gesamtbevölkerung

	Stadt Gießen		Stadt Marburg		Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
	80 Jahre und älter					
2004	3.277	4,4%	3.199	4,1%	7.385	4,0%
2005	3.400	4,6%	3.296	4,2%	7.762	4,3%
2006	3.496	4,7%	3.337	4,2%	8.217	4,5%
2007	3.502	4,7%	3.359	4,2%	8.545	4,7%
2008	3.525	4,7%	3.391	4,2%	8.965	5,0%
2009	3.613	4,7%	3.440	4,3%	9.294	5,2%
2010	3.706	4,8%	3.470	4,3%	9.698	5,4%
2011	3.525	4,6%	3.263	4,5%	9.465	5,4%
2012	3.462	4,5%	3.276	4,5%	9.484	5,4%
2013	3.441	4,4%	3.243	4,4%	9.527	5,4%

Fazit - Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerung

Als Fazit haben wir in der folgenden Abbildung versucht, die Dynamik in den unterschiedlichen Altersgruppen abzubilden, indem wir die prozentualen Veränderungen bei den Anteilswerten der sieben Altersgruppen von 2004 bis 2013 für die drei Gebietskörperschaften aufgetragen haben.

Abbildung 6: Dynamik in den Altersgruppen



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen



Wie die Abbildung und die Tabelle zeigen, gibt es im Landkreis Gießen die größte Dynamik. Denn in vier der sieben Altersgruppen war die prozentuale Veränderung der Anteilswerte am größten. Dies waren die Altersgruppen:

- 0 bis unter 6 Jahre,
- 6 bis unter 15 Jahre,
- 50 bis unter 65 Jahre und
- 80 Jahre und älter.

Dabei ist in den ersten beiden Altersgruppen (den jüngsten Altersgruppen) die Veränderung negativ und in den beiden letzten Altersgruppen (den ältesten Altersgruppen) die Veränderung positiv. Zudem ist im Landkreis auch zahlenmäßig mit 35% die größte Veränderung bezüglich aller Anteilswerte zu verzeichnen (in der Altersgruppe 80 Jahre und älter).

Die Städte Gießen und Marburg weisen bei vier der sieben Altersgruppen ein ähnliches Veränderungsmuster auf. Bei den beiden Altersgruppen der 6- bis unter 15-Jährigen und der 25- bis unter 50-Jährigen ist in beiden Städten ein Rückgang der Anteilswerte zu verzeichnen. Und in den beiden Altersgruppen der 15- bis unter 25-Jährigen und der 50- bis unter 65-Jährigen ist in beiden Städten eine Zunahme der Anteilswerte festzustellen.

In den verbleibenden Altersgruppen der 0- bis unter 6-Jährigen und der 65- bis unter 80-Jährigen ist die Entwicklung in den beiden Städten entgegengesetzt. In der Stadt Gießen hat es jeweils eine Abnahme des Anteilswertes und in der Stadt Marburg jeweils eine Zunahme des Anteilswertes gegeben.

Es gibt drei Altersgruppen, in denen in allen drei Gebietskörperschaften die Richtung der Dynamik gleich ist. Dies sind die Altersgruppen:

- 6 bis unter 15 Jahre (Rückgang)
- 25 bis unter 50 Jahre (Rückgang) und
- 50 bis unter 65 Jahre (Zunahme).

Keine Dynamik ist in der Altersgruppe der 80-Jährigen und älter in der Stadt Gießen zu verzeichnen. Und die geringste Dynamik ist ebenfalls in der Stadt Gießen in der Altersgruppe der 0- bis unter 6-Jährigen festzustellen.

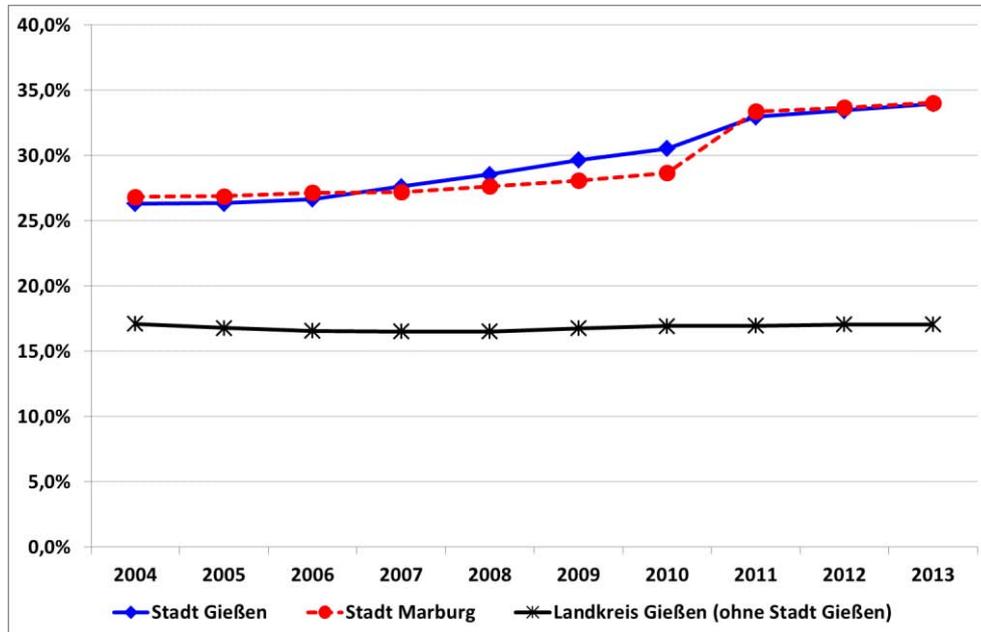
Tabelle 7: Dynamik in den Altersgruppen

	0 bis unter 6 Jahre	6 bis unter 15 Jahre	15 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 bis unter 80 Jahre	80 Jahre und älter
Stadt Gießen							
2004	5,2%	7,5%	14,4%	42,8%	15,5%	11,6%	4,4%
2013	5,1%	6,6%	18,0%	38,4%	16,70%	10,80%	4,4%
<i>Veränderung 2004-2013</i>	<i>-1,92%</i>	<i>-12,00%</i>	<i>25,00</i>	<i>-10,28%</i>	<i>7,74%</i>	<i>-6,90%</i>	<i>0,00%</i>
Stadt Marburg							
2004	4,3%	7,0%	16,3%	43,0%	15,0%	10,3%	4,1%
2013	4,4%	6,4%	20,0%	36,5%	17,00%	11,3%	4,4%
<i>Veränderung 2004-2013</i>	<i>2,33%</i>	<i>-8,75%</i>	<i>22,70%</i>	<i>-15,12%</i>	<i>13,33%</i>	<i>9,71%</i>	<i>7,32%</i>
Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)							
2004	5,5%	9,9%	11,6%	36,8%	18,2%	13,9%	4,0%
2013	4,8%	8,2%	11,3%	32,3%	23%	15,1%	5,4%
<i>Veränderung 2004-2013</i>	<i>-12,73%</i>	<i>-17,17%</i>	<i>-2,59%</i>	<i>-12,23%</i>	<i>26,37%</i>	<i>8,63%</i>	<i>35,00%</i>

Die Gruppe der 20- bis unter 35-Jährigen

Da es sich bei der Stadt Gießen und der Stadt Marburg um Universitätsstädte handelt, haben wir uns gesondert die Altersgruppe der 20- bis unter 35-Jährigen angeschaut unter der allgemein gültigen Annahme, dass in dieser Altersgruppe (fast) alle Student_innen vertreten sind.

Abbildung 7: Anteil der 20- bis unter 35-Jährigen an der Gesamtbevölkerung



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Wie die Abbildung und die Tabelle zeigen, hat es in der Stadt Gießen und in der Stadt Marburg eine deutliche Steigerung bei den Anteilswerten dieser Altersgruppe von 2004 bis 2013 gegeben. In der Stadt Gießen von 26,3% im Jahr 2004 auf 34,0% im Jahr 2013 und in der Stadt Marburg von 26,8% im Jahr 2004 auf 34,1% im Jahr 2013. Dies ist eine Steigerung um 29,3% in der Stadt Gießen und in der Stadt Marburg eine Steigerung um 27,2%.

Demgegenüber hat es im Landkreis Gießen hier kaum Bewegung gegeben, was auf Grund der Zusammensetzung der Bewohnerschaft auch nicht weiter verwunderlich ist. Im Jahr 2004 lag der Anteil der 20- bis unter 35-Jährigen bei 17,1% und im Jahr 2013 ebenfalls.

Die Anteilswerte für die beiden Städte besagen, dass diese Altersgruppe mit einer Altersspanne von (nur) 15 Jahren mehr als 1/3 der Bevölkerung in beiden Städten ausmacht, was sicherlich eine Besonderheit ist.

Der Abbildung ist zu entnehmen, dass auf Grund des Zensus 2011 der Anteil dieser Altersgruppe in der Stadt Marburg deutlich gestiegen ist.

Interessant ist ebenfalls, dass es bezogen auf diese Altersgruppe kaum Unterschiede zwischen der Stadt Gießen und der Stadt Marburg gibt. Die Anteilswerte im Jahr 2004 und im Jahr 2013 liegen bei beiden Städten sehr nah beieinander.

**Tabelle 8: Anteil der 20- bis unter 35-Jährigen an der Gesamtbevölkerung**

	Stadt Gießen		Stadt Marburg		Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)	
	20- bis unter 35 Jährige					
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
2004	19.394	26,3%	21.125	26,8%	31.258	17,1%
2005	19.421	26,4%	21.287	26,9%	30.605	16,8%
2006	19.733	26,7%	21.558	27,2%	30.172	16,6%
2007	20.607	27,6%	21.557	27,2%	29.956	16,5%
2008	21.465	28,6%	22.072	27,6%	29.761	16,5%
2009	22.575	29,7%	22.510	28,1%	30.115	16,8%
2010	23.625	30,5%	23.122	28,7%	30.353	16,9%
2011	25.073	33,0%	24.102	33,4%	29.963	17,0%
2012	25.663	33,5%	24.389	33,7%	30.096	17,1%
2013	26.410	34,0%	24.901	34,1%	30.048	17,1%

Das Billeter-Maß J

Es gibt mehrere Möglichkeiten und Methoden demografische Veränderungen, die Alterung der Gesellschaft und von Städten zu beschreiben, z. B. mithilfe des Jugend- und Altersquotienten. Ein anderes, weniger bekanntes aber aussagekräftiges Messkonzept ist das Billeter-Maß J.

Beim Billeter-Maß J wird die Differenz der Generation der Kinder (Personen unter 15 Jahren) und der Generation der Großeltern (Personen im Alter 50+) ins Verhältnis zur Generation der Eltern (15 bis unter 50 Jahre) gesetzt. J von Billeter ist somit der Quotient aus der Differenz des noch nicht reproduzierenden Teils der Bevölkerung (P_{0-14}) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teils der Bevölkerung (P_{50+}) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (P_{15-49}). Übersteigt der nicht mehr reproduzierende Teil den noch nicht reproduzierenden Teil, wird der Quotient negativ (kleiner null).

Mit dem Billeter-Maß J wird somit der Status einer Bevölkerung hinsichtlich seiner demografischen Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt. Je negativer der Wert, desto demografisch älter ist eine Bevölkerung und desto schlechter ist das Reproduktionsniveau.

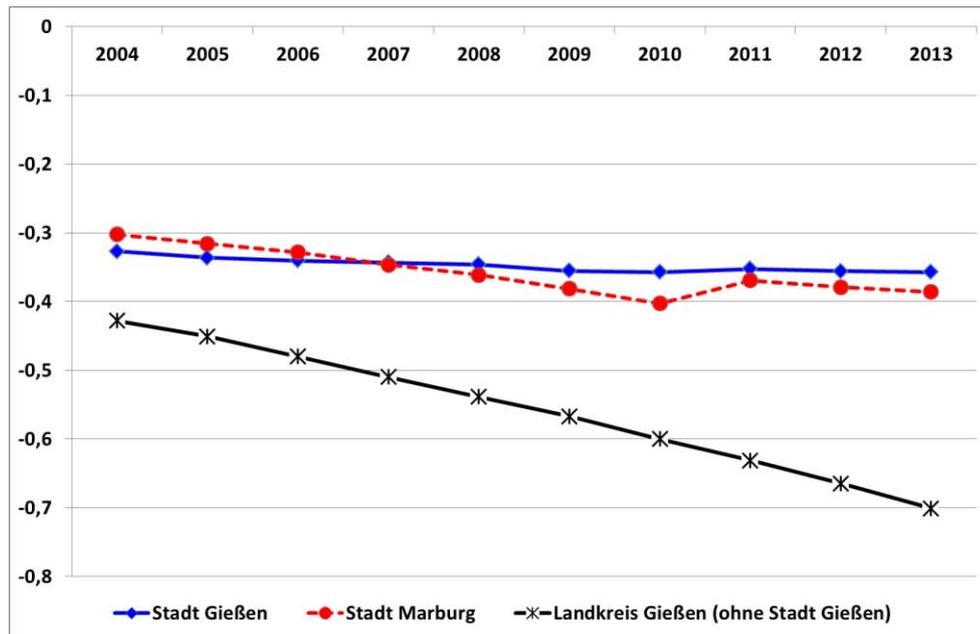
Tabelle 9: Billeter-Maß J

	Stadt Gießen	Stadt Marburg	Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)
2004	-0,327	-0,302	-0,428
2005	-0,336	-0,316	-0,451
2006	-0,341	-0,328	-0,480
2007	-0,343	-0,346	-0,510
2008	-0,346	-0,361	-0,539
2009	-0,355	-0,381	-0,567
2010	-0,357	-0,403	-0,600
2011	-0,353	-0,369	-0,631
2012	-0,356	-0,379	-0,665
2013	-0,357	-0,386	-0,701

Für alle drei Gebietskörperschaften fällt das Billeter-Maß J über den kompletten Zeitraum negativ aus, was bedeutet, dass die Geburtenrate unter dem Reproduktionsniveau liegt und die Bevölkerung somit schrumpft. Wie die Abbildung zeigt, schrumpft der Landkreis am schnellsten und am dramatischsten.



Abbildung 8: Billeter-Maß J



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Die beiden Städte Gießen und Marburg liegen mit ihren Werten im Verlauf der betrachteten zehn Jahre eng beieinander. Hatte die Stadt Marburg im Jahr 2004 gegenüber der Stadt Gießen den besseren (geringeren negativen) Wert, so hat sich das Verhältnis umgekehrt. Im Jahr 2013 hatte die Stadt Gießen den besseren, den geringeren negativen Wert. Zudem weist die Stadt Gießen im Verlauf der zehn Jahre die geringsten Veränderungen auf.



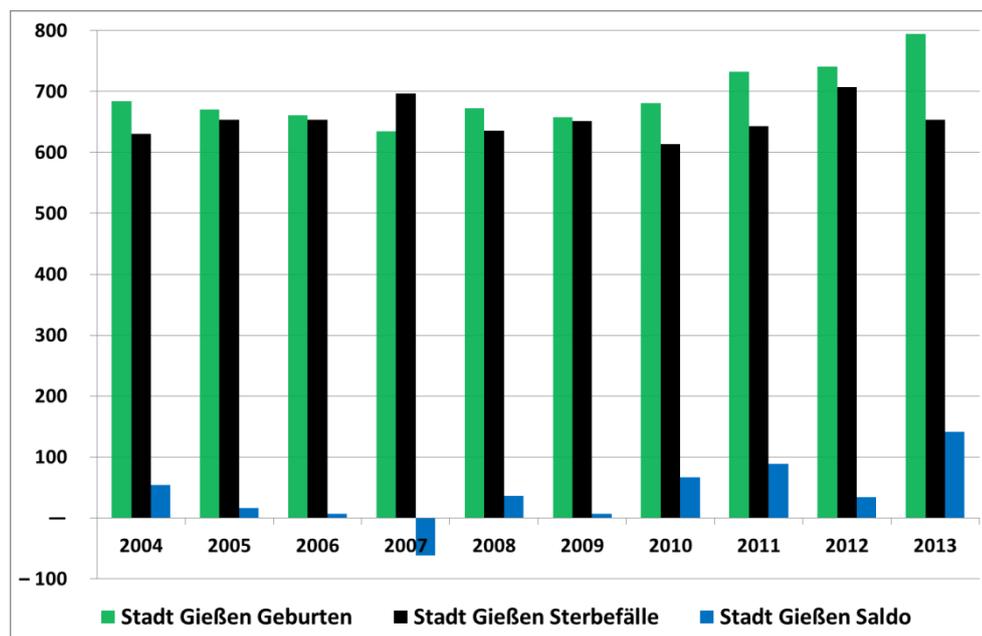
2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen

Die Bevölkerungsentwicklung wird zum einen durch die natürliche Entwicklung (Geburten und Sterbefälle) und zum anderen durch Wanderungsbewegungen (Zuzüge und Fortzüge) bestimmt. Im Folgenden werden wir zunächst die natürliche Bevölkerungsbewegung in den drei Gebietskörperschaften darstellen.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

In der Abbildung 9 ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die durch die Anzahl der Geburten und Sterbefälle bestimmt ist, für den Zeitraum von 2004 bis 2013 für die Stadt Gießen dargestellt.

Abbildung 9: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Gießen



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Tabelle 10: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Gießen

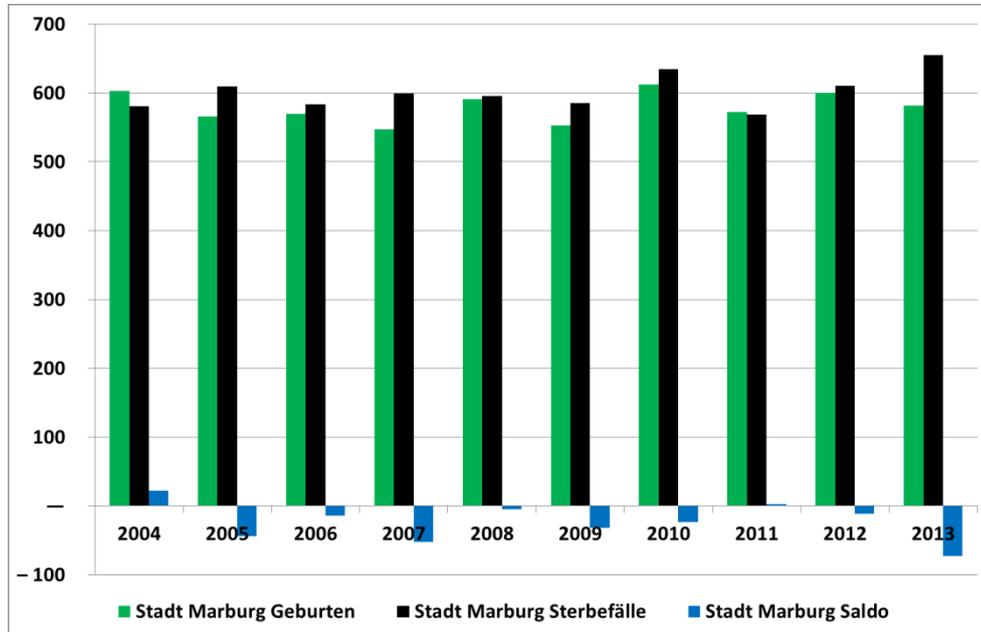
	Stadt Gießen		
	Geburten	Sterbefälle	Saldo
2004	684	630	54
2005	670	654	16
2006	661	654	7
2007	635	697	-62
2008	672	636	36
2009	658	651	7
2010	681	614	67
2011	732	643	89
2012	741	707	34
2013	795	654	141
Insgesamt	6.929	6.540	389

Für den betrachteten Zeitraum gab es in der Stadt Gießen mehr Geburten als Sterbefälle, es sind zwischen 2004 und 2013 insgesamt 389 Personen mehr geboren als gestorben: Lediglich 2007 starben in der Stadt Gießen mehr Personen als geboren wurden. Das Jahr 2013 fällt aus dem Rahmen, da in diesem Jahr die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen besonders positiv war.



Wie die folgende Abbildung zeigt, sind in der Stadt Marburg im Vergleich zur Stadt Gießen in wesentlich mehr Jahren (acht von zehn Jahren) mehr Menschen gestorben als geboren. Dies führt insgesamt zu einem negativen Saldo von 229 Personen.

Abbildung 10: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Marburg



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Tabelle 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Marburg

Lediglich die Jahre 2004 und 2011 weisen einen positiven Saldo auf. Und im Gegensatz zur Stadt Gießen ist in der Stadt Marburg 2013 das Jahr, in dem der negative Saldo am größten ist.

	Stadt Marburg		
	Geburten	Sterbefälle	Saldo
2004	603	581	22
2005	566	610	-44
2006	570	584	-14
2007	547	599	-52
2008	591	596	-5
2009	553	585	-32
2010	612	635	-23
2011	572	569	3
2012	600	611	-11
2013	582	655	-73
Insgesamt	5.796	6.025	-229

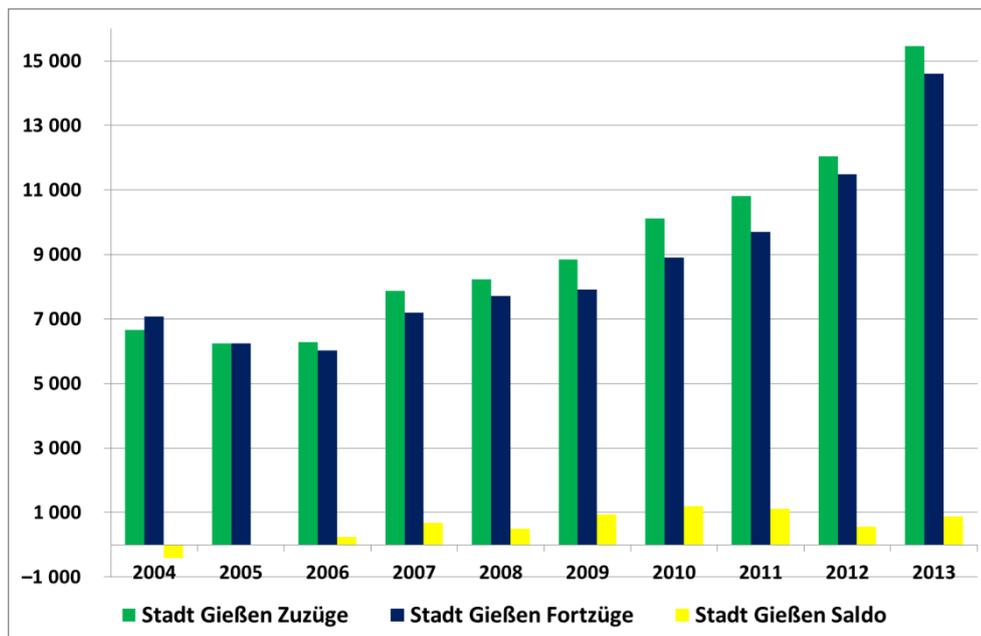


Wanderungsbewegung

Neben dem Saldo, der sich aus Geburten und Sterbefällen ergibt, ist eine weitere wichtige Determinante der Bevölkerungsentwicklung die Entwicklung, die sich aus Wanderungsbewegungen, aus den Zu- und Fortzügen ergibt. Diese werden im Folgenden dargestellt.

Die Abbildung 11 zeigt, dass seit 2007 die Anzahl der Zuzüge in die Stadt Gießen wie auch die der Fortzüge aus der Stadt Gießen kontinuierlich gestiegen ist, wobei die Zuzüge anzahlmäßig immer höher waren als die Fortzüge. Dadurch ergibt sich ein positiver Wanderungssaldo.

Abbildung 11: Zuzüge und Fortzüge in/aus der Stadt Gießen



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

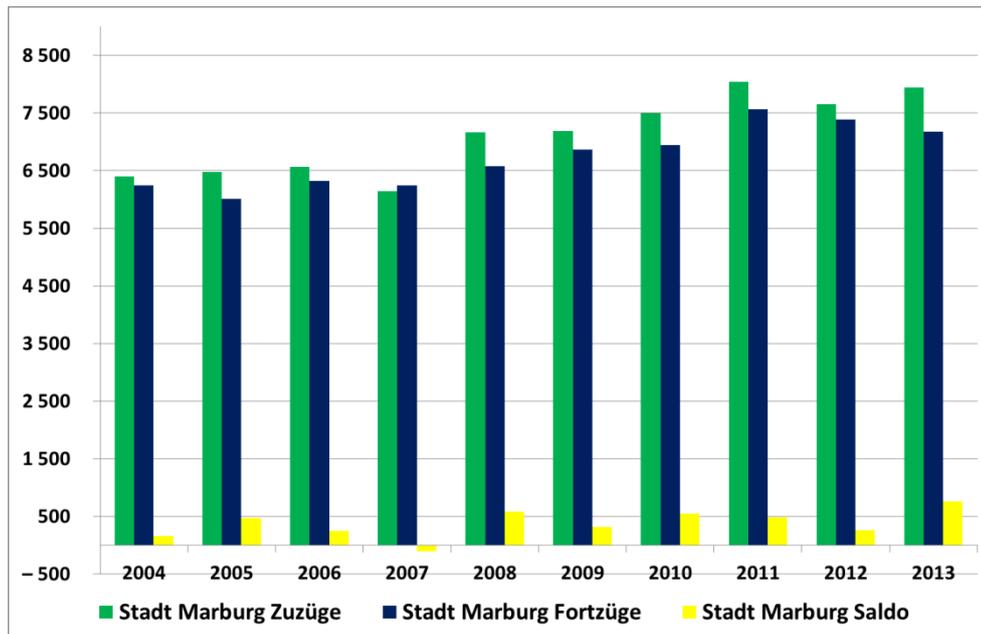
Tabelle 12: Zuzüge und Fortzüge in/aus der Stadt Gießen

	Stadt Gießen		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
2004	6.658	7.071	-413
2005	6.243	6.244	-1
2006	6.281	6.032	249
2007	7.867	7.187	680
2008	8.218	7.719	499
2009	8.842	7.912	930
2010	10.114	8.910	1.204
2011	10.819	9.695	1.124
2012	12.050	11.488	562
2013	15.465	14.596	869
Insgesamt	92.557	86.884	5.703

Die Tabelle 12 zeigt, dass der positive Wanderungssaldo mit 1.204 Personen im Jahr 2010 am größten war. Insgesamt sind in den zehn Jahren 5.703 Personen mehr zugezogen als fortgezogen.

Enorm ist die Zahl der Zuzüge in die Stadt Gießen. So zogen im Jahr 2013 über 15.000 Personen nach Gießen, dies sind 1/5 der Bevölkerung am 31.12.2013. Aber im gleichen Jahr verließen fast 14.600 Personen die Stadt Gießen.

Die Wanderungsbewegungen stellen sich in der Stadt Marburg nicht so linear dar wie in der Stadt Gießen. Positiv ist, dass in den letzten drei Jahren in Marburg die Anzahl der Fortzüge rückläufig ist. Das Gegenteil ist in der Stadt Gießen der Fall.

**Abbildung 12: Zuzüge und Fortzüge in/aus der Stadt Marburg**

Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Tabelle 13: Zuzüge und Fortzüge in/aus der Stadt Marburg

Bei den Zuzügen ist die Entwicklung in der Stadt Marburg schwankend. Mal steigt sie im Vergleich zum Vorjahr, mal sinkt sie.

Insgesamt kann die Stadt absolut einen positiven Wanderungssaldo von 3.744 Personen über die Jahre von 2004 bis 2013 generieren. Dies sind im Vergleich zur Stadt Gießen 1.929 Personen weniger.

	Stadt Marburg		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
2004	6.402	6.239	163
2005	6.482	6.006	476
2006	6.570	6.322	248
2007	6.142	6.243	-101
2008	7.161	6.576	585
2009	7.185	6.869	316
2010	7.499	6.947	552
2011	8.042	7.563	479
2012	7.654	7.391	263
2013	7.944	7.181	763
Insgesamt	71.081	67.337	3.744

Obwohl die Einwohnerzahl der beiden Städte im Jahr 2013 nicht allzu weit auseinanderliegt, zeigen sich beim Betrachten der absoluten Zu- und Fortzüge und dem Vergleich der beiden Städte große Unterschiede. So ist die Zahl der Zuzüge in die Stadt Gießen im Jahr 2013 mit 15.465 Personen fast doppelt so groß wie die Zahl der Zuzüge in die Stadt Marburg (7.944 Personen).

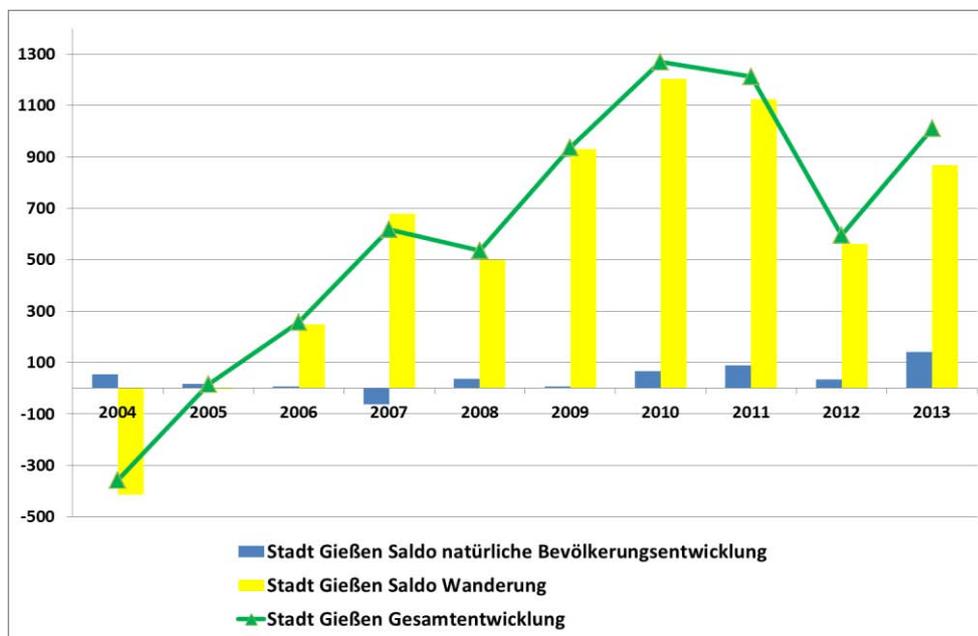
Andererseits ist aber auch die Anzahl der Fortzüge aus der Stadt Gießen mehr als doppelt so hoch wie die Anzahl der Fortzüge aus der Stadt Marburg (14.596 zu 7.181).

Setzt man im Jahr 2013 die Zahl der Zuzüge in Relation zum Bewohnerbestand, so ist die Dynamik in der Stadt Gießen fast doppelt so groß wie in der Stadt Marburg (19,9% zu 10,9%).

2.3 Gesamtentwicklung

Im Folgenden werden die Gesamtentwicklung, die Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung der Wanderungsbewegungen in den beiden Städten dargestellt.

Abbildung 13: Gesamtentwicklung - natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegung in der Stadt Gießen



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Die Gesamtbevölkerungsentwicklung in der Stadt Gießen wird hauptsächlich durch die Wanderungsbewegung und entsprechende Wanderungsgewinne bestimmt. Auffällig ist das Jahr 2012, da in diesem Jahr sowohl der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung als auch der Saldo der Wanderungsbewegung quasi einbrach.

Als Fazit kann festgehalten werden, dass bis auf das Jahr 2013 die Entwicklung in der Regel stets aufwärts verlief. So lag auch in drei Jahren (2010, 2011 und 2013) der Gesamtsaldo über jeweils 1.000 Personen.

Tabelle 14: Gesamtentwicklung - natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegung der Stadt Gießen

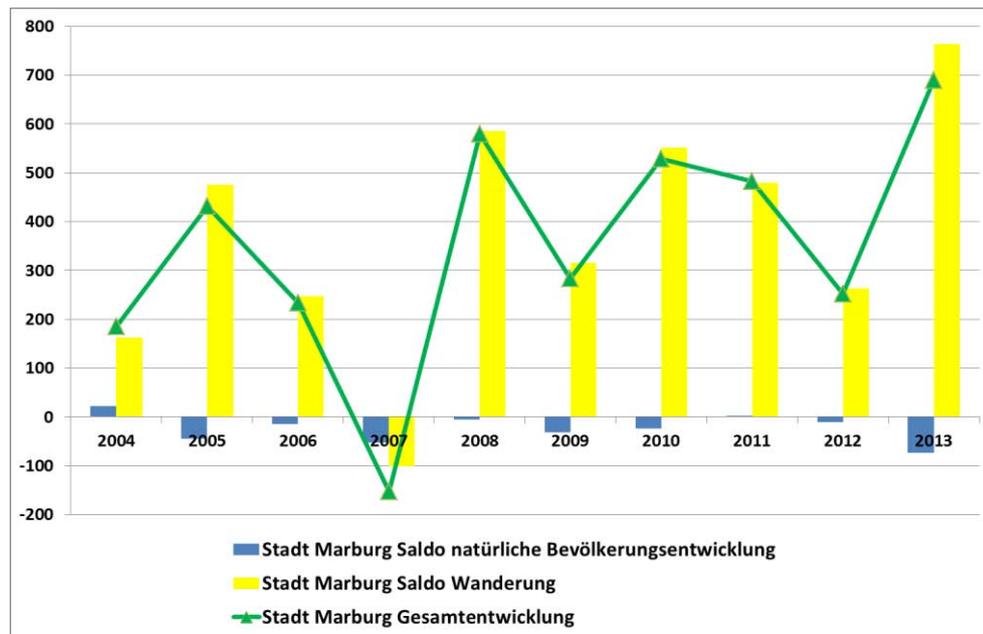
	Stadt Gießen		
	Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung	Saldo Wanderung	Gesamtentwicklung
2004	54	-413	-359
2005	16	-1	15
2006	7	249	256
2007	-62	680	618
2008	36	499	535
2009	7	930	937
2010	67	1.204	1.271
2011	89	1.124	1.213
2012	34	562	596
2013	141	869	1.010
Insgesamt	389	5.703	6.092



Anders verlief dagegen die Entwicklung in der Stadt Marburg. Die Abbildung 14 vermittelt eher den Eindruck einer Zickzackbewegung. Auffallend ist, dass es auch in der Stadt Marburg im Jahr 2012 einen Einbruch gab, wie dies auch in der Stadt Gießen der Fall war.

Die Abbildung zeigt auch, dass es in wesentlich mehr Jahren bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung einen negativen Saldo gab als in der Stadt Gießen.

Abbildung 14: Gesamtentwicklung - natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegung der Stadt Marburg



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

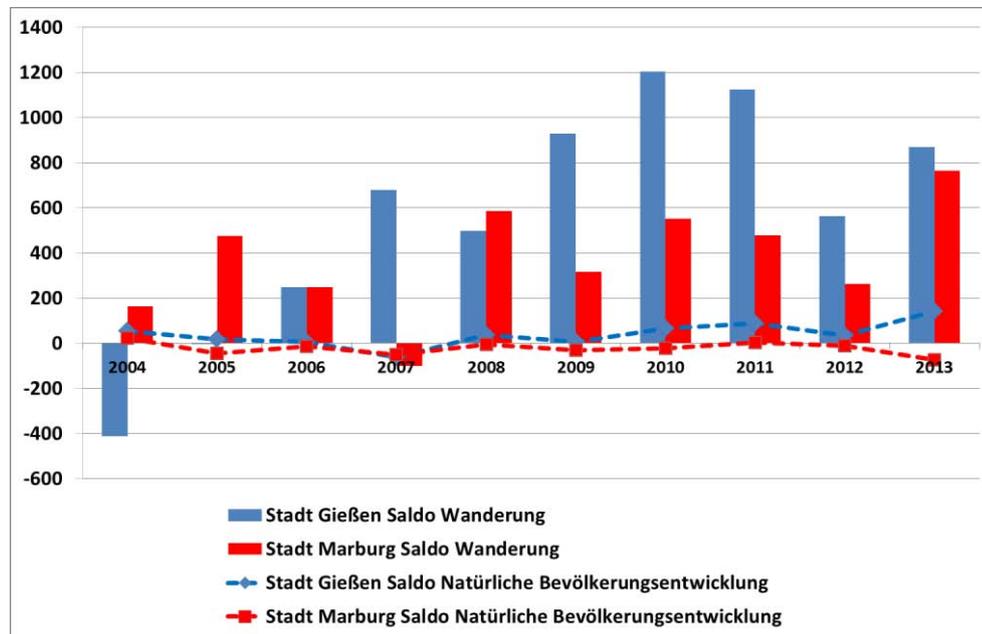
Tabelle 15: Gesamtentwicklung - natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegung der Stadt Marburg
Stadt Marburg

	Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung	Saldo Wanderung	Gesamtentwicklung
2004	22	163	185
2005	-44	476	432
2006	-14	248	234
2007	-52	-101	-153
2008	-5	585	580
2009	-32	316	284
2010	-23	552	529
2011	3	479	482
2012	-11	263	52
2013	-73	763	690
Insgesamt	-229	3.744	3.515

Aber wie in der Stadt Gießen ist der positive Gesamtbevölkerungssaldo in der Stadt Marburg auch durch die starken Wanderungsgewinne bestimmt. Unter dem Strich ist der Bevölkerungsgewinn in der Stadt Marburg (3.515 Personen) nicht so hoch wie in der Stadt Gießen (6.092 Personen).

In der folgenden Abbildung sind die beiden Saldi der Wanderungsbewegung und der natürlichen Bevölkerungsbewegung im (direkten) Vergleich der beiden Städte dargestellt.

Abbildung 15: Vergleich einzelner Komponenten der Gesamtentwicklung in der Stadt Gießen mit der Stadt Marburg



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (gestrichelte Linie) fällt in den beiden Städten Marburg und Gießen sehr ähnlich aus; lediglich im Jahr 2013 liegen die Werte der beiden Städte verhältnismäßig weit auseinander.

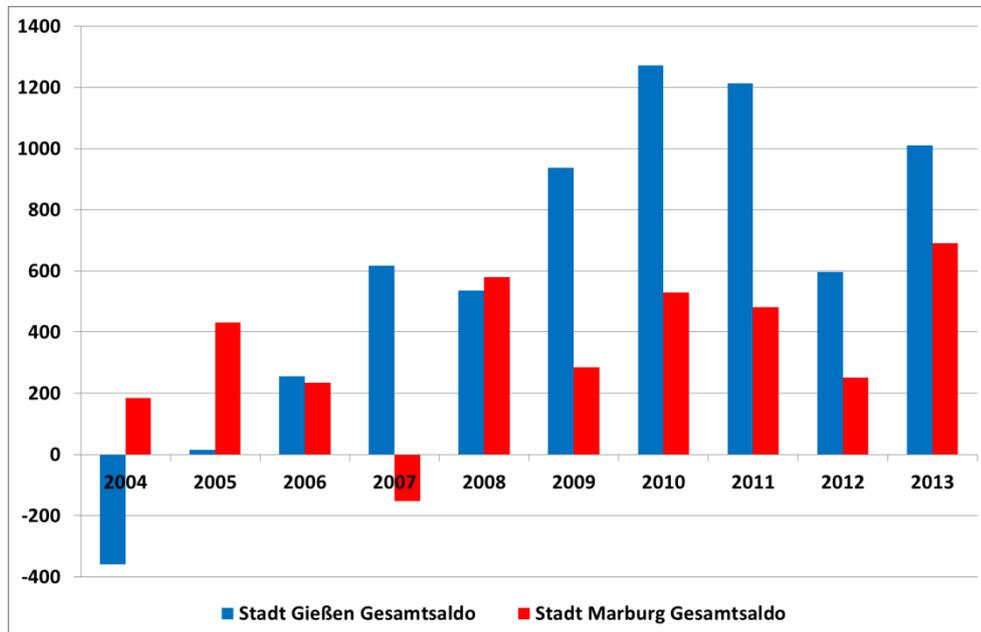
Der Wanderungssaldo der beiden Städte weist bis zum Jahr 2008 kein vergleichbares Muster auf. Ab 2009 verläuft die Entwicklung beim Wanderungssaldo jedoch in beiden Städten parallel, wobei der Saldo in Gießen bis auf das Jahr 2013 deutlich höher ausfällt als in Marburg. 2013 liegt der Saldo beider Städte dann relativ nah beieinander.

Tabelle 16: Vergleich einzelner Komponenten der Gesamtentwicklung in der Stadt Gießen mit der Stadt Marburg

	Saldo Natürliche Bevölkerungsentwicklung		Saldo Wanderung	
	Stadt Gießen	Stadt Marburg	Stadt Gießen	Stadt Marburg
2004	54	22	-413	163
2005	16	-44	-1	476
2006	7	-14	249	248
2007	-62	-52	680	-101
2008	36	-5	499	585
2009	7	-32	930	316
2010	67	-23	1.204	552
2011	89	3	1.124	479
2012	34	-11	562	263
2013	141	-73	869	763
insgesamt	389	-229	5.703	3.744

Wie bereits vorher erwähnt, dominiert der Wanderungssaldo beider Städte sogleich die Gesamtentwicklung, da die Saldi der natürlichen Bevölkerungsentwicklung nur sehr gering ausfallen. Die Gesamtentwicklung ist in der Abbildung 16 dargestellt.

Abbildung 16: Vergleich der Gesamtsaldi der Stadt Gießen mit der Stadt Marburg



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Betrachtet man die Gesamtsaldi beider Städte, so ist von 2004 bis 2007 kein eindeutiges Muster erkennbar. Lediglich 2006 fällt aus dem Rahmen, da dort der Gesamtsaldo beider Städte nahezu identisch ist. Gleiches gilt für das Jahr 2008. In diesem Jahr liegen die Gesamtsaldi beider Städte ebenfalls sehr nah beieinander.

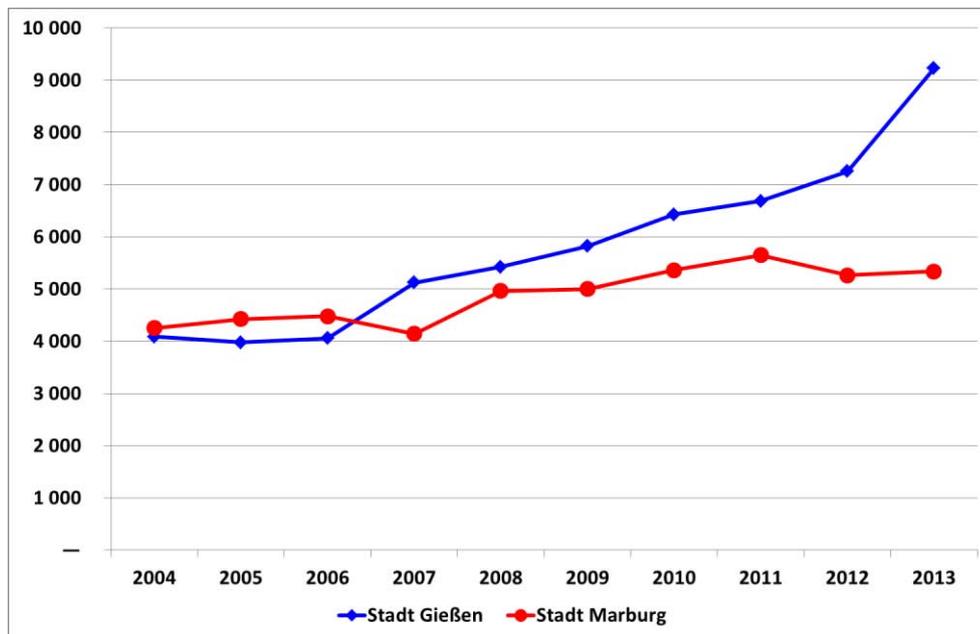
Ab dem Jahr 2009 bis zum Jahr 2013 verläuft die Entwicklung beider Städte parallel. Von 2009 auf 2010 steigt in beiden Städten der Gesamtsaldo zunächst an, um dann von 2010 bis 2012 kontinuierlich geringer zu werden. Und von 2012 auf 2013 ist wiederum in beiden Städten ein Anstieg des Saldos zu verzeichnen.

Die Abbildung zeigt auch, dass die Stadt Gießen beim Gesamtsaldo in den Jahren 2009 bis 2012 deutlich über dem der Stadt Marburg liegt. Erst im Jahr 2013 wird eine Verringerung des Abstandes zwischen den beiden Städten sichtbar. In diesem Jahr liegt der Bevölkerungsgewinn der Stadt Marburg gegenüber dem Gewinn der Stadt Gießen bei 68,3%. Im Jahr 2009 lag dieser Anteil bei 30,3%.

2.4 Wanderungen besonderer Personengruppen

Da die Städte Gießen und Marburg Universitätsstädte sind, lohnt sich ein Blick auf die Wanderungsbewegungen der 20- bis unter 35-Jährigen, da dieses die Altersgruppe ist, der die Studierenden zuzurechnen sind.

Abbildung 17: Zuzüge absolut der 20- bis unter 35-Jährigen - Stadt Gießen und Stadt Marburg



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Die Abbildung zeigt, dass bis zum Jahr 2006 die Zuzüge von Personen zwischen 20 und unter 35 Jahre in der Stadt Gießen konstant bleiben. Ab dem Jahr 2007 ist eine stetige Steigerung der Anzahl zu verzeichnen. Der größte Anstieg der Zuzüge in dieser Altersgruppe ist von 2012 auf 2013 zu verzeichnen.

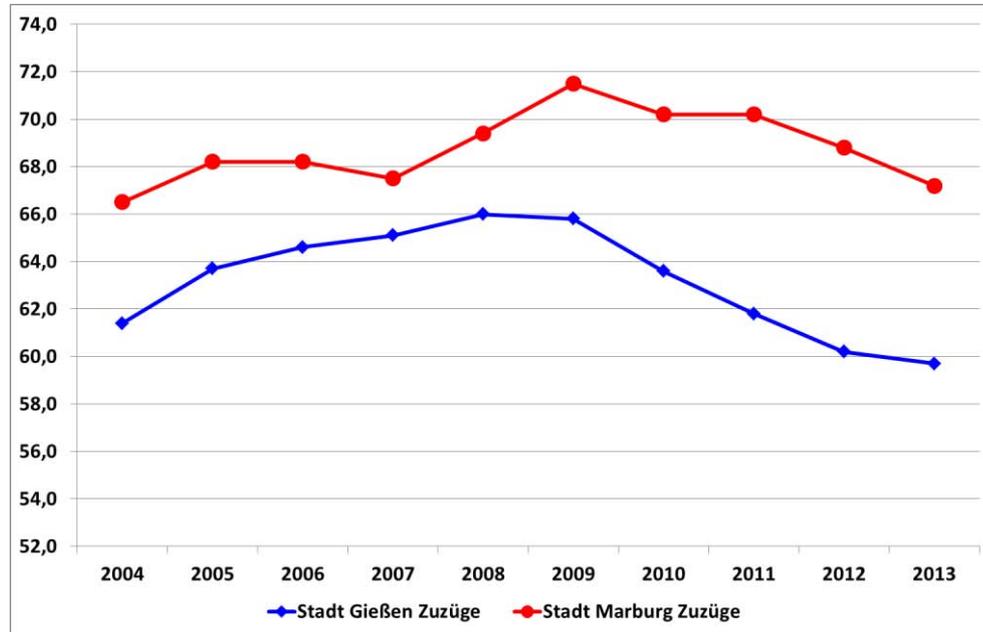
Tabelle 17: Zuzüge absolut der 20- bis unter 35 Jährige - Stadt Gießen und Stadt Marburg

In der Stadt Marburg streuen die Zuzüge über den gesamten Zeitraum nicht so sehr wie in der Stadt Gießen. Zogen 4.255 Personen im Jahr 2004 nach Marburg, waren es 5.336 Personen im Jahr 2013. Dies ist eine positive Differenz von 1.081 Personen. Für den gleichen Zeitraum betrug diese ebenfalls positive Differenz in der Stadt Gießen 5.139 Personen. Somit zogen 2013 doppelt so viele Personen in die Stadt Gießen wie 2004. Dies ist eine Steigerungsrate von 125,6%. Für die Stadt Marburg ergibt sich eine Steigerungsrate im gleichen Zeitraum von (nur) 25,4%.

	Stadt Gießen	Stadt Marburg
2004	4.090	4.255
2005	3.975	4.422
2006	4.056	4.479
2007	5.122	4.146
2008	5.426	4.967
2009	5.822	5.002
2010	6.428	5.360
2011	6.687	5.649
2012	7.256	5.265
2013	9.229	5.336
Insgesamt	58.091	48.881

Betrachtet man die Entwicklung bei den prozentualen Anteilen der Zuzüge an der gesamten Altersgruppe der 20- bis unter 35-Jährigen, so „dreht sich das Bild“.

Abbildung 18: Zuzüge - prozentualer Anteil der 20- bis unter 35-Jährigen an allen Zuzügen in der Stadt Gießen und der Stadt Marburg



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Die Stadt Marburg hat prozentual mehr Zuzüge in der Altersgruppe der 20- bis unter 35-Jährigen zu verzeichnen als die Stadt Gießen. Der prozentuale Anteil der Zugezogenen in dieser Altersgruppe liegt in der Stadt Marburg z.T. bei über 70%. Und dieser Wert sinkt nie unter 66,5%.

Die Anteilswerte der zugezogenen 20- bis unter 35-Jährigen in der Stadt Gießen liegen in allen zehn Jahren unter den Werten für die Stadt Marburg. Seit 2008 geht dieser Wert in der Stadt Gießen kontinuierlich zurück und erreicht im Jahr 2013 mit 59,7% den geringsten Wert. Dieser Trend ist auch in der Stadt Marburg zu verzeichnen, er setzt jedoch ein Jahr später (2009) ein.

Tabelle 18: Zuzüge - Absolut und prozentualer Anteil der 20- bis unter 35 Jährigen an allen Zuzügen in der Stadt Gießen und der Stadt Marburg

	Stadt Gießen		Stadt Marburg	
	Absolut	Prozentualer Anteil der 20- bis unter 35-Jährigen an allen Zuzügen	Absolut	Prozentualer Anteil der 20- bis unter 35-Jährigen an allen Zuzügen
2004	4.090	61,4%	4.255	66,5%
2005	3.975	63,7%	4.422	68,2%
2006	4.056	64,6%	4.479	68,2%
2007	5.122	65,1%	4.146	67,5%
2008	5.426	66,0%	4.967	69,4%
2009	5.822	65,8%	5.002	71,5%
2010	6.428	63,6%	5.360	70,2%
2011	6.687	61,8%	5.649	70,2%
2012	7.256	60,2%	5.265	68,8%
2013	9.229	59,7%	5.336	67,2%



2.5 Zuzüge aus den Landkreisen

In der folgenden Tabelle haben wir die Zuzüge aus den jeweiligen Landkreisen in die Stadt Gießen und in die Stadt Marburg dargestellt.

Zurückgegangen ist in beiden Städten dagegen der Anteil der Zugezogenen aus dem jeweiligen „eigenen“ Landkreis. Der prozentuale Rückgang beim Anteilswert betrug von 2004 bis 2013 für die Stadt Gießen 48,9% und für die Stadt Marburg 24,2%.

Der Verlust der Anziehungskraft der Stadt Gießen ist damit fast doppelt so hoch wie der Rückgang der Anziehungskraft der Stadt Marburg auf die jeweilige Landkreisbevölkerung.

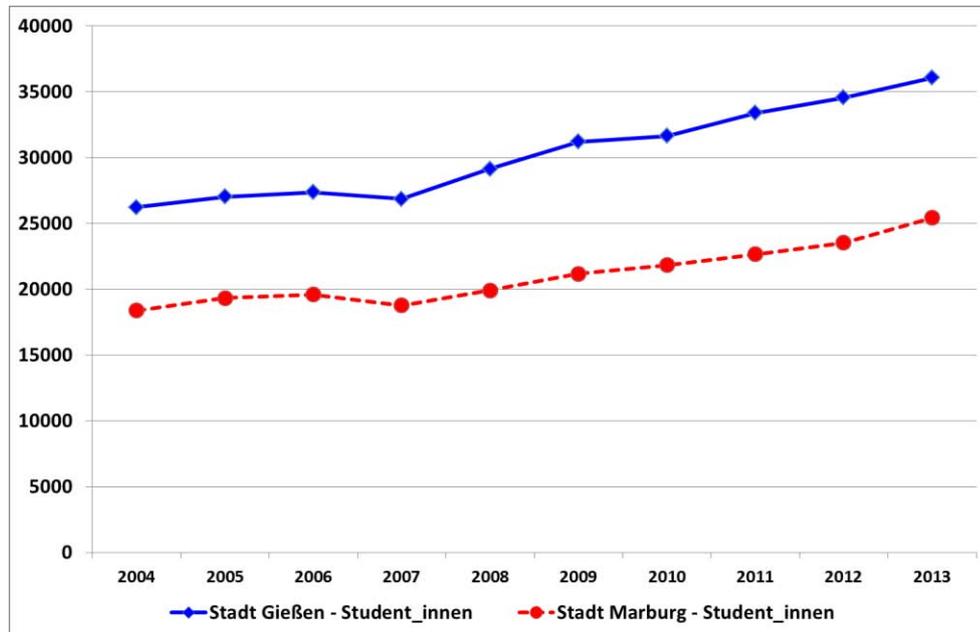
Tabelle 19: Zuzüge aus den Landkreisen

	Zuzüge Gießen			Zuzüge Marburg		
	insgesamt	aus dem Landkreis Gießen	Anteil an allen Zuzügen	insgesamt	aus dem Landkreis Marburg-Biedenkopf	Anteil an allen Zuzügen
2004	6.658	1.564	23,5%	6.402	1.349	21,1%
2005	6.243	1.703	27,3%	6.482	1.166	18,0%
2006	6.281	1.572	25,0%	6.570	1.129	17,2%
2007	7.867	1.666	21,2%	6.142	1.133	18,4%
2008	8.218	1.648	20,1%	7.161	1.153	16,1%
2009	8.842	1.602	18,1%	7.185	1.111	15,5%
2010	10.114	1.782	17,6%	7.499	1.144	15,3%
2011	10.819	1.701	15,7%	8.042	1.216	15,1%
2012	12.050	1.638	13,6%	7.654	1.120	14,6%
2013	15.465	1.858	12,0%	7.944	1.273	16,0%

2.6 Die Studierenden als eine gesonderte Bevölkerungsgruppe

Da es sich bei beiden Städten um Universitätsstädte handelt, ist im Rahmen eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes die Betrachtung der Studierenden auf Grund ihrer zahlenmäßigen Relevanz sinnvoll.

Abbildung 19: Student_innen¹ in der Stadt Gießen und der Stadt Marburg



Datenquellen: Justus-Liebig-Universität Gießen, Technische Hochschule Mittelhessen, Philipps-Universität Marburg, eigene Berechnungen

Bei den Studierenden in der Stadt Gießen handelt es sich um Student_innen der Justus-Liebig-Universität und um Student_innen der Technischen Hochschule Mittelhessen am Standort Gießen.

Tabelle 20: Student_innen in Gießen und Marburg

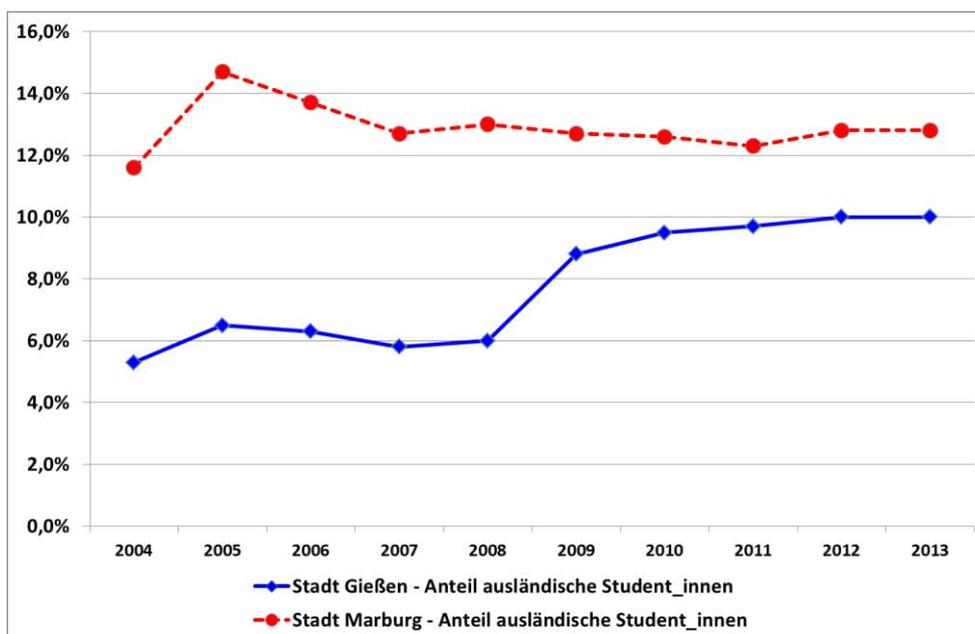
	Stadt Gießen	Stadt Marburg
2004	26.221	18.374
2005	27.019	19.339
2006	27.372	19.603
2007	26.859	18.766
2008	29.150	19.908
2009	31.203	21.182
2010	31.638	21.833
2011	33.397	22.661
2012	34.569	23.518
2013	36.075	25.413

Die Anzahl der Studierenden ist in der Stadt Gießen im gesamten Zeitraum stets größer als in der Stadt Marburg. In beiden Städten hat es von 2004 bis 2013 eine Zunahme gegeben. In der Stadt Gießen ist die Anzahl der Student_innen von 2004 auf 2013 um 37,6% und in Marburg um 38,3% gestiegen. Die Steigerungsrate liegt also in beiden Städten sehr nah beieinander.

Interessant ist, dass es in beiden Städten im Jahr 2007 einen Einbruch gab, seitdem ging es jedoch von Jahr zu Jahr bergauf.

¹ Zu beachten ist: Justus-Liebig-Universität Gießen - Ende des Wintersemesters, THM - Beginn Wintersemester, Philipps-Universität Marburg - Beginn Wintersemester.

Abbildung 20: Ausländische Student_innen in Gießen und Marburg



Datenquellen: Justus Liebig Universität Gießen, Technische Hochschule Mittelhessen, Philipps-Universität Marburg, eigene Berechnungen

Betrachtet man den Anteil der ausländischen Student_innen, so liegt dieser in der Stadt Marburg durchgehend über dem Anteil in der Stadt Gießen. Deutlich wird aber auch, dass Gießen ab dem Jahr 2008 aufholt. Dies mag u.a. damit zusammenhängen, dass es bezüglich der Technischen Hochschule Mittelhessen erst ab diesem Jahr entsprechende Zahlen gibt.

Betrachtet man die absoluten Zahlen der ausländischen Student_innen auch als Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt, so studieren in der Stadt Gießen mehr ausländische Student_innen (3.615 Personen im Jahr 2013) als in der Stadt Marburg (3.248 Personen).

Tabelle 21: Ausländische Student_innen in der Stadt Gießen und in der Stadt Marburg

	Stadt Gießen			Stadt Marburg		
	Student_innen insgesamt	ausländische Student_innen	Anteil ausländische Student_innen	Student_innen insgesamt	ausländische Student_innen	Anteil ausländische Student_innen
2004	26.221	1.402	5,3%	18.374	2.136	11,6%
2005	27.019	1.749	6,5%	19.339	2.843	14,7%
2006	27.372	1.719	6,3%	19.603	2.691	13,7%
2007	26.859	1.563	5,8%	18.766	2.375	12,7%
2008	29.150	1.763	6,0%	19.908	2.584	13,0%
2009	31.203	2.760	8,8%	21.182	2.697	12,7%
2010	31.638	3.020	9,5%	21.833	2.758	12,6%
2011	33.397	3.234	9,7%	22.661	2.788	12,3%
2012	34.569	3.442	10,0%	23.518	3.010	12,8%
2013	36.075	3.615	10,0%	25.413	3.248	12,8%

Angesichts der Bedeutung Gießens als Universitätsstadt ist es im Rahmen eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes wichtig zu wissen, wie viele der Studierenden in Gießen wohnen und Wohnraum nachfragen. Als Datenquelle für die entsprechenden Erkenntnisse wurde eine Befragung der Justus-Liebig-Universität Gießen genutzt. Die relevante Frage lautete: Wie groß ist die Entfernung in km zwischen Ihrer Wohnung und der Uni?² Diese Befragung wird seit dem Wintersemester 2006/2007 durchgeführt. Ab dem Wintersemester 2008/2009 gab es sieben Entfernungskategorien: 0-2 km, 3-5 km, 6-10 km, 11-20 km, 21-50 km, 51-100 km und mehr als 100 km.

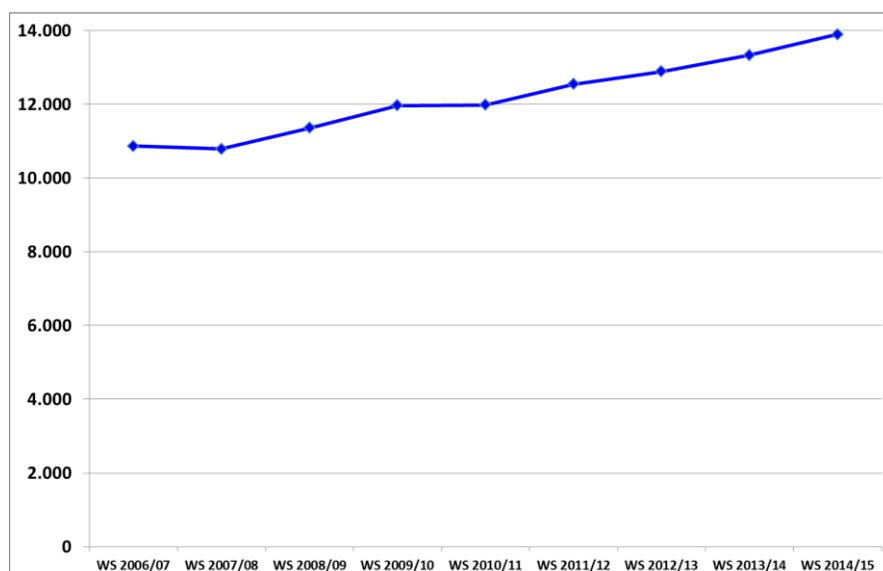
Tabelle 22: Studierende der Justus-Liebig-Universität Gießen und die Entfernung zwischen ihrer Wohnung und der Uni

	WS 2006/07	WS 2007/08	WS 2008/09	WS 2009/10	WS 2010/11	WS 2011/12	WS 2012/13	WS 2013/14	WS 2014/15
0-2 km	54%	43%	25%	25%	25%	28%	30%	28%	27%
3-5 km			21%	21%	22%	25%	25%	24%	23%
6-10 km	23%	25%	11%	12%	13%	12%	11%	11%	11%
11-20 km			9%	9%	9%	8%	8%	8%	9%
21-50 km	15%	16%	16%	16%	16%	14%	12%	14%	14%
51-100 km	7%	11%	12%	12%	12%	11%	11%	11%	12%
>100 km	1%	5%	6%	4%	3%	3%	3%	4%	3%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Anzahl befragte Personen	5.605	4.233	4.691	5.660	5.054	7.020	4.697	4.288	3.523

Datenquelle: Justus-Liebig-Universität Gießen

Die Universität hat sodann diejenigen Studierenden als wohnhaft in der Stadt Gießen definiert, die bis zu 5 km entfernt von der Uni wohnen. Zudem wurde von der Universität der Mittelwert der Jahre 2006 bis 2014 für diese Entfernungskategorie zu Grunde gelegt, um ersatzweise in absoluten Zahlen sagen zu können, wie viele der Studierenden der Justus-Liebig-Universität in der Stadt Gießen wohnen.

Abbildung 21: Studierende der Justus-Liebig-Universität Gießen und wohnhaft in der Stadt Gießen



Datenquelle: Justus-Liebig-Universität Gießen

² Mit „Wohnung“ ist diejenige Wohnmöglichkeit gemeint, die die Studierenden in der Semesterwoche regelmäßig studienbezogen nutzen, mit „Uni“ das hauptsächlich von den Studierenden genutzte Universitätsgebäude.



Die Abbildung zeigt, dass sich im Laufe der Zeit die Anzahl der Studierenden, die in Gießen wohnen, seit dem Wintersemester 2007/2008 kontinuierlich erhöht hat. Der Grund hierfür ist die insgesamt gestiegene Anzahl der Studierenden.

Tabelle 23: Studierende der Justus-Liebig-Universität Gießen insgesamt und wohnhaft in der Stadt Gießen

	WS 2006/07	WS 2007/08	WS 2008/09	WS 2009/10	WS 2010/11	WS 2011/12	WS 2012/13	WS 2013/14	WS 2014/15
Studierende insgesamt	21.900	21.735	22.884	24.119	24.155	25.284	25.980	26.864	28.004
Studierende wohnhaft in der Stadt Gießen	10.869	10.787	11.357	11.970	11.988	12.548	12.894	13.333	13.899

Betrachtet man die Technische Hochschule Mittelhessen am Standort Gießen, so wohnen absolut und prozentual wesentlich weniger Student_innen dieser Hochschule in der Stadt Gießen. Der Anteil dieser Gruppe liegt durchgehend bei ungefähr 22%. Dementsprechend wohnen über 2/3 der Studierenden der Technischen Hochschule Mittelhessen außerhalb der Stadt Gießen.

Tabelle 24: Studierende der Technischen Hochschule Mittelhessen (Standort Gießen) und Wohnort

Technische Hochschule Mittelhessen					
	Studierende insgesamt	Studierende wohnhaft in der Stadt Gießen		Studierende wohnhaft außerhalb der Stadt Gießen	
	Anzahl	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
2009	6.376	1.415	22,2%	4.961	77,8%
2010	6.896	1.554	22,5%	5.342	77,5%
2011	7.233	1.623	22,4%	5.619	77,7%
2012	7.606	1.682	22,1%	5.924	77,9%
2013	8.072	1.748	21,7%	6.324	78,3%

Datenquelle: Technische Hochschule Mittelhessen, eigene Berechnungen

Interessant ist das stabile Wohnverhalten der Studierenden dieser Hochschule während der dokumentierten fünf Jahre. Denn obwohl die Anzahl der Student_innen von 6.376 auf 8.072 Personen gestiegen ist, hat sich das Verhältnis der beiden Wohnorte (wohnhaft in oder außerhalb der Stadt Gießen) kaum verändert.

Insgesamt wohnen somit 15.081 Studierende der Justus-Liebig-Universität Gießen und der Technischen Hochschule Mittelhessen in der Stadt Gießen.

Nimmt man als Bezugsgröße die Bewohner_innen mit Hauptwohnsitz in der Stadt Gießen (Tabelle 1), so sind 19,4% (15.081) dieser Personen Studierende. Wählt man als Bezugsgröße Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz in der Stadt Gießen so beträgt der Anteil der Student_innen an dieser Personengruppe 18,2%.

2.7 Personen ohne und mit Migrationshintergrund

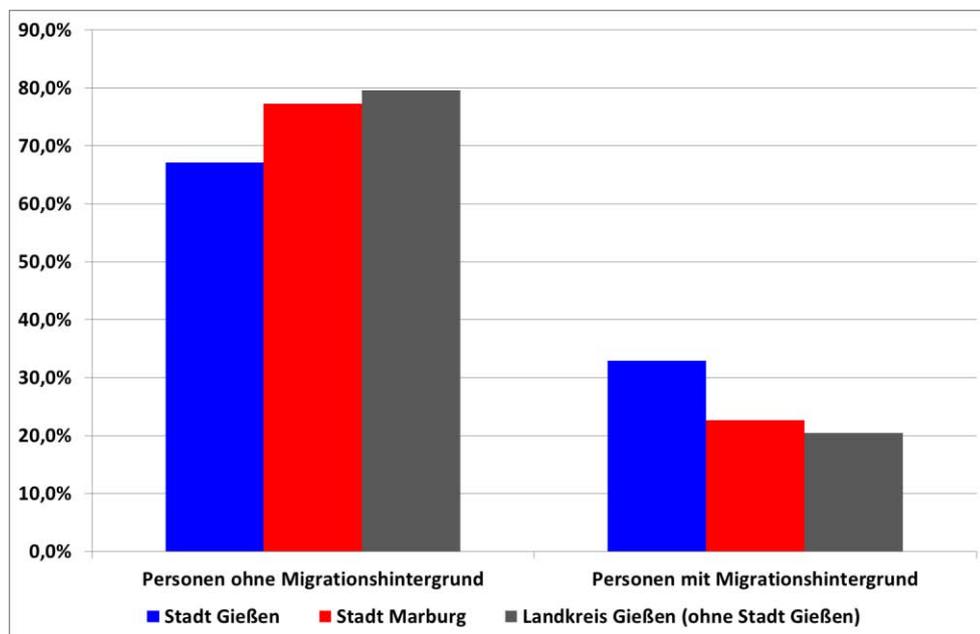
Der „Einteilung“ der Bevölkerung in Personen mit und ohne Migrationshintergrund liegt folgende Definition bzw. Zuordnung zu Grunde (Zensus 2011). Personen mit Migrationshintergrund sind:

- Ausländer_innen (Personen, die nicht die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen; zu dieser Gruppe gehören auch Staatenlose und Personen mit ungeklärter oder mit fehlenden Informationen zur Staatsangehörigkeit)
- Deutsche mit Migrationshintergrund

Die Gruppe der Deutschen mit Migrationshintergrund teilt sich auf in Personen

- mit eigener Migrationserfahrung (Personen, die nicht in Deutschland geboren und damit nach Deutschland zugezogen sind) und
- ohne eigene Migrationserfahrung (Personen, die in Deutschland geboren und damit nicht nach Deutschland zugezogen sind, aber deren beide Elternteile oder nur ein Elternteil nach 1955 auf das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland zugewandert sind).

Abbildung 22: Personen ohne und mit Migrationshintergrund



Datenquelle: Zensus Mai 2011, eigene Berechnungen

Tabelle 25: Personen ohne und mit Migrationshintergrund

	Stadt Gießen		Stadt Marburg		Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Bevölkerung insgesamt	74.776		71.683		176.462	
Personen ohne Migrationshintergrund	49.770	67,1%	55.140	77,3%	139.930	79,6%
Personen mit Migrationshintergrund	24.440	32,9%	16.170	22,7%	35.870	20,4%

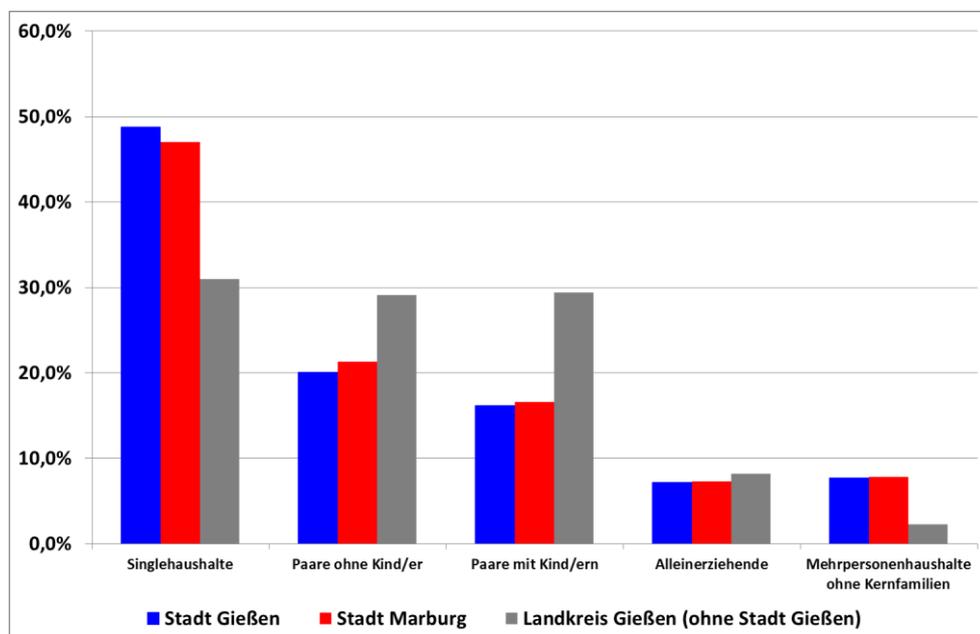


Wie die Abbildung zeigt, liegt der Anteil der Personen ohne Migrationshintergrund in der Stadt Marburg und im Landkreis Gießen mit 77,3% (Stadt Marburg) und 79,6% (Landkreis Gießen) nah beieinander. In der Stadt Gießen ist der Anteil der Personen ohne Migrationshintergrund geringer (67,1%). Damit liegt der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund in der Stadt Gießen bei 32,9%. Die Stadt Gießen ist somit im Vergleich der drei Gebietskörperschaften die Gebietskörperschaft mit dem höchsten Anteil.

2.8 Haushaltsstruktur

Im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen, die z.B. durch die Anwendung des Programms HHGen des Verbandes Deutscher Städtestatistiker (ein Programm zur Haushaltsgenerierung) über Haushaltsstruktur-Zeitreihen verfügen, liegen in den drei Gebietskörperschaften entsprechende Daten nur auf Grund des Zensus 2011 vor.

Abbildung 23: Haushaltsstruktur



Datenquelle: Zensus Mai 2011, eigene Berechnungen

Die Städte Marburg und Gießen zeigen bei der Haushaltsstruktur bei allen fünf Haushaltstypen ein sehr ähnliches Bild. Die Anteilswerte wie auch die absoluten Zahlen liegen nahe beieinander. Am größten ist die Differenz hinsichtlich der Anteilswerte und der absoluten Zahlen zwischen den beiden Städten bei den Singlehaushalten - die Stadt Gießen liegt jeweils vor der Stadt Marburg.

Die Abbildung zeigt zudem, dass in beiden Städten die Singlehaushalte eindeutig in der Mehrzahl sind. Beim Landkreis Gießen hingegen zeigt sich ein anderes Bild. Dort dominiert kein Haushaltstyp, im Gegenteil. Die drei Haushaltstypen Singlehaushalte, Paar ohne Kind/er und Paare mit Kind/ern weisen alle ähnliche Anteilswerte auf. Die Werte liegen zwischen 29,1% (Paare ohne Kind/er) und 31,0% (Singlehaushalte).

Die Zahlen belegen auch, dass in beiden Städten in weniger als (nur noch) einem Viertel der Haushalte ein oder mehrere Kinder leben. Dabei liegen die Anteilswerte nahe beieinander - Stadt Gießen = 23,4%, Stadt Marburg = 23,9%.

Demgegenüber ist im Landkreis Gießen der Anteil der Haushalte mit Kind/ern wesentlich größer (36,6%).



Der jeweils hohe Anteil von Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilien - z.B. Wohngemeinschaften - in beiden Städten - ist kennzeichnend für Universitätsstädte und wesentlich höher als im Landkreis Gießen.

Auffallend ist der fast identische Anteilswert in der Stadt Gießen (7,7%) und in der Stadt Marburg (7,8%).

Tabelle 26: Haushaltsstruktur

	Stadt Gießen		Stadt Marburg		Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Haushalte insgesamt	40.679		37.598		76.834	
Singlehaushalte	19.862	48,8%	17.670	47,0%	23.797	31,0%
Paare ohne Kind/er	8.183	20,1%	8.017	21,3%	22.359	29,1%
Paare mit Kind/ern	6.589	16,2%	6.244	16,6%	22.605	29,4%
Alleinerziehende	2.914	7,2%	2.735	7,3%	6.335	8,2%
Mehrpersonenhaus- halte ohne Kernfamilien (Wohngemeinschaften, Großeltern-Enkel-Haus- halte ohne Elternteile)	3.131	7,7%	2.932	7,8%	1.738	2,3%



3 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Neben den Daten zur Bevölkerungsentwicklung, die als quantitative Daten wichtige Aussagen über die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen erlauben, sind qualitative Daten und Aussagen zu den sozioökonomischen Rahmenbedingungen, die das Geschehen auf dem Wohnungsmarkt mitbeeinflussen, ebenso wichtig.

Zu diesen Daten zählen Aussagen zur Einkommenssituation in einer Stadt, u.a. vermittelt über die Darstellung der Entwicklung bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten wie auch über die Entwicklung bei den Bezieher_innen von Transferleistungen.

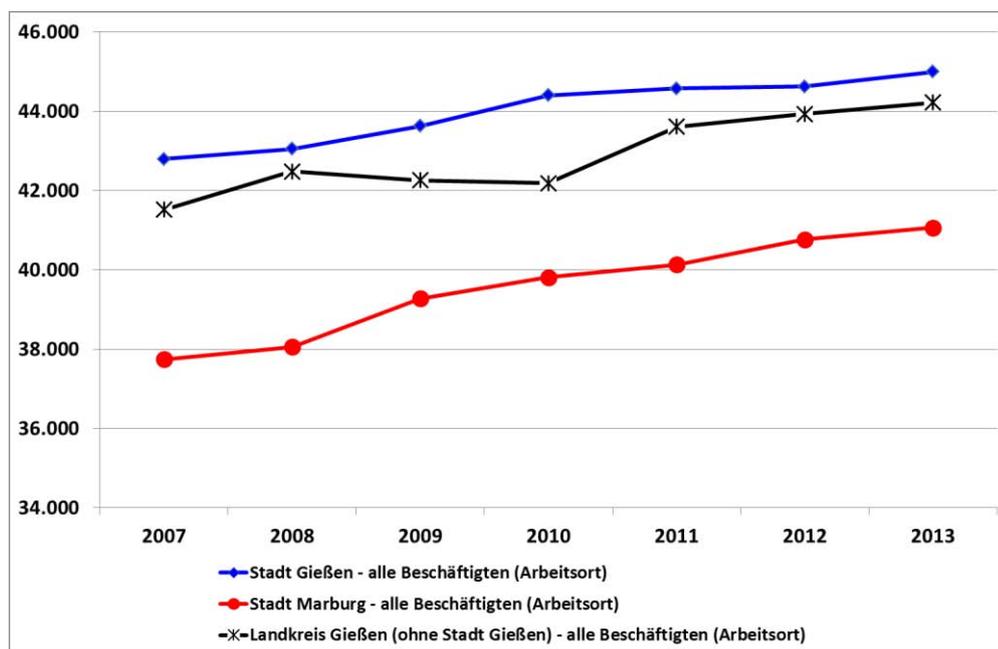
Im Folgenden werden zunächst Daten zur Erwerbstätigkeit und dann zum Bezug von Transferleistungen dargestellt.

3.1 Erwerbstätigkeit

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte³ am Arbeitsort⁴

In der folgenden Abbildung ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort dargestellt.

Abbildung 24: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (ohne geringfügig Beschäftigte)



Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Südwest

Im Vergleich der drei Gebietskörperschaften ist die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort in der Stadt Gießen in allen Jahren von 2007 bis 2013 jeweils am höchsten und hat sich dabei positiv entwickelt. Der Anstieg der Arbeitsplätze vor Ort betrug 5,1% von 2007 bis 2013.

³ Zu dieser Gruppe gehören die Personen, die kranken-, renten- und pflegeversicherungspflichtig sind. Selbstständige und Beamte gehören nicht zu dieser Gruppe.

⁴ Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, die in der betreffenden Gemeinde arbeiten (Arbeitsplätze vor Ort), unabhängig davon, wo sie wohnen.



Im Vergleich der drei Gebietskörperschaften weist die Stadt Marburg die geringste Zahl von Beschäftigten am Arbeitsort auf. Jedoch ist in der Stadt Marburg der größte prozentuale Anstieg zu verzeichnen; er betrug 8,8%.

In der folgenden Tabelle sind neben der Anzahl aller Beschäftigten auch die Beschäftigten in den einzelnen Sektoren⁵ aufgelistet.

Mit maximal 53 Beschäftigten (2007) im primären Sektor ist dieser Sektor zu vernachlässigen. Deutlich wird, dass die weitaus meisten Beschäftigten im tertiären Sektor tätig sind. Von 2007 bis 2013 sind im tertiären Bereich die Beschäftigtenzahlen kontinuierlich gestiegen. Der Anstieg betrug 9,9%. Demgegenüber sanken im sekundären Sektor die Beschäftigtenzahlen um 22,0%.

Tabelle 27: Stadt Gießen - Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und Beschäftigungssektor (ohne geringfügig Beschäftigte)

	Alle Beschäftigten (Arbeitsort)	Anzahl tertiärer Sektor	Anteil tertiärer Sektor an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	Anzahl sekundärer Sektor	Anteil sekundärer Sektor an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten
2007	42.795	36.351	84,9%	6.391	14,9%
2008	43.052	36.729	85,3%	6.271	14,6%
2009	43.629	37.586	86,1%	5.989	13,7%
2010	44.405	38.411	86,5%	5.946	13,4%
2011	44.575	38.544	86,5%	5.985	13,4%
2012	44.624	39.619	88,8%	4.956	11,1%
2013	44.994	39.967	88,8%	4.983	11,1%

Für die Stadt Marburg ergibt sich ein ähnliches Bild wie für die Stadt Gießen. Auch in der Stadt Marburg sind die meisten Beschäftigten im tertiären Sektor tätig und auch hier ist dieser Sektor von 2007 bis 2013 kontinuierlich gewachsen. Mit einem Prozentsatz von 9,6% ist dieser Zuwachs fast identisch mit dem der Stadt Gießen (9,9%).

Tabelle 28: Stadt Marburg - Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und Beschäftigungssektor (ohne geringfügig Beschäftigte)

	Alle Beschäftigten (Arbeitsort)	Anzahl tertiärer Sektor	Anteil tertiärer Sektor an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	Anzahl sekundärer Sektor	Anteil sekundärer Sektor an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten
2007	37.748	30.412	80,6%	7.323	19,4%
2008	38.056	30.674	80,6%	7.370	19,4%
2009	39.276	31.808	81,0%	7.468	19,0%
2010	39.815	31.205	78,4%	8.592	21,6%
2011	40.133	32.639	81,3%	7.479	18,6%
2012	40.771	33.065	81,1%	7.690	18,9%
2013	41.064	33.321	81,1%	7.730	18,8%

⁵ Primärer Sektor: Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei
 Sekundärer Sektor: Industrie, produzierendes Gewerbe
 Tertiärer Sektor: Dienstleistungen – Handel, Banken, Gastronomie, Verwaltung etc.



Im Vergleich zur Stadt Gießen ist der Anteil derjenigen, die in der Stadt Marburg im tertiären Sektor beschäftigt sind geringer und im sekundären Sektor größer.

Auch wenn in der Stadt Marburg die Anzahl der Beschäftigten im tertiären Bereich seit 2007 gestiegen ist, so hat sich der prozentuale Anteil dieser Gruppe an allen Beschäftigten in der Stadt Marburg (0,6%) nicht so stark ausgeweitet wie in der Stadt Gießen (4,6%).

Betrachtet man den Landkreis Gießen, so sind dort ebenfalls die meisten Personen im tertiären Bereich beschäftigt. Der Anteil dieser Gruppe an allen Beschäftigten ist jedoch wesentlich geringer. Im Gegensatz zu den beiden Städten sind im Landkreis Gießen die Beschäftigtenzahlen im sekundären Sektor um 22,0% gestiegen. Dies ist bezogen auf alle drei Gebietskörperschaften und die beiden Sektoren der größte prozentuale Zuwachs.

Tabelle 29: Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen) - Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und Beschäftigungssektor (ohne geringfügig Beschäftigte)

	Alle Beschäftigten (Arbeitsort)	Anzahl tertiärer Sektor	Anteil tertiärer Sektor an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	Anzahl sekundärer Sektor	Anteil sekundärer Sektor an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten
2007	41.518	26.717	64,4%	14.606	35,2%
2008	42.483	26.971	63,5%	15.313	36,0%
2009	42.261	26.985	63,9%	15.080	35,7%
2010	42.183	26.722	63,3%	15.291	36,2%
2011	43.608	27.357	62,7%	16.062	36,8%
2012	43.935	26.223	59,7%	17.508	39,8%
2013	44.219	26.181	59,2%	17.822	40,3%

Bezüglich des primären Sektors waren im Vergleich der drei Gebietskörperschaften im Landkreis Gießen am meisten Personen dort in diesem Sektor beschäftigt. Maximal waren es 216 Personen (2013).

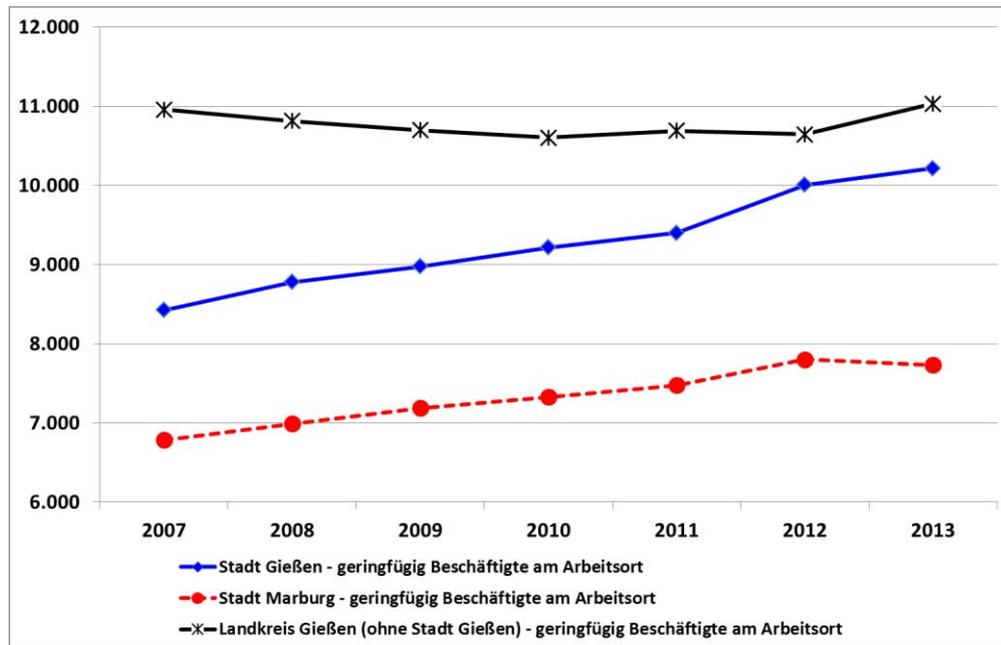
Ausschließlich geringfügig Beschäftigte am Arbeitsort

Eine geringfügig entlohnte Beschäftigung nach § 8 (1) Nr. 1 SGB IV liegt vor, wenn das Arbeitsentgelt aus dieser Beschäftigung (§ 14 SGB IV) regelmäßig im Monat 450 € nicht überschreitet. Bei Kombination einer sozialversicherungspflichtigen Hauptbeschäftigung mit einem Mini-Job bleibt dieser sozialversicherungsfrei.

Bis Ende März 2003 lag die Obergrenze des Arbeitsentgelts bei 325 €. Außerdem durfte gem. § 8 (1) Nr. 1 SGB IV die Beschäftigung regelmäßig nur weniger als 15 Stunden die Woche ausgeübt werden. Die Begrenzung auf eine wöchentliche Stundenzahl ist seit April 2003 weggefallen. Bis Ende 2012 lag die Obergrenze bei 400 €.

In den folgenden Abbildungen und Tabellen sind nur die Personen aufgeführt, die ausschließlich geringfügig beschäftigt sind. Daneben gibt es eine Gruppe von Personen, die eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben und gleichzeitig zusätzlich geringfügig beschäftigt sind. Zu dieser Gruppe gehörten in der Stadt Gießen am 31.12.2013 weitere 3.992 Personen. In der Stadt Marburg waren es weitere 2.652 und im Landkreis Gießen weitere 4.952 Personen.

Will man Aussagen zu der Gesamtzahl der Arbeitsplätze treffen, die als geringfügig beschäftigt bezeichnet werden können, sind die beiden Zahlen zu addieren. So gab es am 31.12.2013 in der Stadt Gießen 14.209 Arbeitsplätze dieser Art (3.992 plus 10.217 - Tabelle 29 - = 14.209).

Abbildung 25: Ausschließlich geringfügig Beschäftigte am Arbeitsort


Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Südwest

Die Anzahl der ausschließlich geringfügig Beschäftigten am Arbeitsort ist im Landkreis Gießen am höchsten, gefolgt von der Stadt Gießen und der Stadt Marburg. In allen drei Gebietskörperschaften sind 2013 mehr Personen ausschließlich geringfügig beschäftigt als 2007. Die höchste Steigerungsrate mit 21,3% ist für die Stadt Gießen, die geringste Rate mit 0,6% für den Landkreis Gießen zu verzeichnen. Mit 14,0% liegt die Stadt Marburg in der Mitte. D.h. bezüglich der Anzahl der ausschließlich geringfügig Beschäftigten hatte es im Landkreis Gießen keine Dynamik gegeben.

Die hohe Steigerungsrate in der Stadt Gießen (21,3%) lässt vermuten, dass sich die positive wirtschaftliche Entwicklung eher in einer erhöhten geringfügigen Beschäftigung niederschlägt als in regulären sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen (z.B. unbefristete Vollzeitstellen). Denn hinsichtlich dieser Beschäftigungsverhältnisse betrug die Steigerungsrate nur 5,1% (Abbildung 24 und Tabelle 26).

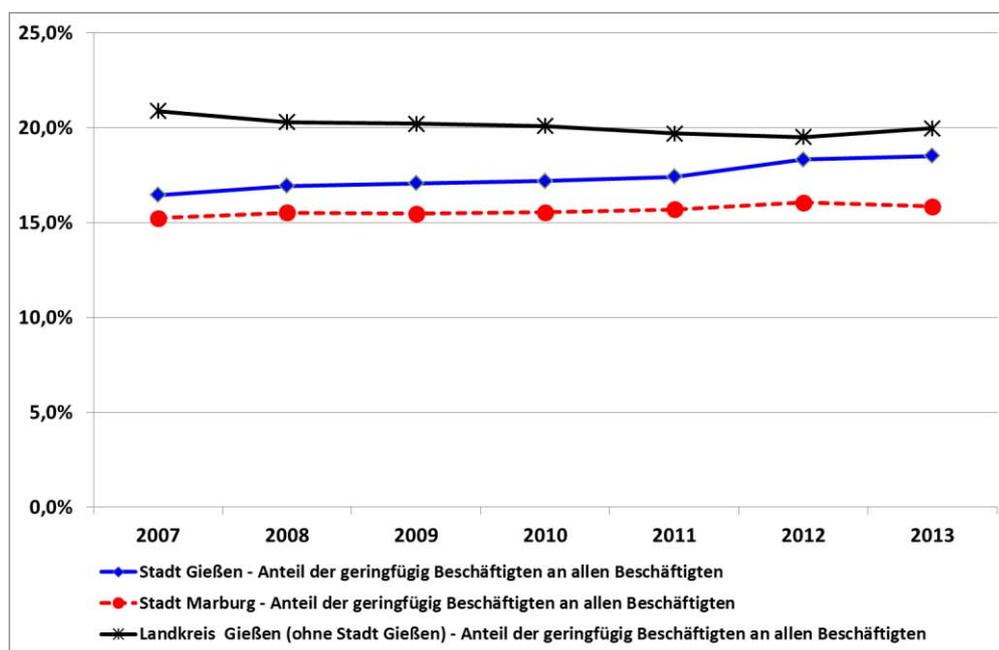
Tabelle 30: Ausschließlich geringfügig Beschäftigte am Arbeitsort

	Stadt Gießen - geringfügig Beschäftigte am Arbeitsort	Stadt Marburg - geringfügig Beschäftigte am Arbeitsort	Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen) - geringfügig Beschäftigte am Arbeitsort
2007	8.424	6.784	10.959
2008	8.780	6.992	10.814
2009	8.976	7.187	10.700
2010	9.216	7.328	10.602
2011	9.401	7.477	10.691
2012	10.007	7.801	10.645
2013	10.217	7.733	11.030

Während es bei den absoluten Zahlen doch große Unterschiede zwischen den drei Gebietskörperschaften gab, ist dieser bei den Anteilswerten erheblich kleiner. D. h. die Anteilswerte schwanken nur zwischen 15,2% (Stadt Marburg 2007) und 20,9% (Landkreis Gießen 2007). Das Jahr 2007 ist somit das Jahr, in dem der Abstand zwischen der Gebietskörperschaft mit dem geringsten Wert (Stadt Marburg) und dem höchsten Wert (Landkreis Gießen) am größten war. Im Jahr 2012 war dieser Abstand zwischen den gleichen Gebietskörperschaften am geringsten.

Die geringste Dynamik hinsichtlich der Veränderung des Anteilswertes hat es in der Stadt Marburg gegeben (Steigerung seit 2007 = 3,9%) und die größte Veränderung in der Stadt Gießen (Steigerung seit 2007 = 12,8%).

Abbildung 26: Anteil der ausschließlich geringfügig Beschäftigten am Arbeitsort an allen Beschäftigten
(Tabelle 26 bis 28 plus Tabelle 29)



Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Südwest

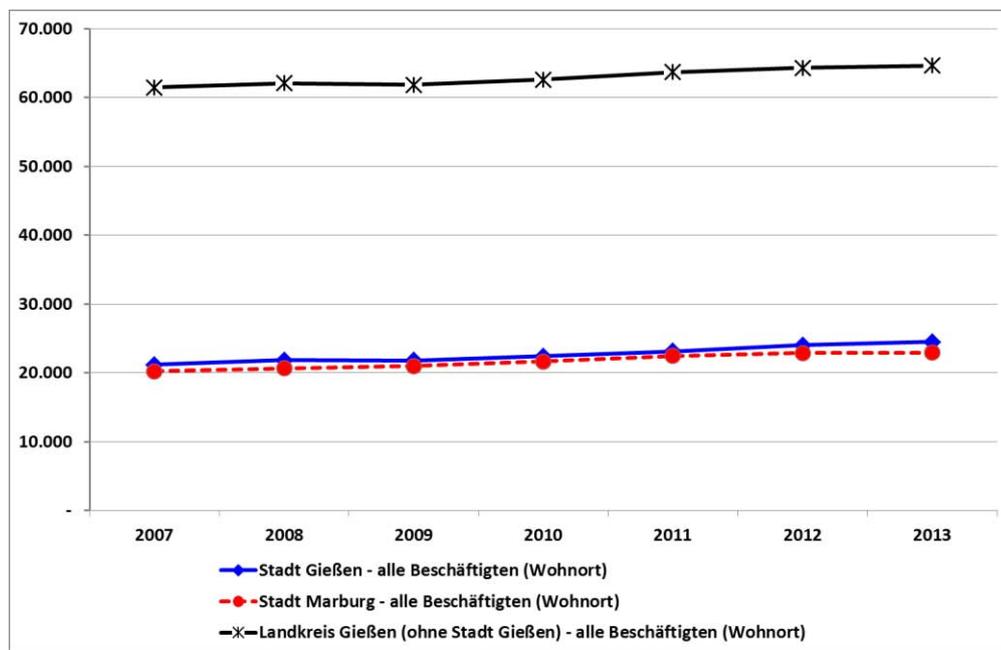
Tabelle 31: Anteil der ausschließlich geringfügig Beschäftigten am Arbeitsort an allen Beschäftigten (Tabelle 26 bis 28 plus Tabelle 29)

	Stadt Gießen - Anteil der geringfügig Beschäftigten an allen Beschäftigten	Stadt Marburg - Anteil der geringfügig Beschäftigten an allen Beschäftigten	Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen) - Anteil der geringfügig Beschäftigten an allen Beschäftigten
2007	16,4%	15,2%	20,9%
2008	16,9%	15,5%	20,3%
2009	17,1%	15,5%	20,2%
2010	17,2%	15,5%	20,1%
2011	17,4%	15,7%	19,7%
2012	18,3%	16,1%	19,5%
2013	18,5%	15,8%	20,0%

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort

Bei der Kennzahl „Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort“ handelt es sich um die Erwerbstätigen, die in den Städten Gießen und Marburg sowie dem Landkreis Gießen wohnen, unabhängig davon, wo sie arbeiten. Diese Gruppe trägt als Steuerzahler mit zum kommunalen Haushalt bei und beeinflusst in erheblichem Maße die Kaufkraft pro Haushalt vor Ort.

Abbildung 27: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (ohne geringfügig Beschäftigte)



Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Südwest

Die Abbildung zeigt deutlich, dass die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in den beiden Städten über den gesamten Zeitraum fast identisch ist, wobei die Stadt Marburg minimal hinter der Stadt Gießen liegt. Die Anzahl der beschäftigten Personen, die im Landkreis Gießen wohnen, unabhängig davon, wo sie arbeiten, ist demgegenüber ca. dreimal so hoch wie in den beiden Städten.

Die Abbildung zeigt zudem, dass in allen drei Gebietskörperschaften sich im Vergleich zum Jahr 2007 die Anzahl der Beschäftigten erhöht hat. Mit 15,6% (3.301 Personen) war der Zuwachs in der Stadt Gießen am größten, gefolgt von der Stadt Marburg mit 13,5% (2.779 Personen) und dem Landkreis Gießen mit 5,2% (3.200 Personen).

In der folgenden Tabelle sind neben der Anzahl aller Beschäftigten auch die Beschäftigten in den einzelnen Sektoren aufgelistet.

Deutlich wird, dass die weitaus meisten Beschäftigten im tertiären Sektor tätig sind. Obwohl von 2007 bis 2013 im tertiären Bereich die Beschäftigtenzahlen kontinuierlich gestiegen sind, hat sich der Anteil dieser Gruppe an allen Beschäftigten minimal verändert, von 82,5% auf 82,4%. Das Gleiche gilt für den sekundären Sektor. Auch dort sind die absoluten Zahlen gestiegen, während sich der Anteilswert kaum verändert hat.



Tabelle 32: Stadt Gießen - Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort und Beschäftigungssektor (ohne geringfügig Beschäftigte)

	Alle Beschäftigten (Wohnort)	Tertiärer Sektor	Anteil tertiärer Sektor an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	Sekundärer Sektor	Anteil sekundärer Sektor an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten
2007	21.204	17.484	82,5%	3.695	17,4%
2008	21.831	18.045	82,7%	3.760	17,2%
2009	21.804	18.188	83,4%	3.591	16,5%
2010	22.411	18.665	83,3%	3.720	16,6%
2011	23.134	19.142	82,7%	3.967	17,1%
2012	24.008	19.813	82,5%	4.171	17,4%
2013	24.505	20.191	82,4%	4.280	17,5%

Was für die Stadt Gießen zutrifft, trifft auch für die Stadt Marburg zu: Steigerung der absoluten Zahlen in den beiden Sektoren bei einem kaum veränderten Anteilswert.

Tabelle 33: Stadt Marburg - Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort und Beschäftigungssektor (ohne geringfügig Beschäftigte)

	Alle Beschäftigten (Wohnort)	Tertiärer Sektor	Anteil tertiärer Sektor an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	Sekundärer Sektor	Anteil sekundärer Sektor an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten
2007	20.214	16.583	82,0%	3.631	17,9%
2008	20.673	16.956	82,0%	3.717	18,0%
2009	20.988	17.328	82,6%	3.660	17,4%
2010	21.638	17.520	81,0%	4.118	19,0%
2011	22.479	18.431	82,0%	4.048	18,0%
2012	22.864	18.717	81,9%	4.147	18,1%
2013	22.943	18.785	81,9%	4.158	18,1%

Im Landkreis Gießen ist die Entwicklung ähnlich verlaufen wie in den beiden Städten. Bei den Anteilswerten hat es jedoch eine größere Veränderung gegeben als in den Städten Gießen und Marburg.

Wie bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist der Anteil der Beschäftigten im tertiären Sektor geringer als in den beiden Städten und der Anteil der Beschäftigten im sekundären Sektor dagegen größer.

**Tabelle 34: Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen) - Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort und Beschäftigungssektor (ohne geringfügig Beschäftigte)**

	Alle Beschäftigten (Arbeitsort)	Tertiärer Sektor	Anteil tertiärer Sektor an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	Sekundärer Sektor	Anteil sekundärer Sektor an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten
2007	61.456	44.675	72,7%	16.561	26,9%
2008	62.092	45.176	72,8%	16.688	26,9%
2009	61.837	45.291	73,2%	16.334	26,4%
2010	62.583	45.837	73,2%	16.550	26,4%
2011	63.699	46.483	73,0%	17.002	26,7%
2012	64.301	46.258	71,9%	17.811	27,7%
2013	64.656	46.481	71,9%	17.930	27,7%

Selbstständige und Beamte

Wie beschrieben gehören nicht zur Gruppe der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Beamte, Selbstständige und mithelfende Familienangehörige.

Im Zensus 2011 sind Daten zu diesen Teilgruppen der Erwerbstätigen miterhoben worden. Wie die Tabelle zeigt, leben im Landkreis Gießen die meisten Beamten, Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen. Am wenigsten Beamte leben in der Stadt Gießen und am wenigsten Selbstständige in der Stadt Marburg.

Schaut man sich die Anteilswerte an, so ist der Anteil der Beamten in der Stadt Marburg (7,8%) und der Anteil der Selbstständigen in der Stadt Gießen am größten (10,6%).

Bei der Gruppe der Selbstständigen überwiegen in allen drei Gebietskörperschaften sowohl absolut als auch prozentual die Selbstständigen ohne Beschäftigte.

Tabelle 35: Beamte, Selbstständige und mithelfende Familienangehörige

	Stadt Gießen		Stadt Marburg		Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)	
	Anzahl	Anteil an allen Erwerbstätigen	Anzahl	Anteil an allen Erwerbstätigen	Anzahl	Anteil an allen Erwerbstätigen
Beamte	2.410	6,7%	2.790	7,8%	5.800	6,3%
Selbstständige	3.820	10,6%	3.540	9,9%	8.910	9,7%
Selbstständige mit Beschäftigten	1.260	3,5%	1.430	4,0%	4.110	4,5%
Selbstständige ohne Beschäftigte	2.560	7,1%	2.110	5,9%	4.800	5,2%
Mithelfende Familienangehörige					930	1,0%



Ausschließlich geringfügig Beschäftigte am Wohnort

Bei der Beurteilung der Situation des Wohnungsmarktes vor Ort sind die Nachfrageseite und die Angebotsseite entscheidend. Angesichts der unterschiedlichen Einkommenssituation ist es zunächst bezüglich der Nachfrageseite wichtig, zwischen einkommensstarken und einkommensschwachen Haushalten zu unterscheiden.

Und zu den eher einkommensschwachen Haushalten, die auf preisgünstigen, bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, gehören die ausschließlich geringfügig Beschäftigten nach dem Wohnortprinzip, also die Personen, die geringfügig beschäftigt sind und in der Stadt Gießen wohnen.

Nach Auskunft des Statistik-Service Südwest der Bundesagentur für Arbeit waren dies 7.209 Personen zum Stichtag 31.12.2013.

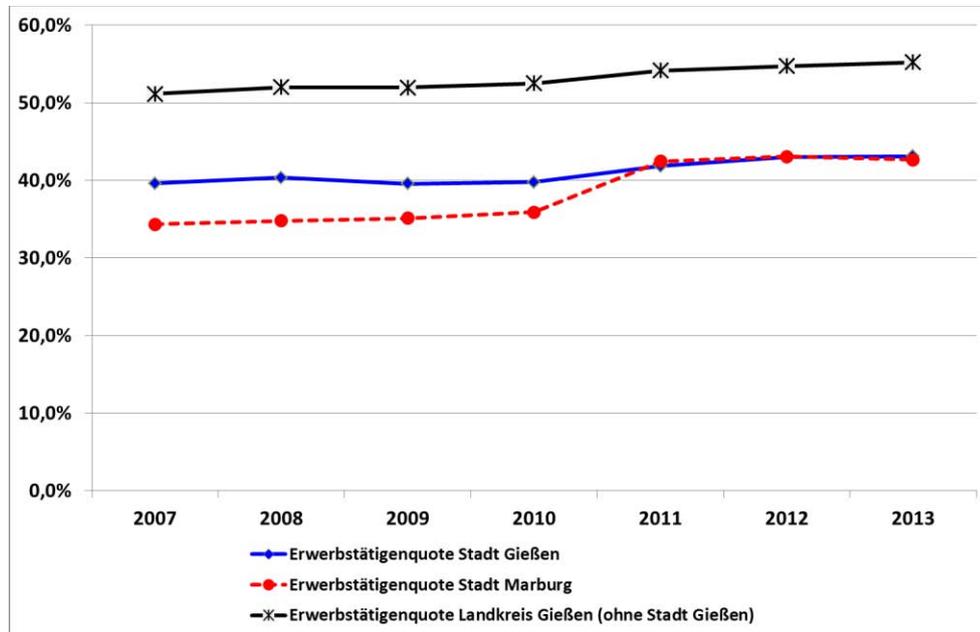
Um Doppelzählungen zu vermeiden, ist es wichtig zu wissen, wie viele der 7.209 ausschließlich geringfügig Beschäftigten nach dem Wohnortprinzip gleichzeitig Leistungen nach dem SGB II beziehen. Dieses waren laut des Statistik-Service Südwest 833 Personen im Dezember 2103.

Somit bezogen 6.376 Personen keine Leistungen nach dem SGB II während sie gleichzeitig ausschließlich geringfügig beschäftigt waren.

Erwerbstätigenquote

Die Erwerbstätigenquote gibt den Anteil der tatsächlichen Erwerbstätigen an der erwerbsfähigen Wohnbevölkerung (15- bis unter 65-Jährige) wieder.

Abbildung 28: Erwerbstätigenquote



Datenquellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Südwest, Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Im Vergleich der drei Gebietskörperschaften ist die Erwerbstätigenquote im Landkreis Gießen höher als in den Städten Gießen und Marburg. Dies ist durch die Situation bedingt, dass die beiden Städte Universitätsstädte sind und somit angesichts der vielen dort wohnenden Studierenden weniger Personen einer Erwerbstätigkeit nachgehen.

Tabelle 36: Erwerbstätigenquote

	Stadt Gießen			Stadt Marburg			Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)		
	15 bis unter 65 Jahre	alle Beschäftigten	Erwerbstätigenquote	15 bis unter 65 Jahre	alle Beschäftigten	Erwerbstätigenquote	15 bis unter 65 Jahre	alle Beschäftigten	Erwerbstätigenquote
2007	53.520	21.204	39,6%	58.883	20.214	34,3%	120.207	61.456	51,1%
2008	54.131	21.831	40,3%	59.403	20.673	34,8%	119.355	62.092	52,0%
2009	55.129	21.804	39,6%	59.762	20.988	35,1%	119.007	61.837	52,0%
2010	56.355	22.411	39,8%	60.293	21.638	35,9%	119.236	62.583	52,5%
2011	55.280	23.134	41,8%	52.928	22.479	42,5%	117.618	63.699	54,2%
2012	55.863	24.008	43,0%	53.085	22.864	43,1%	117.534	64.301	54,7%
2013	56.840	24.505	43,1%	53.761	22.943	42,7%	117.067	64.656	55,2%



Deutlich wird zudem, dass die Quote in der Stadt Gießen und der Stadt Marburg ab dem Jahr 2011 nahezu identisch ist. Von 2007 bis 2011 hat sich die Erwerbstätigenquote in der Stadt Marburg dynamischer entwickelt als in der Stadt Gießen. Diese Entwicklung führt dazu, dass in der Stadt Marburg auch die größte Steigerung bei der Erwerbstätigenquote von 2007 bis 2013 zu verzeichnen ist. Die Steigerung betrug 24,5%. In der Stadt Gießen lag der Wert bei 8,8% und im Landkreis Gießen bei 8,0%.

3.2 Arbeitslosigkeit - SGB III und SGB II

Mit zu den wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen gehören auch Daten zu den eher einkommensschwachen Haushalten, deren Einkommen in der Regel aus entsprechenden Transfereinkommen bestehen.

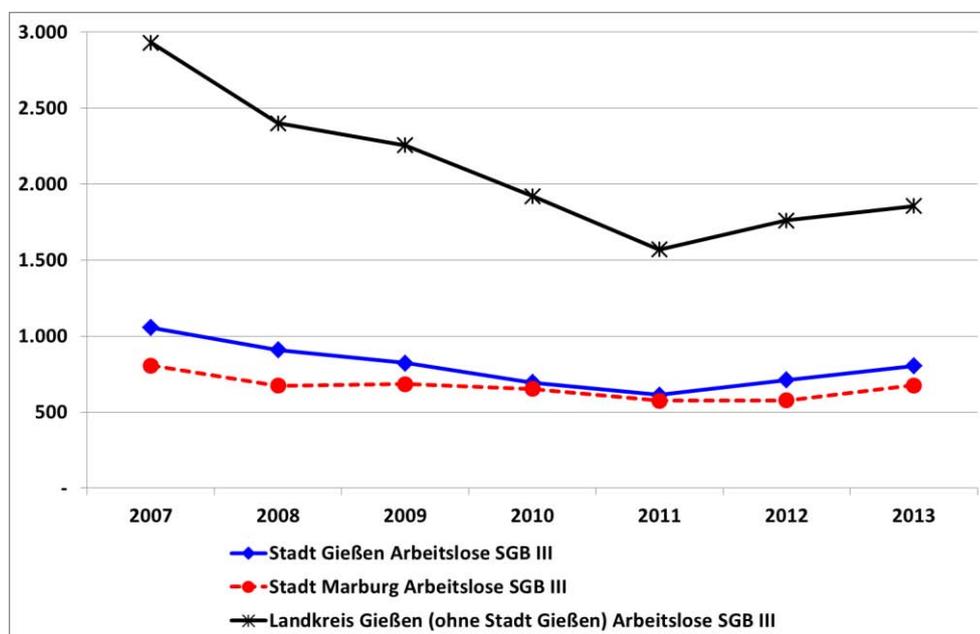
Zum Beginn des Jahres 2005 trat die Reform der Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) in Kraft. Die damit verbundene neue Zählart führte zu den dokumentierten Ausgangswerten im Jahr 2005.

Da für die Stadt Marburg Daten für die SGB II-Arbeitslosen erst ab dem Jahr 2007 vorliegen, haben wir im Sinne einer Harmonisierung der Daten die Zeitreihe für den Vergleich der drei Gebietskörperschaften ab dem Jahr 2007 aufgebaut.

Im Folgenden werden zunächst Daten zum „Rechtskreis“ Sozialgesetzbuch (SGB) III vorgestellt.

Arbeitslosigkeit - SGB III

Abbildung 29: Anzahl Arbeitslose SGB III



Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Südwest, eigene Berechnungen

Wie die Abbildung zeigt, hat es in allen drei Gebietskörperschaften eine positive Entwicklung gegeben. Die Daten für das Jahr 2013 liegen alle unter den Zahlen von 2005. Am stärksten war der Rückgang mit 36,7% im Landkreis Gießen, gefolgt von der Stadt Gießen mit 24,0% und der Stadt Marburg mit 16,1%.

Die Abbildung zeigt auch die Parallelität der Entwicklung. So ging in allen drei Gebietskörperschaften bis zum Jahr 2011 die Anzahl der Arbeitslosen nach dem SGB III zurück, um dann bis zum Jahr 2013 wieder anzusteigen.

Tabelle 37: Anzahl Arbeitslose SGB III

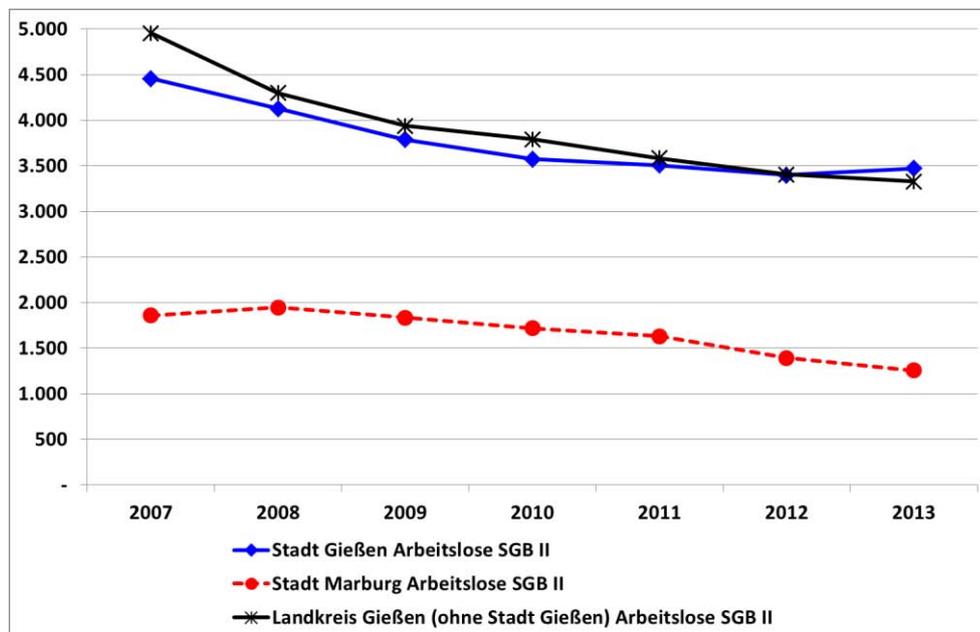
	Stadt Gießen - Anzahl Arbeitslose SGB III	Stadt Marburg - Anzahl Arbeitslose SGB III	Landkreis Gießen - Anzahl Arbeitslose SGB III (ohne Stadt Gießen)
2007	1.056	806	2.930
2008	909	674	2.400
2009	823	685	2.256
2010	694	652	1.921
2011	612	575	1.570
2012	711	577	1.760
2013	803	676	1.855

Arbeitslosigkeit - SGB II

In ihren Auswirkungen nachhaltiger ist die Lebenslage, die durch den Bezug von Leistungen nach dem SGB II (Hartz IV) gekennzeichnet ist.

Die folgende Abbildung stellt die entsprechende Entwicklung in den drei Gebietskörperschaften dar.

Abbildung 30: Anzahl Arbeitslose SGB II



Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Südwest, eigene Berechnungen

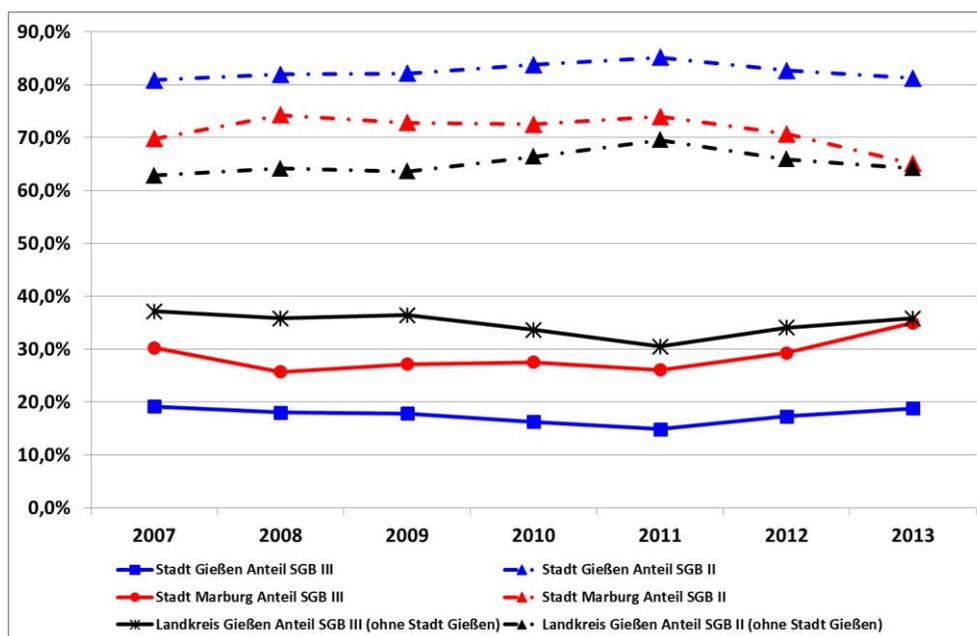
Positiv in allen drei Gebietskörperschaften ist, dass es 2013 weniger SGB II-Arbeitslose gab als im Jahr 2007. Der prozentuale Rückgang war im Landkreis Gießen mit 32,8% am größten (1.626 Personen), gefolgt von der Stadt Marburg mit 32,5% (604 Personen). Mit 22,1% war der Rückgang in der Stadt Gießen deutlich

geringer (987 Personen). Die Stadt Gießen fällt „negativ“ auf, da sich von 2012 auf 2013 die Anzahl der SGB II-Arbeitslosen erhöhte.

Tabelle 38: Anzahl Arbeitslose SGB II

	Stadt Gießen - Anzahl Personen SGB II	Stadt Marburg - Anzahl Personen SGB II	Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen) Anzahl Personen SGB II
2007	4.457	1.860	4.955
2008	4.128	1.945	4.299
2009	3.788	1.835	3.939
2010	3.574	1.719	3.791
2011	3.507	1.631	3.583
2012	3.399	1.393	3.404
2013	3.470	1.256	3.329

Abbildung 31: Anteil Arbeitslose nach dem SGB III und dem SGB II an allen Arbeitslosen



Datenquellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Südwest, Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Da die SGB II-Arbeitslosen geringere Leistungen bekommen als die SGB III-Arbeitslosen, zeigt die Abbildung recht deutlich, dass die Stadt Gießen stärker von Arbeitslosigkeit - und ihren Folgen - betroffen ist als die anderen beiden Gebietskörperschaften. Denn über 80% aller Arbeitslosen zählen in der Stadt Gießen zu den SGB II-Arbeitslosen.

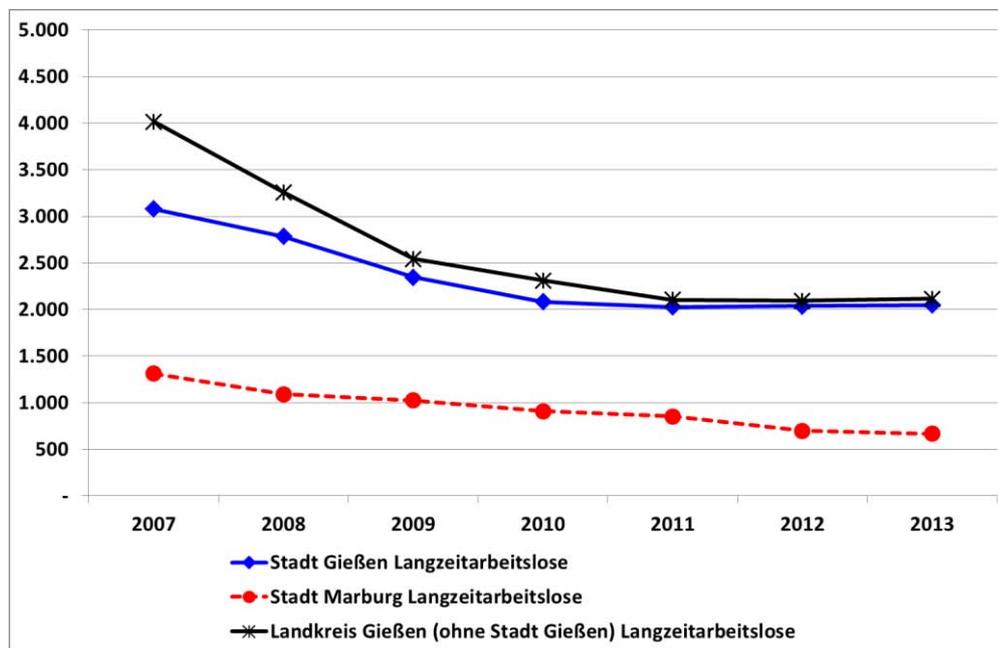
Nahe beieinander liegen die jeweiligen Anteilswerte in der Stadt Marburg und dem Landkreis Gießen. Im Jahr 2013 waren sie bei den beiden Personengruppen fast identisch.

Tabelle 39: Anteil Arbeitslose/Personen mit Leistungen nach dem SGB III und SGB II an allen Arbeitslosen

	Stadt Gießen		Stadt Marburg		Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)	
	Anteil SGB III	Anteil SGB II	Anteil SGB III	Anteil SGB II	Anteil SGB III	Anteil SGB II
2007	19,2%	80,8%	30,2%	69,8%	37,2%	62,8%
2008	18,0%	82,0%	25,7%	74,3%	35,8%	64,2%
2009	17,8%	82,2%	27,2%	72,8%	36,4%	63,6%
2010	16,3%	83,7%	27,5%	72,5%	33,6%	66,4%
2011	14,9%	85,1%	26,1%	73,9%	30,5%	69,5%
2012	17,3%	82,7%	29,3%	70,7%	34,1%	65,9%
2013	18,8%	81,2%	35,0%	65,0%	35,8%	64,2%

Da sich mit der Dauer des Bezuges von SGB II-Leistungen die (Einkommens-)Armut verfestigen kann, ist die Anzahl der Langzeitarbeitslosen eine wichtige Kennzahl.

Hinsichtlich der Langzeitarbeitslosen liegen für die drei Gebietskörperschaften Daten erst ab dem Jahr 2007 vor.

Abbildung 32: Anzahl Langzeitarbeitslose


Datenquellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Südwest, Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

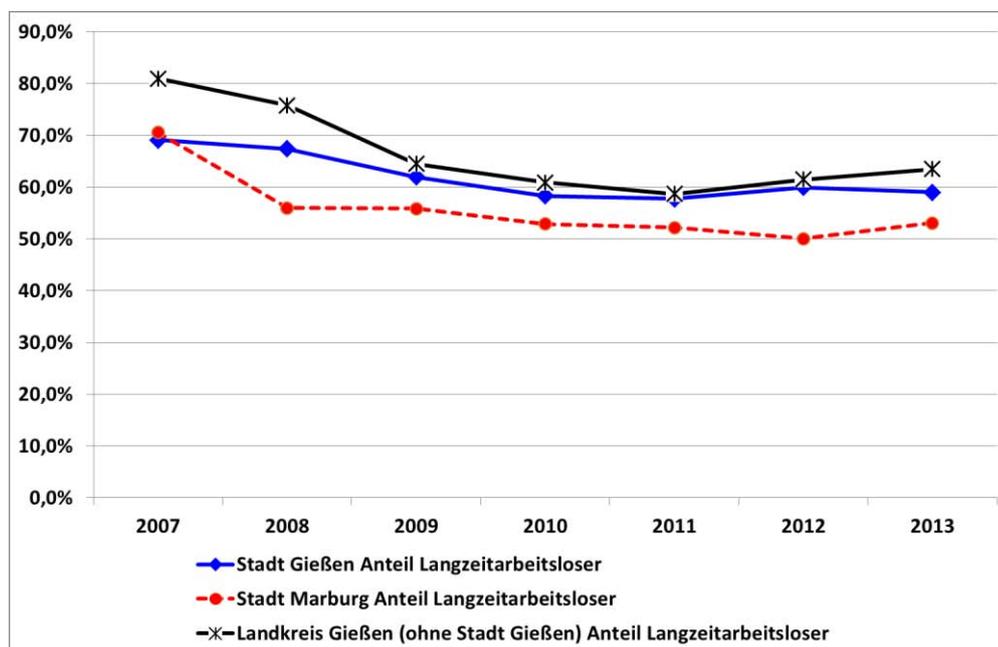
In allen drei Gebietskörperschaften war die Anzahl der Langzeitarbeitslosen im Jahr 2013 geringer als im Jahr 2007. Am größten war der prozentuale Rückgang mit 49,2% im Landkreis Gießen (1.900 Personen) und in der Stadt Marburg mit 47,2% (645 Personen). Mit 33,5% war der prozentuale Rückgang in der Stadt Gießen bei dieser Personengruppe wesentlich geringer (1.032 Personen). Diese Entwicklung korrespondiert mit der Entwicklung bei den SGB II-Arbeitslosen (siehe Abbildung 30).

**Tabelle 40: Anzahl Langzeitarbeitslose**

	Stadt Gießen Langzeitarbeitslose	Stadt Marburg Langzeitarbeitslose	Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen) Langzeitarbeitslose
2007	3.080	1.312	4.014
2008	2.783	1.090	3.259
2009	2.348	1.025	2.542
2010	2.085	909	2.310
2011	2.026	851	2.103
2012	2.039	697	2.093
2013	2.048	667	2.114

Die folgende Abbildung zeigt, dass hinsichtlich des prozentualen Anteils der Langzeitarbeitslosen die Ausgangssituation 2007 in der Stadt Gießen (69,1%) und der Stadt Marburg (70,5%) nahezu identisch ist. Von der positiven Entwicklung hat die Stadt Marburg stärker profitiert, da dort der prozentuale Rückgang des Anteilswertes bei 24,7% liegt und in der Stadt Gießen bei 14,6%.

Wesentlich über dem Ausgangswert der beiden Städte liegt der Landkreis mit 81,0%. Auch hier hat es durch den absoluten Rückgang (siehe Abbildung 32) einen Rückgang bei dem Anteilswert gegeben. Mit 21,6% liegt dieser zwischen der Stadt Marburg und der Stadt Gießen.

Abbildung 33: Anteil Langzeitarbeitsloser an allen SGB II-Arbeitslosen

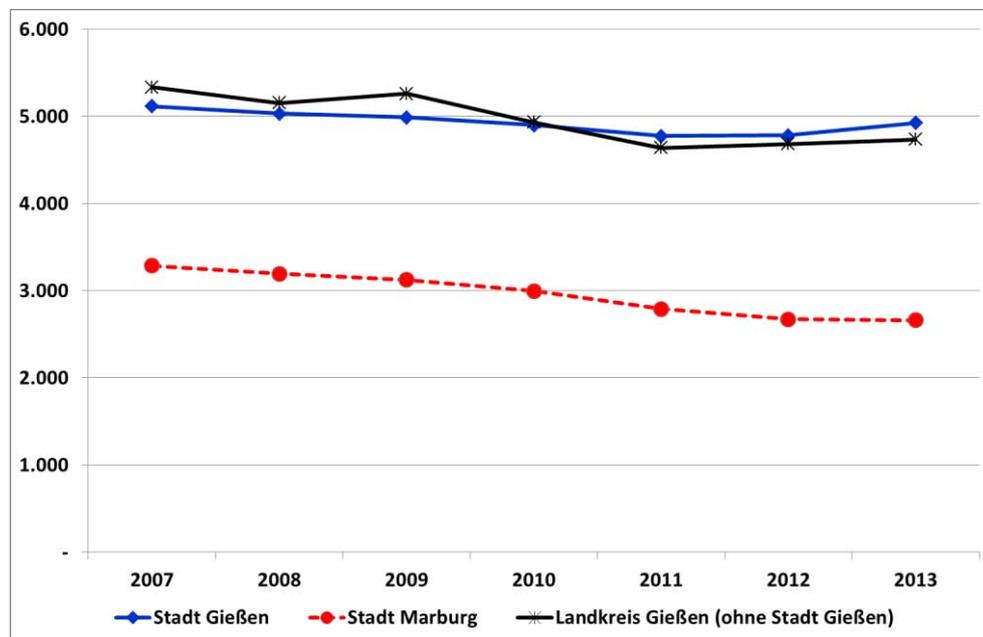
Datenquellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Südwest, Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

**Tabelle 41: Anteil Langzeitarbeitsloser an allen SGB II-Arbeitslosen**

	Stadt Gießen Anteil Langzeitar- beitsloser	Stadt Marburg Anteil Langzeitar- beitsloser	Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen) Anteil Langzeitar- beitsloser
2007	69,1%	70,5%	81,0%
2008	67,4%	56,0%	75,8%
2009	62,0%	55,8%	64,5%
2010	58,3%	52,9%	60,9%
2011	57,8%	52,2%	58,7%
2012	60,0%	50,0%	61,5%
2013	59,0%	53,1%	63,5%

SGB II - Bedarfsgemeinschaften

Neben den Daten zu der Anzahl der Arbeitslosen ist eine weitere wichtige Kennzahl für die Beschreibung der Einkommenssituation der Bevölkerung die Anzahl und die Struktur der SGB II-Bedarfsgemeinschaften. Zu den Bedarfsgemeinschaften werden im Folgenden entsprechende Daten vorgestellt.

Abbildung 34: Anzahl Bedarfsgemeinschaften

Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Südwest, eigene Berechnungen

Obwohl der Landkreis Gießen mehr als doppelt so viele Bewohner_innen hat wie die Stadt Gießen, leben in der Stadt Gießen fast genauso viele SGB II-Bedarfsgemeinschaften wie im Landkreis Gießen. Auch diese Daten zeigen im Vergleich der drei Gebietskörperschaften die stärkere Betroffenheit der Stadt Gießen von Einkommensarmut und ihren Folgen.



Positiv ist zweifellos, dass in allen drei Gebietskörperschaften 2013 weniger Bedarfsgemeinschaften lebten als im Jahr 2007.

Absolut und prozentual ist der Rückgang in der Stadt Marburg am stärksten (627 Bedarfsgemeinschaften, 19,1%), gefolgt vom Landkreis Gießen (602 Bedarfsgemeinschaften, 11,3%). Mit 189 weniger Bedarfsgemeinschaften und einem prozentualen Rückgang von 3,7% profitiert die Stadt Gießen weitaus weniger von den positiven wirtschaftlichen Entwicklungen.

Dabei profitieren in der Stadt Gießen am stärksten die Paar-Bedarfsgemeinschaften mit Kind/ern von der positiven Entwicklung. Denn absolut gab es 2013 mit 751 Bedarfsgemeinschaften deutlich weniger Bedarfsgemeinschaften als im Jahr 2007 (916 Bedarfsgemeinschaften). Prozentual war dies ein Rückgang um 17,1%. Damit reduzierte sich auch der Anteil dieses Bedarfsgemeinschaftstyps an allen Bedarfsgemeinschaften (siehe auch Tabelle 42).

Überhaupt nicht profitierten von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung die Alleinerziehenden. Denn ihr Anteil an allen Bedarfsgemeinschaften hat sich von 2006 bis 2013 nicht verändert (siehe auch Tabelle 42). Leicht erhöht hat sich sogar die absolute Anzahl der Alleinerziehenden-Bedarfsgemeinschaften (von 875 auf 887).

Diese Daten zeigen aber auch, dass die Daten insgesamt „rund“ und in sich schlüssig sind. Denn in der Stadt Gießen war im Vergleich der drei Gebietskörperschaften die Entwicklung bei den (regulären) sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen, mit denen am ehesten eine Unabhängigkeit von SGB II-Leistungen gelingt, am wenigsten positiv (siehe Abbildung 24 und Tabelle 26) und damit auch ein Rückgang der Bedarfsgemeinschaften am geringsten (siehe Abbildung 34).

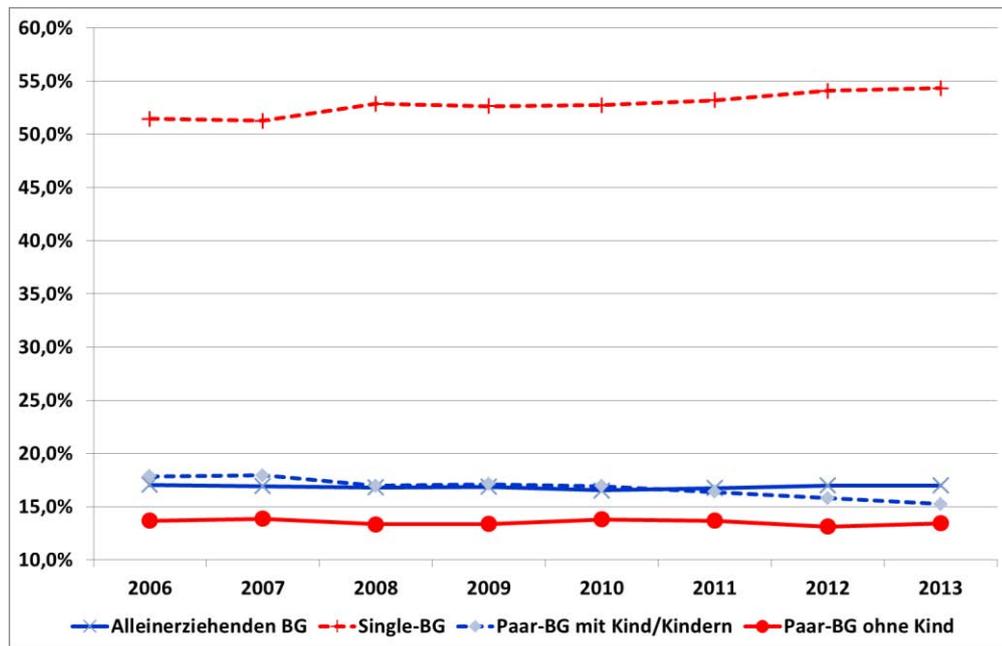
Im Gegensatz zur Stadt Marburg, in der seit dem Jahr 2007 ein kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen ist, ist dies in der Stadt Gießen und dem Landkreis nicht der Fall. In beiden Gebietskörperschaften hat sich seit 2011 die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften wieder erhöht. Mit 153 Bedarfsgemeinschaften mehr fällt dabei die Stadt Gießen gegenüber dem Landkreis Gießen mit einer Steigerung von 95 Bedarfsgemeinschaften negativ auf.

Festzuhalten ist zudem, dass ab dem Jahr 2010 jeweils zum Stichtag 31.12. in den Folgejahren mehr Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Gießen als im Landkreis Gießen lebten, obwohl - wie beschrieben - im Landkreis mehr als doppelt so viele Bewohner_innen leben wie in der Stadt Gießen.

Tabelle 42: Anzahl Bedarfsgemeinschaften

	Stadt Gießen	Stadt Marburg	Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)
2007	5.117	3.288	5.336
2008	5.033	3.195	5.153
2009	4.988	3.125	5.263
2010	4.901	2.998	4.934
2011	4.775	2.790	4.639
2012	4.782	2.672	4.683
2013	4.928	2.661	4.734

In der folgenden Abbildung ist dargestellt, wie sich die Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Gießen zusammensetzen.

Abbildung 35: Anteil der Bedarfsgemeinschaftstypen an allen Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Gießen


Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Südwest, eigene Berechnungen

Es zeigt sich von 2006 bis 2013 ein stabiles Muster mit wenigen Veränderungen bei den Anteilswerten. So ist z.B. der Anteil der Alleinerziehenden an allen Bedarfsgemeinschaften mit 17,0% im Jahr 2013 genauso hoch wie im Jahr 2007.

Tabelle 43: Anteil der Bedarfsgemeinschaftstypen an allen Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Gießen

	BGs insgesamt	Alleinerziehende-BG		Single-BG		Partner-BG mit Kind/Kindern		Partner-BG ohne Kind	
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
2006	5.134	875	17,0%	2.641	51,4%	916	17,8%	702	13,7%
2007	5.117	867	16,9%	2.623	51,3%	918	17,9%	709	13,9%
2008	5.033	846	16,8%	2.661	52,9%	854	17,0%	672	13,4%
2009	4.988	841	16,9%	2.626	52,6%	853	17,1%	668	13,4%
2010	4.901	810	16,5%	2.585	52,7%	830	16,9%	676	13,8%
2011	4.775	800	16,8%	2.540	53,2%	782	16,4%	653	13,7%
2012	4.782	812	17,0%	2.586	54,1%	756	15,8%	628	13,1%
2013	4.928	837	17,0%	2.677	54,3%	751	15,2%	663	13,5%

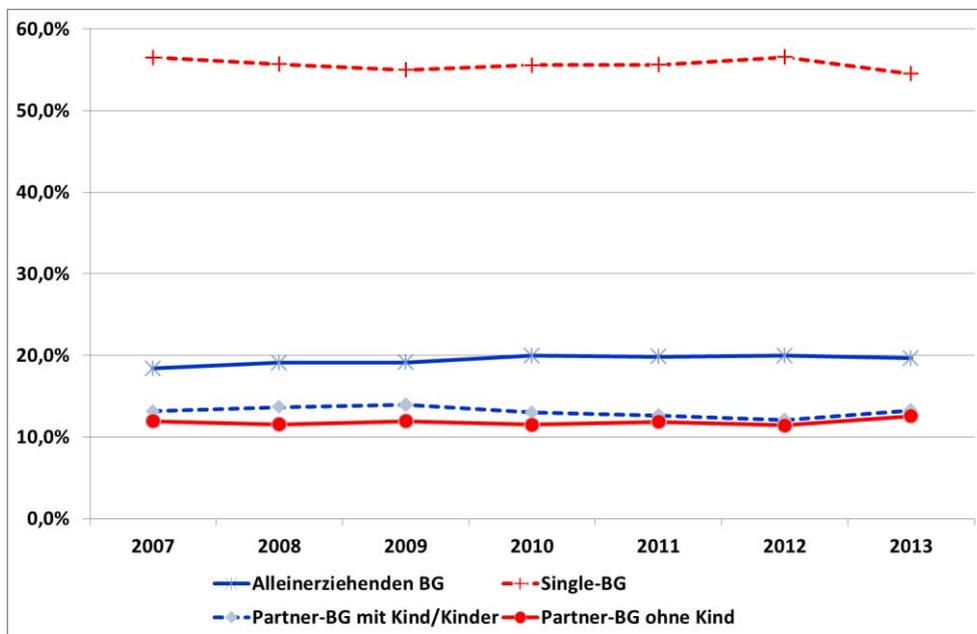
Der Anteil der Partner-Bedarfsgemeinschaften ohne Kind ist ebenfalls über die Jahre konstant, 2006 lag der Wert bei 13,7% und 2013 bei 13,5%.

Bei den Single-Bedarfsgemeinschaften gibt es einen Anstieg des Anteilswerts von 51,4% auf 54,3%, wobei die absolute Anzahl sich in den Jahren kaum verändert hat.

Lediglich bei den Partner-Bedarfsgemeinschaften mit Kind/Kindern ist beim Anteilswert wie bei der absoluten Zahl über die Jahre ein Rückgang zu verzeichnen, von 17,8% im Jahr 2006 (916 Bedarfsgemeinschaften) auf 15,2% im Jahr 2013 (751 Bedarfsgemeinschaften). Diese Entwicklung ist sicherlich positiv.

Unter der Überschrift „Familien- und Kinderarmut“ ist die Entwicklung in der Stadt Gießen positiv. Denn bei den relevanten Bedarfsgemeinschaften (Partner-Bedarfsgemeinschaften mit Kind/Kindern und Alleinerziehende) hat sich im Vergleich zum Ausgangsjahr der Anteil nicht erhöht bzw. reduziert. Und absolut ist bei beiden Gruppen ein Rückgang zu verzeichnen.

Abbildung 36: Anteil der Bedarfsgemeinschaftstypen an allen Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Marburg



Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Südwest, eigene Berechnungen

Ein ähnliches Bild wie in der Stadt Gießen zeigt sich auch in der Stadt Marburg.

Der Anteilswert hinsichtlich der Partner-Bedarfsgemeinschaften mit Kind/Kindern hat sich über den Zeitraum kaum verändert, 2007 lag der Wert bei 13,2% und 2013 bei 13,3%.

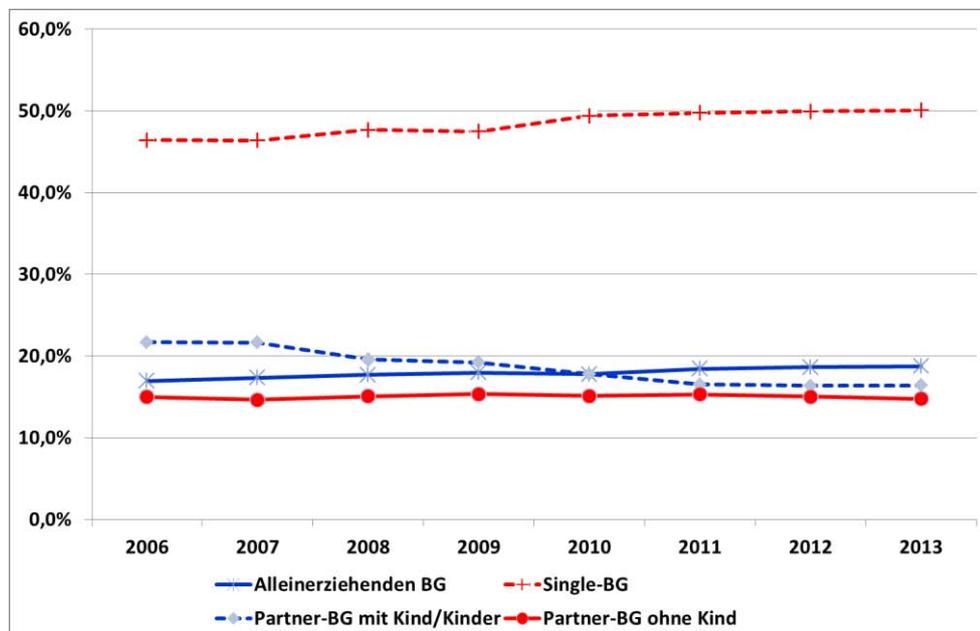
Die größte prozentuale Veränderung von plus 7,1% beim Anteilswert gab es bei den Partner-Bedarfsgemeinschaften ohne Kind.

**Tabelle 44: Anteil der Bedarfsgemeinschaftstypen an allen Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Marburg**

	BGs insgesamt	Alleinerziehenden BG		Single-BG		Partner-BG mit Kind/Kinder		Partner-BG ohne Kind	
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
2007	3.288	605	18,4%	1.858	56,5%	433	13,2%	392	11,9%
2008	3.195	610	19,1%	1.779	55,7%	437	13,7%	369	11,5%
2009	3.125	598	19,1%	1.718	55,0%	436	14,0%	373	11,9%
2010	2.998	598	19,9%	1.666	55,6%	389	13,0%	345	11,5%
2011	2.790	554	19,9%	1.552	55,6%	353	12,7%	331	11,9%
2012	2.672	533	19,9%	1.511	56,5%	323	12,1%	305	11,4%
2013	2.661	523	19,7%	1.451	54,5%	353	13,3%	334	12,6%

Im Vergleich zur Stadt Gießen ist in der Stadt Marburg unter der Überschrift „Familien- und Kinderarmut“ die Entwicklung eher negativ verlaufen. Denn bei den Alleinerziehenden hat sich der Anteilswert merklich erhöht (7,0%). Und bei den Bedarfsgemeinschaften mit Kind/Kindern hat sich der Anteilswert geringfügig erhöht.

Positiv bei dieser eher negativen Bilanz ist, dass die absoluten Zahlen bei diesen beiden Bedarfsgemeinschaftstypen zurückgegangen sind.

Abbildung 37: Anteil der Bedarfsgemeinschaftstypen an allen Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)

Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Südwest, eigene Berechnungen



Tabelle 45: Anteil der Bedarfsgemeinschaftstypen an allen Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)

	BGs insgesamt	Alleinerziehenden BG		Single-BG		Partner-BG mit Kind/Kinder		Partner-BG ohne Kind	
	Anzahl	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
2006	5.590	947	16,9%	2.594	46,4%	1.212	21,7%	837	15,0%
2007	5.336	926	17,4%	2.474	46,4%	1.155	21,6%	781	14,6%
2008	5.153	911	17,7%	2.457	47,7%	1.008	19,6%	777	15,1%
2009	5.263	945	18,0%	2.499	47,5%	1.012	19,2%	807	15,3%
2010	4.934	876	17,8%	2.437	49,4%	876	17,8%	745	15,1%
2011	4.639	856	18,5%	2.307	49,7%	767	16,5%	709	15,3%
2012	4.683	873	18,6%	2.339	49,9%	767	16,4%	704	15,0%
2013	4.734	888	18,8%	2.370	50,1%	777	16,4%	699	14,8%

Im Landkreis Gießen gibt es anders als in den betrachteten Städten größere Veränderungen bei den Anteilswerten der betrachteten Bedarfsgemeinschaftstypen.

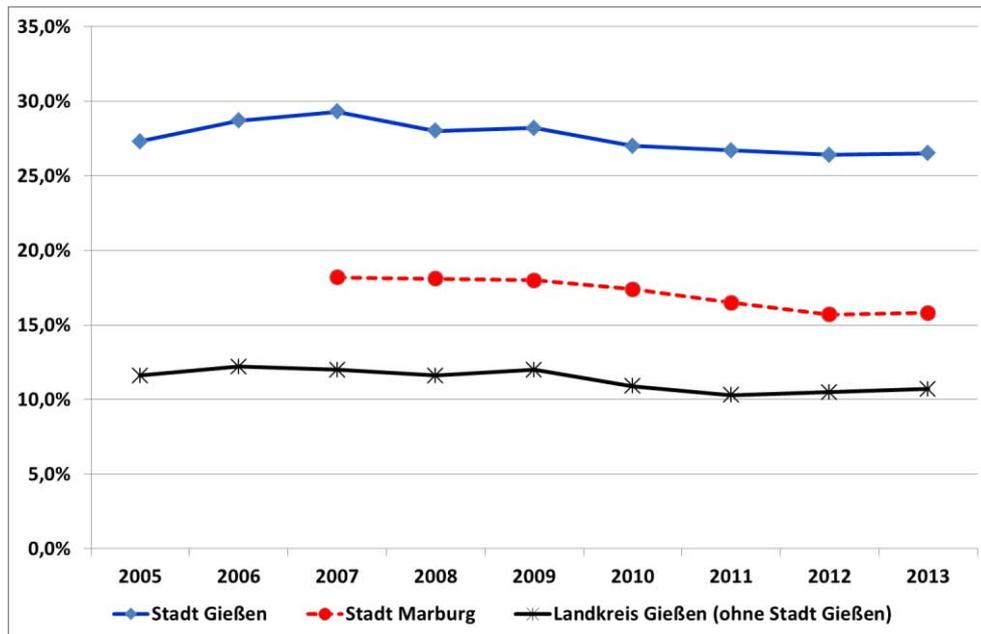
Lediglich bei den Partner-Bedarfsgemeinschaften ohne Kind bleibt der Anteilswert über den Zeitraum (eher) konstant - im Jahr 2006 liegt der Wert bei 15,0% und im 2013 bei 14,8% (prozentuale Veränderung: - 1,3%).

Der einzige Anteilswert der stark sinkt - was positiv zu beurteilen ist -, ist der Wert bezüglich der Partner-Bedarfsgemeinschaften mit Kind/Kindern. Im Jahr 2006 liegt dieser Wert bei 21,7% und im Jahr 2013 bei 16,4% (prozentualer Rückgang um 24,4%). Damit verbunden war ein starker Rückgang bei den absoluten Zahlen.

Um 11,2% - entgegen dem Trend in den beiden Städten - ist dagegen der Anteilswert bei den Alleinerziehenden-Bedarfsgemeinschaften gestiegen. Positiv dabei ist, dass die absoluten Zahlen von 2007 bis 2013 gesunken sind.

In der folgenden Abbildung sind Daten zur Kinderarmut dargestellt. Die entsprechende Kennzahl ist dabei der Anteil der Kinder unter 15 Jahre in SGB-II-Bedarfsgemeinschaften an allen Kindern unter 15 Jahre in der Gesamtbevölkerung.

Abbildung 38: Kinderarmut (0 bis unter 15 Jahre)



Datenquellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Südwest, Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Positiv ist, dass in allen Gebietskörperschaften der Anteil im Jahr 2013 geringer ist als im Jahr 2005 bzw. im Jahr 2007. Am größten ist dabei die Verringerung mit 13,2% in der Stadt Marburg, gefolgt vom Landkreis Gießen mit 7,8%. Weniger stark ist der Rückgang in der Stadt Gießen mit 2,9%.

Als Fazit bleibt festzuhalten, dass Ende 2013 in der Stadt Gießen mehr als jedes 4. Kind unter 15 Jahre in (Einkommens-)Armut lebt (26,4%).

Ein Grund für die hohe Kinderarmut in der Stadt Gießen dürfte sein, dass der Anteil der 0- bis unter 6-Jährigen in der Stadt Gießen wesentlich und in der Altersgruppe der 6- bis unter 15-Jährigen leicht höher ist als in der Stadt Marburg (siehe Abbildung 2).

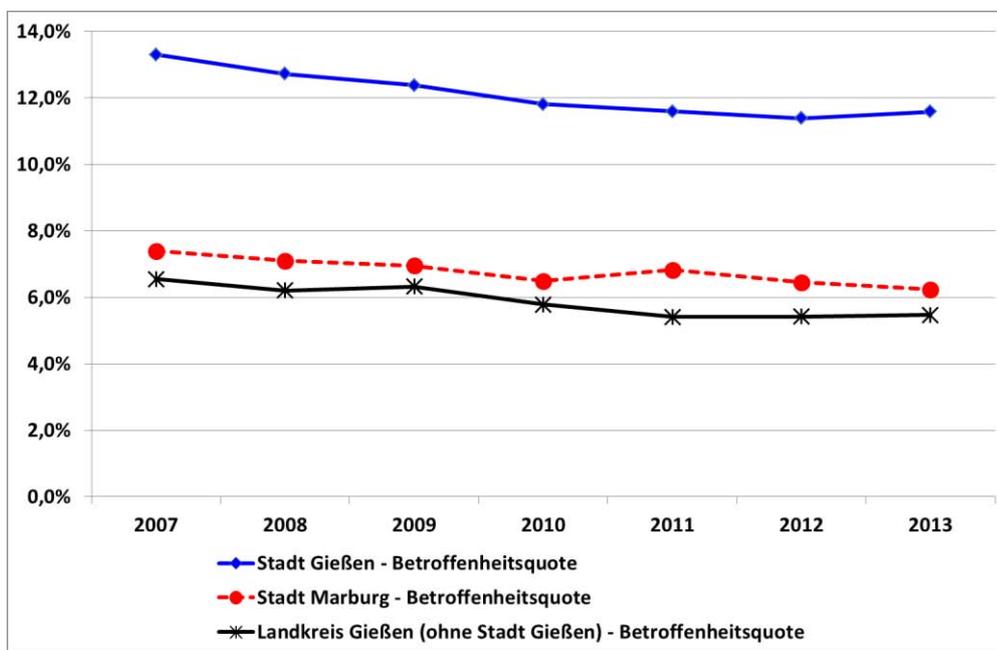
Deutlich zeigt die Abbildung zudem, dass der Anteil der Kinder unter 15 Jahre in SGB II-Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Gießen mehr als doppelt so hoch ist wie im Landkreis Gießen.

Tabelle 46: Kinderarmut (0 bis unter 15 Jahre)

	Stadt Gießen		Stadt Marburg		Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)	
	Anzahl	Anteil an allen Kindern unter 15 Jahre	Anzahl	Anteil an allen Kindern unter 15 Jahre	Anzahl	Anteil an allen Kindern unter 15 Jahre
2005	2.507	27,3%			3.179	11,6%
2006	2.627	28,7%			3.238	12,2%
2007	2.627	29,3%	1.538	18,2%	3.098	12,0%
2008	2.505	28,0%	1.525	18,1%	2.937	11,6%
2009	2.497	28,2%	1.486	18,0%	2.962	12,0%
2010	2.432	27,0%	1.444	17,4%	2.646	10,9%
2011	2.408	26,7%	1.326	16,5%	2.445	10,3%
2012	2.395	26,4%	1.250	15,7%	2.433	10,5%
2013	2.403	26,5%	1.250	15,8%	2.456	10,7%

Neben der Kinderarmutsbetroffenheitsquote haben wir uns auch die SGB II-Betroffenheitsquote bei den Erwachsenen angeschaut (Personen 15 bis unter 65 Jahre). Hinsichtlich der Beschreibung der Einkommenssituation in einer Stadt ist dieser Indikator wesentlich aussagekräftiger als die Anzahl der Arbeitslosen, da dieser Indikator **alle** Erwachsenen bis unter 65 Jahre abbildet, die SGB II-Leistungen beziehen.

Abbildung 39: SGB II-Betroffenheitsquote (Personen 15 bis unter 65 Jahre)



Datenquellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Südwest, Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Tabelle 47: SGB II-Betroffenheitsquote (Personen 15 bis unter 65 Jahre)

	Stadt Gießen			Stadt Marburg			Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)		
	Anzahl 15 bis unter 65 Jahre	Anzahl eLb ⁶ - SGB II	Betroffenheitsquote	Anzahl 15 bis unter 65 Jahre	Anzahl eLb - SGB II	Betroffenheitsquote	Anzahl 15 bis unter 65 Jahre	Anzahl eLb - SGB II	Betroffenheitsquote
2007	53.520	7.118	13,3%	58.883	4.352	7,4%	120.207	7.874	6,6%
2008	54.131	6.886	12,7%	59.403	4.218	7,1%	119.355	7.411	6,2%
2009	55.129	6.825	12,4%	59.762	4.155	7,0%	119.007	7.529	6,3%
2010	56.355	6.656	11,8%	60.293	3.915	6,5%	119.236	6.891	5,8%
2011	55.280	6.412	11,6%	52.928	3.610	6,8%	117.618	6.363	5,4%
2012	55.863	6.362	11,4%	53.085	3.424	6,5%	117.534	6.376	5,4%
2013	56.840	6.583	11,6%	53.761	3.353	6,2%	117.067	6.407	5,5%

Die Abbildung zeigt, dass die Betroffenheitsquote in der Stadt Marburg und dem Landkreis Gießen eng beieinanderliegt. Über den Betroffenheitsquoten in diesen beiden Gebietskörperschaften liegt die Betroffenheitsquote in der Stadt Gießen.

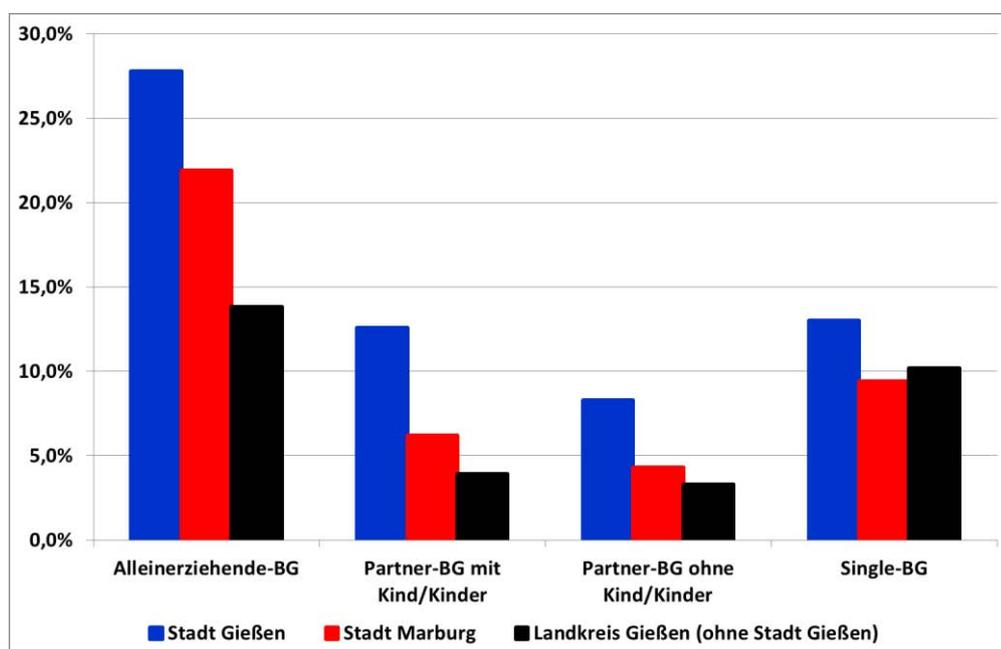
⁶ eLb = erwerbsfähige Leistungsberechtigte mit einem laufenden Leistungsanspruch in der Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II)

Dass z.B. im Jahr 2013 die Betroffenheitsquote in der Stadt Gießen mehr als doppelt so hoch war wie im Landkreis Gießen und fast doppelt so hoch wie in der Stadt Marburg, verdeutlicht nochmals, wie stark die Stadt Gießen von (Einkommens-)Armut betroffen ist.

Positiv ist, dass in allen drei Gebietskörperschaften die Betroffenheitsquote zurückgegangen ist. Am stärksten mit 16,7% im Landkreis Gießen und am geringsten in der Stadt Gießen (12,8%). Mit 16,2% war der prozentuale Rückgang der Betroffenheitsquote in der Stadt Marburg ähnlich stark wie im Landkreis Gießen.

Auch diese Zahlen zeigen, dass die Stadt Gießen nicht so stark von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitiert wie die beiden anderen Gebietskörperschaften.

Abbildung 40: Anteil Bedarfsgemeinschaftstypen an Haushaltstypen Zensus Mai 2011



Datenquelle: Zensus 2011

Für das Jahr 2011 liegt auf der Basis des Zensus 2011 der Anteil der alleinerziehenden SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen alleinerziehenden Haushalten in der Stadt Gießen bei 27,8%. Dies ist der höchste Wert im Vergleich aller drei Gebietskörperschaften und er ist doppelt so hoch wie im Landkreis Gießen (13,8%).

Die Abbildung zeigt somit eindrucksvoll, dass als Haushaltstyp Alleinerziehende am stärksten von (Einkommens-)Armut betroffen sind.

Bei den Paar-Bedarfsgemeinschaften mit Kind/Kindern zeigt sich ein ähnliches Bild. Die Stadt Gießen liegt mit 12,6% weit über den Werten der beiden anderen Gebietskörperschaften. So weist der Landkreis Gießen z.B. nur einen Anteilswert von 3,9% auf.

Auch bei den verbleibenden beiden Haushaltstypen (Paare ohne Kind und Singlehaushalte) weist die Stadt Gießen die höchsten Anteilswerte auf. Das bedeutet insgesamt, dass im Vergleich der drei Gebietskörperschaften prozentual insgesamt mit 12,1% am meisten Haushalte in der Stadt Gießen von (Einkommens-)Armut betroffen sind.

**Tabelle 48: Anteil Bedarfsgemeinschaftstypen an Haushaltstypen Zensus Mai 2011**

	Stadt Gießen			Stadt Marburg			Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)		
	Anzahl Haushalte	Anzahl BG-Typ	Anteil BG-Typ an Haushalten	Anzahl Haushalte	Anzahl BG-Typ	Anteil BG-Typ an Haushalten	Anzahl Haushalte	Anzahl BG-Typ	Anteil BG-Typ an Haushalten
Alleinerziehende	2.914	810	27,8%	2.735	598	21,9%	6.335	876	13,8%
Singlehaushalte	19.862	2.585	13,0%	17.670	1666	9,4%	23.797	2437	10,2%
Paare mit Kind/Kindern	6.589	830	12,6%	6.244	389	6,2%	22.605	876	3,9%
Paare ohne Kind	8.163	676	8,3%	8.017	345	4,3%	22.359	745	3,3%
Mehrpersonenhaushalte (ohne Kernfamilie)	3.131			2.932			1.738		
Insgesamt	40.659	4.901	12,1%	37.598	2.998	8,0%	76.834	4.934	6,4%

Betrachtet man nur die Familienarmut (Alleinerziehende und Partner-Bedarfsgemeinschaften mit Kind/Kindern) so weist die Stadt Gießen ebenfalls mit 17,3% den höchsten und der Landkreis Gießen mit 6,1% den niedrigsten Anteilswert auf.

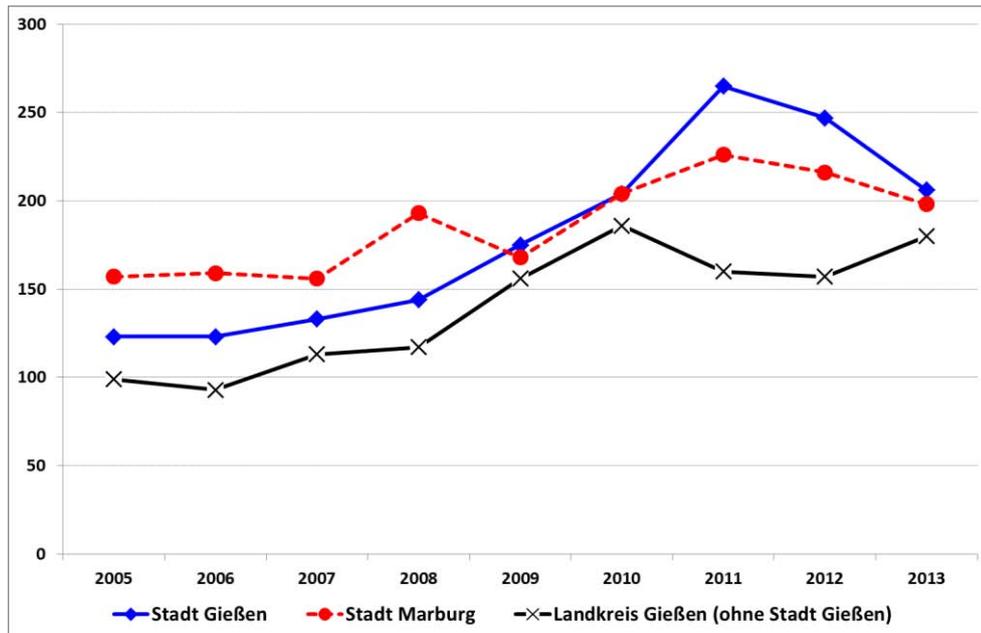
Tabelle 49: Familienarmut

	Stadt Gießen			Stadt Marburg			Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)		
	Anzahl Haushalte	Anzahl BG-Typ	Anteil BG-Typ an allen Haushalten	Anzahl Haushalte	Anzahl BG-Typ	Anteil BG-Typ an allen Haushalten	Anzahl Haushalte	Anzahl BG-Typ	Anteil BG-Typ an allen Haushalten
Alleinerziehenden-BG	2.914	810	27,8%	2.735	598	21,9%	6.335	876	13,8%
Partner-BG mit Kind/Kindern	6.589	830	12,6%	6.244	389	6,2%	22.605	876	3,9%
Familienarmut	9.503	1.640	17,3%	8.979	987	11,0%	28.940	1752	6,1%

3.3 Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei dauerhafter Erwerbsminderung (SGB XII)

Neben den Personen, die Leistungen nach dem SGB II beziehen, gehören auch Personen, deren Einkommen aus der Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kapitel SGB XII) oder der Grundsicherung im Alter und bei dauerhafter Erwerbsminderung (4. Kapitel SGB XII) besteht. Daten zu diesen beiden Personengruppen werden im Folgenden dargestellt. Dabei handelt es sich um Leistungsbezieher_innen außerhalb von Einrichtungen.

Abbildung 41: Anzahl Leistungsempfänger_innen SGB XII, 3. Kapitel



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Die Abbildung zeigt, dass die Anzahl der Leistungsempfänger_innen in allen drei Gebietskörperschaften von 2005 bis 2013 gestiegen ist. Diese Entwicklung ist jedoch unterschiedlich verlaufen.

Bis zum Jahr 2008 verlaufen die Entwicklungen in den drei Gebietskörperschaften parallel, wobei immer in der Stadt Marburg am meisten Personen Hilfe zum Lebensunterhalt bekommen. Seit 2008 verlaufen die Entwicklungen ohne ein erkennbares Muster.

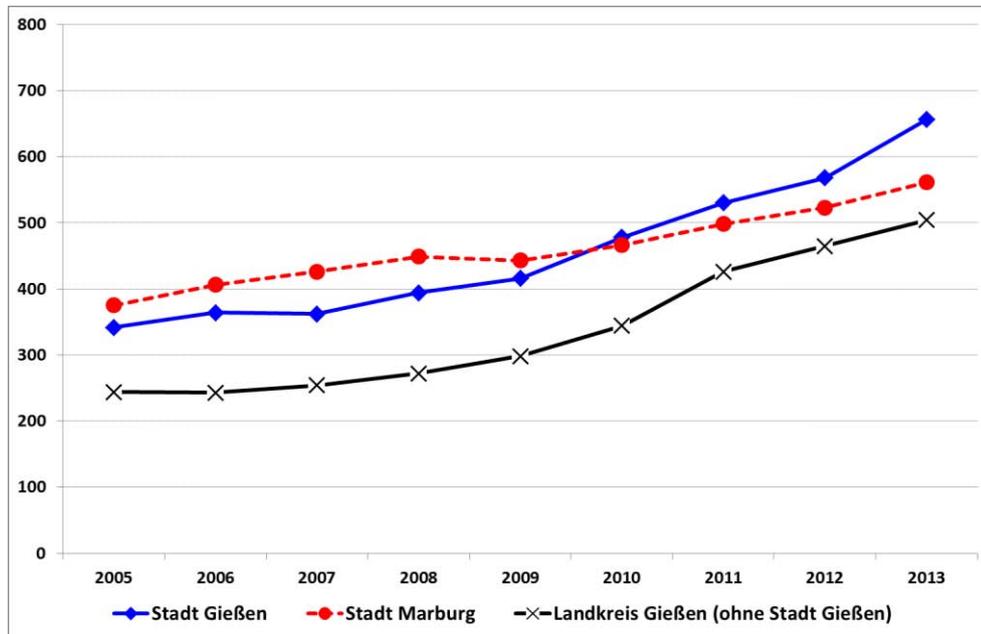
Tabelle 50: Anzahl Leistungsempfänger_innen SGB XII, 3. Kapitel

	Stadt Gießen	Stadt Marburg	Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)
2005	123	157	99
2006	123	159	93
2007	133	156	113
2008	144	193	117
2009	175	168	156
2010	204	204	186
2011	265	226	160
2012	247	216	157
2013	206	198	180

Die Abbildung und die Tabelle zeigen auch, dass im Jahr 2013 in allen drei Gebietskörperschaften jeweils mehr Personen Hilfe zum Lebensunterhalt bekamen als im Jahr 2005. Die größte prozentuale Steigerung hat es mit 81,8% im Landkreis Gießen gegeben, gefolgt von der Stadt Gießen mit 67,5%. In der Stadt Marburg beträgt die Steigerung lediglich 26,1%.

Betrachtet man eine andere Gruppe, die Leistungen nach dem SGB XII bezieht, nämlich jene Personen, die außerhalb von Einrichtungen leben, voll erwerbsgemindert und älter als 18 Jahre sind, so hat sich auch bei dieser Gruppe in allen drei Gebietskörperschaften die Anzahl der Leistungsempfänger_innen im Laufe der Jahre erhöht.

Abbildung 42: Anzahl Leistungsempfänger_innen SGB XII, 4. Kapitel, außerhalb von Einrichtungen, voll erwerbsgemindert und älter als 18 Jahre



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

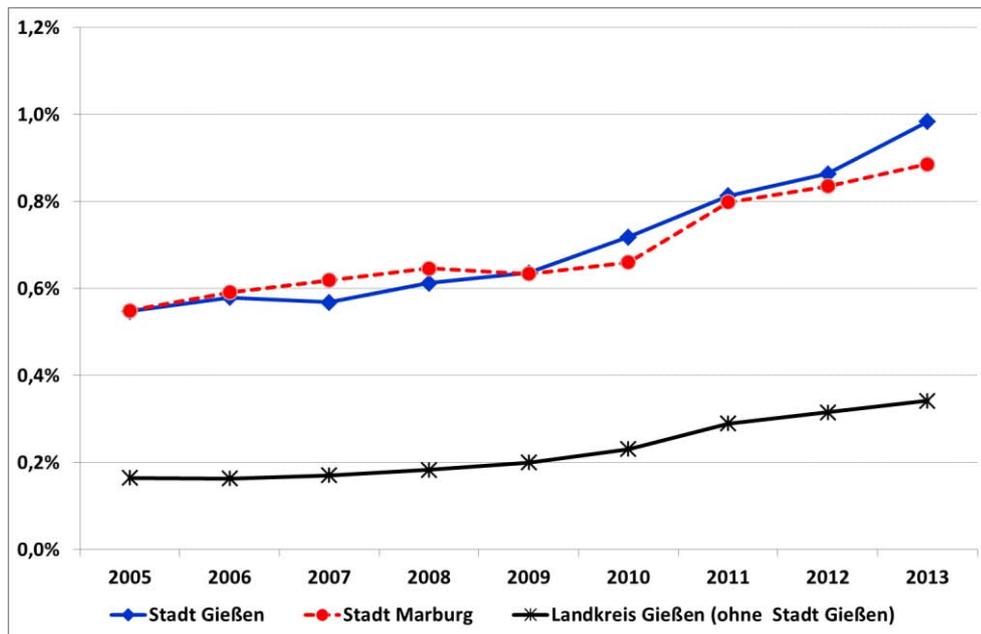
Tabelle 51: Anzahl Leistungsempfänger_innen - SGB XII, 4. Kapitel, außerhalb von Einrichtungen, voll erwerbsgemindert und älter als 18 Jahre

	Stadt Gießen	Stadt Marburg	Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)
2005	342	375	244
2006	364	406	243
2007	362	426	254
2008	394	449	272
2009	416	443	298
2010	478	466	344
2011	530	498	426
2012	568	523	465
2013	656	561	504

Im Jahr 2013 wohnten am meisten Leistungsempfänger_innen in der Stadt Gießen, gefolgt von der Stadt Marburg. Im Landkreis Gießen wohnten 2013 am wenigsten Leistungsempfänger_innen. Im Vergleich zum Jahr 2005 hat sich die Anzahl aber mehr als verdoppelt. Damit war im Landkreis Gießen die Steigerung mit 106,6% am größten, gefolgt von der Stadt Gießen mit 91,8% und der Stadt Marburg mit 49,6%.

So wie sich die absolute Anzahl der Leistungsempfänger_innen außerhalb von Einrichtungen, die voll erwerbsgemindert und älter als 18 Jahre sind, in allen drei Gebietskörperschaften erhöht hat, hat sich auch der Anteil an der entsprechenden Altersgruppe erhöht.

Abbildung 43: Anteil der Leistungsempfänger_innen SGB XII, 4. Kapitel, außerhalb von Einrichtungen, voll erwerbsgemindert und älter als 18 Jahre an allen Personen älter als 18 Jahre



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Tabelle 52: Anteil der Leistungsempfänger_innen SGB XII, 4. Kapitel, außerhalb von Einrichtungen, voll erwerbsgemindert und älter als 18 Jahre an allen Personen älter als 18 Jahre

Die Abbildung und die Tabelle zeigen, dass im Jahr 2013 der Anteil dieser Gruppe an allen Personen älter als 18 Jahre mit 1,0% in der Stadt Gießen am größten war.

In der Stadt Gießen war mit einer Verdoppelung dieses Anteils auch die Steigerung am größten (100,0%).

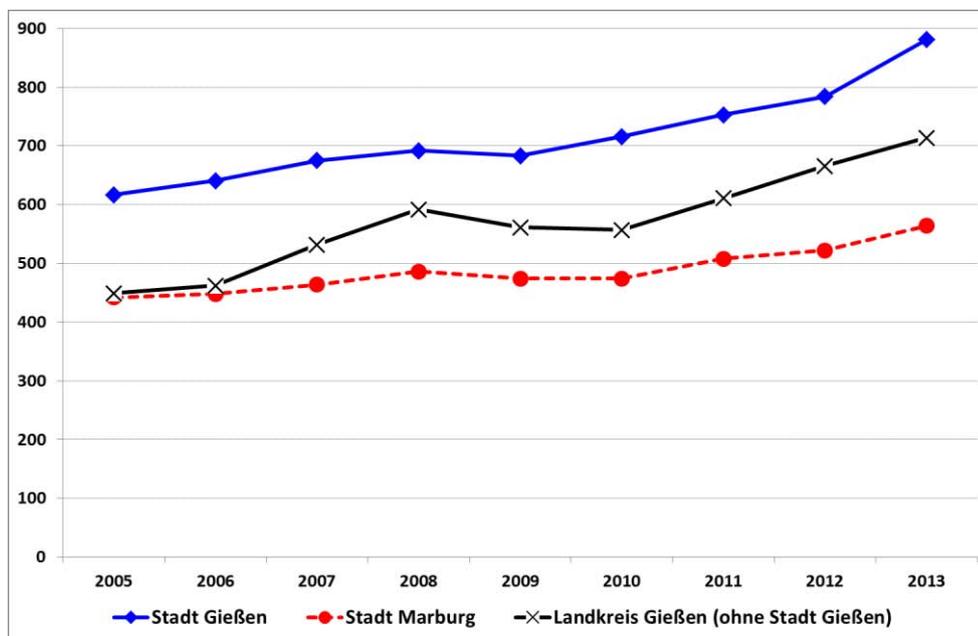
In der Stadt Marburg betrug die prozentuale Steigerung 80,0% und im Landkreis Gießen 50,0%.

	Stadt Gießen	Stadt Marburg	Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)
2005	0,5%	0,5%	0,2%
2006	0,6%	0,6%	0,2%
2007	0,6%	0,6%	0,2%
2008	0,6%	0,6%	0,2%
2009	0,6%	0,6%	0,2%
2010	0,7%	0,7%	0,2%
2011	0,8%	0,8%	0,3%
2012	0,9%	0,8%	0,3%
2013	1,0%	0,9%	0,3%

3.4 Altersarmut

Die Personen, die außerhalb von Einrichtungen wohnen sowie älter als 65 Jahre sind und Leistungen nach dem SGB XII, 4. Kapitel beziehen, sind von Altersarmut betroffen.

Abbildung 44: Anzahl Leistungsempfänger_innen SGB XII, 4. Kapitel, außerhalb von Einrichtungen, älter als 65 Jahre



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Von 2005 bis 2013 ist in allen drei Gebietskörperschaften die Anzahl der Leistungsempfänger_innen gestiegen. Mit 27,6% war die Steigerung in der Stadt Marburg am geringsten und mit 59,0% im Landkreis Gießen am größten. In der Stadt Gießen betrug die Steigerung 42,8%.

Tabelle 53: Anzahl Leistungsempfänger_innen SGB XII, 4. Kapitel, außerhalb von Einrichtungen, älter als 65 Jahre

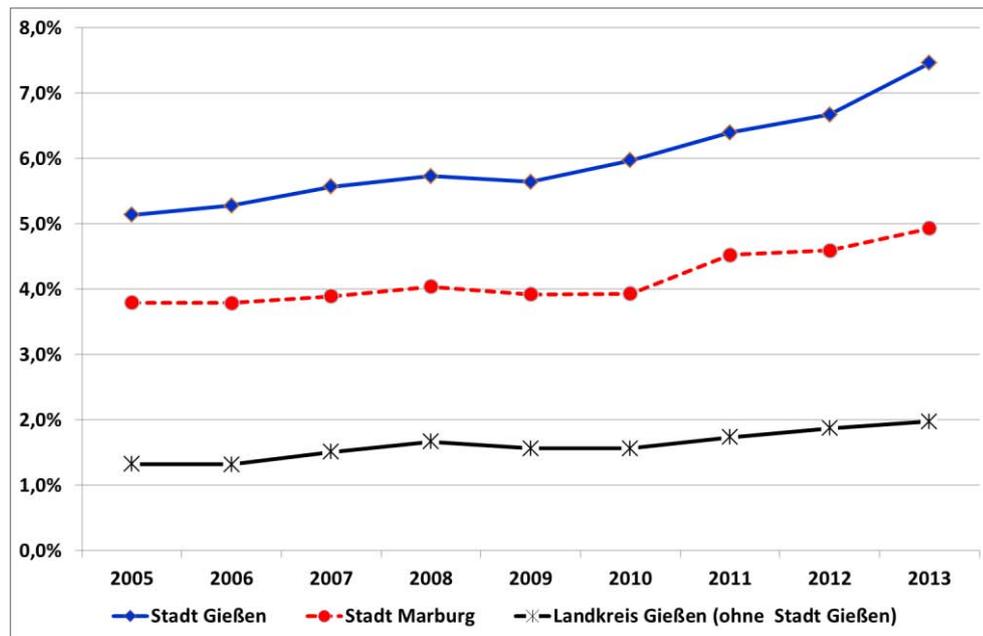
	Stadt Gießen	Stadt Marburg	Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)
2005	617	442	449
2006	641	448	462
2007	675	464	532
2008	692	486	592
2009	683	474	561
2010	716	474	557
2011	753	508	611
2012	784	522	666
2013	881	564	714



Obwohl bei den absoluten Zahlen die drei Gebietskörperschaften nicht so weit auseinanderliegen, zeigt sich beim Anteil dieser Gruppe an allen Personen älter als 65 Jahre ein ganz anderes Bild. So ist in der Stadt Gießen der Anteilswert fast viermal so hoch wie im Landkreis Gießen.

Da in der Stadt Gießen mit 7,0% der Anteilswert am höchsten ist, bedeutet dies, dass die Stadt Gießen im Vergleich der drei Gebietskörperschaften nicht nur am stärksten von Kinder- und Familienarmut, sondern auch am stärksten von Altersarmut betroffen ist.

Abbildung 45: Anteil der Leistungsempfänger_innen SGB XII, 4. Kapitel, außerhalb von Einrichtungen, älter als 65 Jahre an allen Personen älter als 65 Jahre



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Und während die Kinder- und Erwachsenenarmutsquote gesunken ist (vgl. Tabelle 45 und 46), ist die Altersarmutsquote in allen drei Gebietskörperschaften gestiegen. In der Stadt Marburg um 28,9%, in der Stadt Gießen um 47,1% um und im Landkreis Gießen um 53,8%.

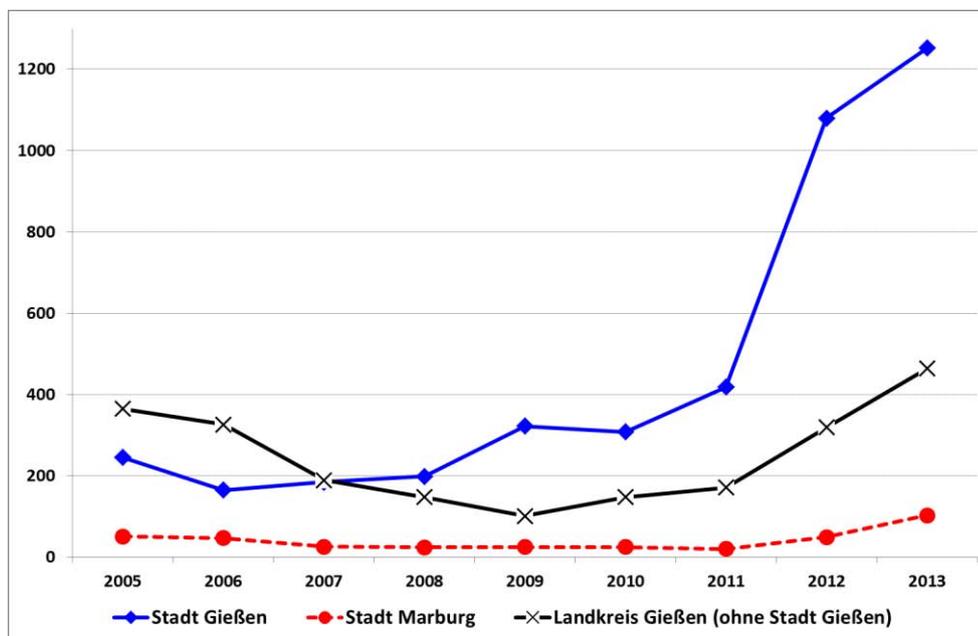
Tabelle 54: Anteil der Leistungsempfänger_innen SGB XII, 4. Kapitel, außerhalb von Einrichtungen, älter als 65 Jahre an allen Personen älter als 65 Jahre

	Stadt Gießen	Stadt Marburg	Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)
2005	5,1%	3,8%	1,3%
2006	5,3%	3,8%	1,3%
2007	5,6%	3,9%	1,5%
2008	5,7%	4,0%	1,7%
2009	5,6%	3,9%	1,6%
2010	6,0%	3,9%	1,6%
2011	6,4%	4,5%	1,7%
2012	6,7%	4,6%	1,9%
2013	7,5%	4,9%	2,0%

3.5 Asylbewerberleistungsgesetz

Dramatisch hat sich in den Jahren 2011 bis 2013 in der Stadt Gießen die Anzahl der Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz bekommen, entwickelt.

Abbildung 46: Anzahl Leistungsempfänger_innen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Tabelle 55: Anzahl Leistungsempfänger_innen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz

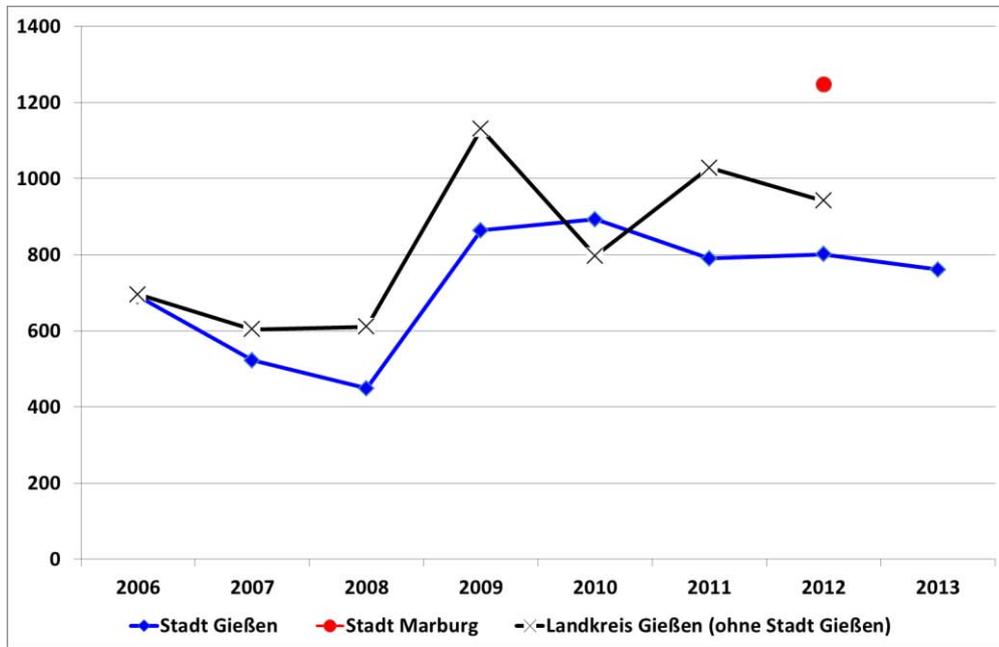
Während im Jahr 2005 noch am meisten Personen im Landkreis Gießen die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz bezogen, bezogen im Jahr 2013 in der Stadt Gießen am meisten Personen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Dabei hat sich die Zahl der Leistungsbezieher_innen mehr als verfünffacht (Steigerung um 411,0%). In der Stadt Marburg hat sich zwar die Anzahl im Vergleich zu 2005 verdoppelt, aber angesichts der absoluten Zahlen ist in dieser Stadt die Entwicklung am unaufgeregtesten verlaufen.

	Stadt Gießen	Stadt Marburg	Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)
2005	245	51	365
2006	165	47	326
2007	185	26	189
2008	199	24	148
2009	322	25	101
2010	308	25	148
2011	418	20	171
2012	1.080	49	319
2013	1.252	103	464

3.6 Haushalte mit Wohngeld

In der folgenden Abbildung ist dargestellt, wie viele reine Haushalte mit Wohngeld in den drei Gebietskörperschaften wohnen. Reine Haushalte sind Haushalte, in denen alle Haushaltsmitglieder Wohngeld erhalten.

Abbildung 47: Reine Haushalte mit Wohngeld



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Bis auf das Jahr 2010 verlief die Entwicklung in der Stadt Gießen und dem Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen) sehr ähnlich. So gab es z.B. bei beiden Gebietskörperschaften die größte Steigerung von 2008 zu 2009. Und mit Ausnahme des Jahres 2010 in der Stadt Gießen wurde der Spitzenwert vom Jahr 2009 in beiden Gebietskörperschaften nicht wieder erreicht.

Tabelle 56: Reine Haushalte mit Wohngeld

Aus der Stadt Marburg liegt nur eine Zahl für das Jahr 2012 vor. Mit 1.248 Haushalten liegt dieser Wert jedoch weit höher als in der Stadt Gießen und dem Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen).

	Stadt Gießen	Stadt Marburg	Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)
2006	691		696
2007	523		604
2008	449		611
2009	864		1.131
2010	893		797
2011	790		1.029
2012	801	1.248	942
2013	756		

In den 756 Haushalten, die am 31.12.2013 in der Stadt Gießen Wohngeld bezogen, lebten 1.592 Personen. In 31% der 756 Haushalte ist der Haupteinkommensbezieher erwerbstätig (Selbständige, Arbeitnehmer/Beamte) und in 69% der Haushalte ist der Haupteinkommensbezieher nicht erwerbstätig (Rentner/Pensionäre, Auszubildende/Studenten, Sonstige).



3.7 Kinderzuschlag

Geringverdienende Alleinerziehende und Elternpaare haben Anspruch auf einen Kinderzuschlag für ihre unverheirateten, unter 25 Jahre alten Kinder, wenn diese mit in ihrem Haushalt leben.

Es handelt sich dabei um eine gezielte Förderung von gering verdienenden Familien mit Kindern. Ziel ist es, den Bedarf der Familie durch die Zahlung von Kinderzuschlag zu decken, sodass deshalb kein Anspruch auf Arbeitslosengeld II/Sozialgeld besteht.

Die Höhe des Kinderzuschlages bemisst sich nach dem Einkommen und Vermögen der Eltern und der Kinder; er beträgt höchstens 140 €/Monat je Kind und wird zusammen mit dem Kindergeld monatlich gezahlt.

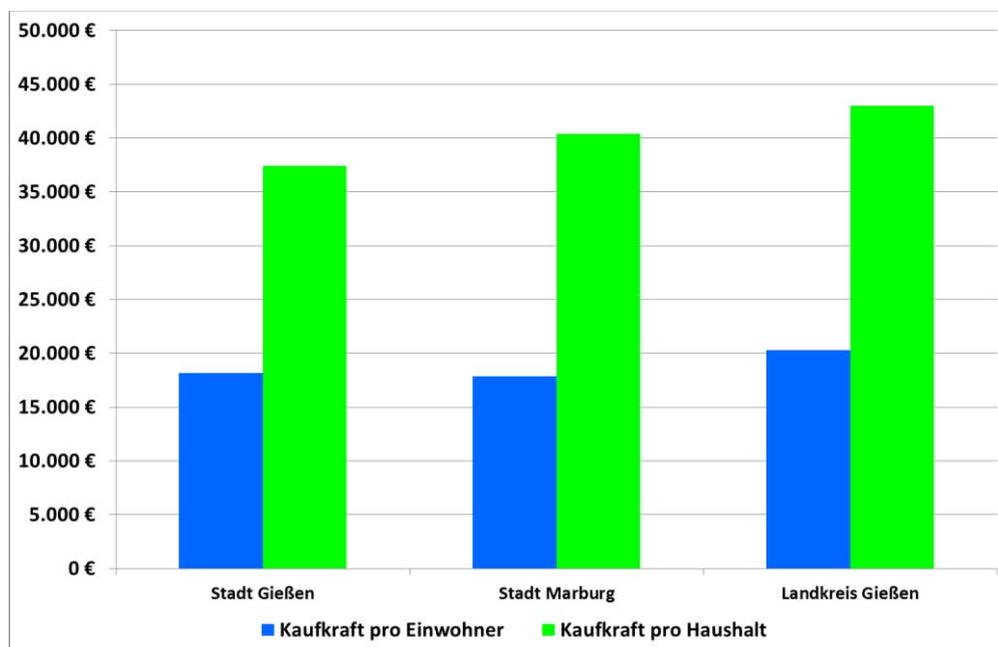
Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit bekamen 600 Kinder bzw. ihre Eltern zum Stichtag 31.12.2013 in der Stadt Gießen einen Kinderzuschlag.

3.8 Einkommen - Kaufkraft

Nach Auskunft des Hessischen Statistischen Landesamtes in Wiesbaden gibt es Daten zum Einkommen der privaten Haushalte in Hessen nur auf der Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise und somit nicht für die (kreisangehörigen) Städte Gießen und Marburg.

Aus diesem Grund haben wir bei den Einkommensdaten Informationen und Daten der Bertelsmann Stiftung und der GfK GeoMarketing GmbH verwendet. Im Anhang ist die Definition der Kaufkraft, so wie die GfK GeoMarketing GmbH sie verwendet, aufgeführt.

Abbildung 48: Kaufkraft pro Einwohner und pro Haushalt 2014 - GfK GeoMarketing GmbH



Datenquelle: GfK GeoMarketing GmbH, Kaufkraft 2014 Deutschland



Die Kaufkraft pro Haushalt sowie die Kaufkraft pro Einwohner liegen in den betrachteten Gebietskörperschaften nah beieinander.

Wird zunächst die Kaufkraft pro Einwohner betrachtet, ist diese mit 20.267 € im Landkreis Gießen am höchsten. Der entsprechende Index⁷ liegt für den Landkreis Gießen somit bei 95,7. Mit 17.887 € pro Einwohner_in ist die Kaufkraft in der Stadt Marburg am geringsten.

Tabelle 57: Kaufkraft pro Einwohner und pro Haushalt 2014

	Kaufkraft pro Einwohner		Kaufkraft pro Haushalt	
	€	Index	€	Index
Stadt Gießen	18.136 €	85,6	37.439 €	86,5
Stadt Marburg	17.887 €	84,5	40.380 €	93,3
Landkreis Gießen	20.267 €	95,7	43.026 €	99,4

Bei der Kaufkraft pro Haushalt verhält es sich ähnlich. Die Kaufkraft pro Haushalt ist im Landkreis Gießen mit 43.026 € pro Haushalt am größten. Die geringste Kaufkraft pro Haushalt weist die Stadt Gießen mit 37.439 € pro Haushalt auf. Dementsprechend ist der Index⁸ pro Haushalt im Landkreis Gießen am höchsten (99,4) und in der Stadt Gießen am geringsten (86,5).

Auffällig ist, dass die Indexwerte bei der Kaufkraft pro Haushalt höher sind als bei der Kaufkraft pro Einwohner.

Da Einkommensdaten der Bertelsmann Stiftung im Internet frei verfügbar sind und diese zudem Einkommensgruppen enthalten, haben wir diese Daten zusätzlich mitaufgenommen.

Die Tabelle zeigt, dass bei der Kaufkraft pro Haushalt sich die gleiche Reihenfolge ergibt wie bei den Daten der GfK GeoMarketing GmbH.

Tabelle 58: Kaufkraft pro Haushalt 2012 sowie Einkommensgruppen - Bertelsmann Stiftung

	Kaufkraft ⁹ pro Haushalt	Anteil Haushalte mit geringem Einkommen	Anteil Haushalte mit hohem Einkommen	Einkommenshomogenität
Stadt Gießen	31.620 €	17,1%	13,1%	53,8%
Stadt Marburg	33.462 €	17,4%	14,7%	53,6%
Landkreis Gießen (einschließlich Stadt Gießen)	40.703 €	14,0%	17,9%	50,0%

Quelle: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune

Bei der Definition der Anteile der Haushalte mit geringen oder hohen Einkommen und mit Einkommenshomogenität führt die Bertelsmann Stiftung folgende Erklärung auf:

⁷ GfK Kaufkraft als Index je Einwohner:

Diese Kennziffer je Einwohner bezieht sich stets auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100). Ein Index von 110 sagt aus, dass die Einwohner dieser Region 10% mehr Kaufkraft zur Verfügung haben als der Bundesdurchschnitt. Ein Index von 90 bedeutet, dass die Kaufkraft der Einwohner in dem entsprechenden Ort 10% unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

⁸ GfK Kaufkraft als Index je Haushalt:

Diese Kennziffer je Haushalt einer Region bezieht sich stets auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100). Ein Index von 110 sagt aus, dass die Haushalte dieser Region 10% mehr Kaufkraft zur Verfügung haben als der Bundesdurchschnitt. Ein Index von 90 bedeutet, dass die Kaufkraft der Haushalte in dem entsprechenden Ort 10% unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

⁹ Kaufkraft = Summe aller Haushaltsnettoeinkommen / Anzahl Haushalte

Anteil Haushalte mit geringem Einkommen

Haushalte mit HH-Nettoeinkommen bis unter 1.000 € / Anzahl Haushalte * 100 (Bei der Erstellung der Einkommensklassen der Haushalte wird die Haushaltsgröße nicht berücksichtigt. Es kann sein, dass z. B. Single-Haushalte und auch Familien in dieser Einkommensklasse liegen.)

Anteil Haushalte mit hohem Einkommen

Haushalte mit HH-Nettoeinkommen von 4.000 € und mehr / Anzahl Haushalte * 100 (Bei der Erstellung der Einkommensklassen der Haushalte wird die Haushaltsgröße nicht berücksichtigt. Es kann sein, dass z. B. Single-Haushalte und auch Familien in dieser Einkommensklasse liegen.)

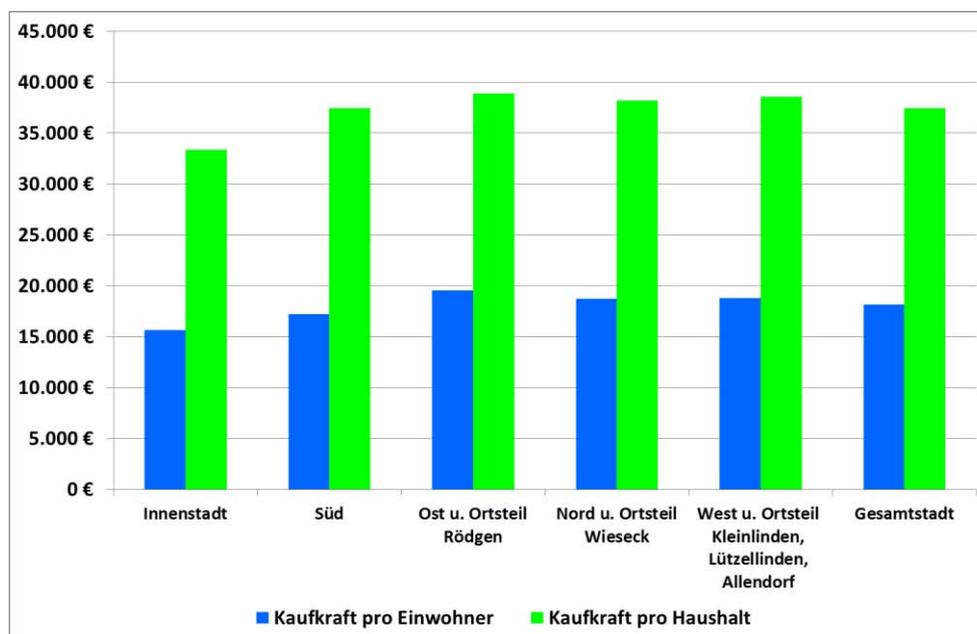
Einkommenshomogenität

Auf der Grundlage von den sieben Haushaltseinkommensgruppen (unter 1.000 €; 1.000 bis unter 1.500 €; 1.500 bis unter 2.000 €; 2.000 bis unter 2.600 €; 2.600 bis unter 3.300 €; 3.300 bis unter 4.000; über 4.000 €) wurden die drei nebeneinander liegenden Einkommensgruppen ausgewählt, die die höchste Zahl an Haushalten repräsentieren. Die Zahl der Haushalte in diesen drei Gruppen wurde ins Verhältnis zur Gesamtzahl der Haushalte gesetzt (in Prozent). Ein hoher Wert (nahe 100) weist auf eine hohe soziale Homogenität, ein geringer Wert (nahe 50) auf eine hohe soziale Heterogenität hin.

Die Daten bestätigen ein weiteres Mal, dass im Vergleich der drei Gebietskörperschaften die Stadt Gießen am stärksten von (Einkommens-)Armut betroffen ist.

Da die Daten der GfK GeoMarketing GmbH auch auf der Ebene der Postleitzahlbezirke vorliegen, werden wir diese im Folgenden darstellen.

Abbildung 49: Kaufkraft in der Stadt Gießen, kleinräumige Verteilung



Datenquelle: GfK GeoMarketing GmbH, Kaufkraft 2014 Deutschland

**Tabelle 59: Kaufkraft in der Stadt Gießen, kleinräumige Verteilung**

Die Innenstadt hat die geringste Kaufkraft pro Einwohner sowie die geringste Kaufkraft pro Haushalt. Die Kaufkraft pro Einwohner liegt bei 15.625 € mit einem Index von 73,8 und die Kaufkraft pro Haushalt liegt bei 33.386 € mit einem Index von 77,1. Die Innenstadt liegt damit deutlich unter den Werten der Gesamtstadt.

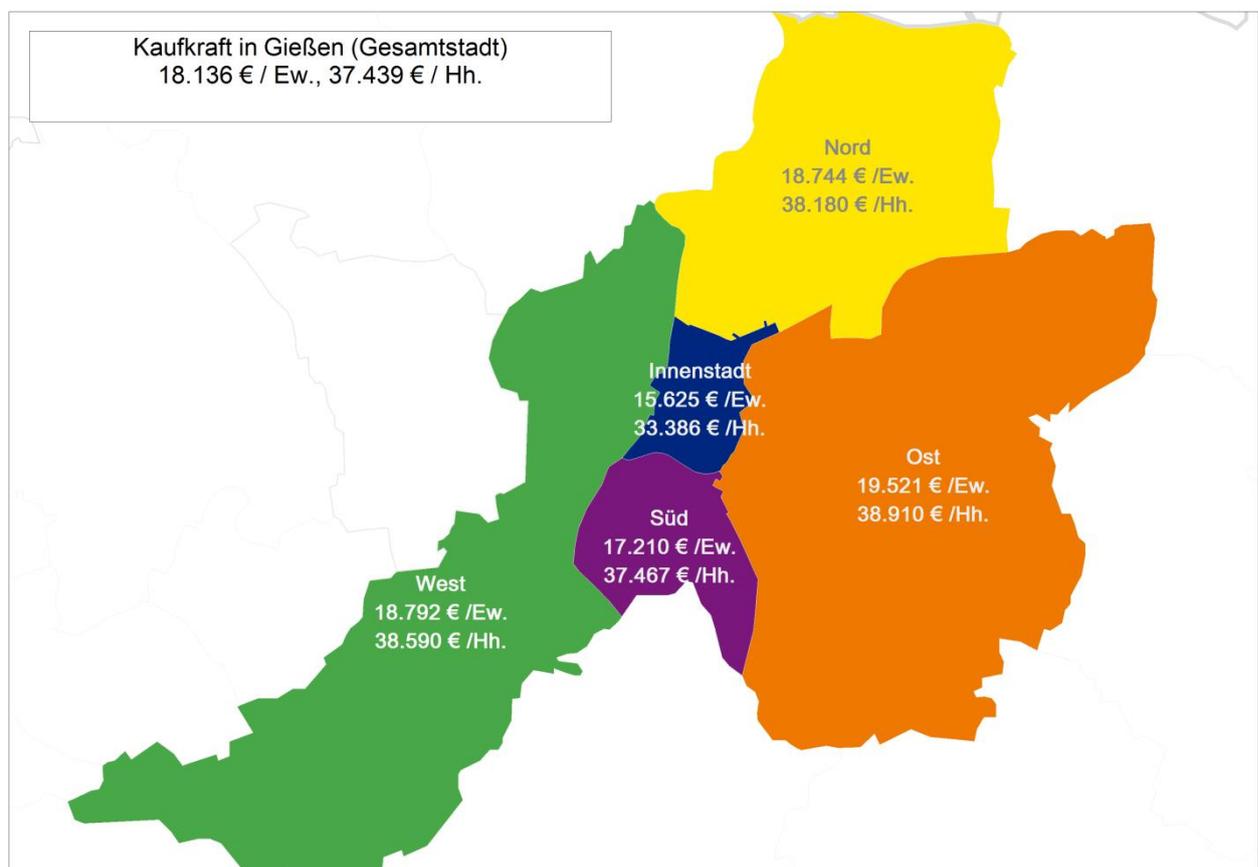
	Kaufkraft pro Einwohner		Kaufkraft pro Haushalt	
	€	Index	€	Index
Innenstadt	15.625 €	73,8	33.386 €	77,1
Süd	17.210 €	81,3	37.467 €	86,6
Ost u. Ortsteil Rödgen	19.521 €	92,2	38.910 €	89,9
Nord u. Ortsteil Wieseck	18.744 €	88,5	38.180 €	88,2
West u. Ortsteil Kleinlinden, Lützellinden, Allendorf	18.792 €	88,7	38.590 €	89,2
Gesamtstadt	18.136 €	85,6	37.439 €	86,5

Der Stadtteil mit der höchsten Kaufkraft ist der Stadtteil Ost mit dem Ortsteil Rödgen. Dort liegt die Kaufkraft pro Einwohner bei 19.521 € mit einem Index von 92,2 und die Kaufkraft pro Haushalt bei 38.910 € mit einem Index von 89,9. Dieser Stadtteil liegt somit bei den beiden Werten deutlich über den Werten der Gesamtstadt.

Zwischen diesen beiden Stadtteilen (Innenstadt und Ost) liegt somit eine Differenz von 3.896 € pro Einwohner und 5.524 € pro Haushalt.

Bei der Kaufkraft pro Einwohner und pro Haushalt ergibt sich die gleiche Reihenfolge:

1. Rang = Innenstadt (geringste Werte), 2. Rang = Süd, 3. Rang = Nord, 4. Rang = West, 5. Rang = Ost (höchste Werte)

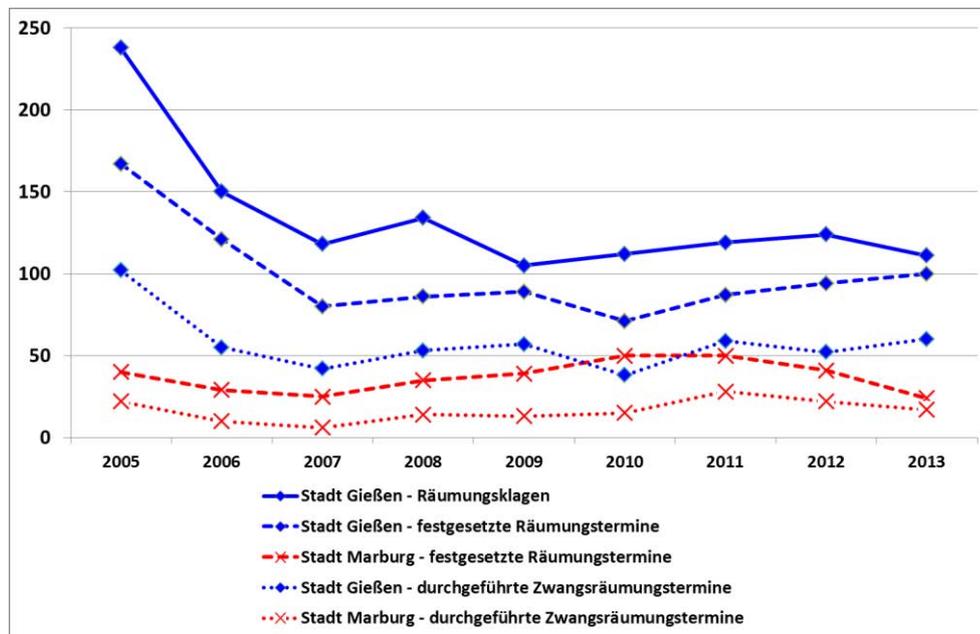
Abbildung 50: Kleinräumigen Verteilung der Kaufkraft in der Stadt Gießen



3.9 Drohende Wohnungslosigkeit und öffentlich-rechtliche Unterbringung

Mit zu den relevanten Daten im Kontext der Erarbeitung eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes gehören Informationen zur (drohenden) Wohnungslosigkeit.

Abbildung 51: Anzahl der Haushalte (Fälle) mit drohendem Wohnungsverlust und Ursache der formell drohenden Wohnungslosigkeit



Datenquellen: Stadt Gießen, Stadt Marburg, eigene Berechnungen

Die Abbildung zeigt zunächst, dass die Daten für alle Vorgänge in der Stadt Gießen höher sind als in der Stadt Marburg - mehr Menschen somit in der Stadt Gießen von Wohnungslosigkeit bedroht sind als in der Stadt Marburg.

Zu sehen ist ebenfalls, dass es bei den durchgeführten Zwangsräumungen (ZRT) - dem Verlust der Wohnungen und der damit real drohenden Wohnungslosigkeit -- in beiden Städten eine positive Entwicklung gegeben hat. Denn in der Stadt Gießen und in der Stadt Marburg liegen die Zahlen im Jahr 2013 unter den Zahlen im Jahr 2005.

Negativ ist, dass sich in der Stadt Gießen der Anteil der durchgeführten Zwangsraumungstermine an den eingereichten Räumungsklagen erhöht hat (auf 54,1%). D.h. wohnungserhaltende Maßnahmen haben nicht gewirkt (oder wurden nicht „angegangen“) und das Risiko, auf diesem Wege wohnungslos zu werden, hat sich erhöht.

Setzt man in der Stadt Gießen die durchgeführten Zwangsraumungen zu den festgesetzten Räumungsterminen ins Verhältnis, führte in 60% der Fälle der festgesetzte Räumungstermin auch zur Zwangsraumung.

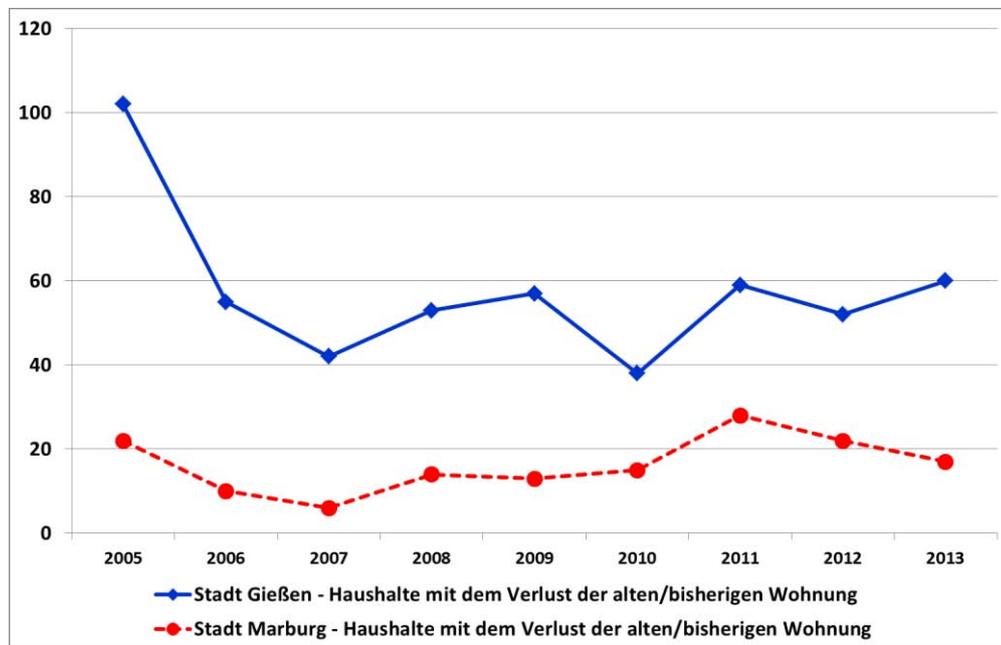
Vergleicht man diesen Anteilswert mit dem entsprechenden Anteilswert in der Stadt Marburg, so fällt der Vergleich positiv aus. Denn 70,8% der festgesetzten Räumungstermine führten dort zu Zwangsraumungen. Aber absolut verloren in der Stadt Gießen dreimal so viele Haushalte (Fälle) ihre alte Wohnung wie in der Stadt Marburg (siehe auch Tabelle 59 und Abbildung 52).

**Tabelle 60: Anzahl der Haushalte (Fälle) mit drohendem Wohnungsverlust und Ursache der formell drohenden Wohnungslosigkeit**

	Stadt Gießen				Stadt Marburg	
	Anzahl R-Klage	festgesetzte Räumungstermine	durchgeführte ZRT	Anteil ZRT an R-Klagen	festgesetzte Räumungstermine	durchgeführte ZRT
2005	238	167	102	42,9%	40	22
2006	150	121	55	36,7%	29	10
2007	118	80	42	35,6%	25	6
2008	134	86	53	39,6%	35	14
2009	105	89	57	54,3%	39	13
2010	112	71	38	33,9%	50	15
2011	119	87	59	49,6%	50	28
2012	124	94	52	41,9%	41	22
2013	111	100	60	54,1%	24	17

R-Klage = Räumungsklage, ZRT = Zwangsäumungstermine

In der folgenden Abbildung ist die Entwicklung hinsichtlich der Haushalte (Fälle), bei denen der Verlust der alten/bisherigen Wohnung auf Grund einer durchgeführten Zwangsäumung eingetreten ist, dargestellt.

Abbildung 52: Anzahl der Haushalte (Fälle) mit dem Verlust der alten/bisherigen Wohnung

Datenquellen: Stadt Gießen, Stadt Marburg, eigene Berechnungen

Die Anzahl der Haushalte, die ihre alte/bisherige Wohnung verloren haben, sank in der Stadt Gießen von 2005 auf 2006 mit 46,0% am stärksten (von 102 auf 55 Haushalte). Ab dem Jahr 2006 bleibt der Wert relativ konstant und lag 2013 bei 60 Haushalten. Wesentlich geringer ist die Anzahl der betroffenen Haushalte in der Stadt Marburg mit 17 im Jahr 2013.

**Tabelle 61: Anzahl der Haushalte (Fälle) mit Verlust der alten/bisherigen Wohnung**

	Stadt Gießen	Stadt Marburg
2005	102	22
2006	55	10
2007	42	6
2008	53	14
2009	57	13
2010	38	15
2011	59	28
2012	52	22
2013	60	17

Die Tabelle 61 zeigt, dass überwiegend Ein-Personenhaushalte ihre alte Wohnung verloren haben. In keinem Jahr waren es weniger als 2/3 der Ein-Personenhaushalte, die ihre alte Wohnung verloren haben.

Tabelle 62: Stadt Gießen – Haushaltstypen mit dem Verlust der alten/bisherigen Wohnung und ihr Anteil an allen Haushalten mit dem Verlust der alten/bisherigen Wohnung

	Ein-Personen- haushalte		Alleinerziehende		Familien/Paare mit Kind/Kindern		Paare ohne Kind		Gesamt
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
2005	74	72,5%	13	12,7%	9	8,8%	6	5,9%	102
2006	37	67,3%	5	9,1%	8	14,5%	5	9,1%	55
2007	36	85,7%	4	9,5%	1	2,4%	1	2,4%	42
2008	41	77,4%	5	9,4%	5	9,4%	2	3,8%	53
2009	47	82,5%	5	8,8%	2	3,5%	1	1,8%	57
2010	29	76,3%	3	7,9%	1	2,6%	4	10,5%	38
2011	39	66,1%	7	11,9%	2	3,4%	9	15,3%	59
2012	38	73,1%	1	1,9%	6	11,5%	7	13,5%	52
2013	45	75,0%	5	8,3%	1	1,7%	9	15,0%	60

Datenquelle: Stadt Gießen, eigene Berechnungen

Positiv in diesem Zusammenhang ist der geringe Anteil der Haushalte mit Kind/Kindern, die ihre Wohnung verloren haben. Sowohl bei den Alleinerziehenden als auch bei den Paaren mit Kind/Kindern ist kein eindeutiger Trend bei den Anteilswerten erkennbar, die Werte schwanken stark von Jahr zu Jahr.

Demgegenüber ist tendenziell ein Trend bei den Paaren ohne Kind erkennbar. So hat sich der Anteilswert in den letzten drei Jahren auf einem eher hohen Niveau gehalten.

Von den 60 Haushalten, die 2013 ihre Wohnung verloren, wurden drei Haushalte öffentlich-rechtlich untergebracht. Da die Stadt Gießen über keine eigene Immobilie zur Unterbringung verfügt, erfolgt die Unterbringung in der Regel in Hotelbetrieben.



Die Situation in der Stadt Marburg stellt sich ähnlich wie in der Stadt Gießen dar. Auch hier sind die Ein-Personenhaushalte am stärksten vom Verlust der Wohnung betroffen. In beiden Städten war 2013 mit 75,0% der Anteil gleich groß.

Tabelle 63: Stadt Marburg - Haushaltstypen mit dem Verlust der alten/bisherigen Wohnung und ihr Anteil an allen Haushalten mit dem Verlust der alten/bisherigen Wohnung

	Ein-Personen-haushalte		Alleinerziehende		Familien/Paare mit Kind/Kindern		Paare ohne Kind		Gesamt
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
									40
2005	24	60,0%	8	20,0%	3	7,5%	5	12,5%	29
2006	18	62,1%	2	6,9%	4	13,8%	5	17,2%	25
2007	19	76,0%	2	8,0%	2	8,0%	2	8,0%	35
2008	23	65,7%	5	14,3%	5	14,3%	2	5,7%	39
2009	20	51,3%	5	12,8%	9	23,1%	5	12,8%	50
2010	31	62,0%	3	6,0%	11	22,0%	5	10,0%	50
2011	31	62,0%	8	16,0%	4	8,0%	7	14,0%	41
2012	26	63,4%	4	9,8%	4	9,8%	7	17,1%	24
2013	18	75,0%	5	20,8%	1	4,2%	0	0,0%	40

Datenquelle: Stadt Marburg, eigene Berechnungen

Wie in der Stadt Gießen ist auch in der Stadt Marburg positiv, dass Haushalte mit Kind/Kindern weniger stark vom Verlust der Wohnung betroffen waren als Ein-Personenhaushalte. Negativ im Zusammenhang mit dieser Haushaltsgruppe - und auch gegenüber der Situation in der Stadt Gießen - ist, dass in einigen Jahren der Anteil über 20,0% lag. So waren es auch bei der Gruppe der Alleinerziehenden 20,8%, die im Jahr 2013 ihre Wohnung verloren haben.

Sowohl bei den Alleinerziehenden als auch bei den Paaren ohne und mit Kind/Kindern ist kein eindeutiger Trend bei den Anteilswerten erkennbar, die Werte schwanken stark von Jahr zu Jahr.

Öffentlich-rechtliche Unterbringung

In der Tabelle 63 ist dargestellt, wie viele Personen und wie viele Haushalte am 31.12. des Jahres in der Stadt Marburg öffentlich-rechtlich untergebracht waren. Deutlich wird, dass es in der Regel Ein-Personenhaushalte (Männer) sind, die die Stadt Marburg öffentlich-rechtlich untergebracht hat.

Tabelle 64: Untergebrachte Haushalte am 31.12. in der Stadt Marburg

	Untergebrachte Personen	Haushalte insgesamt	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	4 und mehr
			Haushalte	Haushalte	Haushalte	Haushalte	Pers. Haushalte
2004	37	36	35	1	0	0	0
2005	42	33	27	4	1	1	0
2006	32	28	25	2	1	0	0
2007	43	39	36	2	1	0	0
2008	30	27	25	1	1	0	0
2009	31	29	27	2	0	0	0
2010	26	22	21	0	0	0	1
2011	30	29	28	1	0	0	0
2012	33	32	31	1	0	0	0
2013	39	39	39	0	0	0	0



Die Stadt Gießen hat keine eigene Immobilie, in der sie wohnungslos gewordene und obdachlose Personen (ohne Dach über dem Kopf) öffentlich-rechtlich unterbringen kann. Somit gibt es keine Daten.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass es in der Stadt Gießen keine Haushalte und Personen gibt, die keine „eigene“ Wohnung haben und/oder die ohne Dach über dem Kopf (obdachlos) in der Stadt Gießen leben.

In der Stadt Gießen gibt es Träger, die sich um wohnungslose oder um von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen kümmern. Dies ist zum einen die OASE - Hilfeeinrichtung für Frauen in sozialen Notlagen. Die OASE (Träger Mission Leben gGmbH) verfügt über folgende Einrichtungen:

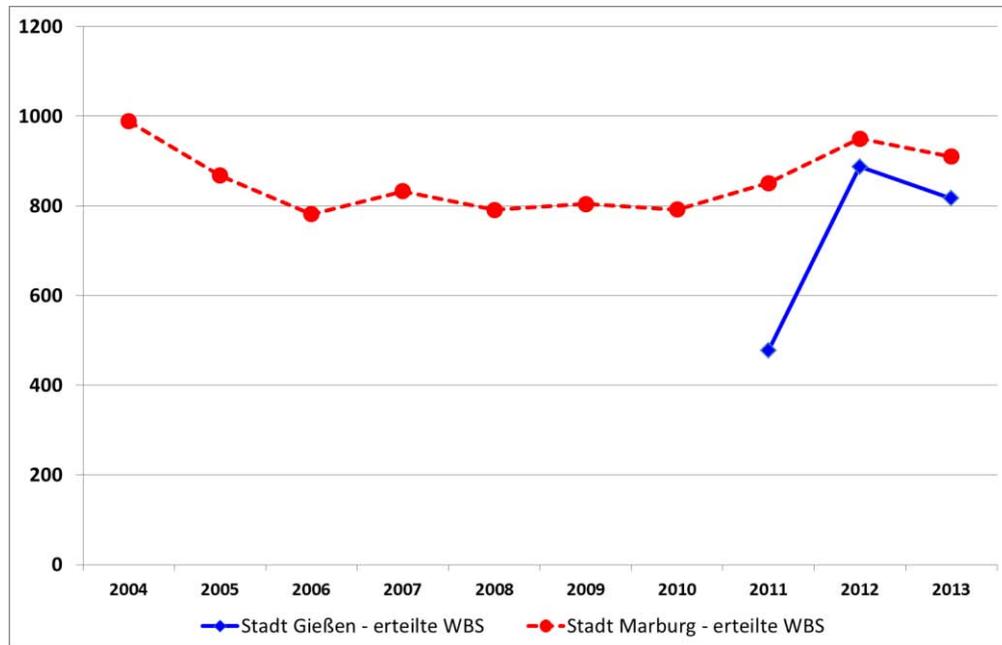
Wohnheim	11 Betten. Durch die Enge des Hauses und die bevorzugte Einzelbelegung von Doppelzimmern liegt die Maximalbelegung eigentlich bei 8. Durchschnittlich sind 7 Betten belegt.
Notübernachtung	Zwei Betten in einem Doppelzimmer. Durchschnittlich ist ein Bett belegt. Personen werden kurzfristig aufgenommen und können ohne weitere Prüfung bis zu drei Nächten bleiben.
Betreutes Wohnen	Vier Plätze vom LWV bewilligt. Im Rahmen dieses Angebotes müssen die Frauen über eigenen Wohnraum verfügen.
Beratungsstelle	Im Jahr 2013 gab es 754 Beratungskontakte, darunter 168 Mehrfachkontakte.
Zudem gibt es in der Stadt Gießen zwei Frauenhäuser: das Autonome Frauenhaus (16 Plätze) und das Frauenhaus des Sozialdienstes Katholischer Frauen (8 Plätze).	
Die gemeinnützige Gesellschaft für Soziale Dienste der AWO Stadtkreis Gießen mbH - Hilfeverbund Wohnen und Arbeit - verfügt über folgende Einrichtungen:	
Ambulante Beratungsstelle für alleinstehende Wohnungslose im Landkreis Gießen mit angegliederter Wärmestube	Täglich kommen in die Beratungsstelle zwischen 50 und 70 Personen. Sie dient auch Personen o.f.W. als Postanschrift für das Jobcenter.
Übernachtungseinrichtung für Kurzeintaufenthalte (auch Paare)	24 Plätze
Wohnheim § 67 SGB XII zur stationären Erstversorgung von Klienten mit ausgeprägter Milieuerfahrung	75 Plätze
Sozialtherapeutische Wohngruppen und dezentrales Wohnen § 67 SGB XII in kleinen Wohneinheiten zur intensiven Vorbereitung von Klienten auf ein selbstständiges, sozial abgesichertes Leben bzw. Übergangswohngruppen für wohnungslose suchtkranke Klienten, die nach Abschluss einer Entwöhnungsbehandlung zur langfristigen Stabilisierung einer stationären Nachbetreuung bedürfen	Teil des Wohnheims
Betreutes Wohnen §§ 67 / 53 SGB XII für die Betreuung von Klienten in eigenem Wohnraum	17 Plätze (§ 67) und 24 Plätze (§ 53)
Wohnheim § 53 SGB XII für chronisch mehrfach beeinträchtigte Abhängigkeitskranke (CMA)	28 Plätze



3.10 Erteilte Wohnberechtigungsscheine

Für die Stadt Gießen liegen valide Daten zu den erteilten Wohnberechtigungsscheinen erst ab dem Jahr 2011 vor.

Abbildung 53: Jährlich erteilte Wohnberechtigungsscheine (WBS)



Datenquellen: Stadt Gießen, Stadt Marburg, eigene Berechnungen

Tabelle 65: Jährlich erteilte Wohnberechtigungsscheine (WBS)

	Stadt Gießen	Stadt Marburg
2004		989
2005		868
2006		782
2007		833
2008		791
2009		804
2010		792
2011	477	851
2012	887	950
2013	817	910

Die Abbildung zeigt, dass in der Stadt Marburg jährlich nicht mehr als 1.000 und nicht weniger als 790 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt wurden.

In den letzten beiden Jahren wurden in der Stadt Gießen jeweils über 800 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt. Diese hohe Anzahl von Wohnberechtigungsscheinen liegt aber unter dem Niveau der Stadt Marburg.

**Tabelle 66: Erteilte Wohnberechtigungsscheine und Haushaltstypen (Doppelnennungen möglich)**

Haushalte mit Kind/Kindern, Schwangere		Ältere Menschen/ Haushalte (65 Jahre u. älter)		Haushalte mit Transfereinkommen (SGB II, XII)		geringverdienende Haushalte, aber kein Bezug von Transfer-einkommen		Haushalte ohne eigene Wohnung (bei Freunden/Bekanntnen, in Heimen/Unterkünften, auf der Straße etc.)		
Stadt Gießen	Stadt Marburg	Stadt Gießen	Stadt Marburg	Stadt Gießen	Stadt Marburg	Stadt Gießen	Stadt Marburg	Stadt Gießen	Stadt Marburg	
2004	223		72		506		483		252	
2005	172		53		439		429		202	
2006	182		60		504		389		177	
2007	180		96		466		430		143	
2008	156		86		465		410		100	
2009	190		97		485		461		108	
2010	199		78		435		400		114	
2011	168	191	39	102	205	465	414	446	46	133
2012	289	204	75	120	415	400	788	529	90	141
2013	255	148	75	110	418	377	747	510	80	108

Datenquelle: Stadt Marburg 2013 – Haushalte mit Kind/Kindern ohne Schwangere

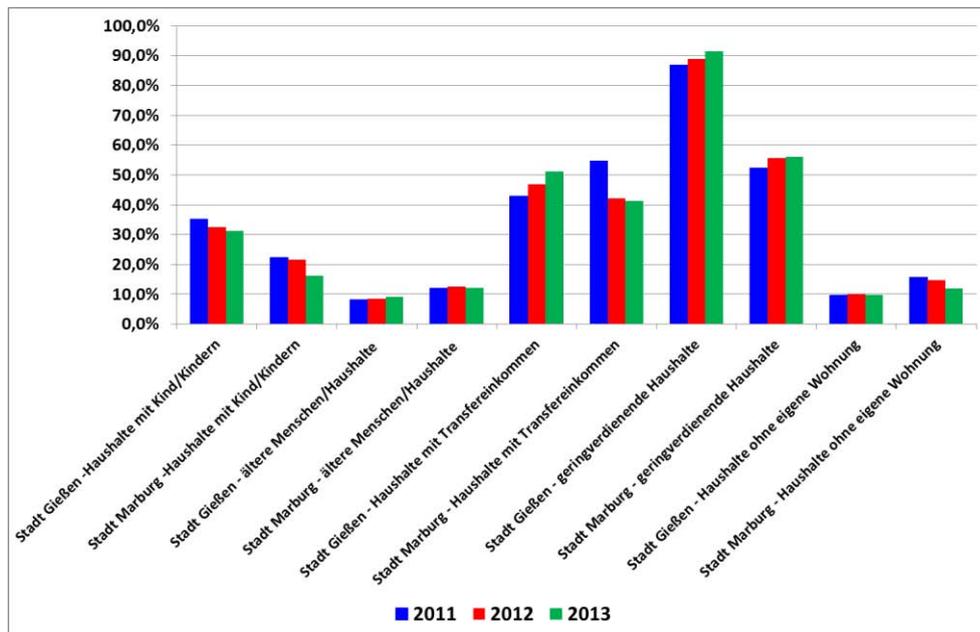
Betrachtet man für die Stadt Marburg die einzelnen Haushaltstypen, so hat es bei den absoluten Zahlen die größte Steigerung bei den älteren Menschen/Haushalten gegeben (+52,8%). Dies ist sicherlich ein Hinweis auf eine zunehmende Altersarmut.

Positiv zu sehen ist, dass es den größten Rückgang bei den Haushalten ohne eigene Wohnung gegeben hat (-57,1%).

Es liegt in der Natur der Sache, dass die Gruppe der Haushalte mit Transfereinkommen und die geringverdienenden Haushalte die Gruppe sind, an die in der Stadt Marburg die meisten Wohnberechtigungsscheine ausgegeben wurden.

Auch in der Stadt Gießen wurden die meisten Wohnberechtigungsscheine an Haushalte mit Transfereinkommen und an geringverdienende Haushalte ausgegeben. Die Trends bei den anderen Haushaltstypen sind nicht so eindeutig wie in der Stadt Marburg.

Abbildung 54: Anteile der unterschiedlichen Haushaltstypen an allen Haushalten mit erteilten Wohnberechtigungsscheinen (Doppelnennungen möglich)



Datenquellen: Stadt Gießen, Stadt Marburg, eigene Berechnungen

Vergleicht man die Anteilswerte hinsichtlich bestimmter Haushaltstypen, so zeigt sich, dass Haushalte mit Kind/Kindern in der Stadt Gießen eine größere Rolle als in der Stadt Marburg spielen. Umgekehrt verhält es sich bei den älteren Menschen/Haushalten.

Sichtbar wird auch, dass der Anteil der geringverdienenden Haushalte in beiden Städten am größten ist, in der Stadt Gießen jedoch erheblich größer als in der Stadt Marburg.

Tabelle 67: Anteile der unterschiedlichen Haushaltstypen an allen Haushalten mit erteilten Wohnberechtigungsscheinen (Doppelnennungen möglich)

	Haushalte mit Kind/Kindern, Schwangere	Ältere Menschen/Haushalte (65 Jahre u. älter)	Haushalte mit Transferereinkommen (SGB II, XII)	geringverdienende Haushalte, aber kein Bezug von Transferereinkommen	Haushalte ohne eigene Wohnung (bei Freunden/Bekanntem, in Heimen/Unterkünften, auf der Straße etc.)
Stadt Gießen					
2011	35,2%	8,2%	43,0%	86,8%	9,6%
2012	32,6%	8,5%	46,8%	88,8%	10,1%
2013	31,2%	9,2%	51,2%	91,4%	9,8%
Stadt Marburg					
2011	22,4%	12,0%	54,6%	52,4%	15,6%
2012	21,5%	12,6%	42,1%	55,7%	14,8%
2013	16,3%	12,1%	41,4%	56,0%	11,9%



3.11 Fazit sozioökonomische Rahmenbedingungen - Personengruppen und die Nachfrage nach preisgünstigen und bezahlbaren Wohnungen

Bei der Beurteilung der Situation des Wohnungsmarktes vor Ort sind die Nachfrageseite und die Angebotsseite entscheidend. Angesichts der unterschiedlichen Einkommenssituation ist es zunächst bezüglich der Nachfrageseite wichtig, zwischen einkommensstarken und einkommensschwachen Haushalten/Personen zu unterscheiden, da einkommensschwache Haushalte/Personen eher auf preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind als einkommensstärkere Haushalte/Personen.

Zu den einkommensschwachen Personen zählen alle Personen, die Transferleistungen nach dem SGB II, XII etc. beziehen sowie geringfügig Beschäftigte.

In der folgenden Tabelle haben wir für die Stadt Gießen die entsprechenden Personengruppen und ihre Anzahl (Stichtag 31.12.2013) aufgelistet. Dabei sind Doppelzählungen so weit wie möglich ausgeschlossen.

Tabelle 68: Personen in der Stadt Gießen, die Transferleistungen nach dem SGB II, XII etc. beziehen, und geringfügig Beschäftigte

Anzahl Personen	Personengruppe
2.403	Kinder (0 - unter 15 Jahre) - SGB II
6.583	Erwerbsfähige Erwachsene (15 unter 65 Jahre) SGB II
1.743	Erwachsene SGB XII, 3. und 4. Kapitel u.a. älter als 65 Jahre (außerhalb von Einrichtungen)
1.252	Asylbewerberleistungsgesetz
6.376	Ausschließlich geringfügig Beschäftigte ohne SGB II-Leistungen ¹⁰
1.592	Wohngeldempfänger_innen ¹¹
600	Kinder in Familien mit Kinderzuschlag
20.549	Personen mit Transfereinkommen oder ausschließlich geringfügig Beschäftigte

Geht man davon aus, dass zum 31.12.2013 in der Stadt Gießen 77.733 Einwohner_innen mit Hauptwohnsitz wohnten (siehe auch Abbildung 1), so sind 26,4% der Bevölkerung auf preisgünstige und bezahlbare Wohnungen angewiesen. Geht man von einer Einwohnerzahl von 82.905 Personen aus (Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz), so sind 24,8% auf preisgünstige und bezahlbare Wohnungen angewiesen.

Wohnungsbedarfsträger sind Haushalte und nicht Personen. Für manche Personengruppen (Kinder und Erwachsene, die SGB II-Leistungen beziehen, Wohngeldempfänger_innen) gibt es bereits Angaben zu der Anzahl der Haushalte. Bezüglich anderer Personengruppen (Erwachsene SGB XII, 3. und 4. Kapitel u.a. älter als 65 Jahre und außerhalb von Einrichtungen, Asylbewerber_innen, Kinder in Familien mit Kinderzuschlag), sind die Personen in Haushalte „umzurechnen“. Dann gibt es eine dritte Personengruppe (geringfügig Beschäftigte ohne SGB II-Leistungen und Student_innen) bei denen Umwege gegangen und Annahmen getroffen werden müssen, um Doppelzählungen und unsinnige Angaben bzw. das „Hochrechnen“ der Nachfragerseite zu vermeiden.

Die Grundlage, um Personen in Haushalte „umzurechnen“, sind die Daten des Zensus 2011. Zu der Zeit lebten in der Stadt Gießen 74.776 Personen in 40.679 Haushalten (Mai 2011). Dies sind durchschnittlich 1,84 Personen pro Haushalt.

¹⁰ Siehe auch Kapitel 3.1, Seite 41

¹¹ siehe auch Kapitel 3.6, Seite 64



Da laut Definition alle Personen, die gemeinsam in einer Wohnung leben, den Haushalt bilden, unabhängig davon, ob sie ihren Haupt- oder Nebensitz in Gießen haben, wurden bei der Haushaltegenerierung im Rahmen des Zensus 2011 auch die mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen berücksichtigt. Da die Zahl der 74.776 Bewohner_innen nicht die Personen mit Nebenwohnsitz berücksichtigt, ist davon auszugehen, dass 2011 in den 40.679 Haushalten 84.121 Personen (mit Haupt- und Nebenwohnsitz) lebten. Dies wären so- dann durchschnittlich 2,06 Personen pro Haushalt.

Die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt dürfte somit zwischen 1,84 und 2,06 Personen pro Haus- halt liegen.

Die Gruppe der Student_innen

Es ist davon auszugehen, dass von den 15.081 Student_innen, die in der Stadt Gießen wohnen (siehe auch S. 29), etliche Personen ebenfalls nach preisgünstigen und bezahlbaren Wohnungen nachfragen. Denn laut der 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerkes (Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studie- renden in Deutschland 2012) verfügten die Studierenden im Durchschnitt (Median) monatlich über 817 €¹².

31% der Studierenden verfügen nicht über mehr als 700 € im Monat. Wir haben uns im Kontext des Wohn- raumversorgungskonzeptes für diese Einkommensgrenze entschieden, weil sie im Jahr 2013 für 1-Pe- rsonenhaushalte leicht über dem Regelsatz nach dem SGB II inklusive der akzeptierten Miete nach den KdU- Richtlinien für einen 1-Personenhaushalt liegt (382 € Regelsatz SGB II plus 304,37 € Mietobergrenze KdU = 686,37 €).

Unter der Annahme, dass dieser Wert (31%) auch für die 15.081 Studierenden (WS 2013/14), die in Gießen wohnen, zutrifft, würden 4.675 Studierende über ein monatliches Einkommen von bis zu 700 € verfügen.

Das Einkommen der Studierenden setzt sich aus unterschiedlichen Quellen zusammen. Die drei bedeu- tendsten Finanzierungsquellen sind Zahlungen/Leistungen der Eltern (87%), Verdienst aus Tätigkeiten wäh- rend des Studiums (63%) und BAföG (32%)¹³.

Studierende, die BAföG beziehen, dürfen dazuverdienen. Die Grenze des Zuverdienstes liegt unterhalb von 450 €. 450 € ist wiederum die Obergrenze hinsichtlich geringfügiger Beschäftigungsverhältnisse (siehe auch S. 35).

Somit kann es Überschneidungen bei den folgenden drei Gruppen geben:

- Studierende die BAföG beziehen
- geringfügig beschäftigte Studierende
- ausschließlich geringfügig beschäftigt Personen generell (siehe Tabelle 68)

¹² Die Daten beziehen sich auf „Normalstudierende“, die nicht mehr im Elternhaus wohnen, ledig sind, sich im Erststudium befin- den und als formelle Vollzeitstudierende eingeschrieben sind, S. 200, 201.

¹³ 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerkes - Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2012, S. 204



Da es keine Daten zu den möglichen Kombinationen gibt und um bezüglich dieser drei Gruppen Doppelzählungen weitestgehend zu vermeiden als auch die Nachfrager-Seite nach preisgünstigen Mietwohnungen nicht künstlich hoch zu rechnen, setzen wir die Annahme, dass sich in der Gruppe der geringfügig beschäftigten Studierenden auch jene befinden, die BAföG beziehen. Und wir nehmen an, dass die Gruppe der geringfügig beschäftigten Studierenden komplett eine Teilgruppe der ausschließlich geringfügig beschäftigt Personen generell ist (Tabelle 68).

So würden von den 4.675 Studierenden mit einem monatlichen Einkommen von bis zu 700 € 1.730 Studierende verbleiben ($1.730 = 4.675 \text{ minus } 2.945 = 63\% \text{ mit Zuverdienst während des Studiums von } 4.675$).

Da Haushalte und nicht Personen Wohnraum nachfragen, stellt sich die Frage, wie viele Haushalte diese 1.730 Studierenden bilden. Zu sagen, 1.730 Studierende = 1.730 Haushalte wäre unserer Meinung nach nicht angemessen, da dadurch die Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen nach „oben“ getrieben werden könnte.

Die Auswertungsergebnisse der 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerkes ergeben u.a., dass die Gruppe der Studierenden, die alleine oder mit Partner_in zusammenwohnen, ihre Wohnpräferenz zu mehr als 2/3 realisiert hat (S. 421). Die sind bzgl. der Wohnform „Wohnung allein“ 17% und bzgl. der Wohnform „Wohnung mit Partner_in“ 20% der Studierenden. Bezieht man diese Werte auf die 1.730 Studierenden verblieben 1.090 Studierende ($1.730 \text{ minus } 17\% \text{ Wohnform „Wohnung allein“} = 294 - \text{minus } 20\% \text{ Wohnform „Wohnung mit Partner_in“} = 346 = 1.090$).

Diese 1.090 Studierenden würden wir gleichsetzen mit 1.090 Haushalten, die nach preisgünstigen Mietwohnungen nachfragen.

Als Fazit hinsichtlich der Gruppe der 15.081 Student_innen, die in der Stadt Gießen wohnen, bleibt als Mindestgröße 1.090 Haushalte, die auf Grund ihres Einkommens (bis zu 700 € monatlich) preisgünstige Mietwohnungen nachfragen.

In der folgenden Tabelle haben wir die Anzahl der Haushalte aufgelistet, die auf bezahlbaren und preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

**Tabelle 69: Haushalte, die auf Grund ihres Einkommens preisgünstige Mietwohnungen nachfragen**

Anzahl Personen	Personengruppe	Anzahl Haushalte	Anzahl Haushalte ohne Doppelzählungen bzw. relevante Haushalte
2.403	Kinder (0 - unter 15 Jahre) - SGB II	4.923 Bedarfsgemeinschaften (siehe S. 49)	4.923
6.583	Erwachsene (15 unter 65 Jahre) SGB II		
1.743	Erwachsene SGB XII, 3. und 4. Kapitel u.a. älter als 65 Jahre (außerhalb von Einrichtungen)	1.745 Haushalte (2,06 Personen pro Haushalte) 1.954 Haushalte (1,84 Personen pro Haushalte)	1.745 - 1.954
1.252	Asylbewerberleistungsgesetz		
600	Kinder in Familien mit Kinderzuschlag		
6.376	geringfügig Beschäftigte ohne SGB II-Leistungen ¹⁴	1.798 Haushalte (Alleinstehend/Alleinerziehend) ¹⁵ 4.478 Haushalte (2 Erwachsene mit u. ohne minderjährige Kinder)	1.624 ¹⁶ 1.120 ¹⁷
1.592	Wohngeldempfänger_innen ¹⁸	756	522 (ohne Erwerbstätige)
4.675	Student_innen		1.090
			11.024 - 11.233

Als Fazit bleibt festzuhalten, dass, wenn unsere Annahmen geteilt werden, mindestens zwischen 11.024 (2,06 Personen pro Haushalte) und 11.233 Haushalte (1,84 Personen pro Haushalte) in der Stadt Gießen auf Grund ihres Einkommens auf bezahlbaren und preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

¹⁴ Siehe auch Kapitel 3.1, Seite 41

¹⁵ Die Bundesagentur verfügt über keine Daten zur Haushaltszusammensetzung der geringfügig Beschäftigten ohne SGB II-Leistungen. Es gibt jedoch Daten aus dem Mikrozensus 2013 zur Lebensform von geringfügig Beschäftigten. Diese liegen allerdings nicht für die Stadt Gießen, sondern nur für das Bundesland Hessen vor. Bezogen auf das Land Hessen, leben 28,2% der ausschließlich geringfügig Beschäftigten in der Lebensform „Alleinstehend/Alleinerziehend“ und 71,8% in der Lebensform „Ehe/Lebenspartnerschaft mit und ohne minderjährige Kinder“. Diese Prozentwerte übertragen auf die Anzahl der ausschließlich geringfügig Beschäftigte ohne SGB II-Leistungen in der Stadt Gießen, ergeben die aufgeführten absoluten Haushaltszahlen.

¹⁶ Nach dem bundesweiten Mikrozensus 2011 leben 9,7% der Alleinstehenden in Haushalten, in denen weitere Erwachsene, z.B. Geschwister, Tante wohnen. Diese Art der Haushalte ist in diesem Kontext nicht relevant und damit auszuschließen.

¹⁷ Da ausschließlich geringfügig Beschäftigte in einer Ehe mit einem Partner, einer Partnerin zusammen wohnen können, der/die eine Vollzeitstelle hat, lässt sich die Mehrzahl dieser Haushalte nicht zu der Gruppe zählen, die eine preisgünstige Mietwohnung nachfragen. Ausgehend von einer defensiven Schätzung, dass nur in 25% der 4.478 Haushalten Personen mit Partner_innen zusammenleben, die ebenfalls nur über ein geringes Einkommen (z.B. Rente) verfügen, ergeben sich 1.120 Haushalte, die nach preisgünstigen Mietwohnungen nachfragen.

¹⁸ siehe auch Kapitel 3.6, Seite 64



4 Wohnungs- und Immobilienmarkt

Sind Daten zur Bevölkerungsstruktur und zu bestimmten Personengruppen (z.B. Bezieher_innen von Transferleistungen) auf der Nachfrageseite wichtige Informationen, sind Daten zur Anzahl von Wohnungen, Baufertigstellungen etc. wichtige Informationen auf der Angebotsseite im Rahmen der Beurteilung des Wohnungsmarktes vor Ort.

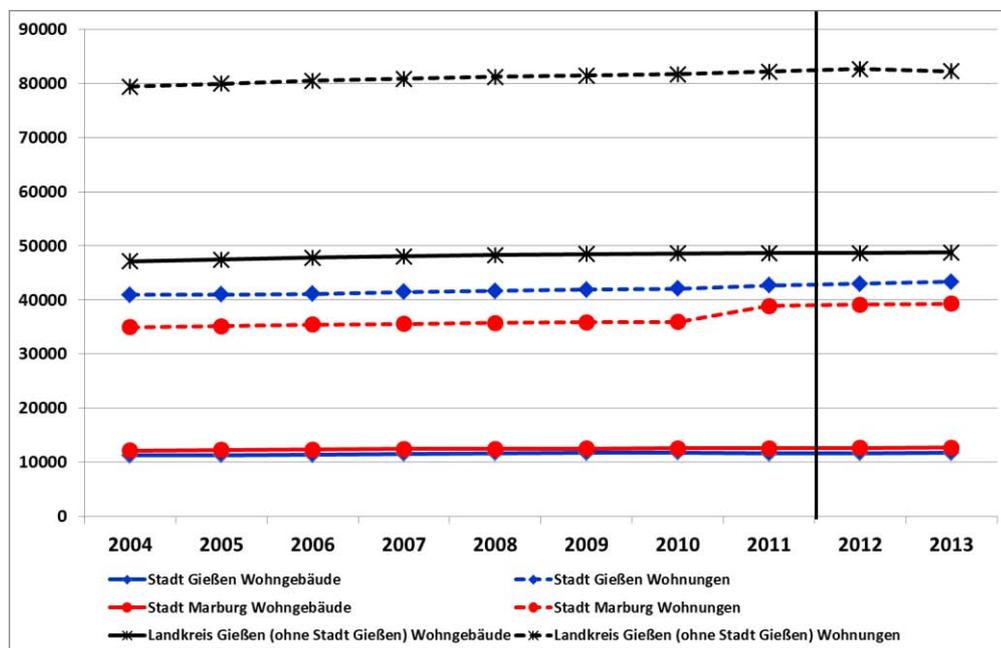
4.1 Gebäude und Wohnungen

Auf der Angebotsseite sind die Anzahl der Gebäude und die Anzahl der Wohnungen im Zeitverlauf eine der wichtigsten Kennzahlen, um den Wohnungsmarkt zu beschreiben.

Die entsprechenden Daten werden für die drei Gebietskörperschaften im Folgenden dargestellt. Hinsichtlich der Anzahl der Gebäude und Wohnungen ist dabei zu beachten, dass es durch den Zensus 2011 einen Cut bei der Berechnungsgrundlage gegeben hat. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, nur die Entwicklung ab dem Jahr 2011 zu beschreiben bzw. die Daten des Jahres 2013 ausschließlich mit den Daten des Jahres 2011 zu vergleichen.

Die Angaben zu der Anzahl der Wohnungen und zu der Anzahl der Räume beziehen bis zum Zensus 2011 die Wohnheime nicht mit ein. Mit dem Zensus 2011 ändert sich die Berechnungsgrundlage und die Daten zu den Wohnungen beziehen nun die Wohnheime mit ein.

Abbildung 55: Anzahl Wohngebäude und Wohnungen in den drei Gebietskörperschaften



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

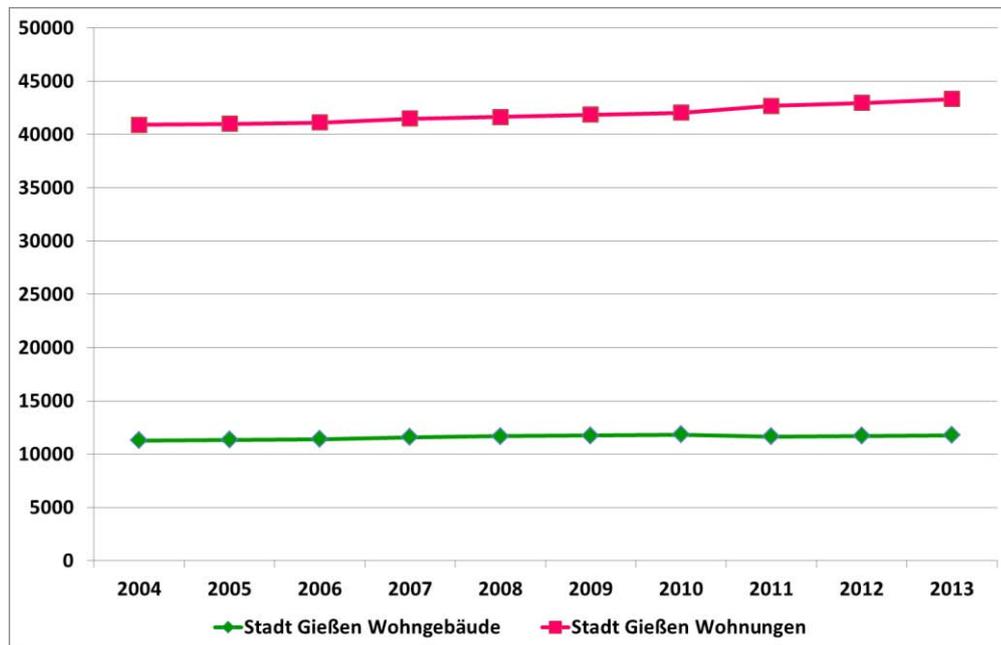
Die Abbildung zeigt, dass der Landkreis Gießen am meisten Wohngebäude und am meisten Wohnungen und die Stadt Gießen mehr Wohnungen als die Stadt Marburg, aber weniger Wohngebäude als die Stadt Marburg hat.

Deutlich sichtbar ist der Cut in der Stadt Marburg bei der Anzahl der Wohnungen auf Grund der veränderten Berechnungsgrundlage bedingt durch den Zensus 2011.

**Tabelle 70: Anzahl Wohngebäude und Wohnungen in den drei Gebietskörperschaften**

	Stadt Gießen		Stadt Marburg		Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)	
	Wohnge- bäude	Wohnungen	Wohnge- bäude	Wohnungen	Wohnge- bäude	Wohnungen
2004	11.272	40.904	12.195	34.940	47.141	79.370
2005	11.328	40.989	12.271	35.144	47.462	79.908
2006	11.389	41.129	12.371	35.416	47.814	80.453
2007	11.581	41.485	12.440	35.571	48.036	80.828
2008	11.691	41.644	12.496	35.720	48.270	81.182
2009	11.753	41.862	12.533	35.854	48.438	81.455
2010	11.819	42.046	12.563	35.913	48.593	81.678
2011	11.652	42.692	12.578	38.851	48.653	82.148
2012	11.697	42.951	12.631	39.107	48.657	82.618
2013	11.771	43.322	12.697	39.310	48.784	82.247

Im Folgenden werden wir näher auf die Entwicklungen in den einzelnen Gebietskörperschaften eingehen.

Abbildung 56: Anzahl Wohngebäude und Wohnungen in der Stadt Gießen

Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Tabelle 71: Anzahl Wohngebäude und Wohnungen in der Stadt Gießen

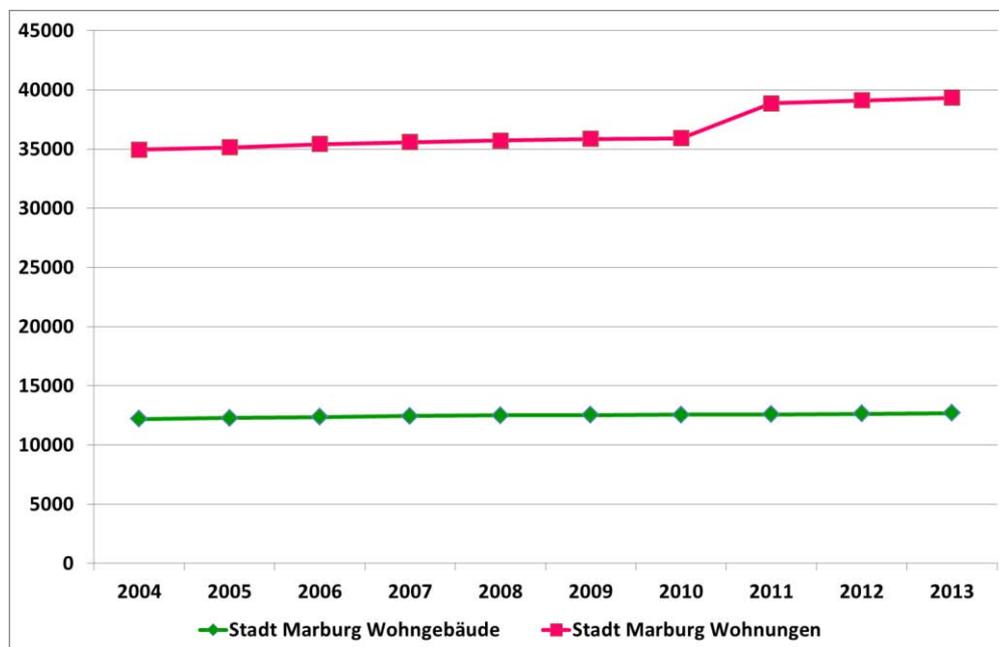
	Wohngebäude	Wohnungen
2004	11.272	40.904
2005	11.328	40.989
2006	11.389	41.129
2007	11.581	41.485
2008	11.691	41.644
2009	11.753	41.862
2010	11.819	42.046
2011	11.652	42.692
2012	11.697	42.951
2013	11.771	43.322

Die Abbildung und die Tabelle zeigen, dass es in der Stadt Gießen 2013 sowohl mehr Gebäude als auch mehr Wohnungen gab als im Jahr 2011. Die Steigerung betrug bei den Gebäuden 1,02% und bei den Wohnungen 1,47% (630 Wohnungen).

Betrachtet man die Entwicklung in der Stadt Marburg, so zeigt die Abbildung deutlich den Effekt, der durch die neue Berechnungsgrundlage, den Zensus 2011, entstanden ist. Denn deutlich ist der Zuwachs von 2.938 Wohnungen von 2010 auf 2011 zu erkennen.

Wie in der Stadt Gießen hat es auch in der Stadt Marburg von 2011 bis 2013 einen Zuwachs an Gebäuden und Wohnungen gegeben. Die Steigerungsraten sind in der Stadt Marburg aber geringer als in der Stadt Gießen: Sie betragen 0,94% bei den Gebäuden (119) und 1,18% bei den Wohnungen (459).

Abbildung 57: Anzahl Wohngebäude und Wohnungen in der Stadt Marburg



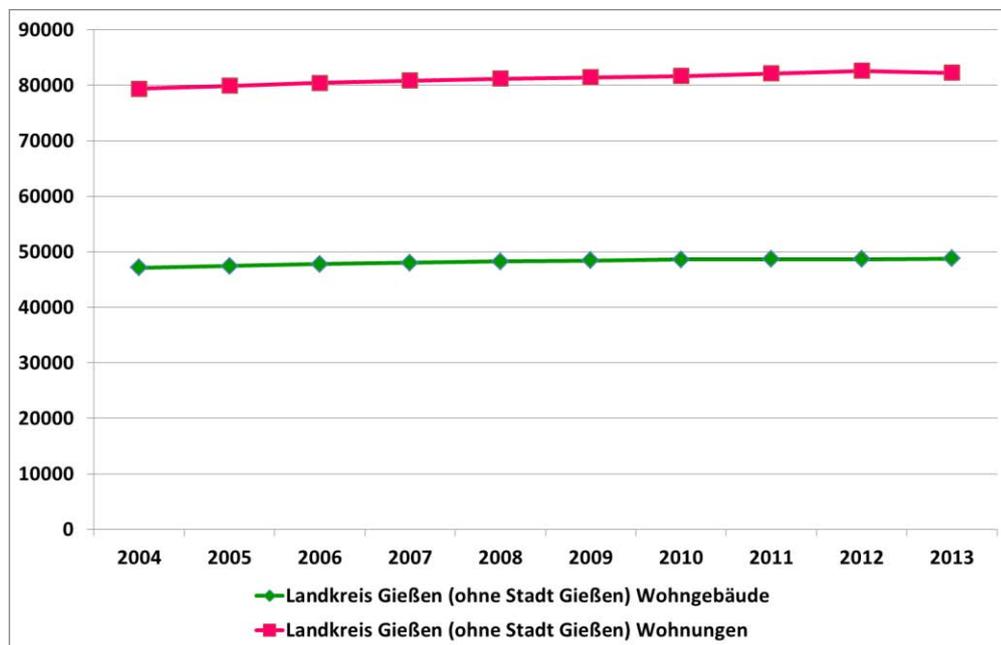
Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

**Tabelle 72: Anzahl Wohngebäude und Wohnungen in der Stadt Marburg**

	Wohngebäude	Wohnungen
2004	12.195	34.940
2005	12.271	35.144
2006	12.371	35.416
2007	12.440	35.571
2008	12.496	35.720
2009	12.533	35.854
2010	12.563	35.913
2011	12.578	38.851
2012	12.631	39.107
2013	12.697	39.310

Im Vergleich der beiden Städte fällt auf, dass die Stadt Gießen im Jahr 2013 weniger Gebäude (11.771 zu 12.563), aber mehr Wohnungen (43.322 zu 35.913) hat als die Stadt Marburg.

Wie die folgende Abbildung zeigt, hat es auch im Landkreis Gießen seit 2011 einen Anstieg bei den Gebäuden und Wohnungen gegeben. Der Zuwachs fiel jedoch weitaus moderater aus als in den beiden Städten: 0,26% bei den Gebäuden (131) und 0,12% bei den Wohnungen (99).

Abbildung 58: Anzahl Wohngebäude und Wohnungen im Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)

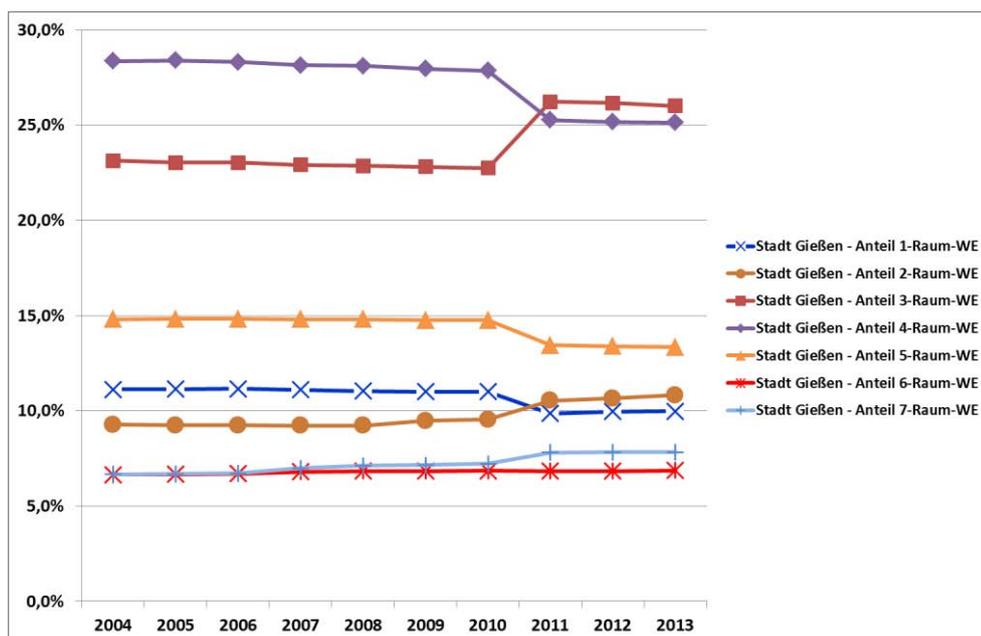
Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Tabelle 73: Anzahl Wohngebäude und Wohnungen im Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)

	Wohngebäude	Wohnungen
2004	47.141	79.370
2005	47.462	79.908
2006	47.814	80.453
2007	48.036	80.828
2008	48.270	81.182
2009	48.438	81.455
2010	48.593	81.678
2011	48.653	82.148
2012	48.657	82.618
2013	48.784	82.247

Die folgenden drei Abbildungen zu den Anteilen der unterschiedlichen Wohnungsgrößen an allen Wohnungen zeigen nochmals deutlich, wie wenig sinnvoll es ist, die Werte von 2013 mit den Werten von 2004 zu vergleichen. Denn wiederum sichtbar ist der Cut 2011 auf Grund des Zensus und der damit veränderten Berechnungsgrundlage. Deutlich wird dabei, dass sich von 2010 auf 2011 Anteilswerte umkehren.

Abbildung 59: Prozentuale Anteile der unterschiedlichen Wohnungsgrößen in der Stadt Gießen



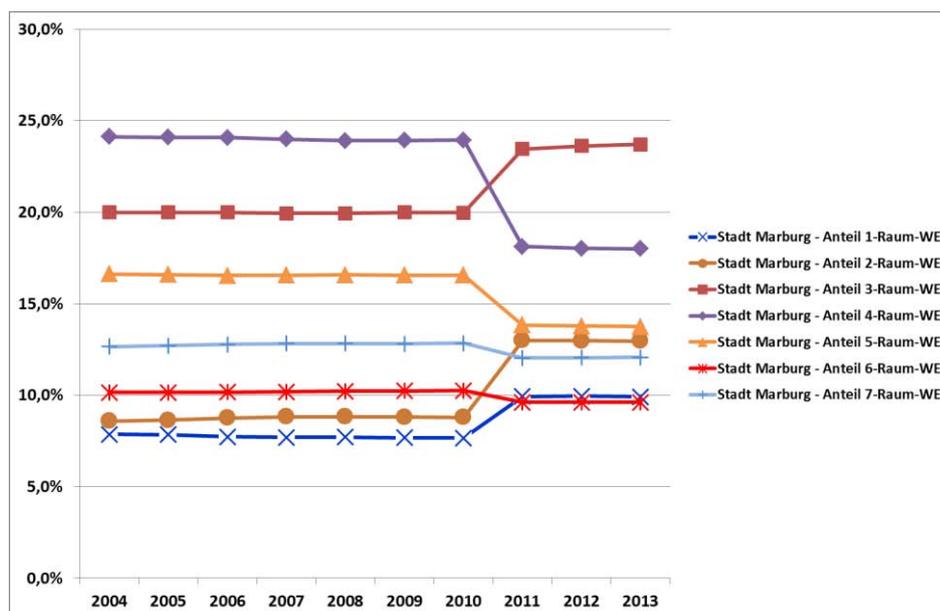
**Tabelle 74: Prozentuale Anteile der unterschiedlichen Wohnungsgrößen in der Stadt Gießen**

	Anzahl insgesamt	1-Raum-WE		2-Raum-WE		3-Raum-WE		4-Raum-WE		5-Raum-WE		6-Raum-WE		7-Raum-WE	
		Anzahl	Anteil												
2004	40.904	4.550	11,1%	3.794	9,3%	9.460	23,1%	11.603	28,4%	6.054	14,8%	2.718	6,6%	2.725	6,7%
2005	40.989	4.566	11,1%	3.788	9,2%	9.445	23,0%	11.638	28,4%	6.077	14,8%	2.735	6,7%	2.740	6,7%
2006	41.129	4.592	11,2%	3.798	9,2%	9.472	23,0%	11.648	28,3%	6.097	14,8%	2.757	6,7%	2.765	6,7%
2007	41.485	4.610	11,1%	3.826	9,2%	9.506	22,9%	11.680	28,2%	6.145	14,8%	2.820	6,8%	2.898	7,0%
2008	41.644	4.598	11,0%	3.842	9,2%	9.520	22,9%	11.710	28,1%	6.165	14,8%	2.847	6,8%	2.962	7,1%
2009	41.862	4.607	11,0%	3.966	9,5%	9.550	22,8%	11.703	28,0%	6.176	14,8%	2.862	6,8%	2.998	7,2%
2010	42.046	4.631	11,0%	4.014	9,5%	9.566	22,8%	11.717	27,9%	6.202	14,8%	2.881	6,9%	3.035	7,2%
2011	42.692	4.213	9,9%	4.495	10,5%	11.202	26,2%	10.789	25,3%	5.740	13,4%	2.916	6,8%	3.337	7,8%
2012	42.951	4.282	10,0%	4.575	10,7%	11.238	26,2%	10.809	25,2%	5.752	13,4%	2.933	6,8%	3.362	7,8%
2013	43.322	4.321	10,0%	4.691	10,8%	11.269	26,0%	10.893	25,1%	5.780	13,3%	2.976	6,9%	3.392	7,8%

Hinsichtlich der Verteilung der unterschiedlichen Wohnungsgrößen in der Stadt Gießen ist der Anteil der 3-Raum-Wohnungen mit 26,0% im Jahr 2013 am größten. Ebenfalls über 25% weisen die 4-Raum-Wohnungen mit 25,1% auf. Damit sind über 50% der Wohnungen 3- oder 4-Raum-Wohnungen (51,1%). Die kleinen und größeren Wohnungen finden sich hinsichtlich ihrer Anteilswerte eher am unteren Rand. Anteilsmäßig am wenigsten Wohnungen gab es 2013 bei den 6-Raum-Wohnungen (6,9%). Insgesamt ist in den letzten drei Jahren bei den unterschiedlichen Wohnungsgrößen kaum Dynamik erkennbar.

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei der Betrachtung des Wohnungsmarktes in der Stadt Marburg. Die 3- und 4-Raum-Wohnungen bilden zusammen die größte Gruppe; jedoch liegt ihr Anteilswert mit 41,7% deutlich unter 50,0%.

Wesentlich stärker als in der Stadt Gießen - an der Scherenöffnung deutlich sichtbar - ist in der Stadt Marburg die Umkehrung der Anteilswerte bei den 3- und 4-Raum-Wohnungen und das „Sich-aufeinander-zubewegen“ der 2- und 5-Raum-Wohnungen.

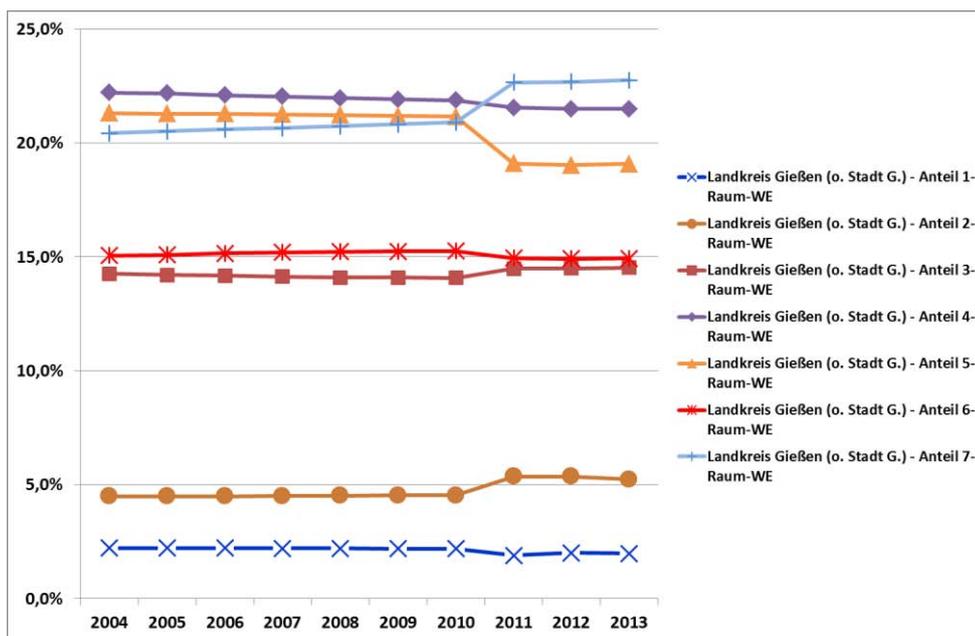
Abbildung 60: Prozentuale Anteile der unterschiedlichen Wohnungsgrößen in der Stadt Marburg

Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Tabelle 75: Prozentuale Anteile der unterschiedlichen Wohnungsgrößen in der Stadt Marburg

	Anzahl insgesamt	1-Raum-WE		2-Raum-WE		3-Raum-WE		4-Raum-WE		5-Raum-WE		6-Raum-WE		7-Raum-WE	
		Anzahl	Anteil												
2004	34.940	2.748	7,9%	3.000	8,6%	6.986	20,0%	8.429	24,1%	5.811	16,6%	3.545	10,1%	4.421	12,7%
2005	35.144	2.756	7,8%	3.037	8,6%	7.027	20,0%	8.465	24,1%	5.830	16,6%	3.565	10,1%	4.464	12,7%
2006	35.416	2.736	7,7%	3.099	8,8%	7.079	20,0%	8.525	24,1%	5.857	16,5%	3.599	10,2%	4.521	12,8%
2007	35.571	2.738	7,7%	3.135	8,8%	7.093	19,9%	8.535	24,0%	5.890	16,6%	3.620	10,2%	4.560	12,8%
2008	35.720	2.755	7,7%	3.150	8,8%	7.121	19,9%	8.542	23,9%	5.920	16,6%	3.650	10,2%	4.582	12,8%
2009	35.854	2.755	7,7%	3.156	8,8%	7.166	20,0%	8.577	23,9%	5.938	16,6%	3.668	10,2%	4.594	12,8%
2010	35.913	2.753	7,7%	3.154	8,8%	7.170	20,0%	8.599	23,9%	5.944	16,6%	3.682	10,3%	4.611	12,8%
2011	38.851	3.861	9,9%	5.049	13,0%	9.112	23,5%	7.040	18,1%	5.376	13,8%	3.737	9,6%	4.676	12,0%
2012	39.107	3.890	9,9%	5.074	13,0%	9.240	23,6%	7.045	18,0%	5.390	13,8%	3.758	9,6%	4.710	12,0%
2013	39.310	3.894	9,9%	5.091	13,0%	9.319	23,7%	7.077	18,0%	5.407	13,8%	3.781	9,6%	4.741	12,1%

Abbildung 61: Prozentuale Anteile der unterschiedlichen Wohnungsgrößen im Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Im Landkreis Gießen haben sich ebenfalls Anteilswerte umgekehrt; jedoch betrifft dies andere Wohnungsgrößen als in den beiden Städten - nämlich die 5- und 7-Raum-Wohnungen. Dadurch gibt es prozentual im Landkreis Gießen am meisten 7-Raum-Wohnungen (22,8%).

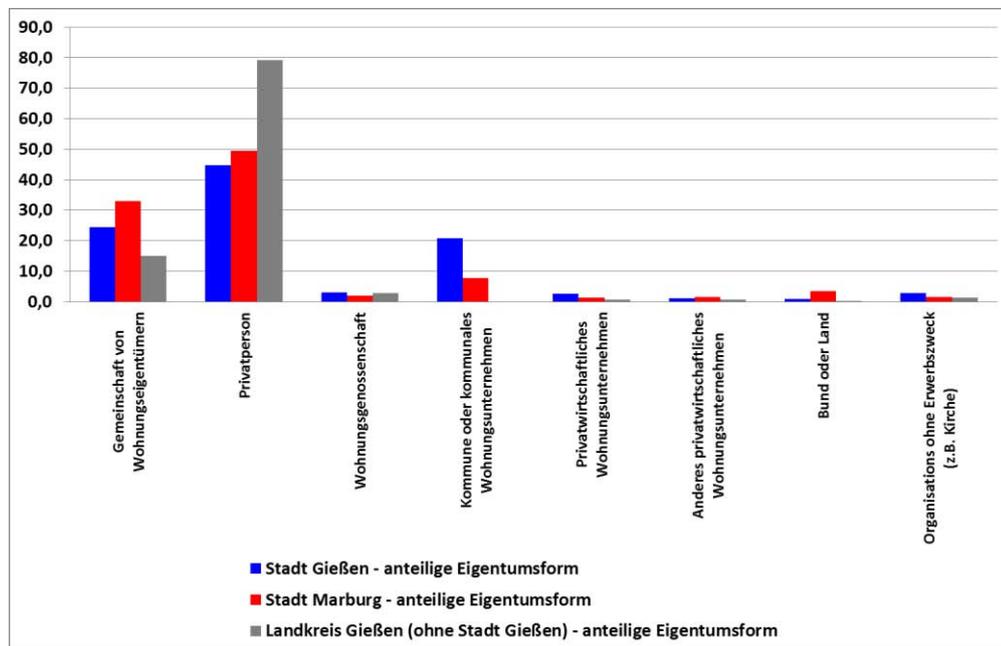
Und im Vergleich zu den beiden Städten wird ebenfalls deutlich, dass die Anteilswerte der 3- und 6-Raum-Wohnungen im Landkreis Gießen wesentlich näher beieinanderliegen.

Weisen in den beiden Städten die 3-Raum-Wohnungen jeweils die höchsten Anteilswerte auf, so liegt diese Wohnungsgröße im Landkreis Gießen mit einem Anteilswert von 14,5% im Jahr 2013 auf dem 5. Rang.

**Tabelle 76: Prozentuale Anteile der unterschiedlichen Wohnungsgrößen im Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)**

	Anzahl insgesamt	1-Raum-WE		2-Raum-WE		3-Raum-WE		4-Raum-WE		5-Raum-WE		6-Raum-WE		7-Raum-WE	
		Anzahl	Anteil												
2004	79.370	1.766	2,2%	3.566	4,5%	11.322	14,3%	17.633	22,2%	16.914	21,3%	11949	15,1%	16220	20,4%
2005	79.908	1.777	2,2%	3.589	4,5%	11.353	14,2%	17.726	22,2%	17.013	21,3%	12057	15,1%	16393	20,5%
2006	80.453	1.780	2,2%	3.609	4,5%	11.401	14,2%	17.777	22,1%	17.119	21,3%	12198	15,2%	16569	20,6%
2007	80.828	1.788	2,2%	3.638	4,5%	11.427	14,1%	17.811	22,0%	17.182	21,3%	12285	15,2%	16697	20,7%
2008	81.182	1.793	2,2%	3.671	4,5%	11.443	14,1%	17.842	22,0%	17.233	21,2%	12365	15,2%	16835	20,7%
2009	81.455	1.790	2,2%	3.692	4,5%	11.481	14,1%	17.856	21,9%	17.252	21,2%	12419	15,2%	16965	20,8%
2010	81.678	1.785	2,2%	3.706	4,5%	11.496	14,1%	17.870	21,9%	17.286	21,2%	12463	15,3%	17072	20,9%
2011	82.148	1.560	1,9%	4.405	5,4%	11.901	14,5%	17.709	21,6%	15.683	19,1%	12274	14,9%	18616	22,7%
2012	82.618	1.664	2,0%	4.425	5,4%	11.977	14,5%	17.760	21,5%	15.719	19,0%	12325	14,9%	18748	22,7%
2013	82.247	1.625	2,0%	4.309	5,2%	11.946	14,5%	17.676	21,5%	15.691	19,1%	12282	14,9%	18718	22,8%

Was die Eigentumsverhältnisse anbetrifft, so sind die meisten Wohnungen in der Hand von Privateigentümer_innen. Im Landkreis Gießen ist der Anteil dieser Gruppe mit 79,2% am höchsten.

Abbildung 62: Wohnungseigentümer_innen

Datenquelle: Zensus 2011

Im Kontext der Erstellung des kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes ist hinsichtlich der Stadt Gießen positiv, dass der Anteil der Wohnungen, die sich im Besitz des kommunalen Unternehmens befindet, bei 20,7% liegt. Im Vergleich zur Stadt Marburg (7,8%) ist der Anteilswert in der Stadt Gießen damit mehr als 2,5 mal so groß. Auch der Anteilswert bezüglich der Wohnungsgenossenschaften ist in der Stadt Gießen (3,0%) höher als in der Stadt Marburg (2,0%).

**Tabelle 77: Wohnungseigentümer_innen**

	Stadt Gießen		Stadt Marburg		Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	10.432	24,4%	12.556	32,9%	12.212	14,9%
Privatperson	19.172	44,8%	19.318	49,4%	64.677	79,2%
Wohnungsgenossenschaft	1.269	3,0%	773	2,0%	2.338	2,9%
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	8.868	20,7%	2.943	7,8%	0	0,0%
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	1.153	2,7%	541	1,4%	593	0,7%
Anderes privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	475	1,1%	555	1,5%	508	0,6%
Bund oder Land	399	0,9%	1.328	3,4%	255	0,3%
Organisation ohne Erwerbszweck (z.B. Kirche)	1.032	2,9%	763	1,5%	1.157	1,4%
Wohnungen insgesamt	42.800	100,0%	38.777	100,0%	81.707	100,0%

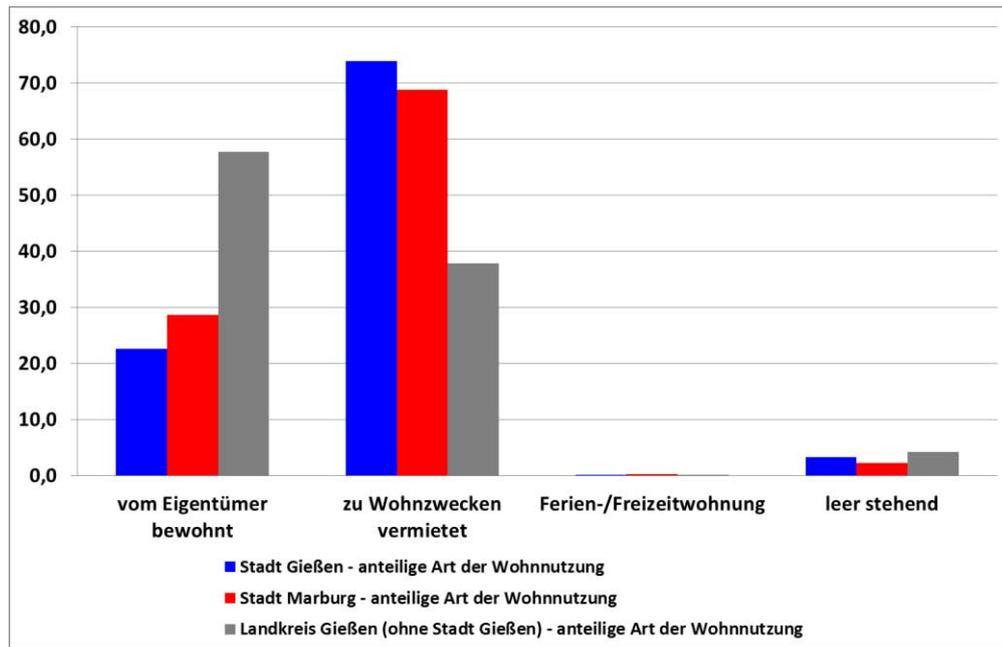
Die folgende Abbildung und die Tabelle zeigen auch, dass in allen drei Gebietskörperschaften Privatpersonen den größten Anteil an Wohnungseigentümer_innen bilden. Und auf dem 2. Rang liegen in allen Gebietskörperschaften Gemeinschaften von Wohnungseigentümern.

Die Daten zeigen insgesamt unterschiedliche Eigentümerstrukturen in den drei Gebietskörperschaften, wobei diese im Sinne einer sozialen Wohnraumversorgung in der Stadt Gießen am günstigsten ist.

Die unterschiedlichen Eigentümerstrukturen spiegeln sich auch in den unterschiedlichen Anteilen hinsichtlich der Art der Wohnnutzung wider. So werden in der Stadt Gießen anteilmäßig am meisten Wohnungen vermietet und am wenigsten Wohnungen vom Eigentümer bewohnt. Dieses Verhältnis ist im Landkreis Gießen umgekehrt.

Auffällig für eine Stadt ist der in der Stadt Gießen hohe Anteilswert von 3,3% Leerstand¹⁹ (1.423 Wohnungen).

¹⁹ Definition Leerstand: Wenn die Wohnung am Erhebungsstichtag weder vermietet ist, noch vom Eigentümer selbst genutzt wird und auch keine Ferien- Freizeitwohnung ist. Wenn die Wohnung wegen Umbau/Modernisierung - bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses - vorübergehend nicht genutzt werden kann, gilt diese Wohnung nicht als leer stehend.

Abbildung 63: Art der Wohnnutzung


Datenquelle: Zensus 2011

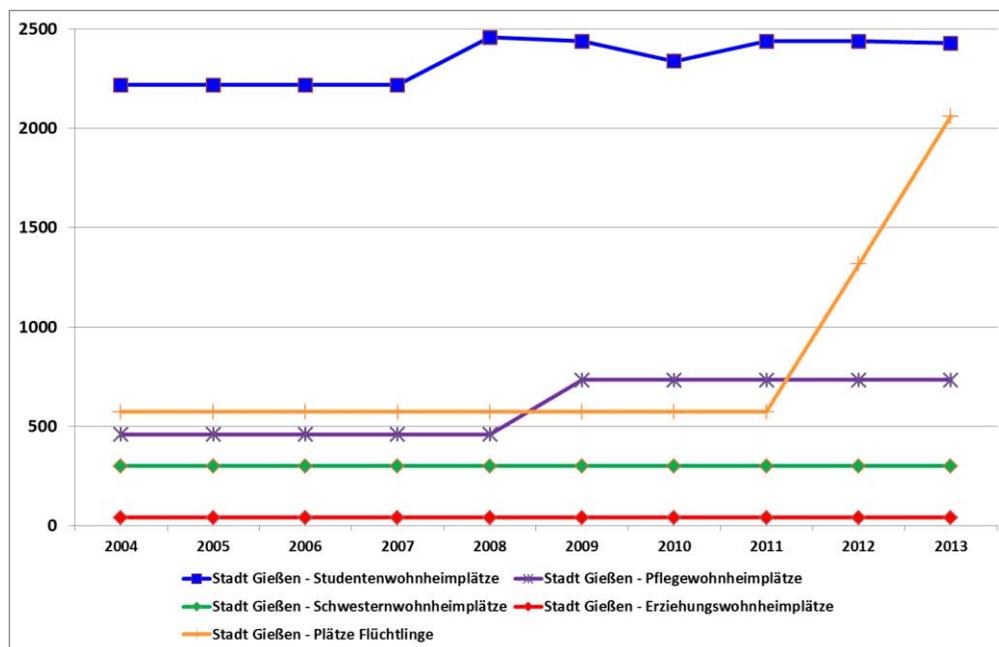
Tabelle 78: Art der Wohnnutzung

	Stadt Gießen		Stadt Marburg		Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)	
	Anzahl	anteilige Art der Wohnnutzung	Anzahl	anteilige Art der Wohnnutzung	Anzahl	anteilige Art der Wohnnutzung
vom Eigentümer bewohnt	9.659	22,6%	11.113	28,7%	47.191	57,8%
zu Wohnzwecken vermietet	31.644	73,9%	26.681	68,8%	30.906	37,8%
Ferien-/Freizeitwohnung	74	0,2%	103	0,3%	199	0,2%
leer stehend	1.423	3,3%	880	2,3%	3.405	4,2%
Wohnungen insgesamt	42.800	100,0%	38.777	100,0%	81.701	100,0%

4.2 Stadt Gießen - Wohnheime und Wohnheimplätze

Neben der Anzahl der Wohnungen ist es wichtig zu wissen, wie viele Wohnheime mit wie vielen Heimplätzen es gibt und welche Bewohnergruppen dort leben.

Abbildung 64: Anzahl Wohnheimplätze in der Stadt Gießen



Datenquelle: Stadt Gießen

Tabelle 79: Anzahl Wohnheime und Wohnheimplätze in der Stadt Gießen

	Studenten- wohnen		Pflege- und Altenwohnen		Schwestern- wohnen		Erziehungs- wohnen		Flüchtlinge	
	Häu- ser	Plätze	Heime	Plätze	Heime	Plätze	Heime	Plätze	Heime	Plätze
2004	25	2.217	5	459	3	300	2	40	1	572
2005	25	2.217	5	459	3	300	2	40	1	572
2006	25	2.217	5	459	3	300	2	40	1	572
2007	25	2.217	5	459	3	300	2	40	1	572
2008	31	2.457	5	459	3	300	2	40	1	572
2009	31	2.437	6	734	3	300	2	40	1	572
2010	31	2.337	6	734	3	300	2	40	1	572
2011	31	2.437	6	734	3	300	2	40	1	572
2012	31	2.437	6	739	3	300	2	40	2	1.316
2013	31	2.427	6	739	3	300	2	40	2	2.060

Die Abbildung und die Tabelle zeigen, dass die größte Dynamik beim Studentenwohnen und beim Pflege- und Altenwohnen zu verzeichnen ist. Beim Schwestern- und Erziehungswohnen hat es keine Steigerung der Heimplätze gegeben.

In der Abbildung und der Tabelle spiegeln sich aber auch welt- und gesellschaftspolitische Entwicklungen wider, die z.T. große Wanderungsbewegungen (Flüchtlinge) auslösen und auch die Stadt Gießen betreffen. Dies verdeutlicht der rasante Anstieg der Plätze in der Erstaufnahmeeinrichtung Meisenbornweg.



Es kam 2012 eine weitere Einrichtung dazu und die Zahlen haben sich 2013 gegenüber dem Jahr 2011 mehr als verdreifacht.

Die Stadt Gießen hat in Ergänzung zu den obigen Daten noch folgende Anmerkungen mitgeschickt.

Pflegewohnen 2014 kamen weitere 135 Pflegeplätze im Bereich „Zu den Mühlen“ (Innenstadt) hinzu

Studentenwohnen Das Studentenwerk stellte 118 Wohnheimplätze im Leihgesterner Weg 2014 fertig. Bauanträge liegen vor für 89 Apartments als Erweiterung im Anneröder Weg 58 und für 55 neue Plätze im Leihgesterner Weg (Fertigstellungen in 2015).

Erziehungswohnen Zwei Einrichtungen in Gießen: Adalbert-Focken-Haus und Berthold-Martin-Haus.
Zwei Gruppen in Gi-Rödgen: An der Schillerlinde 1 mit zehn Plätzen und Zur alten Eiche 15 mit zehn Plätzen.
Eine weitere Gruppe der Leppermühle in der Monroestraße 10 mit zwölf Plätzen.
Plätze im Betreuten Wohnen in Gießen: Kepler Straße 3: 15 Plätze; Aulweg 50: sechs Plätze; Fasanenweg 33: vier Plätze; Moltkestraße 30: vier Plätze; Bleichstraße 5: drei Plätze und Heegstrauchweg 52: zwei Plätze.

Darüber hinaus gibt es flexible Wohneinheiten, deren Adressen vereinbarungsgemäß jeweils zum 01.01. und 01.07. an das nach § 45 SGB VIII zuständige Jugendamt mitgeteilt werden. Diese Wohneinheiten sind so angemietet, dass die Betreuten nach Beendigung der Jugendhilfemaßnahme die Wohnungen übernehmen können.

Träger: Verein für Jugendfürsorge und Jugendpflege e. V. Gießen

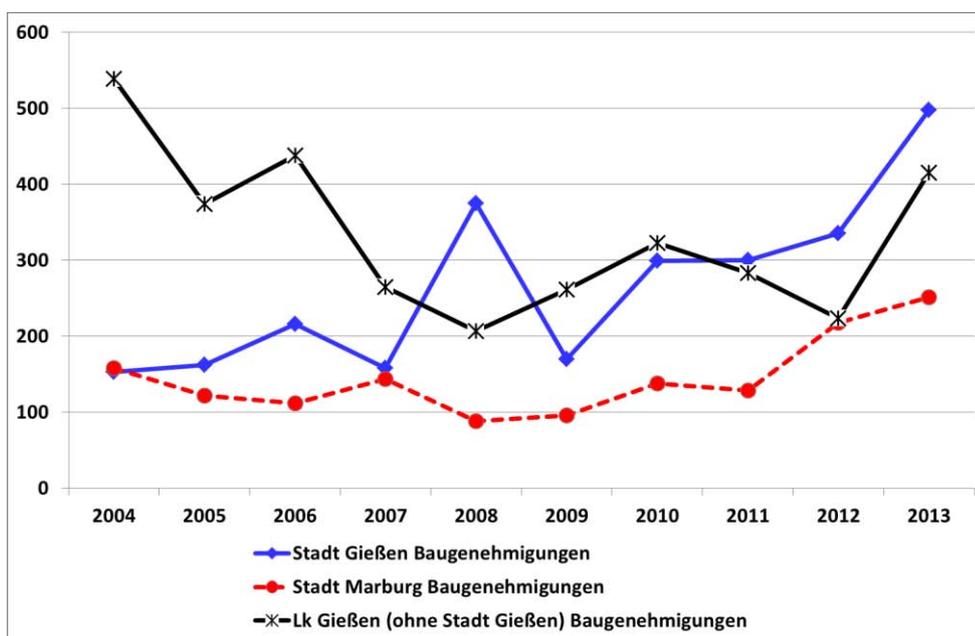
4.3 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Da sich Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt gut an der Anzahl der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen ablesen lassen, werden im Folgenden entsprechende Daten präsentiert.

Baugenehmigungen

Die Abbildung zeigt, dass keine eindeutigen Verlaufsmuster erkennbar sind. Erkennbar ist, dass in allen drei Gebietskörperschaften von 2012 auf 2013 die Anzahl der Baugenehmigungen gestiegen ist und in der Stadt Gießen und in der Stadt Marburg die Anzahl der jährlichen Baugenehmigungen im Jahr 2013 über den Ausgangswerten im Jahr 2004 liegt. Ansonsten ist die Entwicklung in der Stadt Marburg am ehesten harmnisch - ohne größere Ausreißer wie in den anderen beiden Gebietskörperschaften.

Abbildung 65: Anzahl der Baugenehmigungen



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Tabelle 80: Anzahl der Baugenehmigungen (bis 2011 ohne Wohnheime)

	Stadt Gießen	Stadt Marburg	Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)
2004	153	158	539
2005	162	122	374
2006	216	112	438
2007	158	144	265
2008	375	88	207
2009	170	96	261
2010	299	138	323
2011	300	129	283
2012	335	218	224
2013	498	251	415
Insgesamt	2.666	1.456	3.329

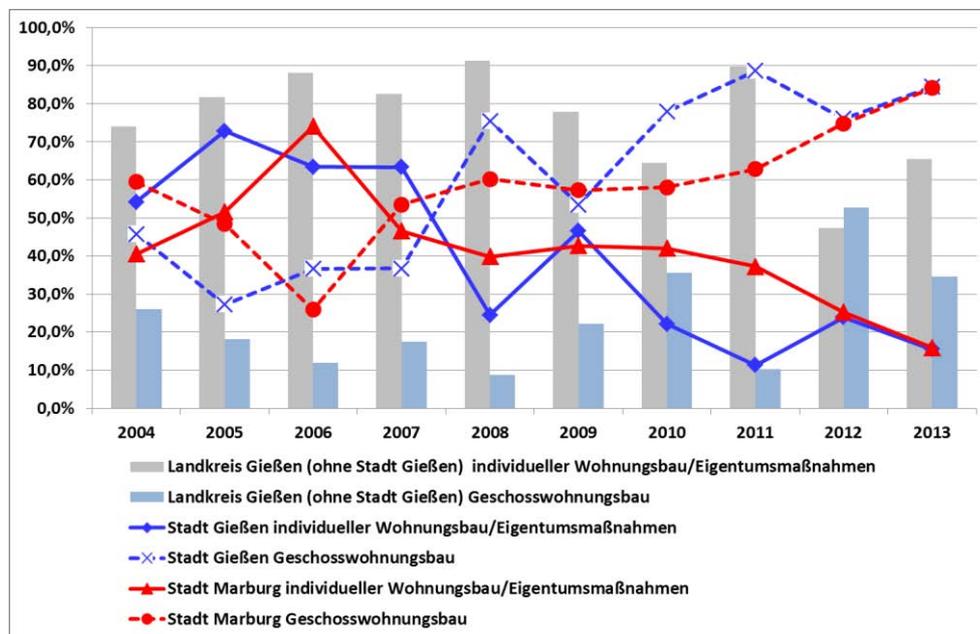


Zu dem eher harmonischen Verlauf in der Stadt Marburg gehört auch, dass die Anzahl der jährlichen Baugenehmigungen ab 2005 durchgehend unter der Anzahl der jährlichen Baugenehmigungen in der Stadt und dem Landkreis Gießen liegt.

Betrachtet man die Anteile unterschiedlicher Baugenehmigungen (individueller Wohnungsbau/Eigentumsmaßnahme und Geschosswohnungsbau), so ist als ein Muster erkennbar, dass im Landkreis Gießen - bis auf das Jahr 2012 - der Anteil am Geschosswohnungsbau immer niedriger ist als der Anteil am individuellen Wohnungsbau. Mit einem Anteil von 91,3% wird dabei der Spitzenwert im Jahr 2008 erreicht.

Für die beiden Städte gilt, dass ab dem Jahr 2008 der Geschosswohnungsbauanteil immer höher ist als der Anteil am individuellen Wohnungsbau. Und mit gut 84% ist dieser Anteil im Jahr 2013 in beiden Städten am höchsten und fast identisch. Was die absoluten Zahlen anbelangt, sind im Jahr 2013 in der Stadt Gießen (fast) doppelt so viele Baugenehmigungen (421) erteilt worden wie in der Stadt Marburg (211).

Abbildung 66: Anteil der Baugenehmigungen nach unterschiedlichen Wohnungsarten



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

**Tabelle 81: Anzahl und Anteil der Baugenehmigungen nach unterschiedlichen Wohnungsarten**

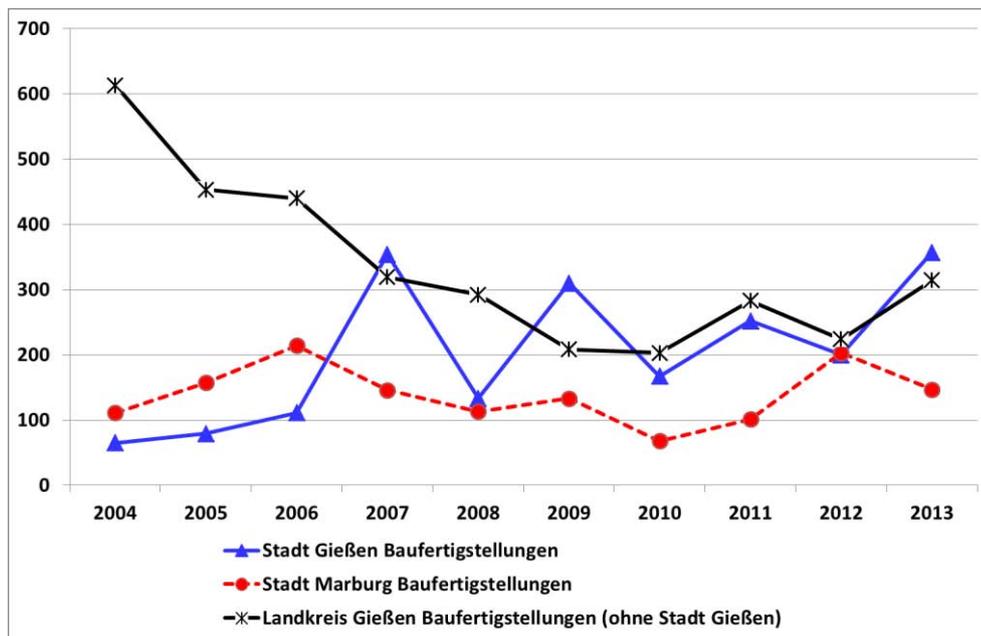
	Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)				Stadt Gießen				Stadt Marburg			
	Individueller Wohnungsbau/Eigentumsmaßnahme		Geschosswohnungsbau		Individueller Wohnungsbau/ Eigentumsmaßnahme		Geschosswohnungsbau		Individueller Wohnungsbau/Eigentumsmaßnahme		Geschosswohnungsbau	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
2004	399	74,0%	140	26,0%	83	54,2%	70	45,8%	64	40,5%	94	59,5%
2005	306	81,8%	68	18,2%	118	72,8%	44	27,2%	63	51,6%	59	48,4%
2006	386	88,10	52	11,9%	137	63,4%	79	36,6%	83	74,1%	29	25,9%
2007	219	82,6%	46	17,4%	100	63,3%	58	36,7%	67	46,5%	77	53,5%
2008	189	91,3%	18	8,7%	92	24,5%	283	75,5%	35	39,8%	53	60,2%
2009	203	77,8%	58	22,2%	79	46,5%	91	53,5%	41	42,7%	55	57,3%
2010	208	64,4%	115	35,6%	66	22,1%	233	77,9%	58	42,0%	80	58,0%
2011	254	89,8%	29	10,2%	34	11,3%	266	88,7%	48	37,2%	81	62,8%
2012	106	47,3%	118	52,7%	80	23,9%	255	76,1%	55	25,2%	163	74,8%
2013	272	65,5%	143	34,5%	77	15,5%	421	84,5%	40	15,9%	211	84,1%
Insgesamt	2.542		787		866		1.800		554		902	554

Baufertigstellungen

Was die Anzahl der Baufertigstellungen anbelangt, ist der deutliche Zickzackkurs in der Stadt Gießen erkennbar. Deutlich wird zudem die Parallelität der Entwicklung ab dem Jahr 2010 in der Stadt und dem Landkreis Gießen.

Mit Ausnahme der ersten drei Jahre und dem Jahr 2012 liegen die jährlichen Fertigstellungen in der Stadt Marburg immer unter der Anzahl der Baufertigstellungen in den anderen beiden Gebietskörperschaften. Die Stadt Marburg weist zudem den konstantesten zeitlichen Verlauf mit den geringsten Schwankungen auf.

Abbildung 67: Anzahl der Baufertigstellungen



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Tabelle 82: Anzahl der Baufertigstellungen (bis 2011 ohne Wohnheime)

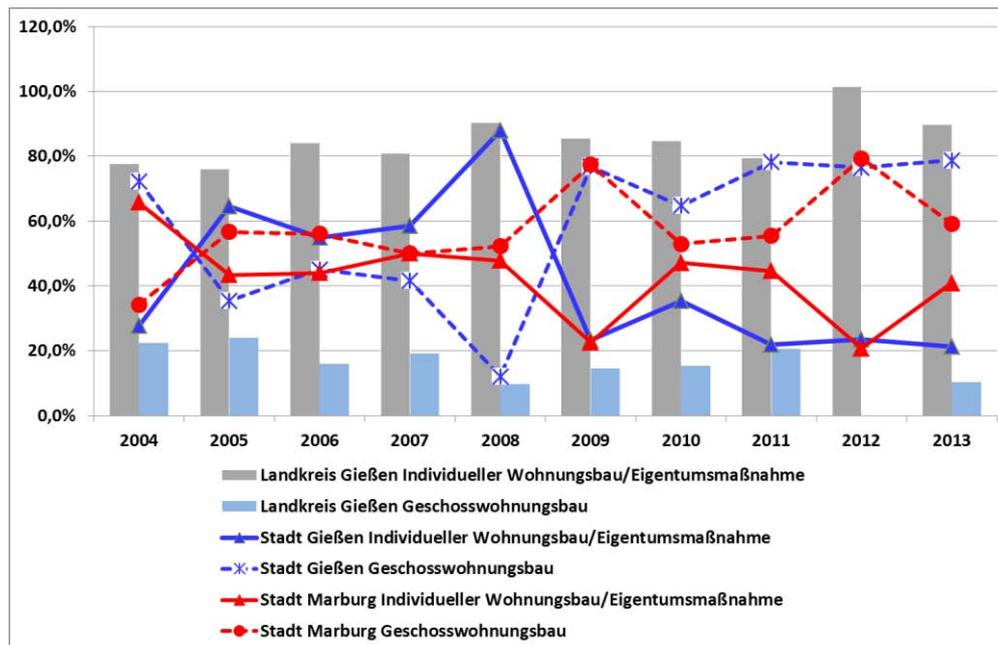
	Stadt Gießen	Stadt Marburg	Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)
2004	65	111	613
2005	79	157	453
2006	111	214	440
2007	354	146	319
2008	133	113	292
2009	310	133	208
2010	167	68	203
2011	252	101	283
2012	200	203	224
2013	357	147	314
insgesamt	2.028	1.393	3.349



Durchschnittlich sind jährlich in der Stadt Gießen gut 202 Wohnungen, in der Stadt Marburg gut 140 Wohnungen und im Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen) gut 340 Wohnungen fertiggestellt worden.

Im Zusammenhang mit einer sozialen Wohnraumversorgung interessiert, wie hoch die Zahl und die Anteile von fertiggestellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau sind, da davon auszugehen ist, dass es sich dabei eher um Mietwohnungen handelt, ohne jedoch Informationen darüber zu haben, wie hoch die Miete ist.

Abbildung 68: Anteil der Baufertigstellungen nach unterschiedlichen Wohnungsarten



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Die Abbildung zeigt, dass im Landkreis Gießen in allen Jahren der Anteil fertiggestellter Wohnungen im individuellen Wohnungsbau höher ist als im Geschosswohnungsbau. Am extremsten war dies im Jahr 2012, in diesem Jahr wurde keine Wohnung im Geschosswohnungsbau fertiggestellt.

Extrem war das Jahr 2008 in der Stadt Gießen. In keinem Jahr vorher und nachher war der Anteil an fertiggestellten Eigentumsmaßnahmen so hoch bzw. höher als 88,0%.

In der Stadt Gießen lag in den Jahren 2005 bis 2008 der Anteil an fertiggestellten Wohnungen im individuellen Wohnungsbau immer über dem Anteil im Geschosswohnungsbau. Ab dem Jahr 2009 war das Verhältnis umgekehrt und mit 78,7% fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2013 war dieser Anteilswert am höchsten.

Im Vergleich dazu lag in der Stadt Marburg ab dem Jahr 2005 der Anteil der fertiggestellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau immer über dem Anteilswert - bzw. gleichauf 2007 - bezüglich des individuellen Wohnungsbaus. Dabei verlief die Entwicklung eher zickzackförmig und nicht so harmonisch wie in der Stadt Gießen.



Es gibt zwei Jahre (2009 und 2012), wo der Anteilswert hinsichtlich fertiggestellter Wohnungen im Geschosswohnungsbau in den beiden Städten fast identisch ist: Gießen 76,8% und 76,5%, Marburg 77,4% und 79,3%.

Was die absoluten Zahlen anbetrifft, wurden im Jahr 2009 in der Stadt Gießen mehr als doppelt so viele Wohnungen (238) im Geschosswohnungsbau fertiggestellt wie in der Stadt Marburg (103). Angesichts der insgesamt wesentlich weniger fertiggestellten Wohnungen (siehe Tabelle 81) waren es im Jahr 2012 in beiden Städten absolut ungefähr gleich viele fertiggestellte Wohnungen im Geschosswohnungsbau (Gießen 153 und Marburg 161).

In der Stadt Marburg wurden ab dem Jahr 2008 und in der Stadt Gießen ab dem Jahr 2009 jährlich jeweils absolut betrachtet mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als im individuellen Wohnungsbau bzw. als Eigentumsmaßnahme fertiggestellt.

Tabelle 83: Anzahl und Anteil der Baufertigstellungen nach unterschiedlichen Wohnungsarten

	Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)				Stadt Gießen				Stadt Marburg			
	Individueller Wohnungsbau/Eigentumsmaßnahme		Geschosswohnungsbau		Individueller Wohnungsbau/ Eigentumsmaßnahme		Geschosswohnungsbau		Individueller Wohnungsbau/Eigentumsmaßnahme		Geschosswohnungsbau	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
2004	476	77,7%	137	22,3%	18	27,7%	47	72,3%	73	65,8%	38	34,2%
2005	344	75,9%	109	24,1%	51	64,6%	28	35,4%	68	43,3%	89	56,7%
2006	370	84,1%	70	15,9%	61	55,0%	50	45,0%	94	43,9%	120	56,1%
2007	258	80,9%	61	19,1%	207	58,5%	147	41,5%	73	50,0%	73	50,0%
2008	264	90,4%	28	9,6%	117	88,0%	16	12,0%	54	47,8%	59	52,2%
2009	178	85,6%	30	14,4%	72	23,2%	238	76,8%	30	22,6%	103	77,4%
2010	172	84,7%	31	15,3%	59	35,3%	108	64,7%	32	47,1%	36	52,9%
2011	225	79,5%	58	20,5%	55	21,8%	197	78,2%	45	44,6%	56	55,4%
2012	227	100,0%	0	0,0%	47	23,5%	153	76,5%	42	20,7%	161	79,3%
2013	282	89,8%	32	10,2%	76	21,3%	281	78,7%	60	40,8%	87	59,2%
Insgesamt	2.796		556		763		1265		571		822	

4.4 Mietangebote und Mietniveau

Um eine Einschätzung des Geschehens auf dem Wohnungsmarkt fundiert vornehmen zu können, sind Erkenntnisse über Anzahl und Miethöhe von Mietangeboten notwendig. Hinsichtlich dieser Informationen haben wir uns der Daten der „empirica-Preisdatenbank“ bedient.

Im Anhang finden Sie eine Beschreibung der Datenquellen der „empirica-Preisdatenbank“.

Den folgenden Darstellungen liegen für die Stadt Gießen 814 Mietangebote für die Zeit vom 01.01. bis 30.09.2012 und 1.139 Mietangebote für die Zeit vom 01.01. bis 30.09.2014 zu Grunde. Neben den Darstellungen der Daten für die Gesamtstadt werden auch kleinräumige Daten präsentiert. Grundlage für die kleinräumige Darstellung sind die Postleitzahlgebiete der Stadt Gießen.

Rechnet man die 1.139 Mietangebote auf zwölf Monate hoch, so wären dies 1.518 Mietangebote für das Jahr 2014. Dies wäre bezogen auf den Wohnungsbestand Ende 2013 eine Quote von 3,5%. Da sicherlich Mieter- und Wohnungswechsel nicht nur über öffentliche Mietangebote abgewickelt werden, läge die Fluktuation hinsichtlich der Mietwohnungen bei mindestens 3,5%.

Mietangebote

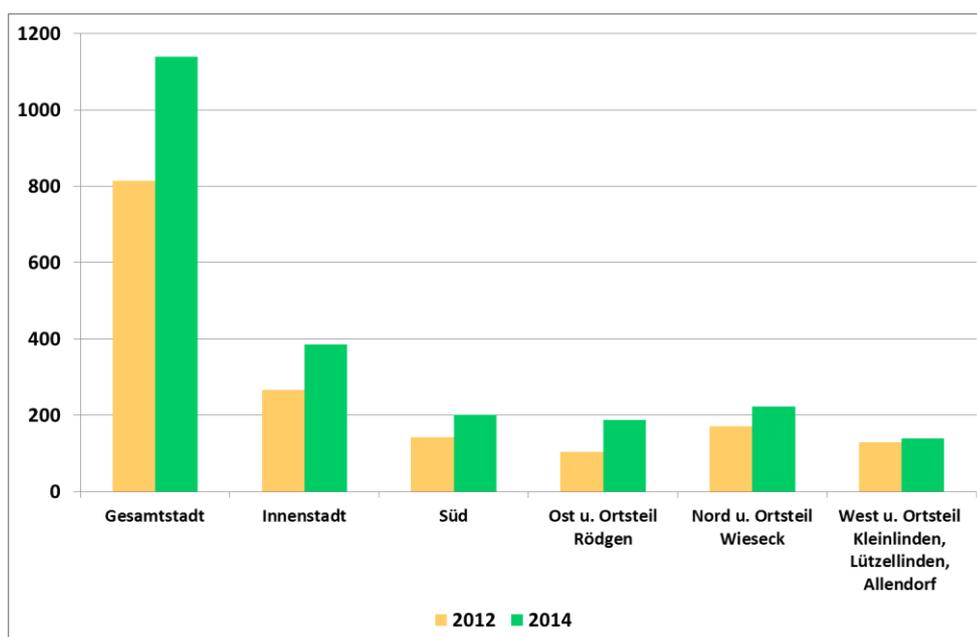
In der folgenden Tabelle ist die Verteilung der 1.139 Mietangebote im Jahr 2014 dargestellt. Die meisten Mietangebote betreffen die Innenstadt und die wenigsten Angebote gab es im Westen und den Ortsteilen Kleinlinden, Lützellinden und Allendorf.

Tabelle 84: Räumliche Verteilung der Mietangebote 2014

	Anzahl	Anteil
Innenstadt	386	33,9%
Süd	202	17,7%
Ost und Ortsteil Rödgen	188	16,5%
Nord und Ortsteil Wieseck	223	19,6%
West und Ortsteil Kleinlinden, Lützellinden, Allendorf	140	12,3%
Gesamtstadt	1.139	100,0%

Datenquelle: empirica-Preisdatenbank“ (Basis: empirica-systeme.de / bis 2011 IDN Immodaten GmbH)

Abbildung 69: Räumliche Verteilung der Mietangebote 2012 und 2014 insgesamt (Bestand und Neubau)



Datenquelle: „empirica-Preisdatenbank“ (Basis: empirica-systeme.de / bis 2011 IDN Immodaten GmbH), eigene Berechnungen



In der Tabelle 83 sind die Veränderungen, die sich im Vergleich der Daten von 2012 und 2014 ergeben, dargestellt.

Deutlich sichtbar ist, dass in allen Stadtteilen 2014 mehr Mietwohnungen angeboten wurden als im Jahr 2012. Dies deutet auf eine höhere Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt in den ersten neun Monaten des Jahres 2014 im Vergleich zum selben Zeitraum im Jahr 2012 hin.

Die größte Veränderung von 2012 auf 2014 bei den Mietangeboten weist der Stadtteil Ost auf. Dort ist die Anzahl der Mietangebote von 104 auf 188 gestiegen. Dies ist ein prozentualer Anstieg von 80,8%, der weit über dem gesamtstädtischen Wert von 39,9% liegt.

Ungefähr gleich hohe Steigerungsraten liegen für die Innenstadt und den Stadtteil Süd vor. Wesentlich geringere Steigerungsraten weisen die Stadtteile Nord und West auf.

Im Stadtteil Innenstadt ist die Anzahl der Mietangebote von 266 in 2012 auf 386 in 2014 gestiegen, die Steigerung beträgt hier 45,1%. Ebenfalls erwähnenswert ist der Stadtteil Süd, da hier die Angebote ähnlich wie in der Innenstadt um 41,3% von 2012 auf 2014 gestiegen sind.

Tabelle 85: Räumliche Verteilung der Mietangebote insgesamt 2012 und 2014

	01.01. bis 30.09.2012	01.01. bis 30.09.2014	Prozentuale Ver- änderung
Innenstadt	266	386	45,1%
Süd	143	202	41,3%
Ost und Ortsteil Rödgen	104	188	80,8%
Nord und Ortsteil Wieseck	172	223	29,7%
West und Ortsteil Kleinlinden, Lüt- zellinden, Allendorf	129	140	8,5%
Gesamtstadt	814	1.139	39,9%

Datenquelle: „empirica-Preisdatenbank“ (Basis: empirica-systeme.de / bis 2011 IDN Immodaten GmbH), eigene Berechnungen

Da sich die Mietangebote aus Mietangeboten im Bestand und im Neubau zusammensetzen, sind in der folgenden Tabelle die entsprechenden Daten aufbereitet. Dabei hat es bezogen auf die Gesamtstadt im Vergleich der beiden Jahre prozentual eine größere Steigerung von Mietangeboten im Neubau als im Bestand gegeben.

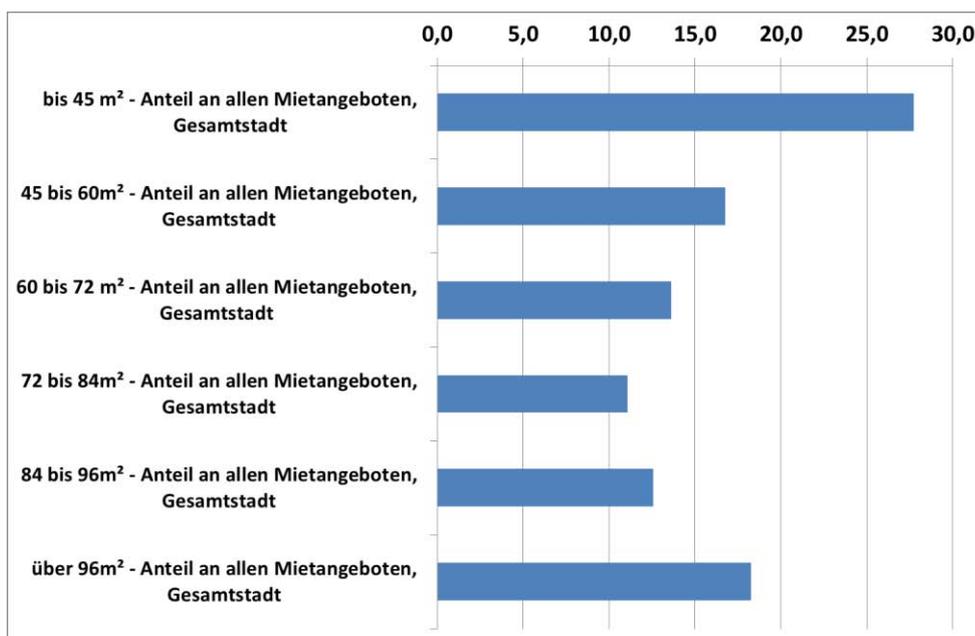
Betrachtet man die fünf Stadtteile, so ist die Entwicklung recht unterschiedlich. In drei der fünf Stadtteile war 2014 die prozentuale Veränderung bei den Angeboten im Bestand größer als 2012 (Innenstadt, Süd und West) und in zwei Stadtteilen war die prozentuale Veränderung bei den Angeboten im Neubau größer als 2012 (Ost und Nord). In diesen beiden Stadtteilen hat es dabei auch die größten prozentualen Steigerungen gegeben.

Tabelle 86: Veränderungen 2012 zu 2014, getrennt für Mietangebote im Bestand und im Neubau

	Anzahl 2012	Anzahl 2014	Prozentuale Veränderung
Gesamtstadt			
Bestand	741	1.026	38,5%
Neubau	73	113	54,8%
Innenstadt			
Bestand	237	351	48,1%
Neubau	29	35	20,7%
Süd			
Bestand	126	184	46,0%
Neubau	17	18	5,9%
Ost u. Ortsteil Rödgen			
Bestand	100	154	54,0%
Neubau	4	34	750,0%
Nord u. Ortsteil Wieseck			
Bestand	161	197	22,4%
Neubau	11	26	136,4%
West u. Ortsteil Kleinlinden, Lützellinden, Allendorf			
Bestand	117	140	19,7%
Neubau	12	0	

Datenquelle: „empirica-Preisdatenbank“ (Basis: empirica-systeme.de / bis 2011 IDN Immodaten GmbH), eigene Berechnungen

Abbildung 70: Anteil der Mietangebote 2014 nach Wohnungsgrößen an allen Mietangeboten



Datenquelle: „empirica-Preisdatenbank“ (Basis: empirica-systeme.de / bis 2011 IDN Immodaten GmbH), eigene Berechnungen



Die Abbildung zeigt, dass 2014 am meisten kleine Wohnungen bis 45 m² angeboten wurden, die Fluktuation in diesem Segment somit am größten ist. Diese Situation dürfte angesichts der Tatsache, dass Gießen eine Universitätsstadt ist, auch zu erwarten sein.

Am wenigsten Fluktuation hat es bei den 72 bis 84m² großen Wohnungen gegeben. Mietangebote in dieser Größenklasse lagen bei 11,1% aller Mietangebote.

Erstaunlich ist sicherlich, dass große Wohnungen über 96m² mit einem Anteil von 18,3% auf dem 2. Rang liegen.

Tabelle 87: Anzahl der Angebote und Anteil an allen Mietangeboten, Gesamtstadt 2014

	Anzahl	Prozentualer Anteil
bis 45m ²	316	27,7%
45 bis 60m ²	191	16,8%
60 bis 72m ²	155	13,6%
72 bis 84m ²	126	11,1%
84 bis 96m ²	143	12,6%
über 96m ²	208	18,3%
Insgesamt	1.139	100,0%

In der nächsten Tabelle ist die räumliche Verteilung der Mietangebote dargestellt, wobei die Darstellung sich auch auf die unterschiedlichen Wohnungsgrößen bezieht.

Tabelle 88: Die räumliche Verteilung der angebotenen unterschiedlichen Wohnungsgrößen 2014

	Innenstadt		Süd		Ost u. Ortsteil Rödgen		Nord u. Ortsteil Wieseck		West u. Ortsteil Kleinlinden, Lützellinden, Allendorf	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
bis 45m ²	89	23,1%	77	38,1%	59	31,4%	49	22,0%	42	30,0%
45 bis 60m ²	61	15,8%	37	18,3%	40	21,3%	30	13,5%	23	16,4%
60 bis 72m ²	54	14,0%	17	8,4%	33	17,6%	31	13,9%	20	14,3%
72 bis 84m ²	58	15,0%	13	6,4%	20	10,6%	20	9,0%	15	10,7%
84 bis 96m ²	49	12,7%	28	13,9%	16	8,5%	30	13,5%	20	14,3%
über 96m ²	75	19,4%	30	14,9%	20	10,6%	63	28,3%	20	14,3%
Insgesamt	386	100,0%	202	100,0%	188	100,0%	223	100,0%	140	100,0%

Datenquelle: „empirica-Preisdatenbank“ (Basis: empirica-systeme.de / bis 2011 IDN Immodaten GmbH), eigene Berechnungen

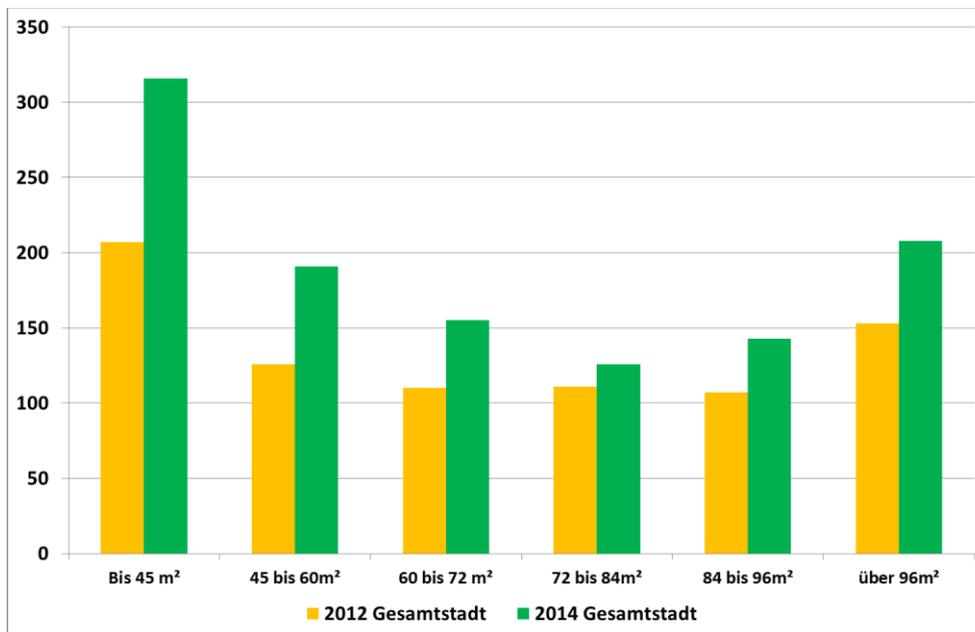
Bis auf den Stadtteil Nord wurden absolut und prozentual am meisten kleine Wohnungen bis 45m² angeboten. Mit 38,1% ist der Anteil hinsichtlich dieser kleinen Wohnungen im Stadtteil Süd am höchsten.

Im Stadtteil Nord wurden 2014 am meisten Wohnungen über 96m² angeboten (28,3%).

Abgesehen von den Anteilswerten bei den Wohnungen bis 45m² liegen in der Innenstadt und in dem Stadtteil West die Anteilswerte für die anderen Wohnungsgrößen am dichtesten beieinander (Innenstadt 12,7% - 19,4% und Stadtteil West 10,7% - 16,4%).

Im Folgenden werden für die Gesamtstadt und die einzelnen Stadtteile die Veränderungen bei den Mietangeboten von 2012 zu 2014 sowie die Anteile der einzelnen Wohnungsgrößen an allen Mietangeboten beschrieben. Dabei wird zudem zwischen Angeboten im Bestand und im Neubau unterschieden.

Abbildung 71: Anzahl Mietangebote 2012 und 2014 nach Wohnungsgrößen insgesamt



Datenquelle: „empirica-Preisdatenbank“ (Basis: empirica-systeme.de / bis 2011 IDN Immodaten GmbH)

Betrachtet man alle Mietangebote für die Gesamtstadt, so hat es den größten Zuwachs mit 52,7% bei den Wohnungen bis 45 m² und den geringsten Zuwachs mit 13,5% bei den Wohnungen 72 bis 84m² gegeben.

Die Veränderung im Bestand ist ähnlich wie die Veränderungen bei der Betrachtung aller Mietangebote.

Auffällig bei den Neubauten sind bei einigen Wohnungsgrößen die sehr großen prozentualen Steigerungen von bis zu 280,0%, z.B. bei den 45 bis 60m² großen Wohnungen.

Tabelle 89: Gesamtstadt - Anzahl Mietangebote 2012 und 2014 nach Wohnungsgrößen insgesamt, Bestand und Neubau

	Insgesamt			Bestand			Neubau		
	Anzahl		Veränderung 2012 - 2014	Anzahl		Veränderung 2012 - 2014	Anzahl		Veränderung 2012 - 2014
	2012	2014		2012	2014		2012	2014	
bis 45m²	207	316	52,7%	185	284	53,5%	22	32	45,5%
45 bis 60m²	126	191	51,6%	121	172	42,1%	5	19	280,0%
60 bis 72m²	110	155	40,9%	104	139	33,7%	6	16	166,7%
72 bis 84m²	111	126	13,5%	105	119	13,3%	6	7	16,7%
84 bis 96m²	107	143	33,6%	98	129	31,6%	9	14	55,6%
über 96m²	153	208	35,9%	128	183	43,0%	25	25	0,0%
Insgesamt	814	1.139	39,9%	741	1.026	38,5%	73	113	54,8%

**Tabelle 90: Innenstadt - Anzahl Mietangebote 2012 und 2014 nach Wohnungsgrößen insgesamt, Bestand und Neubau**

	Insgesamt			Bestand			Neubau		
	Anzahl		Veränderung 2012 - 2014	Anzahl		Veränderung 2012 - 2014	Anzahl		Veränderung 2012 - 2014
	2012	2014		2012	2014		2012	2014	
bis 45m²	43	89	107,0%	38	81	113,2%	5	8	60,0%
45 bis 60m²	46	61	32,6%	41	55	34,1%	5	6	20,0%
60 bis 72m²	47	54	14,9%	44	52	18,2%	3	2	-33,3%
72 bis 84m²	45	58	28,9%	40	55	37,5%	5	3	-40,0%
84 bis 96m²	35	49	40,0%	32	43	34,4%	3	6	100,0%
über 96m²	50	75	50,0%	42	65	54,8%	8	10	25,0%
Insgesamt	266	386	45,1%	237	351	48,1%	29	35	20,7%

Wie hinsichtlich der Gesamtstadt ist auch in der Innenstadt die größte prozentuale Steigerung mit 107% bei den Wohnungen bis 45 m² gegeben.

Noch größer ist die prozentuale Zunahme bei dieser Wohnungsgröße im Bestand (113,2%).

Sowohl Zu- als auch Abnahmen hat es bei neu gebauten Mietangeboten gegeben. Allerdings sind es in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen nur sehr wenige Mietangebote.

Tabelle 91: Süd - Anzahl Mietangebote 2012 und 2014 nach Wohnungsgrößen insgesamt, Bestand und Neubau

	Insgesamt			Bestand			Neubau		
	Anzahl		Veränderung 2012 - 2014	Anzahl		Veränderung 2012 - 2014	Anzahl		Veränderung 2012 - 2014
	2012	2014		2012	2014		2012	2014	
bis 45m²	71	77	8,5%	58	69	19,0%	13	8	-38,5%
45 bis 60m²	17	37	117,6%	17	34	100,0%		3	
60 bis 72m²	14	17	21,4%	13	17	30,8%	1		
72 bis 84m²	12	13	8,3%	11	11	0,0%	1	2	100,0%
84 bis 96m²	11	28	154,5%	10	26	160,0%	1	2	100,0%
über 96m²	18	30	66,7%	17	27	58,8%	1	3	200,0%
Insgesamt	143	202	41,3	126	184	46,0%	17	18	5,9%

Im Stadtteil Süd hat es bei zwei Wohnungsgrößen eine Verdoppelung der Mietangebote gegeben: bei den 45 bis 60m² und bei den 84 bis 96m² großen Wohnungen. Die Entwicklung in diesem Stadtteil ist somit eine andere als in der Gesamtstadt und in der Innenstadt.

Die Tabelle zeigt, dass die oben beschriebenen Steigerungen durch die Veränderungen im Bestand begründet sind.

Die Tabelle zeigt auch, dass es in beiden Jahren kaum Aktivitäten im Neubau von Mietwohnungen in diesem Stadtteil gegeben hat.



Tabelle 92: Ost u. Ortsteil Rödgen - Anzahl Mietangebote 2012 und 2014 nach Wohnungsgrößen insgesamt, Bestand und Neubau

	Insgesamt			Bestand			Neubau		
	Anzahl		Veränderung 2012 - 2014	Anzahl		Veränderung 2012 - 2014	Anzahl		Veränderung 2012 - 2014
	2012	2014		2012	2014		2012	2014	
bis 45m²	31	59	90,3	27	48	77,8%	4	11	175,0%
45 bis 60m²	17	40	135,3	17	32	88,2%		8	
60 bis 72m²	9	33	266,7	9	24	166,7%		9	
72 bis 84m²	14	20	42,9	14	18	28,6%		2	
84 bis 96m²	14	16	14,3	14	14	0,0%		2	
über 96m²	19	20	5,3	19	18	-5,3%		2	
Insgesamt	104	188	80,8	100	154	54,0%	4	34	750,0%

Im Stadtteil Ost fällt die große Veränderung, d.h. die große Zunahme von 266% bei den 60 bis 72m² großen Wohnungen auf.

Auffällig ist auch die hohe Aktivität im Neubau, die dazu führt, dass 2014 gut achtmal mehr Wohnungen zur Vermietung angeboten wurden als 2012.

Tabelle 93: Nord u. Ortsteil Wieseck - Anzahl Mietangebote 2012 und 2014 nach Wohnungsgrößen insgesamt, Bestand und Neubau

	Insgesamt			Bestand			Neubau		
	Anzahl		Veränderung 2012 - 2014	Anzahl		Veränderung 2012 - 2014	Anzahl		Veränderung 2012 - 2014
	2012	2014		2012	2014		2012	2014	
bis 45m²	32	49	53,1%	32	44	37,5%		5	
45 bis 60m²	33	30	-9,1%	33	28	-15,2%		2	
60 bis 72m²	25	31	24,0%	23	26	13,0%	2	5	150,0%
72 bis 84m²	22	20	-9,1%	22	20	-9,1%			
84 bis 96m²	24	30	25,0%	23	26	13,0%	1	4	300,0%
über 96m²	36	63	75,0%	28	53	89,3%	8	10	25,0%
Insgesamt	172	223	29,7%	161	197	22,4%	11	26	136,4%

Die Situation im Stadtteil Nord unterscheidet sich von der Gesamtstadt und den bisher betrachteten Stadtteilen. Denn bei zwei Wohnungsgrößen, den 45 bis 60m² und 72 bis 84m² großen Wohnungen, gab es 2014 weniger Angebote als 2012.

Erfreulich ist die große Zunahme an Mietangeboten für große Wohnungen (über 96m²). In keinem Stadtteil war die absolute und prozentuale Zunahme so stark wie im Stadtteil Nord.



Tabelle 94: West u. Ortsteil Kleinlinden, Lützellinden, Allendorf - Anzahl Mietangebote 2012 und 2014 nach Wohnungsgrößen insgesamt, Bestand und Neubau

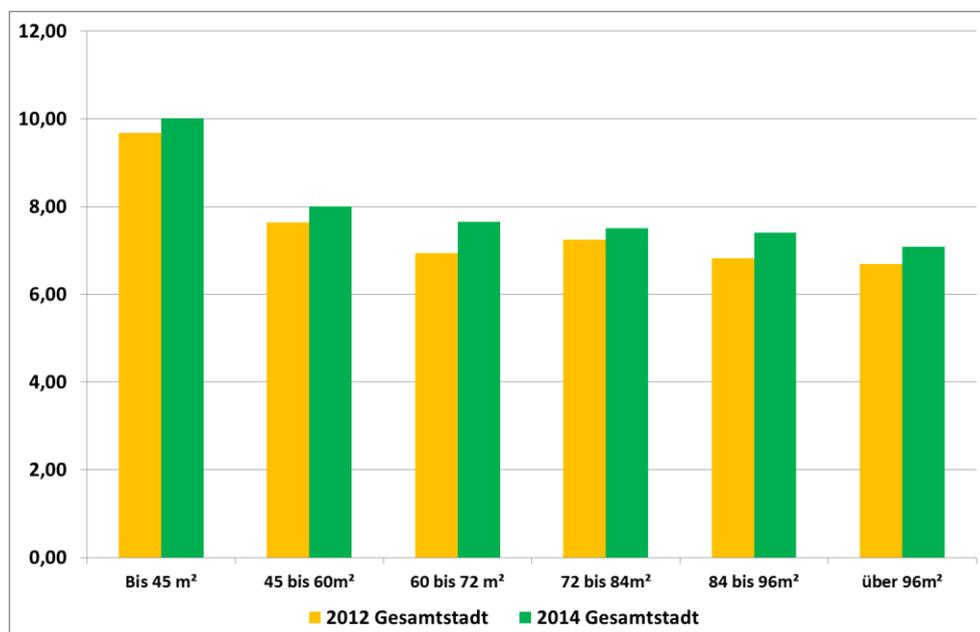
	Insgesamt			Bestand			Neubau		
	Anzahl		Veränderung 2012 - 2014	Anzahl		Veränderung 2012 - 2014	Anzahl		Veränderung 2012 - 2014
	2012	2014		2012	2014		2012	2014	
bis 45m²	30	42	40,0%	30	42	40,0%			
45 bis 60m²	13	23	76,9%	13	23	76,9%			
60 bis 72m²	15	20	33,3%	15	20	33,3%			
72 bis 84m²	18	15	-16,7%	18	15	-16,7%			
84 bis 96m²	23	20	-13,0%	19	20	5,3%	4		
über 96m²	30	20	-33,3%	22	20	-9,1%	8		
Insgesamt	129	140	8,5%	117	140	19,7%	12		

Auffällig ist für den Stadtteil West, dass es im Jahr 2014 keine Mietangebote im Neubau gegeben hat. Auch zeichnet sich dieser Stadtteil dadurch aus, dass es bei drei Wohnungsgrößen (72 bis 84m², 84 bis 96m² und über 96m²) weniger Angebote gab als 2012.

Nettokaltmieten

Die Mietangebote wurden auch hinsichtlich der Nettokaltmieten (Median €/qm) ausgewertet. Die Ergebnisse werden in den nächsten Abschnitten vorgestellt.

Abbildung 72: Vergleich Median €/qm in 2012 und 2014, Gesamtstadt, Angebote insgesamt



Datenquelle: „empirica-Preisdatenbank“ (Basis: empirica-systeme.de / bis 2011 IDN Immodaten GmbH)

Die Abbildung zeigt, dass der Median €/qm für alle Wohnungsgrößen von 2012 auf 2014 gestiegen ist. Die geringste prozentuale Steigerung weisen die Wohnungen bis 45m² und die Wohnungen mit 72 bis 84m² auf. Die Steigerungsrate liegt bei beiden Wohnungsgrößen bei 3,5%.

Die größte Mietpreissteigerung gab es mit 10,2% bei den Wohnungen mit 60 bis 72m².

**Tabelle 95: Vergleich Median €/qm 2012 und 2014, Gesamtstadt, Angebote insgesamt**

	Median €/qm 2012, Gesamtstadt Angebote insgesamt	Median €/qm 2014, Gesamtstadt Angebote insgesamt	Prozentuale Verände- rung, Angebote insge- samt
bis 45m ²	9,68	10,02	3,5%
45 bis 60m ²	7,64	8,00	4,8%
60 bis 72m ²	6,94	7,65	10,2%
72 bis 84m ²	7,25	7,51	3,5%
84 bis 96m ²	6,82	7,41	8,7%
über 96m ²	6,69	7,08	5,8%
Insgesamt	7,45	8,11	8,9%

Tabelle 96: Vergleich Median €/qm 2012 und 2014, Gesamtstadt, Angebote Bestand

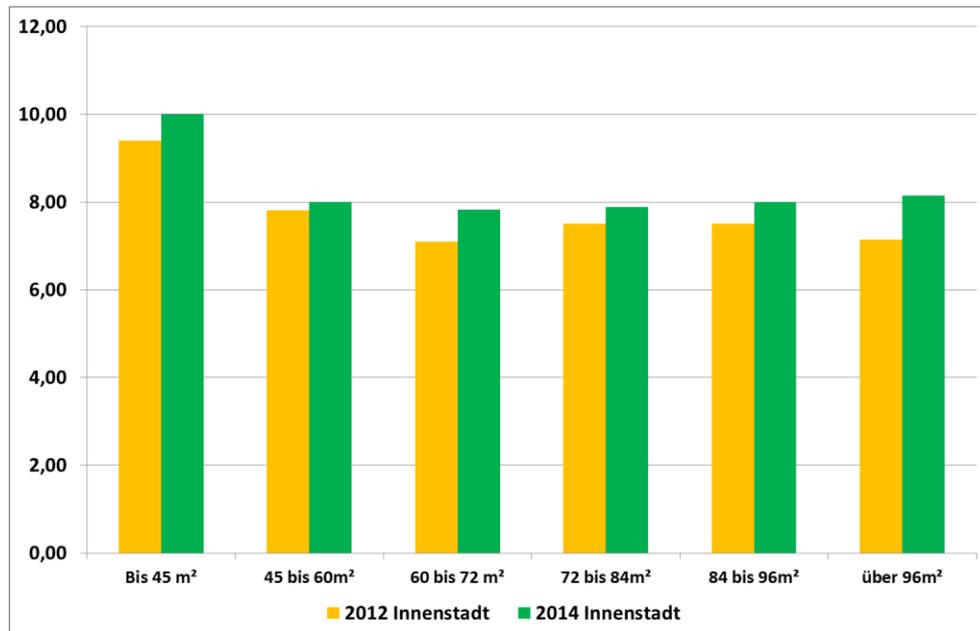
	Median €/qm 2012, Gesamtstadt Angebote Bestand	Median €/qm 2014, Gesamtstadt Angebote Bestand	Prozentuale Verände- rung, Angebote Be- stand
bis 45m ²	9,52	10,00	5,0%
45 bis 60m ²	7,56	7,93	4,9%
60 bis 72m ²	6,89	7,38	7,2%
72 bis 84m ²	7,16	7,50	4,7%
84 bis 96m ²	6,67	7,22	8,2%
über 96m ²	6,50	7,00	7,7%
Insgesamt	7,33	7,88	7,5%

Für die Angebote im Bestand sind von 2012 auf 2014 die Mietpreise für die einzelnen Wohnungsgrößen zwischen 4,9% (45 bis 60m²) und 8,2% (84 bis 96m²) gestiegen.

Wesentlich höhere Steigerungsraten sind in der Gesamtstadt für Mietangebote im Neubau zu verzeichnen. In der Gesamtstadt gab es bis auf zwei Wohnungsgrößen (45 bis 60m² und 72 bis 84m²) immer Steigerungsraten von über 10%, wobei die größte Steigerung mit 25,0% die Wohnungen mit 84 bis 96m² betraf.

Tabelle 97: Vergleich Median €/qm 2012 und 2014, Gesamtstadt, Angebote Neubau

	Median €/qm 2012, Gesamtstadt Angebote Neubau	Median €/qm 2014, Gesamtstadt Angebote Neubau	Prozentuale Verände- rung, Angebote Neu- bau
bis 45m ²	10,68	10,69	14,1%
45 bis 60m ²	9,82	10,17	3,6%
60 bis 72m ²	8,78	9,71	10,7%
72 bis 84m ²	9,21	10,00	8,6%
84 bis 96m ²	8,00	10,00	25,0%
über 96m ²	8,09	10,00	23,6%
Insgesamt	9,08	10,06	10,8%

Abbildung 73: Vergleich Median €/qm 2012 und 2014, Innenstadt, Angebote insgesamt


Datenquelle: „empirica-Preisdatenbank“ (Basis: empirica-systeme.de / bis 2011 IDN Immodaten GmbH)

Tabelle 98: Vergleich Median €/qm 2012 und 2014, Innenstadt, Angebote insgesamt

	Median €/qm 2012, Innenstadt, Angebote insgesamt	Median €/qm 2014, Innenstadt, Angebo- te insgesamt	Prozentuale Verände- rung, Angebote insge- samt
bis 45m ²	9,40	10,00	6,4%
45 bis 60m ²	7,82	8,00	2,4%
60 bis 72m ²	7,10	7,83	10,2%
72 bis 84m ²	7,50	7,89	5,1%
84 bis 96m ²	7,50	8,00	6,7%
über 96m ²	7,14	8,15	14,1%
Insgesamt	7,68	8,52	10,9%

Der Median €/qm ist für alle Wohnungsgrößen gestiegen. Der prozentuale Anstieg liegt für alle Wohnungen bei 10,9%. Erheblich darunter liegen mit 2,4% die Wohnungen mit 45 bis 60m². Am stärksten gestiegen sind die Mieten bei den Wohnungen über 96m².

Tabelle 99: Vergleich Median €/qm 2012 und 2014, Innenstadt, Angebote Bestand und Neubau

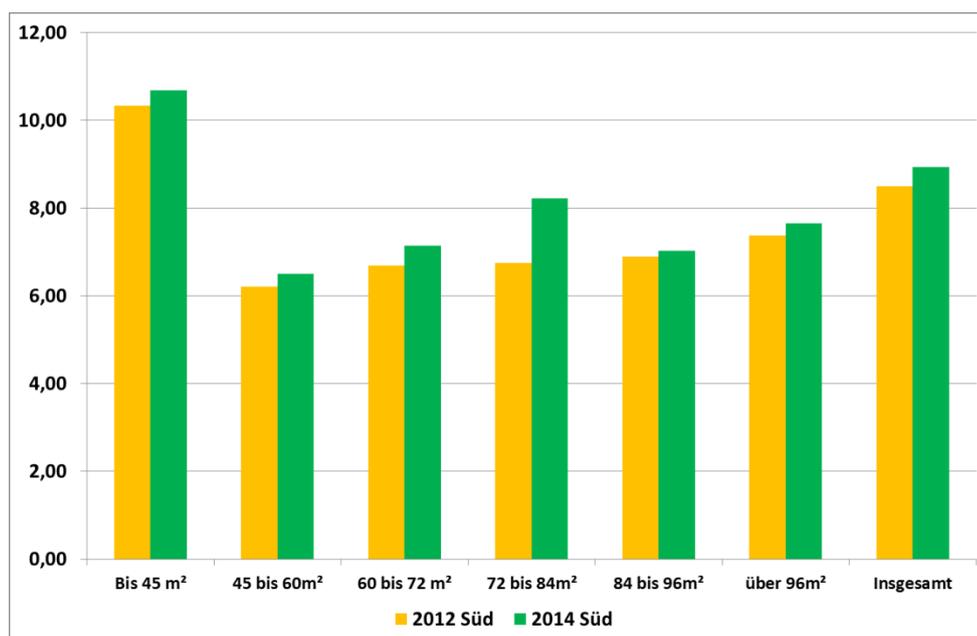
	Median €/qm Bestand			Median €/qm Neubau		
	2012, Innenstadt Angebote Bestand	2014, Innenstadt Angebote Bestand	Veränder- ung in %	2012, Innenstadt Angebote Neubau	2014, Innen-stadt Angebote Neubau	Veränder- ung in %
bis 45m ²	9,18	9,93	8,2%	9,71	10,00	3,0%
45 bis 60m ²	7,66	7,64	-0,3%	9,82	10,47	6,6%
60 bis 72m ²	7,07	7,74	9,5%	9,55	9,26	-3,1%
72 bis 84m ²	7,39	7,88	6,6%	9,33	9,64	3,3%
84 bis 96m ²	7,42	7,85	5,8%	8,37	10,21	22,0%
über 96m ²	6,95	7,69	10,7%	9,02	11,00	22,0%
Insgesamt	7,54	8,15	8,1%	9,40	10,00	6,4%

Betrachtet man die Angebote für den Bestand und den Neubau separat, zeigt sich, dass die Mieten im Bestand um 8,1% und im Neubau um (lediglich) 6,4% gestiegen sind.

Sowohl im Bestand (45 bis 60m²) und als auch im Neubau (60 bis 72m²) gibt es jeweils eine Wohnungsgröße, wo sich 2014 gegenüber 2012 die Miete verringert hat.

Die Tabelle zeigt aber auch, dass sich in der Innenstadt im Neubau die Mieten für die größeren Wohnungen erheblich (22,0%) erhöht haben.

Abbildung 74: Vergleich Median €/qm 2012 und 2014, Süd, Angebote insgesamt



Datenquelle: „empirica-Preisdatenbank“ (Basis: empirica-systeme.de / bis 2011 IDN Immodaten GmbH)

Insgesamt ist der Median €/qm im Stadtteil Süd prozentual lediglich um 4,8% gestiegen. Der prozentuale Anstieg war damit nur halb so groß wie in der Innenstadt.

Die höchste Steigerung mit 17,8% liegt bei den Wohnungen mit 72 bis 84m² vor, die niedrigste mit 1,8% bei Wohnungen mit 84 bis 96m².

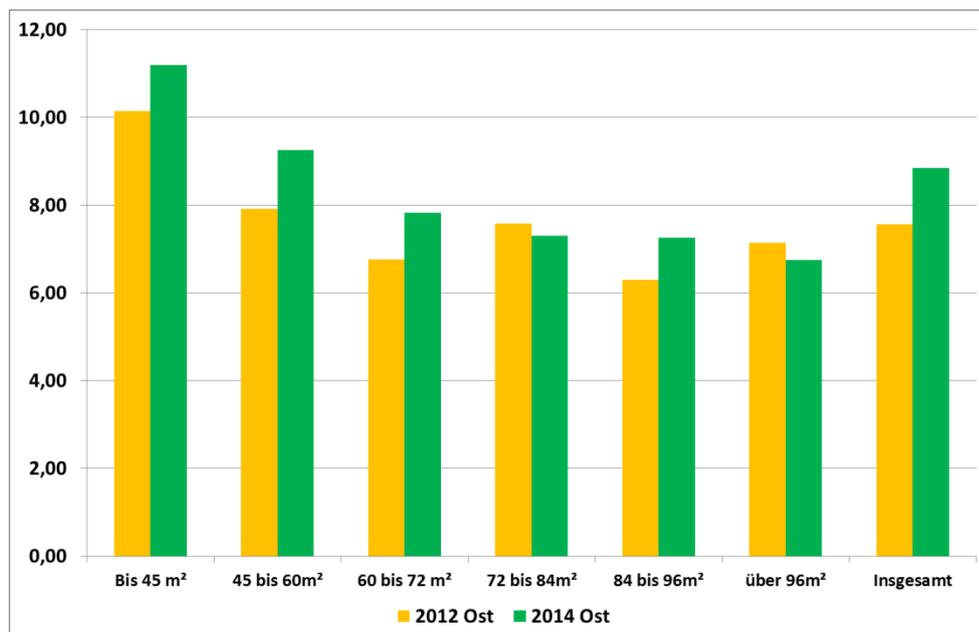
Tabelle 100: Vergleich Median €/qm 2012 und 2014, Süd, Angebote insgesamt

	Median €/qm 2012, Süd, Angebote insgesamt	Median €/qm 2014, Süd, Angebote insgesamt	Prozentuale Veränderung, Angebote insgesamt
bis 45m ²	10,33	10,69	3,4%
45 bis 60m ²	6,21	6,50	4,5%
60 bis 72m ²	6,69	7,14	6,3%
72 bis 84m ²	6,76	8,22	17,8%
84 bis 96m ²	6,90	7,03	1,8%
über 96m ²	7,38	7,66	3,6%
Insgesamt	8,50	8,93	4,8%

**Tabelle 101: Vergleich Median €/qm 2012 und 2014, Süd, Angebote Bestand und Neubau**

	Median €/qm Bestand			Median €/qm Neubau		
	2012, Süd, Angebote Bestand	2014, Süd, Angebote Bestand	Veränderung in %	2012, Süd, Angebote Neubau	2014, Süd, Angebote Neubau	Veränderung in %
bis 45m ²	10,19	10,59	3,9%	10,68	10,79	1,0%
45 bis 60m ²	6,21	6,44	3,7%		10,80	
60 bis 72m ²	6,52	7,14	9,5%	9,90		
72 bis 84m ²	6,67	7,20	7,9%	8,73	11,99	37,3%
84 bis 96m ²	6,88	6,93	0,7%	8,00	8,93	11,6%
über 96m ²	7,35	7,61	3,5%	8,56	9,76	14,0%
Insgesamt	7,99	8,54	6,8%	10,44	10,69	2,4%

Im Bestand sind die Mieten durchschnittlich stärker gestiegen als im Neubau. Dabei liegen die Steigerungsraten für die einzelnen Wohnungsgrößen wesentlich stärker beieinander als im Neubau. Die größte Steigerungsraten gab es im Neubau mit 37,3% bei den Wohnungen mit 72 bis 84m².

Abbildung 75: Vergleich Median €/qm 2012 und 2014, Ost u. Ortsteil Rödgen, Angebote insgesamt

Datenquelle: „empirica-Preisdatenbank“ (Basis: empirica-systeme.de / bis 2011 IDN Immodaten GmbH)

Im Vergleich aller Stadtteile weist der Stadtteil Ost bei der Betrachtung aller Mietangebote die größte Steigerung mit 17,0% auf. Dies ist u.a. dadurch bedingt, dass in den drei kleinsten Wohnungsgrößenklassen, wo in der Regel die höchsten Mieten verlangt werden, die Steigerungsraten stets mehr als 10,0% betrug.

Auffällig ist aber auch, dass es zwei Wohnungsgrößen gibt, in denen die Miete 2014 geringer ist als 2012.



Tabelle 102: Vergleich Median €/qm 2012 und 2014, Ost u. Ortsteil Rödgen, Angebote insgesamt

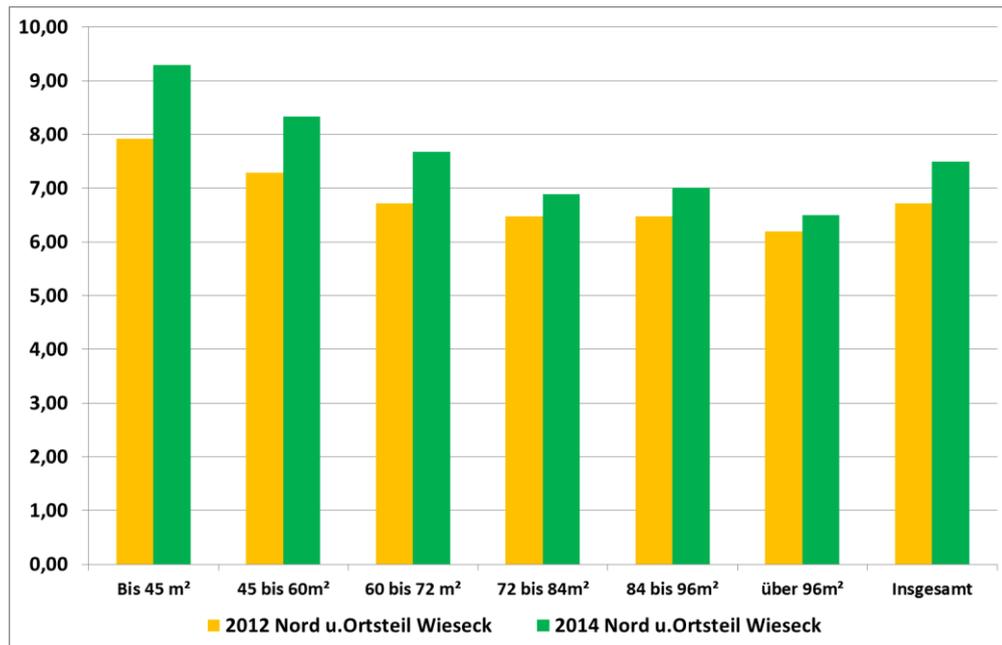
	Median €/qm 2012, Ost u. Ortsteil Rödgen Angebote insgesamt	Median €/qm 2014, Ost u. Ortsteil Rödgen, Angebote insgesamt	Prozentuale Verände- rung Angebote insge- samt
bis 45m ²	10,14	11,20	10,5%
45 bis 60m ²	7,92	9,26	16,9%
60 bis 72m ²	6,77	7,83	15,7%
72 bis 84m ²	7,59	7,31	-3,6%
84 bis 96m ²	6,30	7,27	15,4%
über 96m ²	7,14	6,75	-5,5%
Insgesamt	7,56	8,85	17,0%

Tabelle 103: Vergleich Median €/qm 2012 und 2014, Ost u. Ortsteil Rödgen, Angebote Bestand und Neubau

	Median €/qm Bestand			Median €/qm Neubau		
	2012, Ost u. Orts- teil Rödgen, An- gebote Bestand	2014, Ost u. Orts- teil Rödgen, An- gebote Bestand	Veränder- ung in %	2012, Ost u. Orts- teil Rödgen, An- gebote Neubau	2014, Ost u. Orts- teil Rödgen Angebote Neubau	Veränder- ung in %
bis 45m ²	10,00	10,56	5,6%	11,17	22,80	104,1%
45 bis 60m ²	7,92	8,92	12,6%		9,72	
60 bis 72m ²	6,77	7,46	10,2%		9,85	
72 bis 84m ²	7,59	7,31	-3,6%		10,00	
84 bis 96m ²	6,30	7,11	12,9%		12,18	
über 96m ²	7,14	6,58	-7,8%		10,21	
Insgesamt	7,50	7,95	6,0%	11,17	10,53	-5,8%

Die Entwicklung, die sich für alle Mietangebote ergeben hat, trifft auch für die Entwicklung im Bestand zu. D.h. die Entwicklung im Bestand ist im Wesentlichen verantwortlich für die Entwicklung insgesamt.

Aussagen für den Neubau sind wenig sinnvoll, da es im Jahr 2012 nur vergleichbare Angebote bei den Wohnungen bis 45 m² gab. Allerdings hat sich bei diesen Wohnungen die Miete mehr als verdoppelt.

**Abbildung 76: Vergleich Median €/qm 2012 und 2014, Nord u. Ortsteil Wieseck, Angebote insgesamt**

Datenquelle: „empirica-Preisdatenbank“ (Basis: empirica-systeme.de / bis 2011 IDN Immodaten GmbH)

Der Median €/qm im Stadtteil Nord ist insgesamt um 11,6% gestiegen. Wiederum sind in diesem Stadtteil ebenfalls (wie auch im Stadtteil Ost) die Mieten bei den kleineren Wohnungen stärker gestiegen als bei den größeren Wohnungen.

Tabelle 104: Vergleich Median €/qm 2012 und 2014, Nord u. Ortsteil Wieseck, Angebote insgesamt

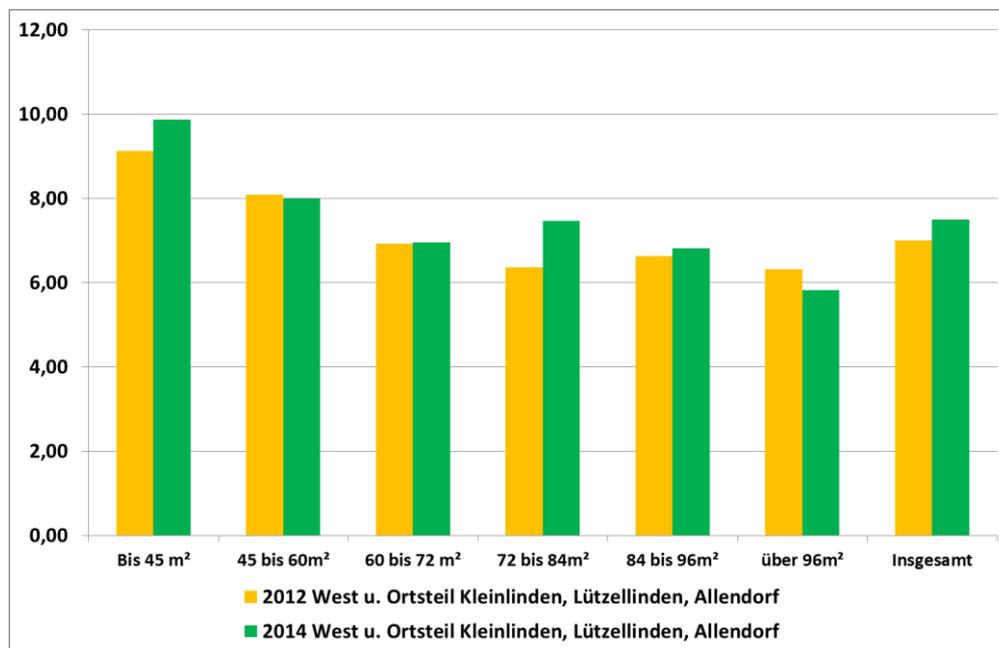
	Median €/qm 2012, Nord u. Ortsteil Wieseck, Angebote insgesamt	Median €/qm 2014, Nord u. Ortsteil Wieseck, Angebote insgesamt	Prozentuale Veränderung, Angebote insgesamt
bis 45m²	7,92	9,29	17,4%
45 bis 60m²	7,29	8,33	14,3%
60 bis 72m²	6,72	7,68	14,3%
72 bis 84m²	6,48	6,89	6,4%
84 bis 96m²	6,48	7,01	8,2%
über 96m²	6,19	6,50	5,0%
Insgesamt	6,72	7,50	11,6%

Tabelle 105: Vergleich Median €/qm 2012 und 2014, Nord u. Ortsteil Wieseck, Angebote Bestand und Neubau

	Median €/qm Bestand			Median €/qm Neubau		
	2012, Nord u. Ortsteil Wieseck Angebote Bestand	2014, Nord u. Ortsteil Wieseck Angebote Bestand	Veränderung in %	2012, Nord u. Ortsteil Wieseck Angebote Neubau	2014, Nord u. Ortsteil Wieseck Angebote Neubau	Veränderung in %
bis 45m ²	7,92	9,15	15,6%		10,01	
45 bis 60m ²	7,29	8,33	14,3%		10,08	
60 bis 72m ²	6,72	7,46	10,9%	7,30	8,21	12,5%
72 bis 84m ²	6,48	6,89	6,4%			
84 bis 96m ²	6,44	6,93	7,6%	6,88	9,50	38,1%
über 96m ²	5,97	6,50	9,0%	6,94	6,24	-10,1%
Insgesamt	6,67	7,37	10,5%	7,00	9,40	34,3%

Im Vergleich der Steigerung im Bestand und im Neubau sind im Stadtteil Nord die Mieten im Neubau dreimal so stark gestiegen wie im Bestand; obwohl im Neubau bei den größten Wohnungen eine geringere Miete verlangt wurde als 2012.

Abbildung 77: Vergleich Median €/qm 2012 und 2014, West u. Ortsteil Kleinlinden, Lützellinden, Allendorf, Angebote insgesamt



Datenquelle: „empirica-Preisdatenbank“ (Basis: empirica-systeme.de / bis 2011 IDN Immodaten GmbH)

Im Stadtteil West ist der Median insgesamt um 7,1% gestiegen. Die höchste Steigerung weisen hier die Wohnungen mit 72 bis 84m² auf.

**Tabelle 106: Vergleich Median €/qm 2012 und 2014, West u. Ortsteil Kleinlinden, Lützellinden, Allendorf, Angebote**

	Median €/qm 2012, West u. Ortsteil Klein- linden, Lützellinden, Allendorf, Angebote insgesamt	Median €/qm 2014, West u. Ortsteil Kleinlinden, Lützellin- den, Allendorf, Ange- bote insgesamt	Prozentuale Verände- rung, Angebote insge- samt
bis 45m ²	9,13	9,87	8,1%
45 bis 60m ²	8,09	8,00	-1,1%
60 bis 72m ²	6,92	6,95	0,4%
72 bis 84m ²	6,36	7,47	17,5%
84 bis 96m ²	6,63	6,82	2,9%
über 96m ²	6,32	5,82	-8,0%
Insgesamt	7,00	7,50	7,1%

Tabelle 107: Vergleich Median €/qm 2012 und 2014, West u. Ortsteil Kleinlinden, Lützellinden, Allendorf, Angebote Bestand und Neubau

	Median €/qm Bestand			Median €/qm Neubau		
	2012, West u. Ortsteil Kleinlin- den, Lützellinden, Allendorf, Ange- bote Bestand	2014, West u. Ortsteil Kleinlin- den, Lützellinden, Allendorf, Ange- bote Bestand	Veränder- ung in %	2012, West u. Ortsteil Kleinlin- den, Lützellinden, Allendorf, Ange- bote Neubau	2014, West u. Ortsteil Kleinlin- den, Lützellinden, Allendorf Angebote Neubau	Veränder- ung in %
bis 45m ²	9,13	9,87	8,1%			
45 bis 60m ²	8,09	8,00	-1,1%			
60 bis 72m ²	6,92	6,95	0,4%			
72 bis 84m ²	6,36	7,47	17,5%			
84 bis 96m ²	6,50	6,82	4,9%	7,75		
über 96m ²	6,00	5,82	-3,1%	8,54		
Insgesamt	6,92	7,50	8,4%	7,97		

Da es im Jahr 2012 keine Mietangebote im Neubau gab, sind die Daten für den Bestand fast identisch mit den Daten zu allen Mietangeboten.



Höchster und niedrigster Median €/qm

Auf Grund der Einzelangaben in den vorherigen Tabellen haben wir in der folgenden Tabelle die höchsten und niedrigsten Mediane €/qm in den Stadtteilen aufgeteilt nach allen Mietangeboten, Bestands- und Neubaumietangebote zusammengestellt.

Tabelle 108: Höchster und niedrigster Median €/qm in den Stadtteilen bei allen Mietangeboten

	höchster Median €/qm	Stadtteil	niedrigster Median €/qm	Stadtteil	Unterschied niedrigster – höchster Median in Prozent
bis 45m ²	11,20 €	Ost	9,29 €	Nord	20,6%
45 bis 60m ²	9,26 €	Ost	6,50 €	Süd	42,5%
60 bis 72m ²	7,83 €	Innenstadt, Ost	6,95 €	West	12,7%
72 bis 84m ²	8,22 €	Süd	6,89 €	Nord	19,3%
84 bis 96m ²	8,00 €	Innenstadt	6,82 €	West	17,3%
über 96m ²	8,15 €	Innenstadt	5,82 €	West	40,0%
Insgesamt	8,93 €	Süd	7,50 €	Nord, West	19,1%

Die Tabelle zeigt, dass die höchsten Mediane sich entweder auf die Innenstadt oder den Stadtteil Ost beziehen. Die niedrigsten Mediane betreffen in der Mehrzahl den Stadtteil West. Den größten Unterschied zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Median gibt es mit 42,5% bei den Wohnungen mit 45 bis 60m² und den zweitgrößten Unterschied bei den Wohnungen über 96m². Bei allen anderen Wohnungsgrößen ist der Unterschied wesentlich geringer.

Tabelle 109: Höchster und niedrigster Median €/qm in den Stadtteilen bei Bestands-Mietangeboten

	höchster Median €/qm	Stadtteil	niedrigster Median €/qm	Stadtteil	Unterschied niedrigster – höchster Median in Prozent
bis 45m ²	10,95 €	Süd	9,15 €	Nord	19,7%
45 bis 60m ²	8,92 €	Ost	6,44 €	Süd	38,5%
60 bis 72m ²	7,74 €	Innenstadt	6,95 €	West	11,4%
72 bis 84	7,88 €	Innenstadt	6,89 €	Nord	14,4%
84 bis 96m ²	7,85 €	Innenstadt	6,82 €	West	15,1%
über 96m ²	7,69 €	Innenstadt	5,82 €	West	32,1%
Insgesamt	8,54 €	Süd	7,37 €	Nord	15,9%

Da auf Grund der großen Deckungsgleichheit zwischen allen Mietangeboten und den Bestandsmietangeboten somit zu großen Teilen die Mediane der Bestandsmietangebote auch die Mediane aller Mietangebote bestimmen, ist das Auswertungsergebnis der Bestandsmietangebote dem Auswertungsergebnis hinsichtlich aller Mietangebote sehr ähnlich.

**Tabelle 110: Höchster und niedrigster Median €/qm in den Stadtteilen bei Neubaumietangeboten**

	höchster Median €/qm	Stadtteil	niedrigster Median €/qm	Stadtteil	Unterschied niedrigster – höchster Median in Prozent
bis 45m ²	22,80 € ²⁰	Ost	10,00 €	Innenstadt	128,0%
45 bis 60m ²	10,80 €	Süd	9,72 €	Ost	11,1%
60 bis 72m ²	9,85 €	Ost	8,21 €	Nord	20,0%
72 bis 84	11,99 €	Süd	9,64 €	Innenstadt	24,4%
84 bis 96m ²	12,18 €	Ost	8,93 €	Süd	36,4%
über 96m ²	11,00 €	Innenstadt	6,24 €	Nord	76,3%
Insgesamt	10,69 €	Süd	9,40 €	Nord	13,7%

Betrachtet man die Ergebnisse zu den Medianen der Neubaumietangebote, so fällt auf, dass es bei den kleinsten und größten Wohnungen jeweils die größten Unterschiede beim Vergleich der höchsten und niedrigsten Mediane gibt. So ist der höchste Median bei den Wohnungen bis 45 m² mehr als doppelt so hoch (128,0%) wie der niedrigste Median. Und bei den größten Wohnungen beträgt der Unterschied 76,3%.

Tabelle 111: Geringste prozentuale Steigerung bzw. größte prozentuale Abnahme und größte prozentuale Steigerung bei den Medianen €/qm 2012 – 2014 in den Stadtteilen bei allen Mietangeboten

	geringste prozentuale Steigerung bzw. größte prozentuale Abnahme Median €/qm 2012 - 2014	Stadtteil	größte prozentuale Steigerung Median €/qm 2012 - 2014	Stadtteil
Bis 45m ²	3,4%	Süd	17,4%	Nord
45 bis 60m ²	-1,1%	West	16,9%	Ost
60 bis 72m ²	0,4%	West	15,7%	Ost
72 bis 84	-3,6%	Ost	17,8%	Süd
84 bis 96m ²	1,8%	Süd	15,4%	Ost
über 96m ²	-8,0%	West	14,1%	Innenstadt
Insgesamt	4,8%	Süd	17,0%	Ost

Bei der Betrachtung der Tabelle 109 und den größten prozentualen Steigerungen der Mediane €/qm von 2012 bis 2014 fällt wiederum der Stadtteil Ost auf. Denn bei drei der sechs Wohnungsgrößen gab es im Stadtteil Ost jeweils die größte Steigerung.

Deutlich wird auch, dass die Streuung bei den prozentualen Steigerungen hinsichtlich der unterschiedlichen Wohnungsgrößen nicht weit auseinanderliegt (14,1% bis 17,8%).

Schaut man sich die geringste prozentuale Steigerung der Mediane an, so wird deutlich, dass bei drei der sechs Wohnungsgrößen der Median 2014 unter dem Median im Jahr 2012 lag. Die größte Abnahme mit 8,0% hat es dabei bei den größten Wohnungen gegeben.

²⁰ Der Median ist der Wert, der in einer Datenreihe in der Mitte liegt. Im Stadtteil Ost gab es bezüglich der Wohnungen bis 45 m² elf Angebote. Drei Angebote lagen zwischen 11,00 € und 11,50 €. Und acht Angebote lagen alle bei 22,80 €. Der Wert in der Mitte dieser elf Werte, der 6. Wert, lag somit bei 22,80 €. Der Median war somit gleichzeitig der höchste Wert.



Tabelle 112: Geringste prozentuale Steigerung bzw. größte prozentuale Abnahme und größte prozentuale Steigerung bei den Medianen €/qm 2012 – 2014 in den Stadtteilen bei den Bestandmietangeboten

	geringste prozentuale Steigerung bzw. größte prozentuale Abnahme Median €/qm 2012 - 2014	Stadtteil	größte prozentuale Steigerung Median €/qm 2012 - 2014	Stadtteil
bis 45m ²	3,9%	Süd	15,6%	Nord
45 bis 60m ²	-1,1%	West	14,3%	Nord
60 bis 72m ²	0,4%	West	10,9%	Nord
72 bis 84	-3,6%	Ost	17,5%	West
84 bis 96m ²	0,7%	Süd	12,9%	Ost
über 96m ²	-7,8%	Ost	10,7%	Innenstadt
Insgesamt	6,0%	Ost	10,5%	Nord

Da wie beschrieben zu großen Teilen die Mediane der Bestandmietangebote auch die Mediane aller Mietangebote bestimmen, ist das Auswertungsergebnis hinsichtlich der prozentualen Steigerungen bei den Bestandmietangeboten dem Auswertungsergebnis hinsichtlich aller Mietangebote sehr ähnlich.

So sind zum einen die Prozentwerte bei den Bestandmietangeboten den Werten bei allen Mietangeboten sehr ähnlich. Bei den geringsten prozentualen Steigerungen bzw. größten prozentualen Abnahmen der Bestandsmediane sind die Stadtteile bis auf eine Ausnahme (Wohnungen über 96m²) identisch mit den Abgaben zu allen Mietangeboten. Bei den größten prozentualen Steigerungen dominiert bei den Bestandsmedianen dagegen der Stadtteil Nord.

Die Steigerungen bei den Neubaumedianen zu betrachten, ist wenig sinnvoll, da zu wenige Werte vorliegen weil es nicht für alle Wohnungsgrößen 2012 und 2014 entsprechenden Werte gab. Nur für die Innenstadt liegen die Daten komplett vor (siehe Tabelle 99).

Betrachtet man bei den Daten zu den Stadtteilen die höchsten Mediane und die größten Steigerungen bei den Medianen, so fällt auf, dass sich diese am häufigsten auf den Stadtteil Ost beziehen.

Zudem betreffen 30,1% der Neubaumietangebote den Stadtteil Ost und es ist von 2012 bis 2014 ebenfalls im Stadtteil Ost die höchste Steigerungsrate bei den Neubaumietangeboten zu verzeichnen (von 4 auf 34 Angebote = 750%).

All diese Daten korrespondieren mit der Kaufkraft im Stadtteil Ost. Die Kaufkraft ist im Stadtteil Ost mit 19.521 € pro Einwohner und 30.910 € pro Haushalt am höchsten in der Stadt Gießen. D.h. Neubaumietangeboten finden verstärkt dort statt, wo die eher Reicherer wohnen und es wird dort am meisten Miete genommen, wo es sich die Bewohnerschaft eher leisten kann als in anderen Stadtteilen.

4.4.1 Mietangebote und Kosten der Unterkunft (KdU) in der Stadt Gießen

In der folgenden Tabelle sind Mieten für die einzelnen Wohnungs- bzw. Bedarfsgemeinschaftsgrößen abgebildet, die nicht überschritten werden dürfen.

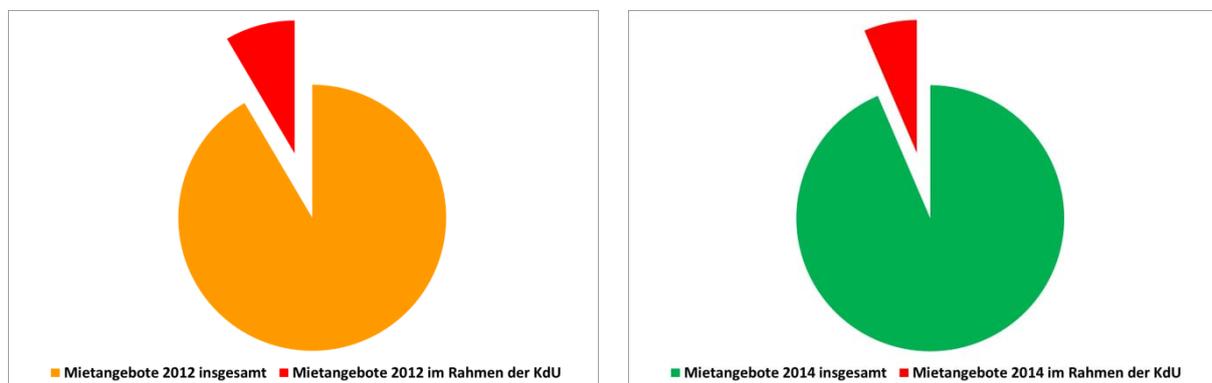
Tabelle 113: Richtlinien des Landkreises Gießen für „Kosten der Unterkunft für die Stadt Gießen“ – gültig bis 30.09.2014

Wohnungsgröße	Bedarfsgemeinschaften mit .. Personen	Maximale Netto-Kaltmiete	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Brutto-Kaltmiete	Brutto-Kaltmiete inkl. Kosten für Wasserversorgung u. Entwässerung
bis 45m ²	1 Person	243,00 €	5,40 €	6,46 €	290,70 €	304,37 €
45 bis 60m ²	2 Personen	300,00 €	5,00 €	6,07 €	364,20 €	391,54 €
60 bis 72m ²	3 Personen	352,80 €	4,90 €	5,92 €	426,24 €	467,25 €
72 bis 84m ²	4 Personen	398,16 €	4,74 €	5,73 €	481,32 €	536,00 €
84 bis 96m ²	5 Personen	475,20 €	4,95 €	5,94 €	570,24 €	638,59 €

€/m² – immer bezogen auf den höchsten Wert (z.B. auf 72m² für die Wohnungsgröße 60 bis 72m²)

Auf Grund der obigen €beträge wurden die Mietangebote im Jahr 2012 und im Jahr 2014 daraufhin ausgewertet, wie viele Wohnungen angeboten wurden, die unterhalb der Höchstgrenzen lagen.

Abbildung 78: Mietangebote 2012 und 2014 und Mietangebote 2012 und 2014 im Rahmen der KdU



Datenquelle: „empirica-Preisdatenbank“ (Basis: empirica-systeme.de / bis 2011 IDN Immodaten GmbH)

Die Abbildung zeigt, dass nicht einmal 7% der vom 01.01. bis 30.09.2014 angebotenen Wohnungen unterhalb der Höchstgrenzen lagen und diese hätten von SGB II-Bedarfsgemeinschaften angemietet werden können. Absolut betrachtet waren dies 78 Wohnungen in den ersten neun Monaten des letzten Jahres und damit weniger als durchschnittlich neun Wohnungen im Monat.

Obwohl dies absolut drei Wohnungen mehr waren als im vergleichbaren Zeitraum des Jahres 2012, waren es prozentual weniger Wohnungen, da sich die Anzahl der insgesamt angebotenen Wohnungen erhöht hat.

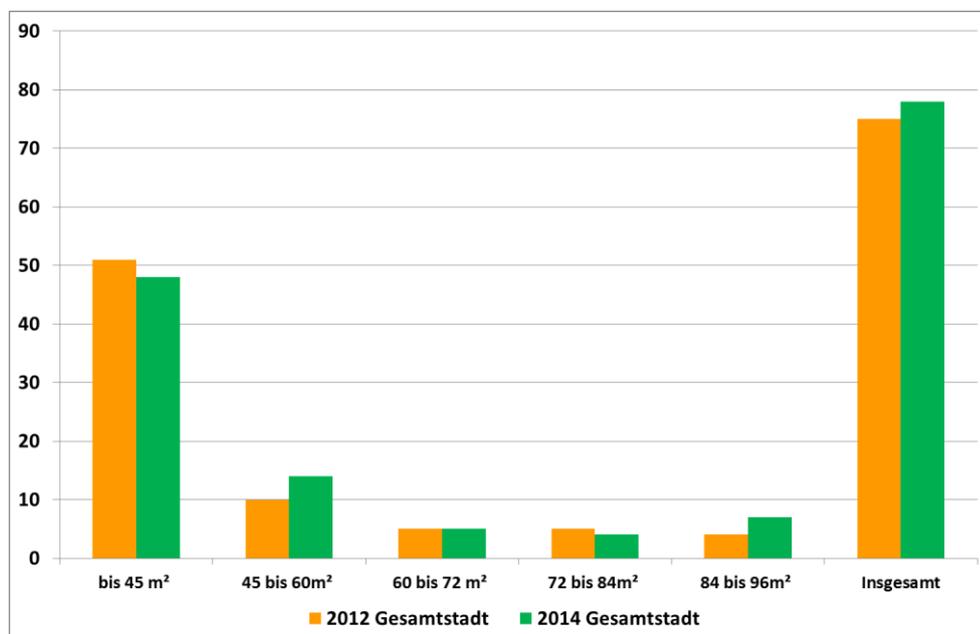


Tabelle 114: Anzahl Mietangebote 2012 und 2014 und Anzahl Mietangebote 2012 und 2014 im Rahmen der KdU sowie Anteil an allen Mietangeboten

Mietangebote 2012			Mietangebote 2014		
insgesamt	im Rahmen der KdU (max. Nettokaltmiete)	Anteil der Mietangebote im Rahmen der KdU an allen Mietangeboten	insgesamt	im Rahmen der KdU (max. Nettokaltmiete)	Anteil der Mietangebote im Rahmen der KdU an allen Mietangeboten
814	75	9,21%	1.139	78	6,85%

In Gießen lagen im Jahr 2012 lediglich 75 Mietangebote von 814 Angeboten im Rahmen der KdU, was 9,21% entspricht. 2014 steigt die Anzahl der Mietangebote auf 1.139 Angebote; jedoch lagen davon lediglich 78 Angebote im Rahmen der KdU, was 6,85% entspricht.

Abbildung 79: Mietangebote im Rahmen der Kosten der Unterkunft (KdU) und Wohnungsgrößen



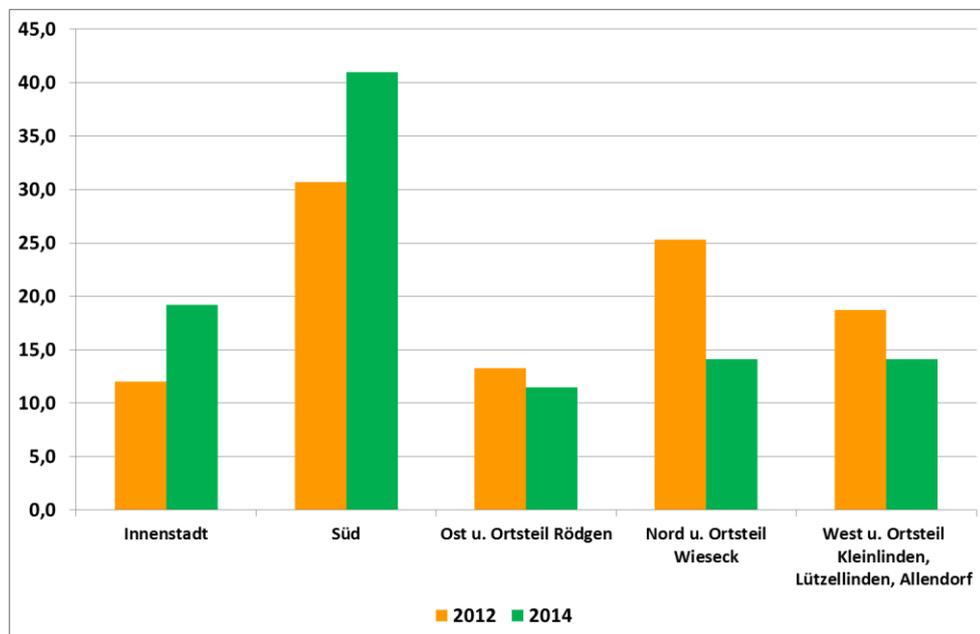
Datenquelle: „empirica-Preisdatenbank“ (Basis: empirica-systeme.de / bis 2011 IDN Immodaten GmbH)

Absolut und prozentual am meisten Mietangebote im Rahmen der KdU betreffen 2012 und 2014 die kleinen Wohnungen bis 45m². Dabei haben sich gegenüber 2012 die absolute Zahl der Angebote wie auch der Anteil dieser Wohnungsgröße an allen Mietangeboten verringert.

**Tabelle 115: Mietangebote im Rahmen der Kosten der Unterkunft (KdU) und Wohnungsgrößen**

Die Tabelle zeigt, dass sich im Vergleich der Jahre 2012 und 2014 bei den Anteilswerten wenig verändert hat. Lediglich der Anteilswert bei den großen Wohnungen 84 bis 96m² hat sich fast verdoppelt.

	2012 Gesamtstadt		2014 Gesamtstadt	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
bis 45m ²	51	68,0%	48	61,5%
45 bis 60m ²	10	13,3%	14	17,9%
60 bis 72m ²	5	6,7%	5	6,4%
72 bis 84m ²	5	6,7%	4	5,5%
84 bis 96m ²	4	5,3%	7	10,3%
Insgesamt	75	100,0%	78	100,0%

Abbildung 80: Verteilung der Mietangebote im Rahmen der KdU auf die Stadtteile

Datenquelle: „empirica-Preisdatenbank“ (Basis: empirica-systeme.de / bis 2011 IDN Immodaten GmbH)

Tabelle 116: Verteilung der Mietangebote im Rahmen der KdU auf die Stadtteile

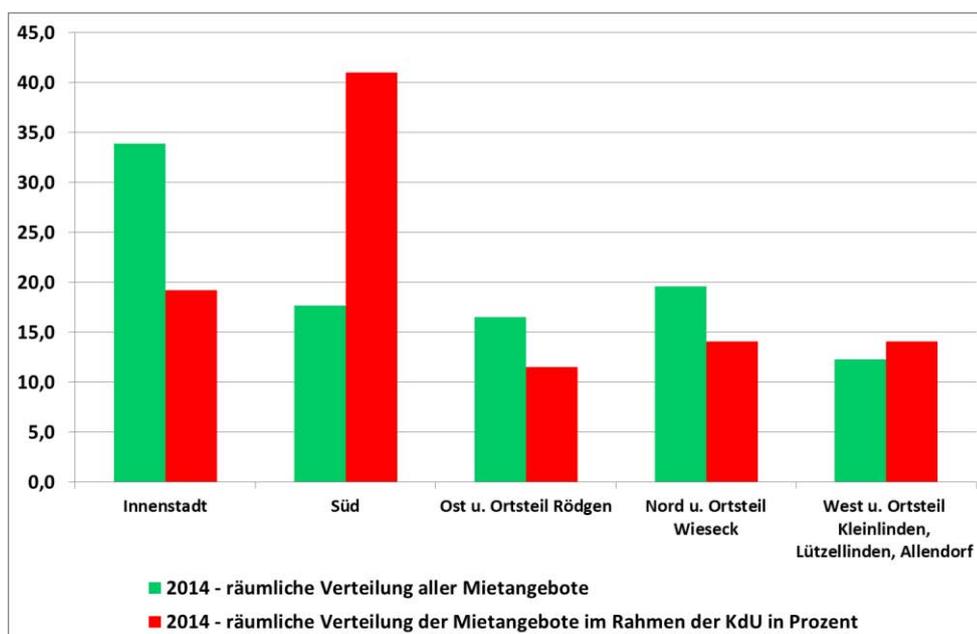
	2012		2014	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Innenstadt	9	12,0%	15	19,2%
Süd	23	30,7%	32	41,0%
Ost u. Ortsteil Rödgen	10	13,3%	9	11,5%
Nord u. Ortsteil Wieseck	19	25,3%	11	14,1%
West u. Ortsteil Kleinlinden, Lützellinden, Allendorf	14	18,7%	11	14,1%
Insgesamt	75	100,0%	78	100,0%

Werden die Mietangebote im Rahmen der KdU für die einzelnen Stadtteile betrachtet, zeigt sich, dass 2012 wie auch 2014 die meisten Wohnungen im Stadtteil Süd angeboten werden. Dabei haben sich die Anzahl wie auch der Anteil erhöht.

Was sich zudem im Vergleich der beiden Jahre nicht verändert hat, ist, dass im Stadtteil Ost auch 2014 die wenigsten Wohnungen im Rahmen der KdU angeboten werden. Dabei teilt sich der Stadtteil Ost (14,1%) diesen Rangplatz 2014 mit dem Stadtteil West (14,1%).

Auch diese Daten korrespondieren mit den Daten zur Kaufkraft. Die Stadtteile Ost und West sind die eher reichen Stadtteile und dort gibt es die wenigsten Mietangebote für Wohnungen entsprechend den KdU-Richtlinien. Und die meisten Mietangebote gibt es im Stadtteil Süd und der Innenstadt, die Stadtteile mit der geringsten Kaufkraft.

Abbildung 81: Räumliche Verteilung aller Mietangebote 2014 und räumliche Verteilung der Mietangebote 2014 im Rahmen der Kosten der Unterkunft (KdU)



Datenquelle: „empirica-Preisdatenbank“ (Basis: empirica-systeme.de / bis 2011 IDN Immodaten GmbH)

Tabelle 117: Räumliche Verteilung aller Mietangebote 2014 und räumliche Verteilung der Mietangebote 2014 im Rahmen der Kosten der Unterkunft (KdU)

	2014 - räumliche Verteilung aller Mietangebote		2014 - räumliche Verteilung der Mietangebote im Rahmen der KdU	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Innenstadt	386	33,9%	15	19,2%
Süd	202	17,7%	32	41,0%
Ost u. Ortsteil Rödgen	188	16,5%	9	11,5%
Nord u. Ortsteil Wieseck	223	19,6%	11	14,1%
West u. Ortsteil Kleinlinden, Lützellinden, Allendorf	140	12,3%	11	14,1%
Insgesamt	1.139	100,0%	78	100,0%

Vergleicht man die räumliche Verteilung aller Mietangebote 2012 mit der räumlichen Verteilung der Mietangebote 2014 im Rahmen der Kosten der Unterkunft (KdU), so zeigen sich Unterschiede.



Die Mietangebote 2014 im Rahmen der Kosten der Unterkunft (KdU) konzentrieren sich im Stadtteil Süd; in diesem Stadtteil lagen 41% der Angebote. Mit erheblichem Abstand folgt die Innenstadt, in der 19,2% der Angebote lagen. In diesen beiden Stadtteilen, die zugleich die Stadtteile mit der geringsten Kaufkraft sind, lagen somit 60% der Mietangebote im Rahmen der Kosten der Unterkunft (KdU).

In diesen beiden Stadtteilen lagen aber auch 50% aller 1.139 Mietangebote, wobei davon wiederum mehr als doppelt so viele Angebote sich auf die Innenstadt beziehen. Die Innenstadt ist somit der Stadtteil mit der höchsten Fluktuation.



4.5 Kaufverträge und Bodenrichtwerte

Da Kaufverträge über Wohnungseigentum und über bebaute wie auch unbebaute Grundstücke sowie Bodenrichtwerte und ihre jeweilige Entwicklung im Zeitverlauf Aussagen über die Geschehnisse auf den lokalen Wohnungsmärkten erlauben, werden entsprechende Ergebnisse im Folgenden präsentiert.

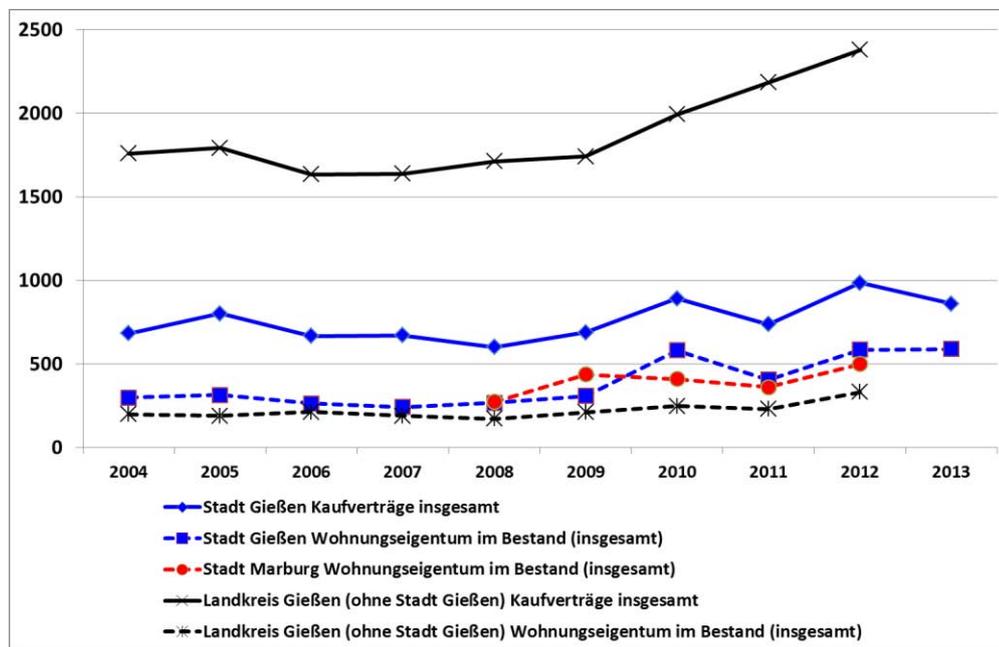
Kaufverträge

Die Daten, die vom Landkreis Gießen zu den Kaufverträgen geliefert wurden, beinhalten zum einen Kaufverträge ohne Zwangsversteigerungen und zum anderen Kaufverträge mit Zwangsversteigerungen und sonstige Verträge wie Übergaben, Schenkungen, Auseinandersetzungen, Tausch- und Erbbaurechtsverträge (u.a. auch „Verwandtschaftsverkäufe“). Der Abbildung liegen die Kaufverträge ohne Zwangsversteigerungen etc. zu Grunde. Die Daten zu den Kaufverträgen mit Zwangsversteigerungen etc. sind in den Tabellen - die jeweiligen Angaben in der Klammer - mitaufgeführt.

Die folgende Abbildung zeigt, dass es im Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen) in jedem Jahr wesentlich mehr Kaufverträge (ohne Zwangsversteigerungen und sonstige Verträge) insgesamt gegeben hat als in den beiden Städten. Dabei hat es seit dem Jahr 2007 eine kontinuierliche Zunahme der Kaufverträge insgesamt gegeben.

Die Abbildung zeigt auch, dass im Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen) die Kaufverträge für Wohnungseigentum im Bestand in jedem Jahr unter der Anzahl der entsprechenden Kaufverträge in den beiden Städten lagen.

Abbildung 82: Abgeschlossene Kaufverträge



Datenquellen: Stadt Gießen, Stadt Marburg, Landkreis Gießen, eigene Berechnungen

In der Stadt Gießen wurden im Jahr 2004 insgesamt 683 Kaufverträge abgeschlossen. Diese Zahl - blieb mit Ausnahme des Jahres 2005 - bis zum Jahr 2009 relativ konstant. Im Verlauf der letzten zehn Jahre wurden 2012 am meisten Kaufverträge abgeschlossen (984).

Der Verlauf der Verkäufe hinsichtlich des Wohneigentums im Bestand verlief - bei insgesamt weniger Verträgen - parallel zu den Kaufverträgen insgesamt.

Für die Stadt Marburg gibt es nur Daten zu Kaufverträgen beim Wohnungseigentum im Bestand und nur für die Jahre 2008 bis 2012.

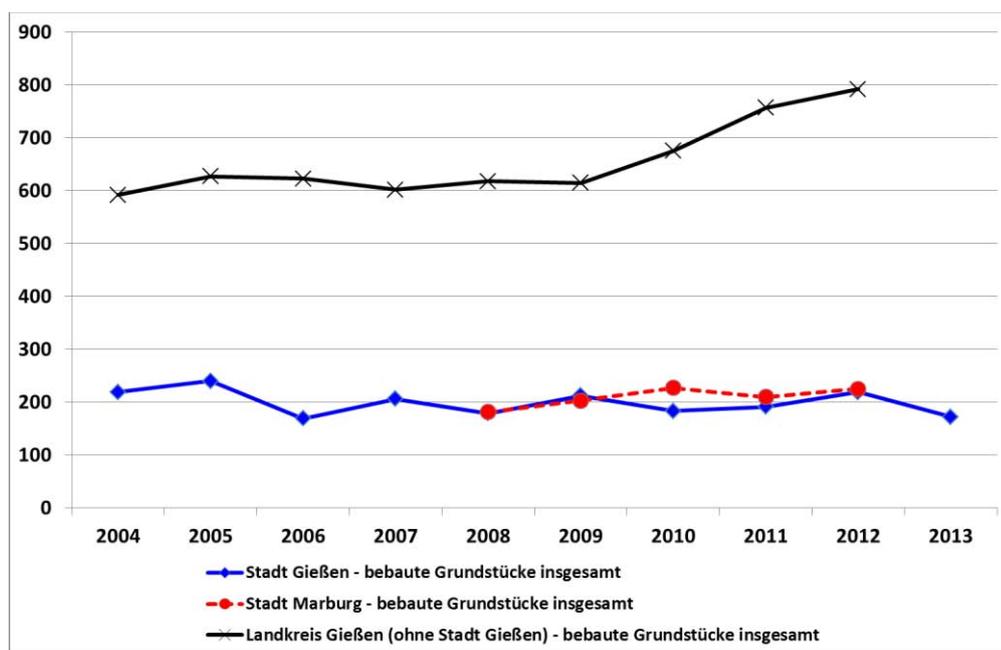
In den Jahren 2008 und 2009 gab es in der Stadt Marburg mehr Kaufverträge als in der Stadt Gießen. Und im Jahr 2012 wurden in der Stadt Marburg die meisten Kaufverträge abgeschlossen.

Tabelle 118: Abgeschlossene Kaufverträge

	Stadt Gießen		Stadt Marburg	Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)	
	Kaufverträge insgesamt	Wohnungseigentum im Bestand (insgesamt)	Wohnungseigentum im Bestand (insgesamt)	Kaufverträge insgesamt	Wohnungseigentum im Bestand (insgesamt)
2004	683	298		1.759 (1.934)	200
2005	802	315		1.793 (2.067)	189
2006	667	264		1.634 (1.984)	213
2007	671	241		1.638 (2.003)	189
2008	600	267	273	1.712 (2.087)	172
2009	689	308	437	1.742 (2.015)	211
2010	892	582	409	1.993 (2.221)	248
2011	737	405	360	2.185 (2.433)	231
2012	984	585	500	2.379 (2.603)	332
2013	861	589			

Die Abbildung zu den Kaufverträgen von bebauten Grundstücken zeigt wiederum deutlich, dass im Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen) mehr Kaufverträge abgeschlossen wurden als in den beiden Städten. Deutlich ist zudem im Vergleich der drei Gebietskörperschaften, dass - zumindest bis zum Jahr 2012 - es im Landkreis Gießen seit 2007 eine kontinuierliche Steigerung bei den Kaufverträgen gegeben hat.

Abbildung 83: Abgeschlossene Kaufverträge - bebaute Grundstücke



Datenquellen: Stadt Gießen, Stadt Marburg, Landkreis Gießen, eigene Berechnungen

Tabelle 119: Abgeschlossene Kaufverträge - bebaute Grundstücke

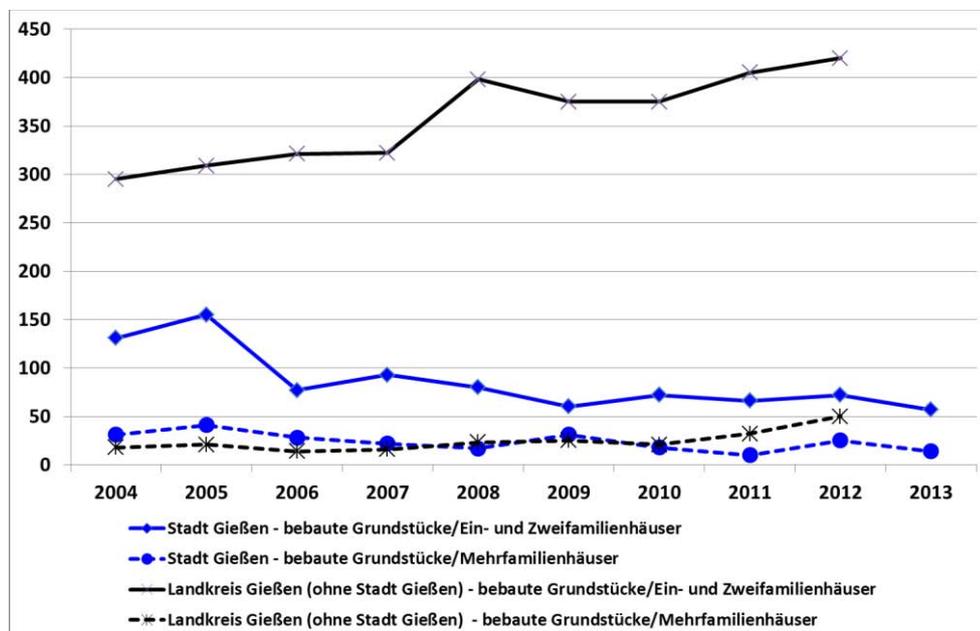
	Stadt Gießen	Stadt Marburg	Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)
Bebaute Grundstücke insgesamt			
2004	219		592 (771)
2005	240		627 (829)
2006	169		623 (878)
2007	206		602 (886)
2008	179	181	618 (886)
2009	212	203	615 (873)
2010	183	227	675 (901)
2011	191	210	757 (982)
2012	219	225	792 (1.029)
2013	172		

Betrachtet man die Kaufverträge hinsichtlich der bebauten Grundstücke, so zeigen die Abbildung und die Tabelle, dass für den Zeitraum, wo für beide Städte Daten vorliegen (2008 - 2012), die Zahlen für die beiden Städte nicht weit auseinanderliegen. So lagen die Zahlen in der Stadt Gießen zwischen 179 und 219 und in der Stadt Marburg zwischen 181 und 227.

Hinsichtlich der Kaufverträge für bebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser liegen für die Stadt Marburg keine Daten vor.

Wiederum deutlich ist die hohe Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen).

Abbildung 84: Bebaute Grundstücke/Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser



Datenquellen: Stadt Gießen, Stadt Marburg, Landkreis Gießen, eigene Berechnungen

Die Abbildung zeigt aber auch, dass der Unterschied bei den bebauten Grundstücken für Mehrfamilienhäuser zwischen der Stadt und dem Landkreis Gießen wesentlich geringer ist. Von 2004 bis 2009 (Ausnahme 2008) wurden mehr Kaufverträge in der Stadt Gießen abgeschlossen als im Landkreis. Ab dem Jahr 2010 ist

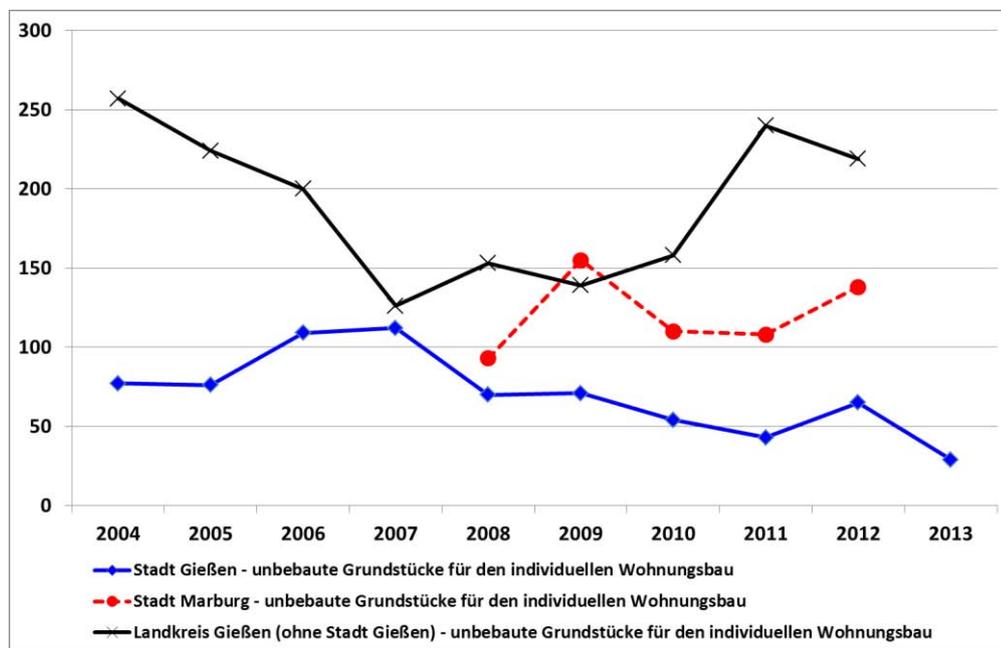
die Entwicklung jedoch umgekehrt – es wurden mehr Kaufverträge im Landkreis abgeschlossen als in der Stadt Gießen.

Tabelle 120: Bebaute Grundstücke/Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser

	Stadt Gießen		Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)	
	bebaute Grundstücke/Ein- und Zweifamilienhäuser	bebaute Grundstücke/Mehrfamilienhäuser	bebaute Grundstücke/Ein- und Zweifamilienhäuser/inkl. Doppelhaushälften u. Reihenhäuser	bebaute Grundstücke/Mehrfamilienhäuser
2004	131	31	295	18
2005	155	41	309	21
2006	77	28	321	14
2007	93	22	322	16
2008	80	17	398	23
2009	60	31	375	25
2010	72	18	375	21
2011	66	10	405	32
2012	72	25	420	50
2013	57	14		

Die Entwicklung der Kaufverträge bei den unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau zeigt für die drei Gebietskörperschaften unterschiedliche Muster.

Abbildung 85: Unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau



Datenquellen: Stadt Gießen, Stadt Marburg, Landkreis Gießen, eigene Berechnungen

So wurden in der Stadt Gießen seit dem Jahr 2007 - mit Ausnahme 2012 - jedes Jahr weniger unbebaute Grundstücke verkauft als im jeweiligen Vorjahr.



Im Vergleich zur Stadt Gießen wurden in der Stadt Marburg wesentlich mehr unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau gekauft/verkauft. Dies betrifft alle Jahrgänge, für die für beide Städte Daten vorliegen (2008 – 2012). Dabei wurden z.T. in der Stadt Marburg doppelt so viele Verträge abgeschlossen wie in der Stadt Gießen (2011: Gießen 43 Verträge, Marburg 108 Verträge).

Die Abbildung zeigt auch den rasanten Anstieg der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Gießen (ohne die Stadt Gießen) von 2010 auf 2011. Die Steigerungsrate betrug 51,9%.

Tabelle 121: Unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

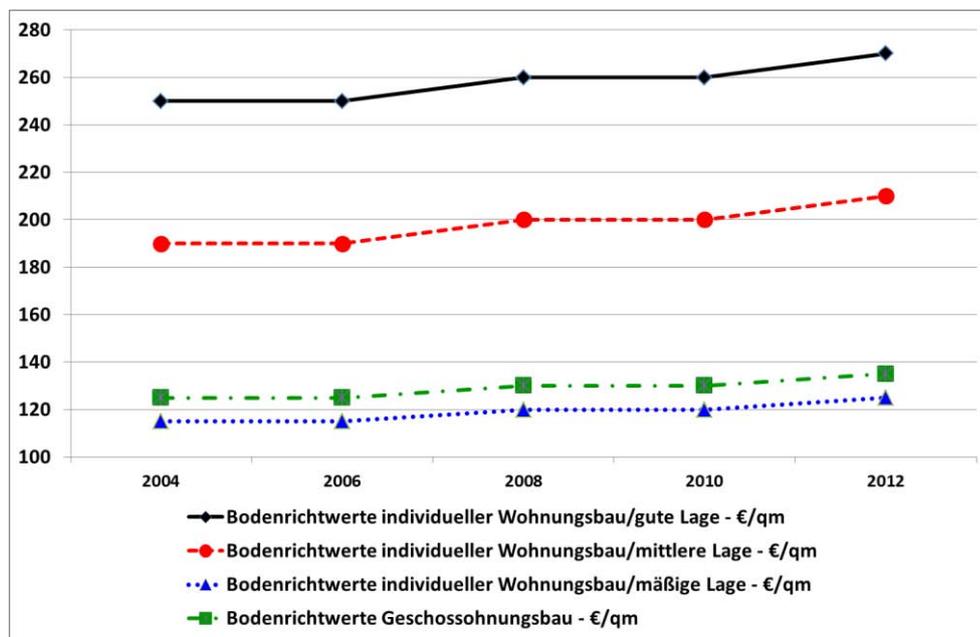
	Stadt Gießen	Stadt Marburg	Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)
2004	77		257 (904)
2005	76		224 (992)
2006	109		200 (844)
2007	112		126 (872)
2008	70	93	153 (983)
2009	71	155	139 (868)
2010	54	110	158 (1.008)
2011	43	108	240 (1.166)
2012	65	138	219 (1.859)
2013	29		

Auffallend ist im Landkreis zudem die Anzahl der Kaufverträge im Rahmen von Zwangsversteigerungen und mit sonstigen Verträgen wie Übergaben, Schenkungen, Auseinandersetzungen, Tausch- und Erbbaurechtsverträgen (u.a. auch „Verwandtschaftsverkäufe“). Die Anzahl dieser Kaufverträge ist um ein Vielfaches höher als die der Kaufverträge ohne Zwangsversteigerungen und sonstiger Verträge.

Bodenrichtwerte

Daten zu den Bodenrichtwerten liegen differenziert und für einen längeren Zeitraum nur für die Stadt Gießen vor. Für den Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen) liegen Daten von 17 Gemeinden vor. Da diese sehr unterschiedlich sind, werden wir sie separat betrachten.

Abbildung 86: Bodenrichtwerte Stadt Gießen



Datenquelle: Stadt Gießen, Stadt Marburg, eigene Berechnungen

Die Bodenrichtwerte im individuellen Wohnungsbau in €/qm sowie die Bodenrichtwerte im Geschosswohnungsbau in €/qm sind von 2004 bis 2012 für alle Lagen in Gießen gestiegen. Die größte Steigerung mit 10,5% gab es bei Grundstücken in mittlerer Lage und die geringste Steigerung mit 8,0% bei Grundstücken in guter Lage. Die Grundstücke in mäßiger Lage stiegen um 8,7%.

Beim Geschosswohnungsbau lag die Steigerungsrate bei 8,0%.

Tabelle 122: Bodenrichtwerte Stadt Gießen

	Stadt Gießen			
	Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau - €/qm			Bodenrichtwerte Geschosswohnungsbau - €/qm
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
2004	250	190	115	125
2006	250	190	115	125
2008	260	200	120	130
2010	260	200	120	130
2012	270	210	125	135



Bodenrichtwerte Stadt Marburg

Tabelle 123: Bodenrichtwerte Stadt Marburg

Für die Stadt Marburg gibt es lediglich Daten für die Bodenrichtwerte im individuellen Wohnungsbau nur für das Jahr 2012. Dabei lagen die Grundstückspreise in allen drei Lagen unter den vergleichbaren Werten in der Stadt Gießen.

Stadt Marburg			
Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau - €/qm			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
2012	220	180	110

Bodenrichtwerte Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)

Für 17 Gemeinden liegen Bodenpreise in € je qm vor. Für die Jahre 2003 bis 2005 und für das Jahr 2007 liegen die Preise als Preisspannen vor. Ab dem Jahr 2009 liegen die Daten ebenfalls als Preisspannen vor, jedoch differenziert nach der Lage - mäßig, mittel und gut.

Für das Jahr 2012 ergibt sich folgendes Bild:

Tabelle 124: Bodenrichtwerte Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)

Lage	Niedrigster Wert	Gemeinde	Höchster Wert	Gemeinde
Mäßig	50 €/qm	<ul style="list-style-type: none"> Heuchelheim Langgöns Lich, Stadt 	100 €/qm	Wettenberg
Mittel	60 €/qm	Rabenau	150 €/qm	Wettenberg
Gut	85 €/qm	<ul style="list-style-type: none"> Laubach, Stadt Rabenau 	200 €/qm	Linden, Stadt

Bei der Betrachtung dieser Tabelle ergeben sich zwei Erkenntnisse. Zum einen ist die Gemeinde Wettenberg bei zwei der drei Lagen die Gemeinde mit den höchsten Bodenpreisen. Erwähnt sei zudem, dass die Gemeinde bei der guten Lage mit 185 €/qm auf dem 3. Rangplatz liegt (2. Rangplatz Heuchelheim mit 195 €/qm).

Und zum anderen zeigt die Auflistung, dass die Gemeinde Rabenau bei ebenfalls zwei Lagen die Gemeinde mit den geringsten Bodenpreisen je qm ist.

Die weiteren detaillierten Angaben befinden sich im Anhang.

4.6 Daten der Wohnungsunternehmen/Genossenschaften

Alle von uns angeschriebenen Wohnungsunternehmen/Genossenschaften haben Daten geliefert, allerdings nicht zu allen angefragten Kennzahlen. Dies bezieht sich auch auf die Zeitreihe von 2004 bis 2013, für die wir Daten nachgefragt haben. Somit werden wir im Folgenden für die entsprechenden Kennzahlen nur die Daten zum Stichtag 31.12.2013 präsentieren.

Von folgenden Wohnungsunternehmen/Genossenschaften liegen uns Daten hinsichtlich des jeweiligen Gesamtbestandes vor:

Wohnungsunternehmen/Genossenschaft	Wohnungsbestand insgesamt, Anzahl Wohnungen
Wohnbau Gießen GmbH	7.114
bvd Mittelhessen GmbH	1.206
Baugenossenschaft 1894 Gießen eG	696
GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen	440
Wohnbau Genossenschaft Gießen eG	387
Gesellschaft für Soziales Wohnen in Gießen mbH (GSW)	90
Insgesamt	9.933

In der folgenden Tabelle haben wir auf der Grundlage der Daten der sechs Unternehmen/Genossenschaften die zentralen Daten zum Stichtag 31.12.2013 zusammengestellt.

Tabelle 125: Zusammengefasste zentrale Daten aller sechs Wohnungsunternehmen/Genossenschaften

	Anzahl Wohnungen (WE)	Anteile
Wohnungen insgesamt der sechs Unternehmen/Genossenschaften	9.993 WE	
Öffentlich geförderte Mietwohnungen insgesamt (1., 2. Förderweg und vereinbarte Förderung) - unabhängig ob noch in der Bindung/mit Belegungsrechten oder nicht	7.742 WE	77,5% von 9.993 WE
Öffentlich geförderte Mietwohnungen und noch in der Bindung	2.427 WE	31,3% von 7.742 WE 5,6% von 43.322 WE
Öffentlich geförderte Mietwohnungen und 2024 noch in der Bindung	1.371 WE	17,7% von 7.742 WE 57,6% von 2.378 WE

Bis auf ein Wohnungsunternehmen/eine Genossenschaft haben alle anderen Unternehmen/Genossenschaften öffentlich geförderte Mietwohnungen in ihrem Besitz.

Deutlich wird in der Aufstellung, dass sich der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen im Laufe der nächsten zehn Jahre bis zum Jahr 2024 um 1.056 Wohnungen verringern wird.



Wohnbau Gießen GmbH

Die obige Tabelle zeigt bereits auf Grund der Anzahl der Wohnungen die besondere Stellung der Wohnbau Gießen GmbH. So sind über 70% der obigen 9.933 Wohnungen im Besitz der Wohnbau Gießen GmbH. Bezieht man diesen Wohnungsbestand auf die Anzahl aller Wohnungen zum Stichtag 31.12.2013 in Gießen (43.322), so gehört jede sechste Wohnung (16,4%) der Wohnbau Gießen GmbH.

Auf Grund der Anzahl der Wohnungen insgesamt und der Anzahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen ist die Wohnbau Gießen GmbH somit ein wichtiger Akteur im Rahmen einer kommunalen Wohnungspolitik. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Wohnbau Gießen GmbH zuständig für die kommunale Wohnungspolitik ist - zuständig für die kommunale Wohnungspolitik ist das Rathaus.

Auf Grund der Tatsache des großen Bestandes der Wohnbau Gießen GmbH und der Situation, dass es seitens der Stadtverwaltung (noch) keine kleinräumigen Daten auf der Ebene der statistischen Bezirke gibt, empfiehlt sich der Aufbau eines kleinräumigen Monitoringsystems bei der Wohnbau Gießen GmbH, um die kleinräumigen Entwicklungen im Auge zu haben. Angeknüpft werden könnte mit diesem Monitoringsystem an die „Quartiersprofilen“ der statistischen Erhebung über die Struktur des Wohnungsbestandes der Wohnbau GmbH. Diese „Quartiersprofile“ könnten ergänzt werden um Daten zur Klassifizierung des Wohnungsbestandes, der Bewohnerstruktur, der Beschwerden, der Infrastruktur, der Zufriedenheit/Mieterbindung etc. Somit ergäben sich auch automatisch immer da, wo die Wohnbau Gießen GmbH einen hohen Anteil an allen Wohnungen im Quartier hat, Erkenntnisse für die Stadtverwaltung und bezüglich der kleinräumigen Entwicklungen.

Da die Wohnbau Gießen GmbH das Wohnungsunternehmen mit den meisten Wohnungen ist, melden sich bei ihr auch die meisten wohnungssuchenden Haushalte. Im Jahr 2013 waren dies 1.459 Haushalte.

Wir haben die Wohnungsunternehmen/Genossenschaften gefragt, wie viel Prozent der Haushalte, die sich bei ihrem Unternehmen/ihrer Genossenschaft um eine Wohnung beworben haben, sich auch bei anderen Wohnungsunternehmen/Genossenschaften um eine Wohnung beworben haben. Die Antworten lagen zwischen „mehr als 50%“ und „100%“.

Somit wäre eine Analyse der wohnungssuchenden Haushalte eine lohnende Sache mit Erkenntnissen für die gesamte Stadt. Diese Analyse könnte sich - neben den von uns bereits abgefragten besonderen Personenkreisen - auf die Ursache der Wohnungssuche, der Dringlichkeit etc. beziehen.

Zentrale Auswertungsergebnisse der Daten der Wohnungsunternehmen/Genossenschaften

In der folgenden Tabelle sind zunächst die Daten der Wohnungsunternehmen/Genossenschaften dargestellt. Dabei ist auch angegeben, wie viele Unternehmen/Genossenschaften geantwortet haben. Zudem ist jeweils bezogen auf die Anzahl und die Anteile der geringste und höchste Wert angegeben, sodass die Bandbreite sichtbar wird. Bei den Anteilen ist zudem dokumentiert, auf welche Grundgesamtheit sich die Anteile beziehen.

Für einige der Daten gibt es im Anschluss an diese Tabelle weitere Differenzierungen und Beschreibungen.

**Tabelle 126: Zentrale Auswertungsergebnisse, geringste und höchste Werte**

	Anzahl		Anteil	
	Geringster Wert	Höchster Wert	Geringster Wert	Höchster Wert
Öffentlich geförderte Mietwohnungen insgesamt (1., 2. Förderweg und vereinbarte Förderung) Angaben von 4 WU (WU = Wohnungsunternehmen/Genossenschaft)	36	7.114	14,1%	100,0%
			(Bezug: alle Wohnungen)	
Öffentlich geförderte Mietwohnungen und noch in Bindung insgesamt, Angaben von 4 WU	36	1.937	21,1%	100,0%
			(Bezug: öffentlich geförderte Mietwohnungen)	
Öffentlich geförderte Mietwohnungen, nicht mehr in der Bindung, aber noch mit Belegungsrechten seitens der Stadt Angaben von 2 WU	19	30	6,0%	14,1%
			(Bezug: öffentlich geförderte Mietwohnungen)	
Öffentlich geförderte Mietwohnungen und noch in der Bindung 2024 Angaben von 5 WU	0/36	1.260	17,7%	100,0%
			(Bezug: öffentlich geförderte Mietwohnungen und 2013 noch in der Bindung)	
Barrierefreie Wohnungen (DIN 18040) Angaben von 1 WU	0	0		
Rollstuhlgerechte Wohnungen, behinderten- gerechte Wohnungen Angaben von 3 WU	0/2	5	1,1%	2,2%
			(Bezug: alle Wohnungen)	
Wohnungen im Rahmen von Seniorenwohn- projekten, gemeinschaftlichen Wohnformen, betreutem Seniorenwohnen/Service Wohnen Angaben von 2 WU	0	320	0,0%	4,5%
			(Bezug: alle Wohnungen)	
Anzahl freigewordener und wieder beleg- ter/wieder vermieteter Wohnungen insgesamt Angaben von 4 WU	1	760	1,1%	10,1%
			(Bezug: alle Wohnungen)	
Anzahl frei gewordener und wieder beleg- ter/wieder vermieteter Wohnungen im Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen Angaben von 5 WU	1	146	1,1%	7,5%
			Bezug: öffentlich geförderte Mietwohnungen)	



	Anzahl		Anteil	
	Geringster Wert	Höchster Wert	Geringster Wert	Höchster Wert
Baufertigstellungen (Wohnungen) Angaben von 3 WU	0	0		
Wohnungssuchende Haushalte Angaben von 3 WU	103	1.459		
Wohnungssuchende Haushalte – besonderer Personenkreis				
Haushalte mit minderjährigem Kind/Kindern, Schwangere	85	313	21,5%	35,4%
Ältere Menschen/Haushalte (60 Jahre u. älter)	10	141	4,2%	9,7%
Haushalte mit Transfereinkommen (SGB II, XII)	66	701	27,5%	48,0%
Geringverdienende Haushalte, aber kein Bezug von Transfereinkommen				
Student_innen	34	122	8,4%	14,2%
Haushalte ohne eigene Wohnung (bei Freunden/Bekannten, in Heimen/Unterkünften, auf der Straße etc.)	34	34	2,3%	2,3%
Haushalt wohnt zum Zeitpunkt der Wohnungssuche nicht in Gießen	376	376	25,8%	25,8%
<i>Die Angaben zu den wohnungssuchenden Haushalten - besondere Personenkreise - enthalten Doppelnennungen.</i>			(Bezug: wohnungssuchende Haushalte insgesamt)	
Drohende Wohnungslosigkeit - Haushalte Angaben von 3 WU				
Fristlose Kündigung	11	299	2,7%	4,2%
			(Bezug: alle Wohnungen)	
Räumungsklage	1	43	9,1%	14,4%
Zwangsräumungstermin	0/1	21	7,0%	9,1%
Bedingt durch die fristlose Kündigung, die Räumungsklage, den Zwangsräumungstermin ausgesetzene Haushalte	0/1	11	3,7%	9,1%
			(Bezug: fristlose Kündigungen)	
			0,2%	0,3%
			(Bezug: alle Wohnungen)	
Ursache für die fristlose Kündigung:				
Mietschulden	13	299	100,0%	100,0%
vertragswidriges Verhalten	0	0		
Eigenbedarf	0	0		
Mietschulden u. vertragswidriges Verhalten	0	0		
Sonstiges	0	0		
			(Bezug: fristlose Kündigungen)	

**Auffälligkeiten:**

- Barrierefreie Wohnungen (DIN 18040)
- Rollstuhlgerechte Wohnungen, behindertengerechte Wohnungen
- Wohnungen im Rahmen von Seniorenwohnprojekten, gemeinschaftlichen Wohnformen, betreutem Seniorenwohnen/Service Wohnen

Nicht mehr als die Hälfte der Wohnungsunternehmen haben auf diese Fragen geantwortet, z.T. war es auch nur ein Wohnungsunternehmen/eine Genossenschaft. D.h. die anderen Wohnungsunternehmen/Genossenschaften haben entweder keine barrierefreien Wohnungen (DIN 18040) oder sie wissen nicht, ob sie welche haben.

Auch dass so wenige Unternehmen/Genossenschaften Angaben über Wohnungen im Rahmen von Seniorenwohnprojekten, gemeinschaftlichen Wohnformen, betreutem Seniorenwohnen/Service Wohnen machten bzw. davon auszugehen ist, dass sie nicht über entsprechende Wohnungen verfügen, ist angesichts der demografischen Entwicklung kritisch zu sehen. Dazu gehört auch, dass, wenn es diese Wohnungen gab, sie nicht mehr als 4,5% des Bestandes ausmachten.

- Anzahl frei gewordene und wieder belegte/wieder vermietete Wohnungen insgesamt
- Anzahl frei gewordene und wieder belegte/wieder vermietete Wohnungen im Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen

Interessant ist der Unterschied bei den vorliegenden Daten zur Fluktuation im Gesamtbestand und im Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen. Der höchste Anteilswert hinsichtlich des Gesamtbestandes liegt bei 10,1%, der höchste Wert im Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen liegt bei 7,1%. Dies ist eine Differenz um 42,3%. Dies ist unserer Meinung nach ein Indiz für die Angespanntheit im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment, was dazu führt, die Wohnung (auf Grund des Einkommens) eher nicht zu kündigen als in den anderen Marktsegmenten.

- Leerstand länger als 3 Monate

Auf die Frage nach Leerstand länger als 3 Monate gaben alle befragten Unternehmen/Genossenschaften an, dass es keine oder keine nennenswerten Leerstände gibt. Dies ist sicherlich positiv zu beurteilen. Dies deutet unserer Meinung wiederum aber auch darauf hin, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen hoch ist, was dann dazu führt, dass es in diesem Segment keinen nennenswerten Leerstand gibt.



In der folgenden Tabelle sind nochmals Detailinformationen der Wohnungsunternehmen/Genossenschaften zusammengestellt.

Tabelle 127: Detailinformationen der Wohnungsunternehmen/Genossenschaften

	Anzahl		Anteil	
	Geringster Wert	Höchster Wert	Geringster Wert	Höchster Wert
öffentlich geförderte Mietwohnungen insgesamt (1., 2. Förderweg und vereinbarte Förderung)	36	7.114		
Angaben von 4 WU				
Davon:				
Wohnungen mit einem Raum	4	316	1,9%	27,8%
Wohnungen mit 2 Räumen	9	2.830	25,0%	43,6%
Wohnungen mit 3 Räumen	5	2.904	13,9%	55,4%
Wohnungen mit 4 Räumen	12	1.009	14,2%	33,3%
Wohnungen mit 5 Räumen	2	48	0,5%	0,7%
Wohnungen mit 6 und mehr Räumen	4	7	0,1%	0,9%
öffentlich geförderte Mietwohnungen insgesamt und noch in der Bindung	36	1.937		
Angaben von 4 WU				
Davon:				
Wohnungen mit einem Raum	10	10	27,8%	27,8%
Wohnungen mit 2 Räumen	7	157	11,3%	52,7%
Wohnungen mit 3 Räumen	5	92	13,9%	69,3%
Wohnungen mit 4 Räumen	7	49	11,3%	35,5%
Wohnungen mit 5 Räumen	2	2	3,2%	3,2%
Wohnungen mit 6 und mehr Räumen	3	3	4,8%	4,8%
Wohnungssuchende Haushalte	103	1.459		
Angaben von 3 WU				
Davon:				
1 Personen-Haushalte	5	799	17,5%	54,8%
2 Personen-Haushalte	17	347	14,0%	23,8%
3 Personen-Haushalte	8	134	9,2%	14,6%
4 Personen-Haushalte	20	108	7,4%	19,4%
5 Personen-Haushalte	3	20	2,9%	8,3%
5 u. mehr Personen-Haushalte	14	71	4,9%	5,8%
Haushalte insgesamt mit Wohnberechtigungsschein	keine Angaben	keine Angaben		

- Wohnungsgrößen öffentlich geförderter Mietwohnungen (1., 2. Förderweg und vereinbarte Förderung)
Die Daten zeigen, dass die 2-, 3- und 4-Raumwohnungen bei den einzelnen Unternehmen/Genossenschaften den größten Anteil bilden.
- Wohnungsgrößen öffentlich geförderter Mietwohnungen und noch in der Bindung
Auch bei diesen Wohnungen zeigen die Daten, dass die 2, 3 und 4 Raumwohnungen bei den einzelnen Unternehmen/Genossenschaften den größten Anteil bilden.
- Wohnungssuchende Haushalte:
Die Hälfte der wohnungssuchenden Haushalte sind 1-Personenhaushalte oder Mehrpersonenhaushalte.



Mietkosten - Nettokaltmiete

In der folgenden Tabelle sind zum einen die Angaben der vier Unternehmen/Genossenschaften zu den geringsten und höchsten Nettokaltmieten wie auch die Angaben der zwei Unternehmen/Genossenschaften zu den durchschnittlichen Nettokaltmieten dargestellt. Aufgeführt sind zudem die gelieferten Daten und Informationen zu den Nebenkosten.

Tabelle 128: Nettokaltmiete und Nebenkosten

Geringste Nettokaltmiete	3,04 €/m ² - 3,80 €/m ² - 4,00 €/m ² - 4,98 €/m ²
Höchste Nettokaltmiete	4,98 €/m ² - 7,00 €/m ² - 7,50 €/m ² - 7,70 €/m ²
Durchschnittliche Nettokaltmiete	5,88 €/m ²
Durchschnittliche Nettokaltmiete preisfrei	5,76 €/m ²
Durchschnittliche Nettokaltmiete preisgebunden	4,98 €/m²
Durchschnittliche Höhe der Nebenkosten - €/qm (Kosten für Müllabfuhr, Hausmeister, Beleuchtung, Versicherung, Grundsteuer, Heizung etc.)	<ul style="list-style-type: none"> • 1,89 €/m² bis 2,53€/m² • 1,90 €/m² (Vorauszahlung kalte und warme Betriebskosten) • 0,90 €/m² (bei sanierten Wohnungen) • 2,53 €/m² • 2,57 €/m² (bei Bestandswohnungen)

Zu wissen, wie hoch die geringste und höchste Nettokaltmiete oder die durchschnittliche Nettokaltmiete ist, bedeutet nicht zu wissen, wie viele Wohnungen unterhalb einer bestimmten Miethöhe liegen.

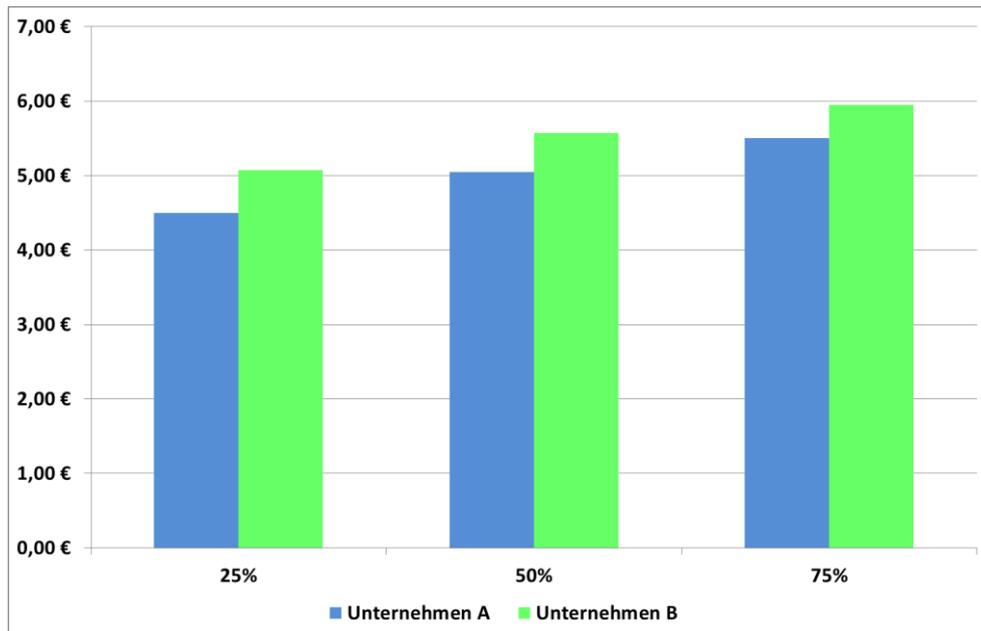
Deshalb haben wir neben den geringsten und höchsten Nettokaltmieten auch nach dem 25%, 50% und 75%-Perzentil der Nettokaltmiete gefragt, da diese Daten mit der damit verbundenen Anzahl der Wohnungen verknüpft sind. Denn auch wenn die geringste und höchste Netto-Kaltmiete als auch die durchschnittliche Nettokaltmiete bekannt ist, ist damit nicht bekannt, wie viele Wohnungen als preisgünstig zu bezeichnen sind.

Mit dem

- 25%-Perzentil der Miethöhe wird der Eurobetrag pro qm bezeichnet, der von 25% der Haushalte unterschritten und von 75% überschritten wird
- 50%-Perzentil der Miethöhe wird der Eurobetrag pro qm bezeichnet, der von 50% der Haushalte unterschritten und von 50% überschritten wird
- 75%-Perzentil der Miethöhe wird der Eurobetrag pro qm bezeichnet, der von 75% der Haushalte unterschritten und von 25% überschritten wird

In der folgenden Abbildung ist das 25%-, 50%- und 75%-Perzentil der Nettokaltmiete aufgetragen.

Abbildung 87: 25%-, 50%- und 75%-Perzentil der Nettokaltmiete



Datenquelle: Wohnungsunternehmen/Genossenschaften, eigene Berechnungen

Die Abbildung zeigt, dass beim Wohnungsunternehmen A 25% der Mieterhaushalte eine Nettokaltmiete pro qm zahlen, die unterhalb von 4,50 € liegt, und 75% der Mieterhaushalte eine Nettokaltmiete pro qm zahlen, die oberhalb von 4,50 € liegt.

Bezüglich des 75%-Perzentils zahlen 75% der Mieterhaushalte beim Wohnungsunternehmen B eine Nettokaltmiete pro qm, die unterhalb von 5,95 € liegt, und 25% der Mieterhaushalt eine Nettokaltmiete pro qm, die oberhalb von 5,95 € liegt.

In der folgenden Tabelle ist die Anzahl der Wohnungen aufgeführt, die sich hinter den drei Perzentilwerten verbergen.

Tabelle 129: 25%-, 50%- und 75%-Perzentil der beiden Wohnungsunternehmen

	Wohnungsunternehmen A			Wohnungsunternehmen B		
	Miethöhe	Anzahl Wohnungen <u>unterhalb</u> der entsprechenden Miethöhe	Anzahl Wohnungen <u>oberhalb</u> der entsprechenden Miethöhe	Miethöhe	Anzahl Wohnungen <u>unterhalb</u> der entsprechenden Miethöhe	Anzahl Wohnungen <u>oberhalb</u> der entsprechenden Miethöhe
25%-Perzentil	4,50 €	1.778	5.335	5,07 €	301	904
50%-Perzentil	5,05 €	3.557	3.557	5,57 €	603	603
75%-Perzentil	5,50 €	5.335	1.778	5,95 €	904	301

Im Folgenden wird dargestellt wie viele der Wohnungen der Wohnungsunternehmen/Genossenschaften unserer Meinung nach als preisgünstig anzusehen sind.



Als preisgünstig gelten dabei folgende Annahmen/Kriterien:

- Mietwohnungen, bei denen die geringste und höchste Nettokaltmiete von 4,98 €/qm identisch ist
- Mietwohnungen des Wohnungsunternehmens A, die unterhalb des 75%-Perzentil liegen (5,50 €)
- Mietwohnungen des Wohnungsunternehmens B, die unterhalb des 50%-Perzentil liegen (5,57 €)

Bezüglich einer preisgünstigen Miete pro qm haben wir uns an der durchschnittlichen Nettokaltmiete preisgebunden (4,98 €, siehe Tabelle 128) plus einem Zuschlag von 10% = 5,48 €, aufgerundet auf 5,50 € orientiert.

Die ermittelte Anzahl an preisgünstigen Wohnungen auf der von uns zu Grunde gelegten Nettokaltmiete von 5,50 € pro qm ist in der folgenden Tabelle abgebildet.

Tabelle 130: Anzahl preisgünstiger Wohnungen (Nettokaltmiete) in der Stadt Gießen 2013

	Anzahl
Mietwohnungen des Wohnungsunternehmens A, die unterhalb des 75%-Perzentils liegen	5.335
Mietwohnungen des Wohnungsunternehmens B, die unterhalb des 50%-Perzentils liegen	603
Mietwohnungen des Wohnungsunternehmens C, bei denen die geringste und höchste Nettokaltmiete von 4,98 €/qm identisch ist	90
Mietwohnungen der Wohnungsunternehmen D u. E, deren geringste Nettokaltmiete unter 5,50 €/qm liegt	704
Insgesamt	6.732

Anzumerken ist, dass häufig die durchschnittliche Nettokaltmiete im Rahmen der Kosten der Unterkunft (KdU) als preisgünstig zu Grunde gelegt wird. Dies wären im Fall der Stadt Gießen 5,00 € (siehe auch Tabelle 113, S. 118). Würde diese Miethöhe zugrunde gelegt, würde die Anzahl der preisgünstigen Wohnungen geringer als 6.732 sein.

5 Prognose Wohnungsbedarf

Bevor wir die vorliegenden Prognosen darstellen, sei an dieser Stelle aufgeführt, aus welchen Komponenten sich der Wohnungsbedarf zusammensetzt. Zu beachten ist dabei insbesondere, dass nicht Personen, sondern Haushalte „Wohnungsbedarfsträger“ sind.

Komponenten des Wohnungsbedarfs:

➤ Nachholbedarf

- Abbau von Wohnungslosigkeit, von Notunterbringung
- Abbau von überbelegten Wohnungen, Untermietverhältnissen
- Abbau des Haushaltsrückstaus
- Wiederauffüllung der Leerwohnungsreserve - Mobilitäts-, Fluktuationsreserve - auf 2,5% des Wohnungsbestandes, um Fluktuation zu ermöglichen

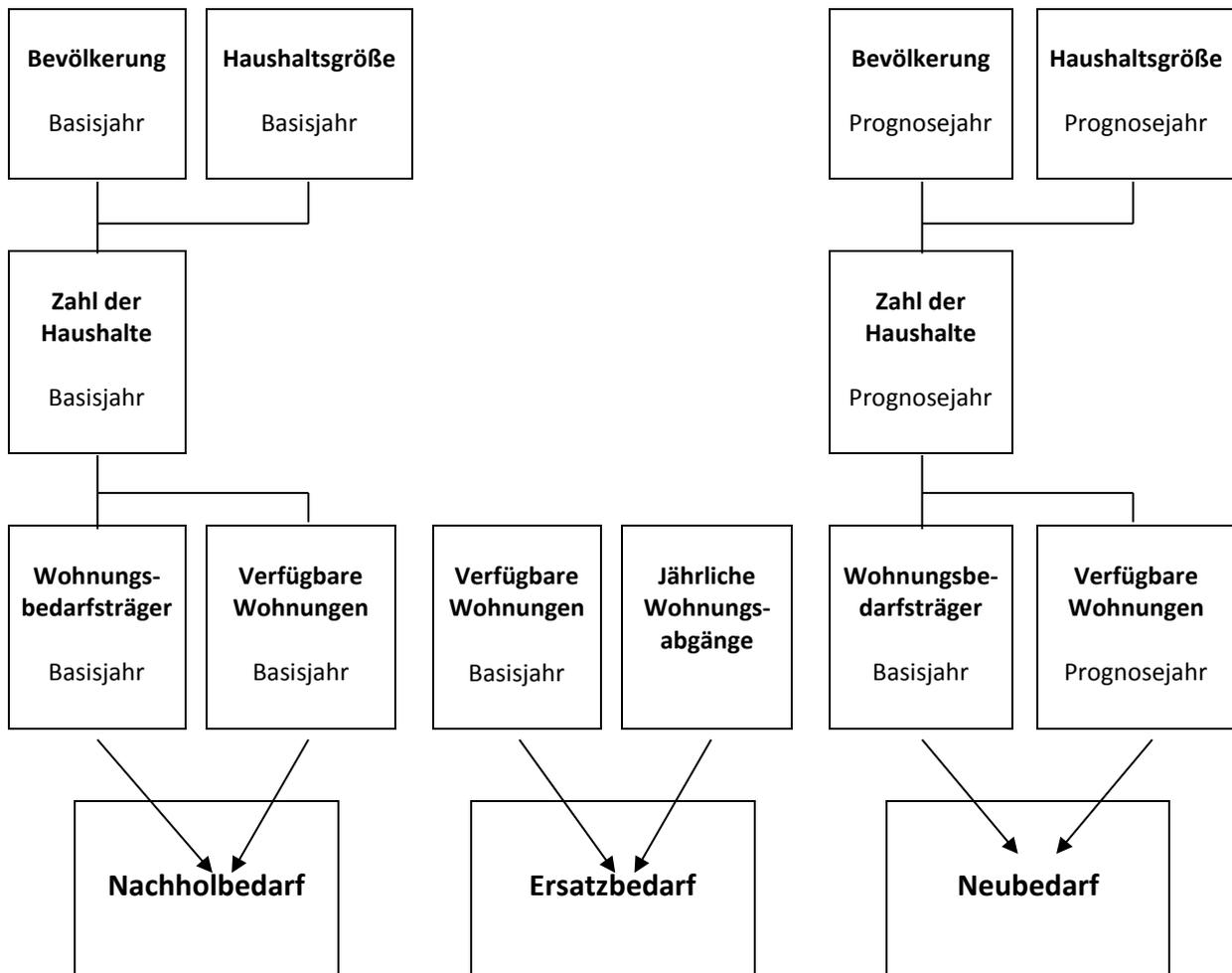
➤ Ersatzbedarf

- Kompensation der Abgänge aus dem Wohnungsbestand (Umbau, Abriss, Zusammenlegung von Wohnungen etc.)

➤ Neubedarf

- Entwicklung/Veränderung der Anzahl der privaten Haushalte (durchschnittliche Haushaltsgröße, Fertilität, Altersverschiebung, Bevölkerungsentwicklung/Zuwanderung, Haushaltsbildungsverhalten/Singularisierung)
- Kaufkraftentwicklung der Haushalte

Modell Wohnungsbedarf





Für die Stadt Gießen liegen von folgenden Institutionen Bevölkerungsprojektionen mit verschiedenen Prognosezeiträumen und Indikatoren vor:

1. Regierungspräsidium Gießen: Regionalplan Mittelhessen 2010: Zeitraum 2002 - 2020
 - Bevölkerungsentwicklung mit und ohne Wanderungen
 - Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen
 - Veränderung der Haushaltszahl

2. Bertelsmann Stiftung (Daten unter: wegweiser-kommune.de): Zeitraum 2009 - 2030
 - Gesamtbevölkerungsentwicklung
 - Entwicklung der Altersstruktur
 - Einflussfaktoren auf Bevölkerungsentwicklung

3. Hessen Agentur, 2008: Bevölkerungsvorausschätzung für den Landkreis Gießen und seine Kommunen (Report Nr. 740): Zeitraum 2000 - 2030 (2050)
 - Bevölkerungsentwicklung
 - Entwicklung der Altersstruktur

Von diesen Institutionen gibt es jedoch nur vom Regierungspräsidium Gießen im Regionalplan Mittelhessen 2010 Aussagen zum Wohnungsbedarf, sodass wir mit der Darstellung des Regionalplans Mittelhessen 2010 beginnen.

5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 enthält den vom Institut für Wohnen und Umwelt (Darmstadt) auf Basis der Bevölkerungsprojektion ermittelten Wohnungsbedarf 2020, der sich aus den Komponenten Neu-, Nachhol- und Ersatzbedarf zusammensetzt.

Die Bevölkerungsprojektion des Regionalplans Mittelhessen basiert auf der Bevölkerungszahl vom 31.12.2002 (73.580 Einwohner_innen). Unter Berücksichtigung der angenommenen Wanderungen wird zum Jahresende 2020 eine Bevölkerungszahl von 73.600 Einwohner_innen prognostiziert, sodass im Vergleich zu 2002 von keiner Veränderung bzw. nur von einer kaum nennenswerten Zunahme (+20, +0,03%) der Bevölkerungszahl ausgegangen wird.

Tabelle 131: Bevölkerungsprojektion für die Stadt Gießen 2010 - Regionalplan Mittelhessen 2010

Veränderung der Bevölkerungszahl	31.12.2002	31.12.2020 (o. Wanderung)	31.12.2020 (mit Wanderung)	Veränderung 2002-2020
Bevölkerungszahl (EW)	73.580	69.526	73.600	0,03%

Die Daten zur altersspezifischen Projektion zeigen die Veränderung der Altersstruktur an. Die größte Bevölkerungszunahme zeigt sich in der Altersgruppe 45 bis unter 60 Jahre (+63%), gefolgt von einer Zunahme um etwa ein Drittel in der Altersgruppe 60 bis unter 65 Jahre. In den beiden oberen Altersgruppen wird von einer Zunahme um 19 bzw. 18% ausgegangen. Mit Ausnahme der Altersgruppe der 16- bis unter 20-Jährigen wird bei allen jüngeren Altersgruppen ein Rückgang der Bevölkerungszahlen prognostiziert, insbe-



sondere bei der Bevölkerung im Kleinkindalter (-35%) und der Altersgruppe der 20 bis unter 45-Jährigen (-31%).²¹

Tabelle 132: Veränderung der Bevölkerung in der Stadt Gießen nach Altersgruppen - Regionalplan Mittelhessen 2010

Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen von 2002 – 2020 in %	%
0 bis unter 3 Jahre	-35%
3 bis unter 6 Jahre	-25%
6 bis unter 10 Jahre	-8%
10 bis unter 16 Jahre	-1%
16 bis unter 20 Jahre	10%
20 bis unter 45 Jahre	-31%
45 bis unter 60 Jahre	63%
60 bis unter 65 Jahre	33%
65 bis unter 75 Jahre	19%
75 Jahre und älter	18%

Auf der Basis der Bevölkerungsprojektion wird bis 2020 von 44.693 Haushalten in der Stadt Gießen ausgegangen.

Tabelle 133: Veränderung der Haushaltszahl in der Stadt Gießen - Regionalplan Mittelhessen 2010

Haushaltszahl	31.12.2002	31.12.2020	Veränderung 2002-2020 (abs.)	Veränderung 2002-2020 (%)
Anzahl Haushalte	42.546	44.693	2.147	5,0%

Orientiert an der Haushaltsentwicklung wird für die Stadt Gießen 2020 von einem gegenüber 2002 zusätzlichen Wohnungsbedarf von insgesamt 4.315 Wohnungen ausgegangen.

Davon sind 2.142 Wohnungen Neubedarf, der sich aus der Veränderung der Haushaltsanzahl im Prognosezeitraum 2002-2020 ergibt.

Der Nachholbedarf, der aus der zu Beginn des Prognosezeitraums bestehenden Wohnungsunterversorgung resultiert (Abbau von Wohnungslosigkeit/Notunterbringung, Abbau von Untermietverhältnissen, Abbau des Haushaltsrückstandes etc.), wird mit 1.207 Wohnungen angegeben.

Tabelle 134: Wohnungsbedarf 2020 für die Stadt Gießen - Regionalplan Mittelhessen 2010

Wohnungsbedarf 2020	Anzahl
Neubedarf	2.142
Nachholbedarf	1.207
Ersatzbedarf	966
Wohnungsbedarf insgesamt ohne negativen Bedarf	4.315

²¹ Dabei enthält der Regionalplan den Hinweis, dass die altersspezifische Projektion für die Stadt Gießen tendenziell noch zu günstig ausfällt, da der hohe Anteil der Studierenden an der Bevölkerung die Abläufe noch anders beeinflusst (vgl. Regionalplan S. 12).



Der Ersatzbedarf, der sich aus laufenden Wohnungsabgängen (z.B. infolge von Abriss, Brand, Umwidmungen, Zweckentfremdung oder Zusammenlegung von Wohnungen) ergibt, wird mit 966 Wohnungen beziffert.

Diesen Zahlen kann man auf Grund der von uns verwendeten Zeitreihe die reale Entwicklung gegenüberstellen.

Auf Grund der Daten zum Wanderungssaldo von 2004 bis 2013 lebten in der Stadt Gießen 5.703 Personen Ende 2013 mehr als 2004 (siehe auch Tabelle 14). Dies ist ein durchschnittlicher jährlicher Gewinn von 570 Personen.

Da Haushalte und nicht Personen Wohnungsbedarfsträger sind, sind diese 570 Personen in Haushalte „umzurechnen“. Die Grundlage hierfür sind die Daten des Zensus 2011. Zu der Zeit lebten in der Stadt Gießen 74.776 Personen in 40.679 Haushalten (Mai 2011). Dies sind durchschnittlich 1,84 Personen pro Haushalt.

Da laut Definition alle Personen, die gemeinsam in einer Wohnung leben, den Haushalt bilden, unabhängig davon, ob sie ihren Haupt- oder Nebenwohnsitz in Gießen haben, wurden bei der Haushaltegenerierung im Rahmen des Zensus 2011 auch die mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen berücksichtigt. Da die Zahl der 74.776 Bewohner_innen nicht die Personen mit Nebenwohnsitz berücksichtigt, ist davon auszugehen, dass 2011 in den 40.679 Haushalten 84.121 Personen (Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz) lebten. Dies wären sodann durchschnittlich 2,06 Personen pro Haushalt.

Die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt dürfte somit zwischen 1,84 und 2,06 Personen pro Haushalt liegen.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungsgewinn von 570 Personen verteilt sich somit rein rechnerisch auf 309 (570 Personen geteilt durch 1,84 Personen pro Haushalt) oder 276 Haushalte (570 Personen geteilt durch 2,06 Personen pro Haushalt).

Für die Jahre von 2004 bis 2013 würde dies bedeuten, dass Ende 2013 zwischen 2.770 und 3.090 Haushalte mehr in der Stadt Gießen wohnen als im Jahr 2004. Geht man davon aus, dass der durchschnittliche jährliche Wanderungsgewinn bis 2020 anhält, würden nochmals zwischen 1.939 und 2.163 Haushalte nach Gießen kommen. Dies wäre dann von 2004 bis 2020 insgesamt ein Zuwachs zwischen 4.709 und 5.253 Haushalten.

Werden zu diesen Zahlen der Nachholbedarf von 1.207 und der Ersatzbedarf von 996 Wohnungen (Regionalplan Mittelhessen 2010) hinzuaddiert, ergäbe sich bis 2020 insgesamt ein Wohnungsbedarf in der Stadt Gießen, der zwischen 6.882 und 7.456 Wohnungen liegt.

Tabelle 135: Wohnungsbedarf in der Stadt Gießen bis 2020

	Grundlage 2,06 Personen pro Haushalt	Grundlage 1,84 Personen pro Haushalt
Neubedarf auf Grund der Wanderungsgewinne 2004 bis 2020	4.709	5.253
Nachholbedarf (2002 bis 2020)	1.207	1.207
Ersatzbedarf (2002 bis 2020)	966	966
Insgesamt	6.882	7.456



Da wir auch über die Anzahl der Baufertigstellungen seit dem Jahr 2004 verfügen (siehe Tabelle 80), ist es möglich, dem Wohnungsbedarf bis 2020 die Anzahl der ebenfalls bis 2020 fertiggestellten Wohnungen gegenüberzustellen.

Von 2004 bis 2013 sind in der Stadt Gießen insgesamt 2.028 Wohnungen fertiggestellt worden. Dies ist eine durchschnittliche jährliche Baufertigstellungsrate von 203 Wohnungen. Wird diese Rate gehalten, entstehen in der Stadt von 2014 bis einschließlich 2020 nochmals 1.421 Wohnungen. Dies ergäbe einen Zuwachs von insgesamt 3.449 Wohnungen.

In den Wohnungsbedarfsprognosen wird davon ausgegangen, dass eine Leerstands- und Fluktuationsreserve von 2,5% für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendig ist. Dies würde für den Mai 2011 eine Anzahl von 1.070 und für den 31.12.2013 eine Anzahl von 1.083 Wohnungen bedeuten.

Die Daten des Zensus 2011 weisen für die Stadt Gießen einen Leerstand von 1.423 Wohnungen aus. Addiert man zum Leerstand die bewohnten Wohnungen hinzu (unter der Annahme, ein Haushalt bewohnt eine Wohnung), so ergibt sich eine Anzahl von 42.102 Wohnungen (40.679 Haushalte - Tabelle 26 - plus 1.423 leer stehende Wohnungen - Tabelle 78). Da der Zensus 2011 jedoch einen Bestand von 42.800 Wohnungen ausweist, stehen rein rechnerisch weitere 698 Wohnungen leer.

Legt man eine Leerstands- und Fluktuationsreserve von 2,5% zugrunde, so wären dies, wie beschrieben, zwischen 1.070 und 1.083 Wohnungen (je nachdem, welches Jahr zugrunde gelegt wird: Mai 2011 oder 31.12.2013). Da im Mai 2011 jedoch 2.121 Wohnungen nicht bewohnt waren (1.423 plus 698), stünden - unter der Wahrung der Leerstandsquote von 2,5% (1.070 Wohnungen) - weitere 1.051 Wohnungen zur Belegung zur Verfügung. Diese Zahl gilt es somit bei der Berechnung des Wohnungsbedarfs zu berücksichtigen.

Aus den Ausführungen ergibt sich somit folgender Wohnungsbedarf auf Grund der zusätzlichen Haushalte bis 2020 bedingt durch den Wanderungsgewinn.

Haushalte und Wohnungsbedarf bis 2020 – Variante 1

Variante 1

Anzahl Haushalte	Baufertigstellungen 2004 bis 2020	Leer stehende Wohnungen über eine Leerstandsquote von 2,5% hinaus	Verbleibender Wohnungsbedarf bis 2020
6.882	minus 3.449	minus 1.051	= 2.382

Haushalte und Wohnungsbedarf bis 2020 – Variante 2

Variante 2

Anzahl Haushalte	Baufertigstellungen 2004 bis 2020	Leer stehende Wohnungen über eine Leerstandsquote von 2,5% hinaus	Verbleibender Wohnungsbedarf bis 2020
7.456	minus 3.449	minus 1.051	= 2.956

5.2 Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung

Nach den Daten der Bertelsmann Stiftung, die vom Jahr 2009 ausgeht (76.020 Einwohner_innen), wird für 2020 eine Bevölkerungszahl von 77.830 Einwohner_innen prognostiziert. Damit ist die Bevölkerungszahl um 4.230 Einwohner_innen höher als in der Bevölkerungsprojektion des Regionalplans Mittelhessen. Zwischen 2009 und 2020 wird somit von einer Bevölkerungszunahme um 2,4% ausgegangen, zwischen 2020 und 2030 dagegen von einem Rückgang der Bevölkerungszahl (2020 - 2025 = -0,7%, 2025 - 2030 = -1,2%).

Tabelle 136: Veränderung Bevölkerungszahl – Bertelsmann Stiftung

Veränderung Bevölkerungszahl	2009	2015	2020	2025	2030
Bevölkerungszahl (EW)	76.020	77.770	77.830	77.270	76.330
relative Bevölkerungsentwicklung in % (jeweils im Vergleich zu 2009)	0,0%	2,3%	2,4%	1,6%	0,4%
relative Bevölkerungsentwicklung in 5 Jahres- schritten in %	3,3%	1,6%	0,1%	-0,7%	-1,2%

Mit einer prognostizierten Bevölkerungszahl von 77.770 Personen im Jahr 2015 liegt diese Prognose so nah an der Wirklichkeit wie keine andere der drei Prognosen. Denn die Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz lag Ende 2013 bei 77.733 Personen.

Angaben zur Veränderung der Altersstruktur finden sich bei der Bertelsmann Stiftung nur auf Basis spezifischer Kennzahlen. So ist zu erkennen, dass zwischen 2009 und 2030 das Median- und das Durchschnittsalter sowie insbesondere auch der Altenquotient von 23,3 auf 33,8 steigt (ab 65-Jährige je 100 Personen der Altersgruppe 20 und 64). Der Anteil der unter 18-Jährigen bleibt im gesamten betrachteten Zeitraum fast gleich (14,1% versus 14,0%).

Betrachtet man den Zeitraum 2009 - 2020 und 2020 – 2030, so ist zu erkennen, dass bis 2020 ein leichter Rückgang des Jugendquotienten, zwischen 2020 und 2030 dann eine wieder stetige Zunahme angenommen wird. Der Altenquotient weist zwischen 2009 und 2020 nur eine leichte Zunahme auf (23,3 auf 23,7), während er zwischen 2020 und 2030 dann wesentlich stärker ansteigt - (23,7 auf 33,8).

Tabelle 137: Veränderung Altersstruktur - Bertelsmann Stiftung

Veränderung Altersstruktur	2009	2015	2020	2025	2030
Medianalter	38,4	37,3	37,8	38,7	40,0
Durchschnittsalter	40,2	40,5	41,0	41,8	42,5
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Personen der Altersgruppe 20 bis 64 Jahre)	24,0	23,0	23,1	24,0	25,1
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Personen der Altersgruppe 20 bis 64 Jahre)	23,3	22,2	23,7	27,4	33,8
Anteil unter 18-Jährige	14,1%	13,8%	13,9%	14,1%	14,0%

Als zentrale Einflussfaktoren auf die Bevölkerungsentwicklung werden die zusammengefasste und allgemeine Geburtenziffer, Wanderungen und der Saldo aus Geburten- und Sterbefällen aufgeführt.

Zwischen 2009 und 2030 wird von einer leichten Zunahme der Fertilitätsrate ausgegangen (1,08 auf 1,10), die allgemeine Geburtenziffer steigt von 28,96 auf 33,63 Geburten je 1.000 Frauen zwischen 13 und 49



Jahre. Der Anteil der Elterngeneration soll bei um die 25 % bleiben. Der natürliche Saldo aus Geburten- und Sterbefällen bleibt zwar im gesamten Zeitraum positiv, die Prognose für 2030 fällt mit 0,7 aber sehr gering aus, nachdem der positive Saldo zwischen 2009 und 2020 zunächst stetig höher ausfiel. Bezogen auf die Wanderungen wird ab 2009 nur noch von negativen und dabei immer höheren negativen Wanderungssalden ausgegangen.

Tabelle 138: Einflussfaktoren auf die Bevölkerungsentwicklung - Bertelsmann Stiftung

Einflussfaktoren auf die Bevölkerungsentwicklung	2009	2015	2020	2025	2030
Zusammengefasste Geburtenziffer/Total Fertility Rate (Geburten je 13- bis 49-jährige Frau)	1,08	1,12	1,11	1,10	1,10
allgemeine Geburtenziffer/General Fertility Rate (Geburten je 1.000 Frauen der Altersgruppe 13 bis 49 Jahre)	28,96	34,48	36,14	35,15	33,63
Elterngeneration der 23- bis 36-Jährigen in %	25,0%	28,1%	27,7%	26,5%	25,2%
Saldo aus Geburten- und Sterbefällen (Personen je 1.000 EW)	0,1	1,4	1,6	1,2	0,7
Zuzüge (Personen je 1.000 EW)	116,3	107,9	103,9	100,0	96,9
Fortzüge (Personen je 1.000 EW)	104,1	108,0	106,2	103,3	100,4
Wanderungssaldo aus Zu- und Fortzügen (Personen je 1.000 EW)	12,2	-0,1	-2,4	-3,3	-3,6

Prognosen zur Haushaltsentwicklung auf Basis der vorhandenen Bevölkerungsprojektion sind bei der Bertelsmann Stiftung nicht zu finden, sodass Daten für die Ableitung des Wohnungsbedarfs fehlen.

5.3 Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur

Die Analyse der Hessen Agentur GmbH bezieht sich auf den Zeitraum 2000 bis 2030, bei der Prognose der Bevölkerungszahl gibt sie noch einen Ausblick auf 2050.

Die Bevölkerungsprojektion geht von einer stetigen Zunahme der Bevölkerung aus (Basistag 31.12.2000 = 73.138 Einwohner_innen).

Zwischen 2000 und 2020 soll die Bevölkerung von 73.138 auf 76.351 Einwohner_innen (+4,4%) ansteigen. Die prognostizierte Bevölkerungszahl liegt damit um

- 2.751 Einwohner_innen über der Prognose des Regionalplans Hessen für 2020 (73.600) und um
- 1.479 Einwohner_innen unter der Prognose der Bertelsmann Stiftung für 2020 (77.830).

Bis 2030 soll die Bevölkerung auf 77.587 Einwohner_innen ansteigen – im Vergleich zur Prognose der Bertelsmann Stiftung (76.330) sind dies 1.257 Einwohner_innen mehr – und 2050 dann bei über 78.000 Personen liegen.

Tabelle 139: Veränderung Bevölkerungszahl – Hessen Agentur

Veränderung Bevölkerungszahl	2000	2006	2020	2030	2050
Bevölkerungszahl (EW)	73.138	73.958	76.351	77.587	78.170
Veränderung der Bevölkerungszahl in % (jeweils im Vergleich zum vorherigen Wert)		1,1%	3,2%	1,6%	0,8%



Zur Entwicklung der Altersstruktur werden von der Hessen Agentur Veränderungen in fünf Altersgruppen mit 20-Jahresschritten bis 2030 gemacht. Eine Vergleichbarkeit mit den altersspezifischen Projektionen der anderen Institutionen ist so nicht möglich.

Es wird davon ausgegangen, dass zwischen 2000 und 2030 in der Stadt Gießen der Anteil der unter 20-Jährigen von 18,3% bis auf 15,8% und der Anteil der 20- bis unter 40-Jährigen an der Bevölkerung von 37,4% auf 29,9% stetig sinkt. Dagegen steigt der Anteil der ab 80-Jährigen von 16,9% bis auf 23,3% stetig an.

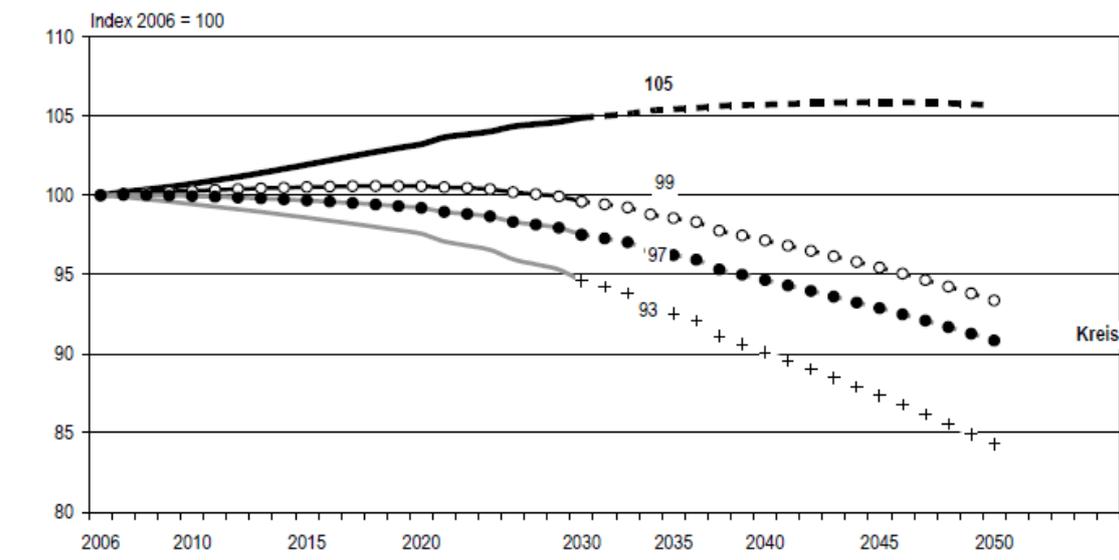
Der Anteil der Altersgruppe der 40- bis unter 60-Jährigen an der Bevölkerung ist zwischen 2000 und 2006 zunächst auf 28% angestiegen. Bis 2020 soll er dann wieder auf 26,9% sinken; 2030 soll diese Altersgruppe nur noch knapp über ein Viertel der Bevölkerung ausmachen.

Der Anteil der 60- bis unter 80-Jährigen ist in Gießen zwischen 2000 und 2006 zunächst auf 15,8% leicht zurückgegangen, bis 2020 soll er auf 17,9% und 2030 dann bis auf 23,3% ansteigen.

Tabelle 140: Entwicklung der Altersstruktur – Hessen Agentur

Entwicklung der Altersstruktur	2000	2006	2020	2030
Anteil unter 20-Jährige	18,3%	17,3%	16,2%	15,8%
Anteil 20- bis unter 40-Jährige	37,4%	34,2%	33,5%	29,9%
Anteil 40- bis unter 60-Jährige	23,4%	28,0%	26,9%	25,2%
Anteil 60- bis unter 80-Jährige	16,9%	15,8%	17,9%	23,3%
Anteil 80 Jahre und älter	4,1%	4,7%	5,5%	5,8%

Bevölkerungsentwicklung von 2006 bis 2030 (und Ausblick auf 2050) im Regionalvergleich (2006 = 100)



Die obere Linie bezieht sich auf die Stadt Gießen, die zweitoberste Linie auf den Landkreis Gießen, die dritt-oberste Linie auf das Land Hessen und die untere Linie auf den Regierungsbezirk Gießen.

Prognosen zur Haushaltsentwicklung auf Basis der vorhandenen Bevölkerungsprojektion sind bei der HessenAgentur ebenfalls nicht zu finden, sodass Daten für die Ableitung des Wohnungsbedarfs fehlen.



6 Kleinräumige Auswertung der Daten des Zensus Mai 2011

Auf den folgenden Seiten haben wir auf der Grundlage der Zensus-Daten vom Mai 2011 für einige Kennzahlen die kleinräumige Auswertung für die Stadt Gießen dargestellt. Die Kennzahlen beziehen sich auf:

- unterschiedliche Altersgruppen
 - 0- bis unter 6- Jährige
 - 6- bis unter 15- Jährige
 - 15- bis unter 25- Jährige
 - 25- bis unter 50- Jährige
 - 50- bis unter 65- Jährige
 - 65- bis unter 75- Jährige
 - 75- Jährige und älter

- die Eigentumsform an den Wohngebäuden
 - Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen
 - Privatpersonen
 - Wohnungsgenossenschaften
 - Kommune/kommunales Wohnungsunternehmen
 - Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen
 - Andere privatwirtschaftliche Unternehmen
 - Bund oder Land
 - Organisation ohne Erwerbszweck (z.B. Kirche)

- die Art der Wohnnutzung
 - von Eigentümer/-in bewohnt
 - zu Wohnzwecken vermietet
 - Ferien- und Freizeitwohnungen
 - leer stehend

Bei der Darstellung der Auswertungsergebnisse werden zunächst immer für jedes Gemeindeteil die entsprechenden Anteilswerte der jeweiligen Gruppe z.B. an der Gesamtpersonenzahl dargestellt. Zudem wird immer für jedes Gemeindeteil die prozentuale Abweichung vom gesamtstädtischen Anteilswert dargestellt. In den Tabellen sind zusätzlich die absoluten Zahlen mit aufgeführt, so dass die quantitative Dimension mit betrachtet werden kann.

Anschließend haben wir immer die Gemeindeteile mit den drei niedrigsten und höchsten Anteilswerten dargestellt. In der Klammer sind zusätzlich die absoluten Zahlen aufgeführt.

Den Abschluss dieses Kapitel bildet die Darstellung der räumlichen Verteilung aller Wohngebäude, aller Wohnungen etc. auf die 47 Gemeindeteile.



Tabelle 141: Anteil der „0- bis unter 6- Jährigen“ in den Gemeindeteilen

Rang	Bezirks- schlüssel	Gemeindeteil	Personen insgesamt	Anzahl Alters- gruppe	Anteil	Prozentuale Abwei- chung vom gesamt- städtischen Anteils- wert
1	0054	Hardt	300	30	10,0%	105,0%
2	0047	Margaretenhütte/ Südl.	354	30	8,5%	73,7%
3	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	915	75	8,2%	68,0%
4	0038	Rödgener Str.	1.794	147	8,2%	68,0%
5	0024	Östl. Wiesecker Weg	2.463	180	7,3%	49,8%
6	0032	Trieb/ Ursulum	1.839	126	6,9%	40,4%
7	0052	Nördl. Krodorfer Str.	2.817	192	6,8%	39,7%
8	0044	Südviertel	3.282	213	6,5%	33,0%
9	0021	Wißmarer Weg	1.482	96	6,5%	32,8%
10	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	3.390	216	6,4%	30,6%
11	0023	Westl. Wiesecker Weg	2.157	123	5,7%	16,9%
12	0111	Lützellinden	2.349	132	5,6%	15,2%
13	0043	Am Bergwerksland/ Wartweg	1.635	90	5,5%	12,8%
14	0035	Südhang/ Alter Friedhof	726	36	5,0%	1,6%
		Gesamtstadt	74.776	3.648	4,9%	0,0%
15	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	3.891	189	4,9%	-0,4%
16	0081	Schiffenberg	621	30	4,8%	-1,0%
17	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	684	33	4,8%	-1,1%
18	0061	Ortskern Wieseck	2.478	117	4,7%	-3,2%
19	0013	Schwarzlachgeb./ Steinstr.	3.669	171	4,7%	-4,5%
20	0033	Kugelberg	1.431	63	4,4%	-9,8%
21	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	2.775	120	4,3%	-11,4%
22	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	3.411	147	4,3%	-11,7%
23	0101	Allendorf	1.812	78	4,3%	-11,8%
24	0071	Rödgen	1.890	81	4,3%	-12,2%
25	0015	Berliner Platz/ Ludwigplatz	1.983	84	4,2%	-13,2%
26	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	1.491	63	4,2%	-13,4%
27	0063	Möserstr.	1.566	63	4,0%	-17,5%
28	0046	Alter Wetzlarer Weg	1.284	51	4,0%	-18,6%
29	0031	Eichgärtengebiet	2.304	90	3,9%	-19,9%
30	0093	Östl. Frankfurter Str.	1.494	57	3,8%	-21,8%
31	0062	West. Gießener Str.	2.466	93	3,8%	-22,7%
32	0018	Bahnhofsgebiet	639	24	3,8%	-23,0%
33	0041	Schiffenberger Tal	639	24	3,8%	-23,0%
34	0091	Südl. Wetzlarer Str.	2.280	81	3,6%	-27,2%
35	0011	Anlagering Nord	2.418	84	3,5%	-28,8%
36	0016	Ludwigstr./ Uni.-gebiet	2.535	84	3,3%	-32,1%
37	0042	Erdkauter Weg	753	24	3,2%	-34,7%
38	0012	Anlagering Süd	2.322	69	3,0%	-39,1%
39	0055	Heuchelheimer Str.	210	6	2,9%	-41,4%
40	0036	Alter Steinbacher Weg	654	18	2,8%	-43,6%
41	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	744	18	2,4%	-50,4%
42	0045	Klinikviertel	459	9	2,0%	-59,8%
43	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	219	3	1,4%	-71,9%
44	0037	Stadtwald	24	0		
45	0039	Oberlach/Depot	81	0		
46	0053	Gewerbegebiet West	18	0		
47	0066	Hangelstein	24	0		



Tabelle 142: Anteil der „6- bis unter 15- Jährigen“ in den Gemeindeteilen

Rang	Bezirks- schlüssel	Gemeindeteil	Personen insgesamt	Anzahl Alters- gruppe	Anteil	Prozentuale Abwei- chung vom gesamt- städtischen Anteils- wert
1	0052	Nördl. Krodorfer Str.	2.817	360	12,8%	82,4%
2	0037	Stadtwald	24	3	12,5%	78,4%
3	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	915	114	12,5%	77,9%
4	0047	Margaretenhütte/ Südl.	354	42	11,9%	69,4%
5	0024	Östl. Wiesecker Weg	2.463	273	11,1%	58,2%
6	0038	Rödgener Str.	1.794	174	9,7%	38,5%
7	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	3.390	321	9,5%	35,2%
8	0032	Trieb/ Ursulum	1.839	174	9,5%	35,1%
9	0021	Wißmarer Weg	1.482	135	9,1%	30,0%
10	0061	Ortskern Wieseck	2.478	225	9,1%	29,6%
11	0054	Hardt	300	27	9,0%	28,5%
12	0091	Südl. Wetzlarer Str.	2.280	204	8,9%	27,7%
13	0111	Lützellinden	2.349	207	8,8%	25,8%
14	0036	Alter Steinbacher Weg	654	57	8,7%	24,4%
15	0055	Heuchelheimer Str.	210	18	8,6%	22,4%
16	0071	Rödgen	1.890	159	8,4%	20,1%
17	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	1.491	123	8,2%	17,8%
18	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krodorfer Str.	3.891	300	7,7%	10,1%
19	0081	Schiffenberg	621	45	7,2%	3,4%
20	0023	Westl. Wiesecker Weg	2.157	156	7,2%	3,2%
21	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	684	48	7,0%	0,2%
		Gesamtstadt	74.776	5.238	7,0%	0,0%
22	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	219	15	6,8%	-2,2%
23	0093	Östl. Frankfurter Str.	1.494	102	6,8%	-2,5%
24	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	3.411	222	6,5%	-7,1%
25	0031	Eichgärtengebiet	2.304	141	6,1%	-12,6%
26	0033	Kugelberg	1.431	87	6,1%	-13,2%
27	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	744	45	6,0%	-13,7%
28	0062	West. Gießener Str.	2.466	147	6,0%	-14,9%
29	0101	Allendorf	1.812	108	6,0%	-14,9%
30	0044	Südviertel	3.282	195	5,9%	-15,2%
31	0063	Möserstr.	1.566	93	5,9%	-15,2%
32	0035	Südhang/ Alter Friedhof	726	39	5,4%	-23,3%
33	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	2.775	144	5,2%	-25,9%
34	0013	Schwarzlachgeb./ Steinstr.	3.669	183	5,0%	-28,8%
35	0045	Kliniksviertel	459	21	4,6%	-34,7%
36	0016	Ludwigstr./ Uni.-gebiet	2.535	114	4,5%	-35,8%
37	0011	Anlagering Nord	2.418	99	4,1%	-41,6%
38	0012	Anlagering Süd	2.322	90	3,9%	-44,7%
39	0041	Schiffenberger Tal	639	24	3,8%	-46,4%
40	0015	Berliner Platz/ Ludwigplatz	1.983	69	3,5%	-50,3%
41	0046	Alter Wetzlarer Weg	1.284	42	3,3%	-53,3%
42	0042	Erdkauter Weg	753	24	3,2%	-54,5%
43	0043	Am Bergwerksland/ Wartweg	1.635	51	3,1%	-55,5%
44	0018	Bahnhofsgebiet	639	18	2,8%	-59,8%
45	0039	Oberlach/ Depot	81	0		
46	0053	Gewerbegebiet West	18	0		
47	0066	Hangelstein	24	0		



Tabelle 143: Anteil der „15- bis unter 25-Jährigen“ in den Gemeindeteilen

Rang	Bezirks-schlüssel	Gemeindeteil	Personen insgesamt	Anzahl Alters-gruppe	Anteil	Prozentuale Abwei-chung vom gesamt-städtischen Anteils-wert
1	0045	Kliniksviertel	459	171	37,3%	108,3%
2	0039	Oberlach/ Depot	81	27	33,3%	86,4%
3	0053	Gewerbegebiet West	18	6	33,3%	86,4%
4	0043	Am Bergwerksland/ Wartweg	1.635	540	33,0%	84,7%
5	0042	Erdkauter Weg	753	213	28,3%	58,2%
6	0038	Rödgener Str.	1.794	489	27,2%	52,2%
7	0018	Bahnhofsgebiet	639	162	25,4%	41,8%
8	0031	Eichgärtengebiet	2.304	582	25,3%	41,3%
9	0047	Margaretenhütte/ Südl.	354	87	24,6%	37,4%
10	0015	Berliner Platz/ Ludwigplatz	1.983	486	24,5%	37,1%
11	0041	Schiffenberger Tal	639	144	22,5%	26,0%
12	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	2.775	615	22,2%	23,9%
13	0016	Ludwigstr./ Uni.-gebiet	2.535	561	22,1%	23,8%
14	0046	Alter Wetzlarer Weg	1.284	282	22,0%	22,8%
15	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	219	48	21,9%	22,6%
16	0012	Anlagering Süd	2.322	498	21,4%	19,9%
17	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	3.411	729	21,4%	19,5%
18	0013	Schwarzlachgeb./ Steinstr.	3.669	738	20,1%	12,5%
19	0055	Heuchelheimer Str.	210	42	20,0%	11,8%
20	0011	Anlagering Nord	2.418	462	19,1%	6,9%
21	0023	Westl. Wiesecker Weg	2.157	411	19,1%	6,6%
22	0044	Südviertel	3.282	621	18,9%	5,8%
23	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	3.891	708	18,2%	1,8%
24	0033	Kugelberg	1431	258	18,0%	0,8%
		Gesamtstadt	74.776	13.371	17,9%	0,0%
25	0061	Ortskern Wieseck	2.478	420	16,9%	-5,2%
26	0062	West. Gießener Str.	2.466	399	16,2%	-9,5%
27	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	684	108	15,8%	-11,7%
28	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	915	138	15,1%	-15,7%
29	0032	Trieb/ Ursulum	1.839	273	14,8%	-17,0%
30	0036	Alter Steinbacher Weg	654	96	14,7%	-17,9%
31	0093	Östl. Frankfurter Str.	1.494	216	14,5%	-19,1%
32	0063	Möserstr.	1.566	225	14,4%	-19,6%
33	0035	Südhang/ Alter Friedhof	726	102	14,0%	-21,4%
34	0054	Hardt	300	42	14,0%	-21,7%
35	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	3.390	471	13,9%	-22,3%
36	0021	Wißmarer Weg	1.482	204	13,8%	-23,0%
37	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	744	102	13,7%	-23,3%
38	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	1.491	204	13,7%	-23,5%
39	0052	Nördl. Krofdorfer Str.	2.817	378	13,4%	-25,0%
40	0101	Allendorf	1.812	240	13,2%	-25,9%
41	0091	Südl. Wetzlarer Str.	2.280	291	12,8%	-28,6%
42	0066	Hangelstein	24	3	12,5%	-30,1%
43	0111	Lützellinden	2.349	288	12,3%	-31,4%
44	0024	Östl. Wiesecker Weg	2.463	300	12,2%	-31,9%
45	0071	Rödgen	1.890	225	11,9%	-33,4%
46	0081	Schiffenberg	621	69	11,1%	-37,9%
47	0037	Stadtwald	24	0		



Tabelle 144: Anteil der „25- bis unter 50- Jährigen“ in den Gemeindeteilen

Rang	Bezirks- schlüssel	Gemeindeteil	Personen insgesamt	Anzahl Alters- gruppe	Anteil	Prozentuale Abwei- chung vom gesamt- städtischen Anteils- wert
1	0053	Gewerbegebiet West	18	12	66,7%	73,8%
2	0037	Stadtwald	24	15	62,5%	62,9%
3	0039	Oberlach/ Depot	81	48	59,3%	54,5%
4	0018	Bahnhofsgebiet	639	333	52,1%	35,8%
5	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	219	108	49,3%	28,5%
6	0016	Ludwigstr./ Uni.-gebiet	2.535	1.200	47,3%	23,4%
7	0055	Heuchelheimer Str.	210	99	47,1%	22,9%
8	0046	Alter Wetzlarer Weg	1.284	600	46,7%	21,8%
9	0044	Südviertel	3.282	1.440	43,9%	14,4%
10	0042	Erdkauter Weg	753	330	43,8%	14,2%
11	0011	Anlagering Nord	2.418	1.059	43,8%	14,2%
12	0012	Anlagering Süd	2.322	1.005	43,3%	12,8%
13	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	2.775	1.197	43,1%	12,4%
14	0043	Am Bergwerksland/ Wartweg	1.635	687	42,0%	9,5%
15	0013	Schwarzlachgeb./ Steinstr.	3.669	1.539	41,9%	9,3%
16	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	915	378	41,3%	7,7%
17	0054	Hardt	300	123	41,0%	6,9%
18	0061	Ortskern Wieseck	2.478	981	39,6%	3,2%
19	0038	Rödgener Str.	1.794	708	39,5%	2,9%
20	0041	Schiffenberger Tal	639	252	39,4%	2,8%
21	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	684	267	39,0%	1,8%
22	0033	Kugelberg	1.431	555	38,8%	1,1%
23	0045	Kliniksviertel	459	177	38,6%	0,5%
24	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	3.891	1.497	38,5%	0,3%
		Gesamtstadt	74.776	28.686	38,4%	0,0%
25	0023	Westl. Wiesecker Weg	2.157	822	38,1%	-0,7%
26	0066	Hangelstein	24	9	37,5%	-2,2%
27	0032	Trieb/ Ursulum	1.839	681	37,0%	-3,5%
28	0021	Wißmarer Weg	1.482	543	36,6%	-4,5%
29	0111	Lützellinden	2.349	852	36,3%	-5,5%
30	0093	Östl. Frankfurter Str.	1.494	540	36,1%	-5,8%
31	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	3.390	1.182	34,9%	-9,1%
32	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	1.491	519	34,8%	-9,3%
33	0091	Südl. Wetzlarer Str.	2.280	789	34,6%	-9,8%
34	0024	Östl. Wiesecker Weg	2.463	852	34,6%	-9,8%
35	0071	Rödgen	1.890	648	34,3%	-10,6%
36	0062	West. Gießener Str.	2.466	834	33,8%	-11,8%
37	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	3.411	1.125	33,0%	-14,0%
38	0052	Nördl. Krofdorfer Str.	2.817	915	32,5%	-15,3%
39	0047	Margaretenhütte/ Südl.	354	114	32,2%	-16,1%
40	0031	Eichgärtengebiet	2.304	741	32,2%	-16,2%
41	0101	Allendorf	1.812	579	32,0%	-16,7%
42	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	744	236	31,7%	-17,3%
43	0063	Möserstr.	1.566	489	31,2%	-18,6%
44	0015	Berliner Platz/ Ludwigplatz	1.983	597	30,1%	-21,5%
45	0081	Schiffenberg	621	177	28,5%	-25,7%
46	0035	Südhang/ Alter Friedhof	726	198	27,3%	-28,9%
47	0036	Alter Steinbacher Weg	654	140	21,4%	-44,2%



Tabelle 145: Anteil der „50- bis unter 65-Jährigen“ in den Gemeindeteilen

Rang	Bezirksschlüssel	Gemeindeteil	Personen insgesamt	Anzahl Altersgruppe	Anteil	Prozentuale Abweichung vom gesamtstädtischen Anteilswert
1	0066	Hangelstein	24	9	37,5%	131,3%
2	0101	Allendorf	1.812	405	22,4%	37,9%
3	0091	Südl. Wetzlarer Str.	2.280	498	21,8%	34,7%
4	0063	Möserstr.	1.566	330	21,1%	30,0%
5	0071	Rödgen	1.890	393	20,8%	28,3%
6	0036	Alter Steinbacher Weg	654	135	20,6%	27,3%
7	0081	Schiffenberg	621	126	20,3%	25,2%
8	0021	Wißmarer Weg	1.482	300	20,2%	24,9%
9	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	1.491	297	19,9%	22,9%
10	0111	Lützellinden	2.349	465	19,8%	22,1%
11	0062	West. Gießener Str.	2.466	483	19,6%	20,8%
12	0061	Ortskern Wieseck	2.478	468	18,9%	16,5%
13	0035	Südhang/ Alter Friedhof	726	135	18,6%	14,7%
14	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	3.390	615	18,1%	11,9%
15	0041	Schiffenberger Tal	639	114	17,8%	10,0%
16	0047	Margaretenhütte/ Südl.	354	63	17,8%	9,8%
17	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	744	132	17,7%	9,4%
18	0052	Nördl. Krodorfer Str.	2817	498	17,7%	9,0%
19	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	684	120	17,5%	8,2%
20	0032	Trieb/ Ursulum	1.839	321	17,5%	7,7%
21	0024	Östl. Wiesecker Weg	2.463	429	17,4%	7,4%
22	0093	Östl. Frankfurter Str.	1.494	255	17,1%	5,3%
23	0053	Gewerbegebiet West	18	3	16,7%	2,8%
		Gesamtstadt	74.776	12.123	16,2%	0,0%
24	0054	Hardt	300	48	16,0%	-1,3%
25	0013	Schwarzlachgeb./ Steinstr.	3.669	585	15,9%	-1,7%
26	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	3.411	537	15,7%	-2,9%
27	0031	Eichgärtengebiet	2.304	360	15,6%	-3,6%
28	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krodorfer Str.	3.891	600	15,4%	-4,9%
29	0023	Westl. Wiesecker Weg	2.157	327	15,2%	-6,5%
30	0033	Kugelberg	1.431	213	14,9%	-8,2%
31	0011	Anlagering Nord	2.418	351	14,5%	-10,5%
32	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	2.775	399	14,4%	-11,3%
33	0055	Heuchelheimer Str.	210	30	14,3%	-11,9%
34	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	915	126	13,8%	-15,1%
35	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	219	30	13,7%	-15,5%
36	0016	Ludwigstr./ Uni.-gebiet	2.535	339	13,4%	-17,5%
37	0037	Stadtwald	24	3	12,5%	-22,9%
38	0015	Berliner Platz/ Ludwigplatz	1.983	246	12,4%	-23,5%
39	0044	Südviertel	3.282	402	12,2%	-24,4%
40	0042	Erdkauter Weg	753	90	12,0%	-26,3%
41	0046	Alter Wetzlarer Weg	1.284	147	11,4%	-29,4%
42	0038	Rödgener Str.	1.794	201	11,2%	-30,9%
43	0012	Anlagering Süd	2.322	258	11,1%	-31,5%
44	0018	Bahnhofsgebiet	639	63	9,9%	-39,2%
45	0045	Kliniksviertel	459	45	9,8%	-39,5%
46	0043	Am Bergwerksland/ Wartweg	1.635	129	7,9%	-51,3%
47	0039	Oberlach/ Depot	81	3	3,7%	-77,2%



Tabelle 146: Anteil der „65- bis 75- Jährigen“ in den Gemeindeteilen

Rang	Bezirks- schlüssel	Gemeindeteil	Personen insgesamt	Anzahl Alters- gruppe	Anteil	Prozentuale Abwei- chung vom gesamt- städtischen Anteils- wert
1	0081	Schiffenberg	621	105	16,9%	112,0%
2	0035	Südhang/ Alter Friedhof	726	102	14,0%	76,2%
3	0063	Möserstr.	1.566	210	13,4%	68,1%
4	0037	Stadtwald	24	3	12,5%	56,7%
5	0066	Hangelstein	24	3	12,5%	56,7%
6	0101	Allendorf	1.812	222	12,3%	53,6%
7	0071	Rödgen	1.890	207	11,0%	37,3%
8	0093	Östl. Frankfurter Str.	1.494	159	10,6%	33,4%
9	0036	Alter Steinbacher Weg	654	69	10,6%	32,3%
10	0031	Eichgärtengebiet	2.304	240	10,4%	30,6%
11	0062	West. Gießener Str.	2.466	255	10,3%	29,6%
12	0111	Lützellinden	2.349	228	9,7%	21,7%
13	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	3.411	330	9,7%	21,3%
14	0052	Nördl. Krodorfer Str.	2.817	267	9,5%	18,8%
15	0091	Südl. Wetzlarer Str.	2.280	213	9,3%	17,1%
16	0021	Wißmarer Weg	1.482	135	9,1%	14,2%
17	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	3.390	306	9,0%	13,2%
18	0033	Kugelberg	1.431	129	9,0%	13,0%
19	0032	Trieb/ Ursulum	1.839	159	8,6%	8,4%
20	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krodorfer Str.	3.891	336	8,6%	8,3%
21	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	1.491	126	8,5%	6,0%
22	0024	Östl. Wiesecker Weg	2.463	204	8,3%	3,8%
		Gesamtstadt	74.776	5.964	8,0%	0,0%
23	0041	Schiffenberger Tal	639	48	7,5%	-5,8%
24	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	684	51	7,5%	-6,5%
25	0011	Anlagering Nord	2.418	177	7,3%	-8,2%
26	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	744	54	7,3%	-9,0%
27	0013	Schwarzlachgeb./ Steinstr.	3.669	252	6,9%	-13,9%
28	0023	Westl. Wiesecker Weg	2.157	147	6,8%	-14,6%
29	0042	Erdkauter Weg	753	51	6,8%	-15,1%
30	0015	Berliner Platz/ Ludwigplatz	1.983	123	6,2%	-22,2%
31	0044	Südviertel	3.282	201	6,1%	-23,2%
32	0054	Hardt	300	18	6,0%	-24,8%
33	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	915	54	5,9%	-26,0%
34	0061	Ortskern Wieseck	2.478	144	5,8%	-27,1%
35	0012	Anlagering Süd	2.322	123	5,3%	-33,6%
36	0045	Klinikviertel	459	24	5,2%	-34,4%
37	0016	Ludwigstr./ Uni.-gebiet	2.535	129	5,1%	-36,2%
38	0046	Alter Wetzlarer Weg	1.284	63	4,9%	-38,5%
39	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	2.775	135	4,9%	-39,0%
40	0043	Am Bergwerksland/ Wartweg	1.635	78	4,8%	-40,2%
41	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	219	9	4,1%	-48,5%
42	0018	Bahnhofsgebiet	639	24	3,8%	-52,9%
43	0039	Oberlach/ Depot	81	3	3,7%	-53,6%
44	0047	Margaretenhütte/ Südl.	354	12	3,4%	-57,5%
45	0038	Rödgener Str.	1.794	42	2,3%	-70,6%
46	0055	Heuchelheimer Str.	210	3	1,4%	-82,1%
47	0053	Gewerbegebiet West	18	0		



Tabelle 147: Anteil der „75-Jährigen und Älteren“ in den Gemeindeteilen

Rang	Bezirks-schlüssel	Gemeindeteil	Personen insgesamt	Anzahl Alters-gruppe	Anteil	Prozentuale Abwei-chung vom gesamt-städtischen Anteils-wert
1	0031	Eichgärtengebiet	2.304	447	19,4%	152,5%
2	0035	Südhang/ Alter Friedhof	726	111	15,3%	99,0%
3	0066	Hangelstein	24	3	12,5%	62,7%
4	0012	Anlagering Süd	2.322	279	12,0%	56,4%
5	0081	Schiffenberg	621	69	11,1%	44,6%
6	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	1.491	165	11,1%	44,0%
7	0093	Östl. Frankfurter Str.	1.494	165	11,0%	43,7%
8	0062	West. Gießener Str.	2.466	255	10,3%	34,6%
9	0063	Möserstr.	1.566	156	10,0%	29,7%
10	0101	Allendorf	1.812	180	9,9%	29,3%
11	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	3.411	327	9,6%	24,8%
12	0071	Rödgen	1.890	177	9,4%	21,9%
13	0024	Östl. Wiesecker Weg	2.463	228	9,3%	20,5%
14	0091	Südl. Wetzlarer Str.	2.280	204	8,9%	16,5%
15	0033	Kugelberg	1.431	126	8,8%	14,6%
16	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	684	60	8,8%	14,2%
17	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	3.390	282	8,3%	8,3%
18	0046	Alter Wetzlarer Weg	1284	99	7,7%	0,4%
19	0011	Anlagering Nord	2.418	186	7,7%	0,1%
		Gesamtstadt	74.776	5.745	7,7%	0,0%
20	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	744	57	7,7%	-0,3%
21	0023	Westl. Wiesecker Weg	2.157	165	7,6%	-0,4%
22	0111	Lützellinden	2.349	177	7,5%	-1,9%
23	0052	Nördl. Krodorfer Str.	2.817	210	7,5%	-3,0%
24	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	3.891	261	6,7%	-12,7%
25	0036	Alter Steinbacher Weg	654	42	6,4%	-16,4%
26	0044	Südviertel	3.282	210	6,4%	-16,7%
27	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	2775	165	5,9%	-22,6%
28	0055	Heuchelheimer Str.	210	12	5,7%	-25,6%
29	0032	Trieb/ Ursulum	1839	105	5,7%	-25,7%
30	0041	Schiffenberger Tal	639	36	5,6%	-26,7%
31	0013	Schwarzlachgeb./ Steinstr.	3669	195	5,3%	-30,8%
32	0061	Ortskern Wieseck	2478	126	5,1%	-33,8%
33	0021	Wißmarer Weg	1482	66	4,5%	-42,0%
34	0016	Ludwigstr./ Uni.-gebiet	2535	105	4,1%	-46,1%
35	0015	Berliner Platz/ Ludwigplatz	1983	78	3,9%	-48,8%
36	0043	Am Bergwerksland/ Wartweg	1635	60	3,7%	-52,2%
37	0045	Klinikviertel	459	15	3,3%	-57,5%
38	0042	Erdkauter Weg	753	24	3,2%	-58,5%
39	0054	Hardt	300	9	3,0%	-61,0%
40	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	915	27	3,0%	-61,6%
41	0018	Bahnhofsgebiet	639	18	2,8%	-63,3%
42	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	219	6	2,7%	-64,3%
43	0047	Margaretenhütte/ Südl.	354	9	2,5%	-66,9%
44	0038	Rödgener Str.	1794	33	1,8%	-76,1%
45	0037	Stadtwald	24	0		
46	0039	Oberlach/ Depot	81	0		
47	0053	Gewerbegebiet West	18	0		



In der Gesamtstadt ist der Anteil der 25- bis unter 50-Jährigen (38,4%) am höchsten und der 0- bis unter 6-Jährigen (4,9%) am geringsten.

In 14 (29,8%) der 47 Gemeindeteile liegt der Anteil der **0- bis unter 6-Jährigen** über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 4,9%. Die Gebiete Hardt (10,0%), Margaretenhütte/Südl. (8,5%) und westl. Marburger Str./Inselweg (8,2%) weisen die höchsten Werte auf.

Die Gruppe der **6- bis unter 15-Jährigen** ist in 21 (44,7%) der 47 Gemeindeteile im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnittswert (4,9%) höher. In dieser Altersgruppe weisen die nördl. Krofdorfer Str. (12,8%), Stadtwald (12,5%) und die westl. Marburger Str./Inselweg (12,5%) die höchsten Anteilswerte auf.

In 24 (51,1%) Gemeindeteilen liegt die Gruppe der **15- bis unter 25-Jährigen** über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 17,9%. Die höchsten Anteilswerte finden sich in der Nördl. Krofdorfer Str. (12,8%), dem Stadtwald (12,5%) und der Westl. Marburger Str./dem Inselweg (12,5%).

Ebenfalls in 24 Gemeindeteilen liegt in der Altersgruppe der **25- bis unter 50-Jährigen** der Anteilswert über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 38,4%. Die höchsten Anteilswerte sind im Gewerbegebiet West (66,7%), Stadtwald (62,5%) und in Oberlach/Depot (59,3%) zu finden

Die Altersgruppe der **50- bis unter 65-Jährigen** ist in allen Gemeindeteilen vertreten und in 23 (48,9%) Bezirken liegt der Anteilswert über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert. Die höchsten Anteile sind in den Gebieten Hangelstein (37,5%), Allendorf (22,4%) und in der südl. Wetzlarer Str. (21,8%).

Bezogen auf die Gesamtstadt weist die Altersgruppe der **65- bis unter 75-Jährigen** in 22 (46,8%) Gemeindeteilen einen überdurchschnittlichen Anteil auf. In allen Gemeindeteilen gibt es Personen dieser Altersgruppe. Die höchsten Anteilswerte sind in den Gebieten Schiffenberg (16,9%), Südhang/alter Friedhof (14,0%) und in der Möserstr. (13,4%) zu finden.

Der prozentuale Anteil der **75- Jährigen und älter** liegt in 19 (40,4%) Gemeindeteilen über dem gesamtstädtischen. Das Eichgärtengebiet (19,4%), der Südhang/alter Friedhof (15,3%) und Hangelstein (12,5%) weisen die höchsten Anteilswerte auf.

In der folgenden Tabelle sind für die sieben Altersgruppen jeweils die drei Gemeindeteile mit den niedrigsten und höchsten Anteilswerten aufgeführt.

Deutlich wird, dass der Gemeindeteil Margaretenhütte/Südl. jeweils in der jüngsten und den beiden ältesten Altersgruppen vertreten ist. In der jüngsten Altersgruppe (0 bis unter 6 Jahre) ist dieser Gemeindeteil mit dem zweithöchsten Anteilswert vertreten und in den beiden ältesten Altersgruppen mit dem dritt- und zweitniedrigsten Wert. D.h. in diesem Gebiet leben prozentual viele Kinder und sehr wenig alte Menschen.

Prozentual viele Kinder leben ebenfalls in dem Gemeindeteil Westl. Marburger Str./Inselweg, da dieser Gemeindeteil bei den beiden jüngsten Altersgruppen zweimal bei den drei höchsten Anteilswerten vertreten ist.

Ebenfalls zweimal vertreten ist der Gemeindeteil Südhang/Alter Friedhof in den beiden ältesten Altersgruppen. D.h. dies ist ein eher „alter“ Gemeindeteil.

**Tabelle 148: Die drei Gemeindeteile mit den niedrigsten und höchsten Anteilswerten bezüglich der sieben Altersgruppen**

Altersgruppen	Gemeindeteil	niedrigster Wert	Gemeindeteil	höchster Wert
0 bis unter 6- Jährige	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	1,4%(3)	Hardt	10,0% (30)
	Kliniksviertel	2,0% (9)	Margaretenhütte/ Südl.	8,5% (30)
	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	2,4% (18)	Westl. Marburger Str./ Inselweg	8,2% (75)
6 bis unter 15- Jährige	Bahnhofsgebiet	2,8% (18)	Nördl. Krofdorfer Str.	12,8% (360)
	Am Bergwerksland/ Wartweg	3,1% (51)	Stadtwald	12,5% (3)
	Erdkauter Weg	3,2% (24)	Westl. Marburger Str./ Inselweg	12,5% (114)
15 bis unter 25- Jährige	Schiffenberg	11,1% (69)	Kliniksviertel	37,3% (171)
	Rödgen	11,9% (225)	Oberlach/ Depot	33,3% (27)
	Östl. Wiesecker Weg	12,2% (300)	Gewerbegebiet West	33,3% (6)
25 bis unter 50- Jährige	Alter Steinbacher Weg	21,4% (140)	Gewerbegebiet West	66,7% (12)
	Südhang/ Alter Friedhof	27,3% (198)	Stadtwald	62,5% (15)
	Schiffenberg	28,5% (177)	Oberlach/ Depot	59,3% (48)
50 bis unter 65- Jährige	Oberlach/Depot	3,7% (3)	Hangelstein	37,5% (9)
	Am Bergwerksland/ Wartweg	7,9% (129)	Allendorf	22,4% (405)
	Kliniksviertel	9,8% (45)	Südl. Wetzlarer Str.	21,8% (498)
65 bis unter 75- Jährige	Heuchelheimer Str.	1,4% (3)	Schiffenberg	16,9% (105)
	Rödgener Str.	2,3% (42)	Südhang/ Alter Friedhof	14,0% (102)
	Margaretenhütte/ Südl.	3,4% (12)	Möserstr.	13,4% (210)
75 Jährige und älter	Rödgener Str.	1,8% (33)	Eichgärtengebiet	19,4% (447)
	Margaretenhütte/ Südl.	2,5% (9)	Südhang/ Alter Friedhof	15,3% (111)
	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	2,7% (6)	Hangelstein	12,5% (3)

In den folgenden Tabellen ist die räumliche Verteilung der Eigentumsform an den Wohngebäuden dargestellt.



Tabelle 149: Anteil der „Gemeinschaft von Wohnungseigentümern /-innen“ an allen Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in den Gemeindeteilen

Rang	Bezirks-schlüssel	Gemeindeteil	Wohngebäude insgesamt	Anzahl Eigen-tumsform	Anteil	Prozentuale Abwei-chung vom gesamt-städtischen Anteilswert
1	0037	Stadtwald	3	3	100,0%	709,6%
2	0041	Schiffenberger Tal	57	21	36,8%	198,3%
3	0018	Bahnhofsgebiet	42	15	35,7%	189,2%
4	0042	Erdkauter Weg	81	27	33,3%	169,8%
5	0011	Anlagering Nord	195	54	27,7%	124,2%
6	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	315	87	27,6%	123,6%
7	0016	Ludwigstr./ Univ.-gebiet	288	69	24,0%	94,0%
8	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	384	87	22,7%	83,5%
9	0038	Rödgener Str.	138	30	21,7%	76,0%
10	0043	Am Bergwerkswald/ Wartweg	171	36	21,1%	70,4%
11	0046	Alter Wetzlarer Weg	147	30	20,4%	65,2%
12	0012	Anlagering Süd	150	30	20,0%	61,9%
13	0047	Margaretenhütte/ Südl.	15	3	20,0%	61,9%
14	0055	Heuchelheimer Str.	30	6	20,0%	61,9%
15	0015	Berliner Platz/ Ludwigsplatz	201	39	19,4%	57,1%
16	0044	Südviertel	471	90	19,1%	54,7%
17	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	33	6	18,2%	47,2%
18	0054	Hardt	69	12	17,4%	40,8%
19	0031	Eichgärtengebiet	393	60	15,3%	23,6%
20	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	279	42	15,1%	21,8%
21	0061	Ortskern Wieseck	531	69	13,0%	5,2%
		Gesamtstadt	11.610	1.434	12,4%	0,0%
22	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	78	9	11,5%	-6,6%
23	0023	Westl. Wiesecker Weg	219	24	11,0%	-11,3%
24	0093	Östl. Frankfurter Str.	384	42	10,9%	-11,4%
25	0021	Wißmarer Weg	384	42	10,9%	-11,4%
26	0013	Schwarzlachgeb. / Steinstr.	357	39	10,9%	-11,6%
27	0071	Rödgen	531	54	10,2%	-17,7%
28	0033	Kugelberg	207	21	10,1%	-17,9%
29	0045	Klinikviertel	60	6	10,0%	-19,0%
30	0111	Lützellinden	627	60	9,6%	-22,5%
31	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	444	42	9,5%	-23,4%
32	0063	Möserstr.	336	30	8,9%	-27,7%
33	0101	Allendorf	528	42	8,0%	-35,6%
34	0062	West. Gießener Str.	630	48	7,6%	-38,3%
35	0032	Trieb/ Ursulum	246	18	7,3%	-40,8%
36	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	222	15	6,8%	-45,3%
37	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	378	24	6,3%	-48,6%
38	0091	Südl. Wetzlarer Str.	666	42	6,3%	-48,9%
39	0024	Östl. Wiesecker Weg	348	21	6,0%	-51,1%
40	0052	Nördl. Krofdorfer Str.	255	15	5,9%	-52,4%
41	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	156	9	5,8%	-53,3%
42	0036	Alter Steinbacher Weg	162	9	5,6%	-55,0%
43	0081	Schiffenberg	216	6	2,8%	-77,5%
44	0035	Südhang/ Alter Friedhof	168	3	1,8%	-85,5%
45	0039	Oberlach/ Depot	3	0		
46	0053	Gewerbegebiet West	3	0		
47	0066	Hangelstein	3	0		

**Tabelle 150: Anteil der „Privatpersonen“ an allen Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in den Gemeindeteilen**

Rang	Bezirksschlüssel	Gemeindeteil	Wohngebäude insgesamt	Anzahl Eigentumsform	Anteil	Prozentuale Abweichung vom gesamtstädtischen Anteilswert
1	0039	Oberlach/ Depot	3	3	100,0%	32,9%
2	0066	Hangelstein	3	3	100,0%	32,9%
3	0081	Schiffenberg	216	210	97,2%	29,2%
4	0035	Südhang/ Alter Friedhof	168	156	92,9%	23,4%
5	0091	Südl. Wetzlarer Str.	666	618	92,8%	23,3%
6	0036	Alter Steinbacher Weg	162	150	92,6%	23,0%
7	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	222	204	91,9%	22,1%
8	0062	West. Gießener Str.	630	570	90,5%	20,2%
9	0111	Lützellinden	627	564	90,0%	19,5%
10	0101	Allendorf	528	474	89,8%	19,3%
11	0093	Östl. Frankfurter Str.	384	342	89,1%	18,3%
12	0071	Rödgen	531	471	88,7%	17,8%
13	0021	Wißmarer Weg	384	333	86,7%	15,2%
14	0063	Möserstr.	336	291	86,6%	15,1%
15	0061	Ortskern Wieseck	531	450	84,8%	12,6%
16	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	156	132	84,6%	12,4%
17	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	279	231	82,8%	10,0%
18	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	33	27	81,8%	8,7%
19	0045	Klinikviertel	60	48	80,0%	6,3%
20	0043	Am Bergwerkswald/ Wartweg	171	129	75,4%	0,2%
		Gesamtstadt	11.610	8.739	75,3%	0,0%
21	0031	Eichgärtengebiet	393	294	74,8%	-0,6%
22	0044	Südviertel	471	339	72,0%	-4,4%
23	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	378	270	71,4%	-5,1%
24	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	444	309	69,6%	-7,5%
25	0054	Hardt	69	48	69,6%	-7,6%
26	0024	Östl. Wiesecker Weg	348	240	69,0%	-8,4%
27	0015	Berliner Platz/ Ludwigsplatz	201	138	68,7%	-8,8%
28	0032	Trieb/ Ursulum	246	165	67,1%	-10,9%
29	0018	Bahnhofsgebiet	42	27	64,3%	-14,6%
30	0033	Kugelberg	207	132	63,8%	-15,3%
31	0016	Ludwigstr./ Univ.-gebiet	288	180	62,5%	-17,0%
32	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	78	48	61,5%	-18,2%
33	0055	Heuchelheimer Str.	30	18	60,0%	-20,3%
34	0046	Alter Wetzlarer Weg	147	87	59,2%	-21,4%
35	0012	Anlagering Süd	150	87	58,0%	-22,9%
36	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	315	177	56,2%	-25,3%
37	0023	Westl. Wiesecker Weg	219	120	54,8%	-27,2%
38	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	384	210	54,7%	-27,3%
39	0041	Schiffenberger Tal	57	30	52,6%	-30,1%
40	0011	Anlagering Nord	195	99	50,8%	-32,6%
41	0042	Erdkauter Weg	81	39	48,2%	-36,0%
42	0047	Margaretenhütte/ Südl.	15	6	40,0%	-46,9%
43	0052	Nördl. Krofdorfer Str.	255	102	40,0%	-46,9%
44	0013	Schwarzlachgeb. / Steinstr.	357	135	37,8%	-49,8%
45	0038	Rödgener Str.	138	27	19,6%	-74,0%
46	0037	Stadtwald	3	0		
47	0053	Gewerbegebiet West	3	0		



Tabelle 151: Anteil der „Wohnungsgenossenschaft“ an allen Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in den Gemeindeteilen

Rang	Bezirksschlüssel	Gemeindeteil	Wohngebäude insgesamt	Anzahl Eigentumsform	Anteil	Prozentuale Abweichung vom gesamtstädtischen Anteilswert
1	0038	Rödgener Str.	138	45	32,6%	2.153,5%
2	0033	Kugelberg	207	24	11,6%	701,2%
3	0032	Trieb/ Ursulum	246	21	8,5%	489,9%
4	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	315	18	5,7%	294,9%
5	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	378	18	4,8%	229,1%
6	0046	Alter Wetzlarer Weg	147	6	4,1%	182,1%
7	0023	Westl. Wiesecker Weg	219	6	2,7%	89,3%
8	0052	Nördl. Krofdorfer Str.	255	6	2,4%	62,6%
9	0031	Eichgärtengebiet	393	9	2,3%	58,3%
		Gesamtstadt	11.610	168	1,4%	0,0%
10	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	279	3	1,1%	-25,7%
11	0063	Möserstr.	336	3	0,9%	-38,3%
12	0101	Allendorf	627	3	0,6%	-60,7%
13	0071	Rödgen	531	3	0,6%	-61,0%
14	0011	Anlagering Nord	195	0		
15	0012	Anlagering Süd	150	0		
16	0013	Schwarzlachgeb./ Steinstr.	357	0		
17	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	78	0		
18	0015	Berliner Platz/ Ludwigsplatz	201	0		
19	0016	Ludwigstr./ Wilhelmstr.	288	0		
20	0018	Bahnhofsgebiet	42	0		
21	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	33	0		
22	0021	Wißmarer Weg	384	0		
23	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	444	0		
24	0024	Östl. Wiesecker Weg	348	0		
25	0035	Südhang/ Alter Friedhof	168	0		
26	0036	Alter Steinbacher Weg	162	0		
27	0037	Stadtwald	3	0		
28	0039	Oberlach/Depot	3	0		
29	0041	Schiffenberger Tal	57	0		
30	0042	Erdkauter Weg	81	0		
31	0043	Am Bergwerkswald/ Wartweg	171	0		
32	0044	Südviertel	471	0		
33	0045	Kliniksviertel	60	0		
34	0047	Margaretenhütte/ Südl.	15	0		
35	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	384	0		
36	0053	Gewerbegebiet West	3	0		
37	0054	Hardt	69	0		
38	0055	Heuchelheimer Str.	30	0		
39	0061	Ortskern Wieseck	531	0		
40	0062	West. Gießener Str.	630	0		
41	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	222	0		
42	0066	Hangelstein	3	0		
43	0081	Schiffenberg	216	0		
44	0091	Südl. Wetzlarer Str.	666	0		
45	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	156	0		
46	0093	Östl. Frankfurter Str.	384	0		
47	0111	Lützellinden	627	0		

**Tabelle 152: Anteil der „Kommune/kommunale Wohnungsunternehmen“ an allen Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in den Gemeindeteilen**

Rang	Bezirks-schlüssel	Gemeindeteil	Wohngebäude insgesamt	Anzahl Eigen-tumsform	Anteil	Prozentuale Abwei-chung vom gesamt-städtischen Anteils-wert
1	0052	Nördl. Krofdorfer Str.	255	132	51,8%	482,3%
2	0013	Schwarzlachgeb. / Steinstr.	357	165	46,2%	420,0%
3	0047	Margaretenhütte/ Südl.	15	6	40,0%	350,0%
4	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	78	21	26,9%	202,9%
5	0023	Westl. Wiesecker Weg	219	57	26,0%	192,8%
6	0024	Östl. Wiesecker Weg	348	87	25,0%	181,3%
7	0038	Rödgener Str.	138	33	23,9%	169,0%
8	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	444	93	21,0%	135,7%
9	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	384	72	18,8%	110,9%
10	0011	Anlagering Nord	195	33	16,9%	90,4%
11	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	378	63	16,7%	87,5%
12	0012	Anlagering Süd	150	21	14,0%	57,5%
13	0033	Kugelberg	207	27	13,0%	46,7%
14	0042	Erdkauter Weg	81	9	11,1%	25,0%
15	0016	Ludwigstr./ Univ.-gebiet	288	30	10,4%	17,2%
16	0055	Heuchelheimer Str.	30	3	10,0%	12,5%
17	0032	Trieb/ Ursulum	246	24	9,8%	9,8%
		Gesamtstadt	11.610	1.032	8,9%	0,0%
18	0054	Hardt	69	6	8,7%	-2,1%
19	0044	Südviertel	471	39	8,3%	-6,9%
20	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	156	12	7,7%	-13,5%
21	0015	Berliner Platz/ Ludwigsplatz	201	15	7,5%	-16,0%
22	0035	Südhang/ Alter Friedhof	168	9	5,4%	-39,7%
23	0031	Eichgärtengebiet	393	18	4,6%	-48,5%
24	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	315	12	3,8%	-57,1%
25	0063	Möserstr.	336	12	3,6%	-59,8%
26	0046	Alter Wetzlarer Weg	147	3	2,0%	-77,1%
27	0036	Alter Steinbacher Weg	162	3	1,9%	-79,2%
28	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	222	3	1,4%	-84,8%
29	0101	Allendorf	528	6	1,1%	-87,2%
30	0061	Ortskern Wieseck	531	6	1,1%	-87,3%
31	0071	Rödgen	531	3	0,6%	-93,7%
32	0062	West. Gießener Str.	630	3	0,5%	-94,6%
33	0091	Südl. Wetzlarer Str.	666	3	0,5%	-94,9%
34	0018	Bahnhofsgebiet	42	0		
35	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	33	0		
36	0021	Wißmarer Weg	384	0		
37	0037	Stadtwald	3	0		
38	0039	Oberlach/ Depot	3	0		
39	0041	Schiffenberger Tal	57	0		
40	0043	Am Bergwerkswald/ Wartweg	171	0		
41	0045	Klinikviertel	60	0		
42	0053	Gewerbegebiet West	3	0		
43	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	279	0		
44	0066	Hangelstein	3	0		
45	0081	Schiffenberg	216	0		
46	0093	Östl. Frankfurter Str.	384	0		
47	0111	Lützellinden	627	0		



Tabelle 153: Anteil der „privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen“ an allen Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in den Gemeindeteilen

Rang	Bezirks-schlüssel	Gemeindeteil	Wohngebäude insgesamt	Anzahl Eigen-tumsform	Anteil	Prozentuale Abwei-chung vom gesamt-städtischen Anteilswert
1	0046	Alter Wetzlarer Weg	147	21	14,3%	1.354,9%
2	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	315	15	4,8%	385,0%
3	0032	Trieb/ Ursulum	246	9	3,7%	272,6%
4	0031	Eichgärtengebiet	393	12	3,1%	211,0%
5	0023	Westl. Wiesecker Weg	219	6	2,7%	179,0%
6	0013	Schwarzlachgeb./ Steinstr.	357	9	2,5%	156,7%
7	0012	Anlagenring Süd	150	3	2,0%	103,7%
8	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	156	3	1,9%	95,9%
9	0042	Erdkauter Weg	81	3	1,8%	78,7%
10	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	378	6	1,6%	61,7%
11	0011	Anlagenring Nord	195	3	1,5%	56,7%
12	0015	Berliner Platz/ Ludwigsplatz	201	3	1,5%	52,0%
13	0062	West. Gießener Str.	630	9	1,4%	45,5%
14	0016	Ludwigstr./ Univ.-gebiet	288	3	1,0%	6,1%
		Gesamtstadt	11.610	114	1,0%	0,0%
15	0024	Östl. Wiesecker Weg	348	3	0,9%	-12,2%
16	0061	Ortskern Wieseck	531	3	0,6%	-42,5%
17	0081	Schiffenberg	216	3	0,5%	-54,1%
18	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	78	0		
19	0018	Bahnhofsgebiet	42	0		
20	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	33	0		
21	0021	Wißmarer Weg	384	0		
22	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	444	0		
23	0033	Kugelberg	207	0		
24	0035	Südhang/ Alter Friedhof	168	0		
25	0036	Alter Steinbacher Weg	162	0		
26	0037	Stadtwald	3	0		
27	0038	Rödgener Str.	138	0		
28	0039	Oberlach/ Depot	3	0		
29	0041	Schiffenberger Tal	57	0		
30	0043	Am Bergwerkswald/ Wartweg	171	0		
31	0044	Südviertel	471	0		
32	0045	Kliniksviertel	60	0		
33	0047	Margaretenhütte/ Südl.	15	0		
34	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	384	0		
35	0052	Nördl. Krofdorfer Str.	255	0		
36	0053	Gewerbegebiet West	3	0		
37	0054	Hardt	69	0		
38	0055	Heuchelheimer Str.	30	0		
39	0063	Möserstr.	336	0		
40	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	279	0		
41	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	222	0		
42	0066	Hangelstein	3	0		
43	0071	Rödgen	531	0		
44	0091	Südl. Wetzlarer Str.	666	0		
45	0093	Östl. Frankfurter Str.	384	0		
46	0101	Allendorf	528	0		
47	0111	Lützellinden	627	0		

**Tabelle 154: Anteil der „anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen“ an allen Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in den Gemeindeteilen**

Rang	Bezirks-schlüssel	Gemeindeteil	Wohngebäude insgesamt	Anzahl Eigen-tumsform	Anteil	Prozentuale Abwei-chung vom gesamt-städtischen An-teilswert
1	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	33	3	9,1%	2.098,9%
2	0041	Schiffenberger Tal	57	3	5,3%	1.172,3%
3	0012	Anlagering Süd	150	6	4,0%	867,5%
4	0042	Erdkauter Weg	81	3	3,7%	794,9%
5	0038	Rödgener Str.	138	3	2,7%	555,5%
6	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	378	6	1,6%	284,6%
7	0011	Anlagering Nord	195	3	1,5%	272,1%
8	0015	Berliner Platz/ Ludwigsplatz	201	3	1,5%	261,0%
9	0016	Ludwigstr./ Univ.-gebiet	288	3	1,0%	152,0%
10	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	315	3	1,0%	130,4%
11	0013	Schwarzlachgeb. / Steinstr.	357	3	0,8%	103,3%
12	0021	Wißmarer Weg	384	3	0,8%	89,0%
13	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	384	3	0,8%	88,7%
14	0031	Eichgärtengebiet	393	3	0,8%	83,8%
15	0044	Südviertel	471	3	0,6%	54,8%
		Gesamtstadt	11.610	48	0,4%	0,0%
16	0014	Ostankage/ Ringallee/ Wieseckaue	78	0		
17	0018	Bahnhofsgebiet	42	0		
18	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	444	0		
19	0023	Westl. Wiesecker Weg	219	0		
20	0024	Östl. Wiesecker Weg	348	0		
21	0032	Trieb/ Ursulum	246	0		
22	0033	Kugelberg	207	0		
23	0035	Südhang/ Alter Friedhof	168	0		
24	0036	Alter Steinbacher Weg	162	0		
25	0037	Stadtwald	3	0		
26	0039	Oberlach/ Depot	3	0		
27	0043	Am Bergwerkswald/ Wartweg	171	0		
28	0045	Kliniksviertel	60	0		
29	0046	Alter Wetzlarer Weg	147	0		
30	0047	Margaretenhütte/ Südl.	15	0		
31	0052	Nördl. Krofdorfer Str.	255	0		
32	0053	Gewerbegebiet West	3	0		
33	0054	Hardt	69	0		
34	0055	Heuchelheimer Str.	30	0		
35	0061	Ortskern Wieseck	531	0		
36	0062	West Gießener Str.	630	0		
37	0063	Möserstr.	336	0		
38	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	279	0		
39	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	222	0		
40	0066	Hangelstein	3	0		
41	0071	Rödgen	531	0		
42	0081	Schiffenberg	216	0		
43	0091	Südl. Wetzlarer Str.	666	0		
44	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	156	0		
45	0093	Östl. Frankfurter Str.	384	0		
46	0101	Allendorf	528	0		
47	0111	Lützellinden	627	0		


Tabelle 155: Anteil „Bund oder Länder“ an allen Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in den Gemeindeteilen

Rang	Bezirksschlüssel	Gemeindeteil	Wohngebäude insgesamt	Anzahl Eigentumsform	Anteil	Prozentuale Abweichung vom gesamtstädtischen Anteilswert
1	0054	Hardt	69	3	4,4%	1.770,5%
2	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	384	9	2,3%	906,2%
3	0011	Anlagenring Nord	195	3	1,5%	561,5%
		Gesamtstadt	11.610	27	0,2%	0,0%
4	0012	Anlagenring Süd	150	0		
5	0013	Schwarzlachgeb. / Steinstr.	357	0		
6	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	78	0		
7	0015	Berliner Platz/ Ludwigsplatz	201	0		
8	0016	Ludwigstr./ Univ.-gebiet	288	0		
9	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	315	0		
10	0018	Bahnhofsgebiet	42	0		
11	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	33	0		
12	0021	Wißmarer Weg	384	0		
13	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	444	0		
14	0023	Westl. Wiesecker Weg	219	0		
15	0024	Östl. Wiesecker Weg	348	0		
16	0032	Trieb/ Ursulum	246	0		
17	0033	Kugelberg	207	0		
18	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	378	0		
19	0035	Südhang/ Alter Friedhof	168	0		
20	0036	Alter Steinbacher Weg	162	0		
21	0037	Stadtwald	3	0		
22	0038	Rödgener Str.	138	0		
23	0039	Oberlach/ Depot	3	0		
24	0041	Schiffenberger Tal	57	0		
25	0042	Erdkauter Weg	81	0		
26	0043	Am Bergwerkswald/ Wartweg	171	0		
27	0044	Südviertel	471	0		
28	0045	Klinikviertel	60	0		
29	0046	Alter Wetzlarer Weg	147	0		
30	0047	Margaretenhütte/ Südl.	15	0		
31	0052	Nördl. Krofdorfer Str.	255	0		
32	0053	Gewerbegebiet West	3	0		
33	0055	Heuchelheimer Str.	30	0		
34	0061	Ortskern Wieseck	531	0		
35	0062	West. Gießener Str.	630	0		
36	0063	Möserstr.	336	0		
37	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	279	0		
38	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	222	0		
39	0066	Hangelstein	3	0		
40	0071	Rödgen	531	0		
41	0081	Schiffenberg	216	0		
42	0091	Südl. Wetzlarer Str.	666	0		
43	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	156	0		
44	0093	Östl. Frankfurter Str.	384	0		
45	0101	Allendorf	528	0		
46	0111	Lützellinden	627	0		
47	003131	Eichgärtengebiet	393	0		

**Tabelle 156: Anteil der „Organisationen ohne Erwerbzzweck (z.B. Kirchen)“ an allen Wohngebäuden in den Gemeindeteilen**

Rang	Bezirksschlüssel	Gemeindeteil	Wohngebäude insgesamt	Anzahl Eigentumsform	Anteil	Prozentuale Abweichung vom gesamtstädtischen Anteilswert
1	0045	Klinikviertel	60	3	5,0%	1.190,0%
2	0032	Trieb/Ursulum	246	9	3,7%	843,9%
3	0012	Anlagenring Süd	150	3	2,0%	416,0%
4	0016	Ludwigstr./ Univ.-gebiet	288	3	1,0%	168,8%
5	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	315	3	1,0%	145,7%
6	0013	Schwarzlachgeb./ Steinstr.	357	3	0,8%	116,8%
7	0101	Allendorf	528	3	0,6%	47,1%
		Gesamtstadt	11.610	45	0,4%	0,0%
8	0011	Anlagering Nord	195	0		
9	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	78	0		
10	0015	Berliner Platz/ Ludwigplatz	201	0		
11	0018	Bahnhofsgebiet	42	0		
12	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	33	0		
13	0021	Wißmarer Weg	384	0		
14	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	444	0		
15	0023	Westl. Wiesecker Weg	219	0		
16	0024	Östl. Wiesecker Weg	348	0		
17	0031	Eichgärtengebiet	393	0		
18	0033	Kugelberg	207	0		
19	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	378	0		
20	0035	Südhang/ Alter Friedhof	168	0		
21	0036	Alter Steinbacher Weg	162	0		
22	0037	Stadtwald	3	0		
23	0038	Rödgener Str.	138	0		
24	0039	Oberlach/ Depot	3	0		
25	0041	Schiffenberger Tal	57	0		
26	0042	Erdkauter Weg	81	0		
27	0043	Am Bergwerkswald/ Wartweg	171	0		
28	0044	Südviertel	471	0		
29	0046	Alter Wetzlarer Weg	147	0		
30	0047	Margaretenhütte/ Südl.	15	0		
31	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofendorfer Str.	384	0		
32	0052	Nördl. Krofendorfer Str.	255	0		
33	0053	Gewerbegebiet West	3	0		
34	0054	Hardt	69	0		
35	0055	Heuchelheimer Str.	30	0		
36	0061	Ortskern Wieseck	531	0		
37	0062	West. Gießener Str.	630	0		
38	0063	Möserstr.	336	0		
39	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	279	0		
40	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	222	0		
41	0066	Hangelstein	3	0		
42	0071	Rödgen	531	0		
43	0081	Schiffenberg	216	0		
44	0091	Südl. Wetzlarer Str.	666	0		
45	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	156	0		
46	0093	Östl. Frankfurter Str.	384	0		
47	0111	Lützellinden	627	0		



In 21 (44,7%) der 47 Gemeindeteile liegt der Anteil der „**Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen**“ über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert. Die höchsten Anteilswerte sind im Stadtwald (100%), im Schiffenberger Tal (36,8%) und im Bahnhofsgelände (35,7%) zu finden.

Der Anteilswert der „**Privatpersonen**“ ist in 20 Gemeindeteilen (42,5%) höher als der Anteil in der Gesamtstadt (75,3%). In acht Gemeindeteilen ist der Anteil der Eigentumsform „Privatperson“ höher als 90%. In der Rödgener Str. (19,6%), im Schwarzlachgeb./Steinstr. (37,8%) und in der nördl. Krofdorfer Str. (40%) ist der Anteil am geringsten.

Wohnungsgenossenschaften besitzen Wohngebäude in nur 13 Gemeindeteilen (27,7%) und in 9 dieser 13 Gemeindeteile liegt der Anteil über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert (1,4%). In der Rödgener Str. ist der Anteilswert der „Wohnungsgenossenschaften“ (32,6%) am höchsten und gleichzeitig der Anteilswert der „Privatpersonen“ (19,6%) am geringsten.

Die „**Kommune/das kommunale Wohnungsunternehmen**“ besitzt Wohngebäude in 33 Gemeindeteilen (70,2%). In 17 dieser 33 Gemeindeteile liegt der Anteilswert über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 8,9%. Die höchsten Anteilswerte sind in der nördl. Krofdorfer Str. (51,8%), im Schwarzlachgeb./Steinstr. (46,2%) und in der Margaretenhütte/südl. (40,0%) zu finden.

In acht Gemeindeteilen gehören jeweils mehr als 20% der Wohngebäude der Kommune/dem kommunalen Wohnungsunternehmen, wobei drei dieser acht Gemeindeteile nebeneinander liegen - Rodtberg/Neuer Friedhof, Westl. Wiesecker Weg und Östl. Wiesecker Weg.

In 17 Gemeindeteilen (36,2%) besitzen **privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen** Wohngebäude.

Andere privatwirtschaftliche Unternehmen mit Wohngebäudebesitz gibt es in 15 Gemeindeteilen (31,9%).

In nur drei Gebieten - Hardt, Anlagering Nord und Rodheimer Str./ südl. Krofdorfer Str. - gibt es Wohnungen bzw. Gebäuden, welche dem **Bund oder dem Land** gehören.

Organisationen ohne Erwerbszweck (z.B. Kirchen) gibt es in 7 Gemeindeteilen mit Wohngebäudebesitz.

Wie bereits beschrieben zeigt die folgende Tabelle, dass im Gemeindeteil Rödgener Str. die Genossenschaften anteilmäßig die meisten und Privatpersonen anteilmäßig die wenigsten Wohngebäude besitzen.

Die Gemeindeteile Schwarzlachgeb./Steinstr. und Nördl. Krofdorfer Str. gehören zu den Gebieten, in den Privatpersonen prozentual am wenigsten Wohngebäude gehören. Gleichzeitig sind dies die beiden Gebiete, in denen die Kommune/das kommunale Wohnungsunternehmen prozentual die meisten Wohngebäude besitzt.

Die Tabelle zeigt zudem, dass im Gebiet Rödgener Str. den Genossenschaften und der Kommune/dem kommunalen Wohnungsunternehmen prozentual und absolut am wenigsten Wohngebäude gehören.

**Tabelle 157: Wohngebäudeeigentumsform – die jeweils drei Gemeindeteile mit den niedrigsten und höchsten Anteilswerten**

Eigentumsform des Gebäudes	Gemeindeteil	niedrigster Wert	Gemeindeteil	höchster Wert
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	Südhang/ Alter Friedhof	1,8% (3)	Stadtwald	100% (3)
	Schiffenberg	2,8% (6)	Schiffenberger Tal	36,8% (21)
	Alter Steinbacher Weg	5,6% (9)	Bahnhofsgebiet	35,7% (15)
Privatpersonen	Rödgener Str.	19,6% (27)	Oberlach/Depot	100,0% (3)
	Schwarzlachgeb./ Steinstr.	37,8% (135)	Hangelstein	100,0% (3)
	Nördl. Krofdorfer Str.	40,0% (102)	Schiffenberg	97,2% (210)
Wohnungsgenossenschaften	Rödgen	0,6% (3)	Rödgener Str.	32,6% (45)
	Allendorf	0,6% (3)	Kugelberg	11,6% (24)
	Möserstr.	0,9% (3)	Trieb/ Ursulum	5,8% (21)
Kommune/ kommunale Wohnungsunternehmen	Südl. Wetzlarer Str.	0,5% (3)	Nördl. Krofdorfer Str.	51,8% (132)
	West. Gießener Str.	0,5% (3)	Schwarzlachgeb./ Steinstr.	46,2% (165)
	Rödgen	0,6% (3)	Margaretenhütte/ Südl.	40,0% (6)
Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen	Schiffenberg	0,5% (3)	Alter Wetzlarer Weg	14,3% (21)
	Ortskern Wieseck	0,6% (3)	Liebigstr./ Wilhelmstr.	4,8% (15)
	Östl. Wiesecker Weg	0,9% (3)	Trieb/ Ursulum	3,7% (9)
Andere privatwirtschaftliche Unternehmen	Südviertel	0,6% (3)	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	9,1% (3)
	Eichgärtengebiet	0,8% (3)	Schiffenberger Tal	5,3% (3)
	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	0,8% (3)	Anlagering Süd	4,0% (6)
Bund oder Land	Anlagering Nord	1,0% (3)	Hardt	4,4% (3)
Organisation ohne Erwerbszweck (z.B. Kirche)	Allendorf	0,6% (3)	Klinikviertel	5,0% (3)
	Schwarzlachgeb./ Steinstr.	0,8% (3)	Trieb/ Ursulum	3,7% (9)
	Liebigstr./ Wilhelmstr.	1,0% (3)	Anlagering Süd	2,0% (3)

In den folgenden Tabellen ist dargestellt, wie sich in den einzelnen 47 Gemeindeteilen die prozentuale Nutzung der Wohnungen darstellt. Unterschieden wird dabei zwischen

- vom Eigentümer bewohnt,
- zu Wohnzwecken vermietet,
- Ferien- und Freizeitnutzung und
- leer stehende Wohnungen.



Tabelle 158: Anteil der „von Eigentümer/-in bewohnten Wohnungen“ an allen Wohngebäuden (keine Wohnheime) in den Gemeindeteilen

Rang	Bezirks-schlüssel	Gemeindeteil	Wohnungen Insgesamt	Anzahl Nutzung	Anteil	Prozentuale Abweichung vom gesamstädtischen Anteilswert
1	0066	Hangelstein	3	3	100,0%	305,0%
2	0081	Schiffenberg	285	189	66,3%	168,6%
3	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	333	207	62,2%	151,8%
4	0054	Hardt	111	63	56,8%	129,9%
5	0111	Lützellinden	1.068	585	54,8%	121,9%
6	0101	Allendorf	894	474	53,0%	114,7%
7	0091	Südl. Wetzlarer Str.	1.086	570	52,5%	112,6%
8	0071	Rödgen	927	486	52,4%	112,3%
9	0037	Stadtwald	6	3	50,0%	102,5%
10	0021	Wißmarer Weg	708	342	48,3%	95,6%
11	0061	Ortskern Wieseck	1.086	471	43,4%	75,7%
12	0093	Östl. Frankfurter Str.	753	324	43,0%	74,3%
13	0036	Alter Steinbacher Weg	321	138	43,0%	74,1%
14	0062	West. Gießener Str.	1.272	519	40,8%	65,3%
15	0035	Südhang/ Alter Friedhof	414	138	33,3%	35,0%
16	0045	Klinikviertel	135	45	33,3%	35,0%
17	0063	Möserstr.	837	276	33,0%	33,6%
18	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	777	252	32,4%	31,4%
19	0042	Erdkauter Weg	561	174	31,0%	25,6%
20	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	351	108	30,8%	24,6%
21	0018	Bahnhofsgebiet	282	81	28,7%	16,3%
22	0055	Heuchelheimer Str.	105	30	28,6%	15,7%
23	0031	Eichgärtengebiet	1.227	330	26,9%	8,9%
24	0043	Am Bergwerkswald/ Wartweg	579	144	24,9%	0,7%
		Gesamstadt	37.740	9.318	24,7%	0,0%
25	0041	Schiffenberger Tal	381	93	24,4%	-1,1%
26	0044	Südviertel	2.109	453	21,5%	-13,0%
27	0032	Trieb/ Ursulum	909	195	21,5%	-13,1%
28	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	1.464	309	21,1%	-14,5%
29	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	1.635	339	20,7%	-16,0%
30	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	1.449	252	17,4%	-29,6%
31	0024	Östl. Wiesecker Weg	1.215	204	16,8%	-32,0%
32	0033	Kugelberg	780	117	15,0%	-39,2%
33	0016	Ludwigstr./ Univ.-gebiet	1.356	180	13,3%	-46,2%
34	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	2.214	288	13,0%	-47,3%
35	0038	Rödgener Str.	744	96	12,9%	-47,7%
36	0011	Anlagering Nord	1.332	168	12,6%	-48,9%
37	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	381	48	12,6%	-49,0%
38	0046	Alter Wetzlarer Weg	771	87	11,3%	-54,3%
39	0023	Westl. Wiesecker Weg	1.143	126	11,0%	-55,4%
40	0015	Berliner Platz/ Ludwigsplatz	1.197	129	10,8%	-56,4%
41	0052	Nördl. Krofdorfer Str.	1.143	96	8,4%	-66,0%
42	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	117	9	7,7%	-68,8%
43	0012	Anlagering Süd	861	60	7,0%	-71,8%
44	0047	Margaretenhütte/ Südl.	117	6	5,1%	-79,2%
45	0013	Schwarzlachgeb. / Steinstr.	2.208	111	5,0%	-79,6%
46	0039	Oberlach/ Depot	96	0		
47	0053	Gewerbegebiet West	3	0		

**Tabelle 159: Anteil der „zu Wohnzwecken vermieteten (auch mietfreie) Wohnungen“ an allen Wohnungen in Wohngebäuden (keine Wohnheime) in den Gemeindeteilen**

Rang	Bezirks-schlüssel	Gemeindeteil	Wohnungen Insgesamt	Anzahl Nutzung	Anteil	Prozentuale Abweichung vom gesamstädtischen Anteilswert
1	0039	Oberlach/ Depot	96	93	96,9%	35,0%
2	0047	Margaretenhütte/ Südl.	117	108	92,3%	28,7%
3	0013	Schwarzlachgeb. / Steinstr.	2.208	2.001	90,6%	26,3%
4	0012	Anlagering Süd	861	768	89,2%	24,3%
5	0052	Nördl. Krofdorfer Str.	1.143	1.017	89,0%	24,0%
6	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	117	102	87,2%	21,5%
7	0046	Alter Wetzlarer Weg	771	666	86,4%	20,4%
8	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	381	327	85,8%	19,6%
9	0023	Westl. Wiesecker Weg	1.143	981	85,8%	19,6%
10	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	2.214	1.878	84,8%	18,2%
11	0015	Berliner Platz/ Ludwigsplatz	1.197	1.011	84,5%	17,7%
12	0011	Anlagering Nord	1.332	1.113	83,6%	16,5%
13	0016	Ludwigstr./ Univ.-gebiet	1.356	1.128	83,2%	16,0%
14	0033	Kugelberg	780	636	81,5%	13,7%
15	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	1.449	1.167	80,5%	12,3%
16	0024	Östl. Wiesecker Weg	1.215	966	79,5%	10,8%
17	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	1.464	1.128	77,0%	7,4%
18	0044	Südviertel	2.109	1.605	76,1%	6,1%
19	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	1.635	1.242	76,0%	5,9%
20	0038	Rödgener Str.	744	558	75,0%	4,6%
21	0041	Schiffenberger Tal	381	279	73,2%	2,1%
22	0043	Am Bergwerkswald/ Wartweg	579	423	73,1%	1,8%
		Gesamtstadt	37.740	27.072	71,7%	0,0%
23	0031	Eichgärtengebiet	1.227	864	70,4%	-1,8%
24	0018	Bahnhofsgebiet	282	195	69,1%	-3,6%
25	0042	Erdkauter Weg	561	375	66,8%	-6,8%
26	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	351	231	65,8%	-8,3%
27	0055	Heuchelheimer Str.	105	69	65,7%	-8,4%
28	0045	Klinikviertel	135	87	64,4%	-10,2%
29	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	777	498	64,1%	-10,7%
30	0032	Trieb/ Ursulum	909	582	64,0%	-10,7%
31	0035	Südhang/ Alter Friedhof	414	264	63,8%	-11,1%
32	0063	Möserstr.	837	531	63,4%	-11,6%
33	0062	West. Gießener Str.	1.272	711	55,9%	-22,1%
34	0061	Ortskern Wieseck	1.086	594	54,7%	-23,8%
35	0036	Alter Steinbacher Weg	321	171	53,3%	-25,7%
36	0093	Östl. Frankfurter Str.	753	399	53,0%	-26,1%
37	0037	Stadtwald	6	3	50,0%	-30,3%
38	0021	Wißmarer Weg	708	348	49,2%	-31,5%
39	0071	Rödgen	927	411	44,3%	-38,2%
40	0101	Allendorf	894	390	43,6%	-39,2%
41	0091	Südl. Wetzlarer Str.	1.086	471	43,4%	-39,5%
42	0111	Lützellinden	1.068	435	40,7%	-43,2%
43	0054	Hardt	111	45	40,5%	-43,5%
44	0081	Schiffenberg	285	90	31,6%	-56,0%
45	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	333	114	14,7%	-79,5%
46	0053	Gewerbegebiet West	3	0		
47	0066	Hangelstein	3	0		



Tabelle 160: Anteil der „Ferien- und Freizeitwohnung“ an allen Wohnungen in Wohngebäuden (keine Wohnheime) in den Gemeindeteilen

Rang	Bezirks-schlüssel	Gemeindeteil	Wohnungen Ingesamt	Anzahl Nutzung	Anteil	Prozentuale Abweichung vom gesamtstädtischen Anteilswert
1	0035	Südhang/ Alter Friedhof	414	3	0,7%	547,0%
2	0093	Östl. Frankfurter Str.	753	3	0,4%	259,4%
3	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	333	3	0,4%	250,4%
4	0101	Allendorf	894	3	0,3%	205,5%
5	0071	Rödgen	927	3	0,3%	187,5%
6	0015	Berliner Platz/ Ludwigsplaz	1.197	3	0,3%	124,6%
7	0031	Eichgärtengebiet	1.227	3	0,2%	115,7%
8	0062	West. Gießener Str.	1.272	3	0,2%	115,7%
9	0011	Anlagering Nord	1.332	3	0,2%	102,4%
10	0016	Ludwigstr./ Univ.-gebiet	1.356	3	0,2%	97,7%
11	0044	Südviertel	2.109	3	0,1%	25,8%
12	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	2.214	3	0,1%	25,8%
		Gesamtstadt	37.740	42	0,1%	0,0%
13	0012	Anlagering Süd	861	0		
14	0013	Schwarzlachgeb. / Steinstr.	2.208	0		
15	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	381	0		
16	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	1.449	0		
17	0018	Bahnhofsgebiet	282	0		
18	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	117	0		
19	0021	Wißmarer Weg	708	0		
20	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	1.635	0		
21	0023	Westl. Wiesecker Weg	1.143	0		
22	0024	Östl. Wiesecker Weg	1.215	0		
23	0032	Trieb/ Ursulum	909	0		
24	0033	Kugelberg	780	0		
25	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	1.464	0		
26	0036	Alter Steinbacher Weg	321	0		
27	0037	Stadtwald	6	0		
28	0038	RödgenerStr.	744	0		
29	0039	Oberlach/ Depot	96	0		
30	0041	Schiffenberger Tal	381	0		
31	0042	Erdkauter Weg	561	0		
32	0043	Am Bergwerkswald/ Wartweg	579	0		
33	0045	Klinikviertel	135	0		
34	0046	Alter Wetzlarer Weg	771	0		
35	0047	Margaretenhütte/ Südl.	117	0		
36	0052	Nördl. Krofdorfer Str.	1.143	0		
37	0053	Gewerbegebiet West	3	0		
38	0054	Hardt	111	0		
39	0055	Heuchelheimer Str.	105	0		
40	0061	Ortskern Wieseck	1.086	0		
41	0063	Möserstr.	837	0		
42	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	777	0		
43	0066	Hangelstein	3	0		
44	0081	Schiffenberg	285	0		
45	0091	Südl. Wetzlarer Str.	1.086	0		
46	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	351	0		
47	0111	Lützellinden	1.068	0		

**Tabelle 161: Anteil der „leer stehenden Wohnungen“ an allen Wohnungen in Wohngebäuden (keine Wohnheime) in den Gemeindeteilen**

Rang	Bezirks-schlüssel	Gemeindeteil	Wohnungen Insgesamt	Anzahl leer stehend	Anteil	Prozentuale Abweichung vom gesamstädtischen Anteilswert
1	0032	Trieb/ Ursulum	909	132	14,5%	319,0%
2	0038	Rödgener Str.	744	90	12,1%	249,0%
3	0055	Heuchelheimer Str.	105	6	5,7%	64,9%
4	0054	Hardt	111	6	5,4%	56,0%
5	0015	Berliner Platz/ Ludwigsplatz	1.197	54	4,5%	30,2%
6	0111	Lützellinden	1.068	48	4,5%	29,7%
7	0091	Südl. Wetzlarer Str.	1.086	48	4,4%	27,5%
8	0013	Schwarzlachgeb./ Steinstr.	2.208	96	4,3%	25,4%
9	0036	Alter Steinbacher Weg	321	12	3,7%	7,9%
10	0024	Östl. Wiesecker Weg	1.215	45	3,7%	6,9%
11	0011	Anlagering Nord	1.332	48	3,6%	4,0%
12	0093	Östl. Frankfurter Str.	753	27	3,6%	3,5%
13	0063	Möserstr.	837	30	3,6%	3,4%
14	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	1.635	57	3,5%	0,6%
15	0012	Anlagering Süd	861	30	3,5%	0,5%
		Gesamtstadt	37.740	1.308	3,5%	0,0%
16	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	351	12	3,4%	-1,4%
17	0016	Ludwigstr./ Univ.-gebiet	1.356	45	3,3%	-4,2%
18	0071	Rödgen	927	30	3,2%	-6,6%
19	0041	Schiffenberger Tal	381	9	3,2%	-6,9%
20	0039	Oberlach/ Depot	96	3	3,1%	-9,8%
21	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	777	24	3,1%	-10,9%
22	0033	Kugelberg	780	24	3,1%	-11,2%
23	0062	West. Gießener Str.	1.272	39	3,1%	-11,5%
24	0101	Allendorf	894	27	3,0%	-12,9%
25	0023	Westl. Wiesecker Weg	1.143	33	2,9%	-16,7%
26	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	333	9	2,7%	-22,0%
27	0031	Eichgärtengebiet	1.227	33	2,7%	-22,4%
28	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	117	3	2,6%	-26,0%
29	0047	Margaretenhütte/ Südl.	117	3	2,6%	-26,0%
30	0021	Wißmarer Weg	708	18	2,5%	-26,6%
31	0044	Südviertel	2.109	51	2,4%	-30,2%
32	0052	Nördl. Krofdorfer Str.	1.143	27	2,4%	-31,8%
33	0046	Alter Wetzlarer Weg	771	18	2,3%	-32,6%
34	0045	Klinikviertel	135	3	2,2%	-35,9%
35	0035	Südhang/ Alter Friedhof	414	9	2,2%	-37,3%
36	0042	Erdkauter Weg	561	12	2,1%	-38,3%
37	0043	Am Bergwerkswald/ Wartweg	579	12	2,1%	-38,3%
38	0018	Bahnhofsgebiet	282	6	2,1%	-38,6%
39	0081	Schiffenberg	285	6	2,1%	-39,3%
40	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	1.449	30	2,1%	-40,3%
41	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	2.214	45	2,0%	-41,4%
42	0061	Ortskern Wieseck	1.086	21	1,9%	-44,2%
43	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	1.464	27	1,8%	-46,8%
44	0014	Ostanlage/ Ringalle/ Wieseckkaue	381	6	1,6%	-54,6%
45	0037	Stadtwald	6	0		
46	0053	Gewerbegebiet West	3	0		
47	0066	Hangelstein	3	0		



Die meisten Wohnungen in Gießen werden zu Wohnzwecken vermietet. Dies sind 71,7% aller Wohnungen.

Der Anteil, der „von Eigentümer/-in bewohnten Wohnungen“ liegt in 24 Gemeindeteilen (51,1%) über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert (24,7%).

In 22 Gemeindeteilen (46,8%) liegt der Anteil der „zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen“ über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert (71,7%). Die höchsten Anteilswerte sind in den Gemeindeteilen Oberlach/ Depot (96,9%), Margaretenhütte/südl. (92,3%) und Schwarzlachgeb./Steinstr. (90,6%) zu finden.

Die 42 **Ferien- und Freizeitwohnungen** verteilen sich auf 12 Gemeindeteilen (25.5%)

1.308 Wohnungen stehen leer. In 15 Gemeindeteilen (31,9%) liegt der Anteil der „leer stehenden Wohnungen“ über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 3,5%. Prozentual und absolut am meisten leer stehende Wohnungen sind in Trieb/Ursulum (14,5% = 132 Wohnungen) und in der Rödgener Str. (12,1% = 90 Wohnungen) zu finden.

Wie die folgende Tabelle zeigt, ist der Gemeindeteil Schwarzlachgeb./Steinstr. das Gebiet mit der dritt-höchsten Quote an Wohnungen, die vermietet werden und gleichzeitig das Gebiet mit der niedrigsten Quote hinsichtlich der Wohnungen, die vom Eigentümer selbst genutzt werden. In dieses Schema passt auch der Gemeindeteil Margaretenhütte/Südl.

Andersherum verhält es sich mit dem Gemeindeteil Schiffenberg. Dort ist die zweithöchste Quote hinsichtlich der vom Eigentümer genutzten Wohnungen zu verzeichnen. Gleichzeitig weist dieses Gebiet den zweitniedrigsten Anteilswert an vermieten Wohnungen auf.

Tabelle 162: Art der Wohnungsnutzung - die jeweils drei Gemeindeteile mit den niedrigsten und höchsten Anteilswerten

Art der Wohnungsnutzung	Gemeindeteil	niedrigster Wert	Gemeindeteil	höchster Wert
Von Eigentümer/-in bewohnt	Schwarzlachgeb. /Steinstr.	5,0% (111)	Hangelstein	100,0% (3)
	Margaretenhütte/ Südl.	5,1% (6)	Schiffenberg	66,3% (189)
	Anlagering Süd	7,0% (60)	Westl. Marburger Str./ Inselweg	62,2% (207)
Zu Wohnzwecken vermietet	Westl. Marburger Str./ Inselweg	14,7% (114)	Oberlach/Depot	96,9% (93)
	Schiffenberg	31,6% (90)	Margaretenhütte/ Südl.	92,3% (108)
	Hardt	40,5% (45)	Schwarzlachgeb./ Steinstr.	90,6% (2.001)
Ferien- und Freizeitwohnungen	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	0,1% (3)	Südhang/ Alter Friedhof	0,7% (3)
	Südviertel	0,1% (3)	Östl. Frankfurter Str.	0,4% (3)
	Ludwigstr./ Univ.-gebiet	0,2% (3)	Westl. Marburger Str./ Inselweg	0,4% (3)
Leer stehend	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	1,6% (6)	Trieb/ Ursulum	14,5% (132)
	Anneröder Weg/ Eichendorfring	1,8% (27)	Rödgener Str.	12,1% (90)
	Ortskern Wieseck	1,9% (21)	Heuchelheimer Str.	5,7% (6)

Zum Abschluss haben wir auf den folgenden Seiten die räumliche Verteilung aller Wohngebäude, aller Wohnungen sowie die Eigentum- und Nutzungsform auf die 47 Gemeindeteile dargestellt.

**Tabelle 163: Räumliche Verteilung aller Wohngebäude (ohne Wohnheime) auf die 47 Gemeindeteile**

Rang	Bezirks- schlüssel	Gemeindeteil	Anzahl Wohngebäude	Anteil
		Gesamtstadt	11.610	100,0%
1	0091	Südl. Wetzlarer Str.	666	5,7%
2	0062	West. Gießener Str.	630	5,4%
3	0111	Lützellinden	627	5,4%
4	0061	Ortskern Wieseck	531	4,6%
5	0071	Rödgen	531	4,6%
6	0101	Allendorf	528	4,6%
7	0044	Südviertel	471	4,1%
8	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	444	3,8%
9	00313	Eichgärtengebiet	393	3,4%
10	0021	Wißmarer Weg	384	3,3%
11	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	384	3,3%
12	0093	Östl. Frankfurter Str.	384	3,3%
13	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	378	3,3%
14	0013	Schwarzlachgeb. / Steinstr.	357	3,1%
15	0024	Östl. Wiesecker Weg	348	3,0%
16	0063	Möserstr.	336	2,9%
17	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	315	2,7%
18	0016	Ludwigstr./ Univ.-gebiet	288	2,5%
19	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	279	2,4%
20	0052	Nördl. Krofdorfer Str.	255	2,2%
21	0032	Trieb/ Ursulum	246	2,1%
22	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	222	1,9%
23	0023	Westl. Wiesecker Weg	219	1,9%
24	0081	Schiffenberg	216	1,9%
25	0033	Kugelberg	207	1,8%
26	0015	Berliner Platz/ Ludwigsplatz	201	1,7%
27	0011	Anlagering Nord	195	1,7%
28	0043	Am Bergwerkswald/ Wartweg	171	1,5%
29	0035	Südhang/ Alter Friedhof	168	1,5%
30	0036	Alter Steinbacher Weg	162	1,4%
31	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	156	1,3%
32	0012	Anlagering Süd	150	1,3%
33	0046	Alter Wetzlarer Weg	147	1,3%
34	0038	Rödgener Str.	138	1,2%
35	0042	Erdkauter Weg	81	0,7%
36	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	78	0,7%
37	0054	Hardt	69	0,6%
38	0045	Kliniksviertel	60	0,5%
39	0041	Schiffenberger Tal	57	0,5%
40	0018	Bahnhofsgebiet	42	0,4%
41	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	33	0,3%
42	0055	Heuchelheimer Str.	30	0,3%
43	0047	Margaretenhütte/ Südl.	15	0,1%
44	0037	Stadtwald	3	0,0%
45	0039	Oberlach/ Depot	3	0,0%
46	0053	Gewerbegebiet West	3	0,0%
47	0066	Hangelstein	3	0,0%



Tabelle 164: Räumliche Verteilung aller Wohnungen (ohne Wohnheime) auf die 47 Gemeindeteile

Rang	Bezirks- schlüssel	Gemeindeteil	Anzahl Wohnungen	Anteil
		Gesamtstadt	37.740	100,0%
1	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	2.214	5,9%
2	0013	Schwarzlachgeb. / Steinstr.	2.208	5,9%
3	0044	Südviertel	2.109	5,6%
4	0022	Rottberg/ Neuer Friedhof	1.635	4,3%
5	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	1.464	3,9%
6	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	1.449	3,8%
7	0016	Ludwigstr./ Univ.-gebiet	1.356	3,6%
8	0011	Anlagering Nord	1.332	3,5%
9	0062	West. Gießener Str.	1.272	3,4%
10	0031	Eichgärtengebiet	1.227	3,3%
11	0024	Östl. Wiesecker Weg	1.215	3,2%
12	0015	Berliner Platz/ Ludwigsplatz	1.197	3,2%
13	0023	Westl. Wiesecker Weg	1.143	3,0%
14	0052	Nördl. Krofdorfer Str.	1.143	3,0%
15	0061	Ortskern Wieseck	1.086	2,9%
16	0091	Südl. Wetzlarer Str.	1.086	2,9%
17	0111	Lützellinden	1.068	2,8%
18	0071	Rödgen	927	2,5%
19	0032	Trieb/ Ursulum	909	2,4%
20	0101	Allendorf	894	2,4%
21	0012	Anlagering Süd	861	2,3%
22	0063	Möserstr.	837	2,2%
23	0033	Kugelberg	780	2,1%
24	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	777	2,1%
25	0046	Alter Wetzlarer Weg	771	2,0%
26	0093	Östl. Frankfurter Str.	753	2,0%
27	0038	Rödgener Str.	744	2,0%
28	0021	Wißmarer Weg	708	1,9%
29	0043	Am Bergwerkswald/ Wartweg	579	1,5%
30	0042	Erdkauter Weg	561	1,5%
31	0035	Südhang/ Alter Friedhof	414	1,1%
32	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	381	1,0%
33	0041	Schiffenberger Tal	381	1,0%
34	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	351	0,9%
35	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	333	0,9%
36	0036	Alter Steinbacher Weg	321	0,9%
37	0081	Schiffenberg	285	0,8%
38	0018	Bahnhofsgebiet	282	0,7%
39	0045	Klinikviertel	135	0,4%
40	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	117	0,3%
41	0047	Margaretenhütte/ Südl.	117	0,3%
42	0054	Hardt	111	0,3%
43	0055	Heuchelheimer Str.	105	0,3%
44	0039	Oberlach/ Depot	96	0,3%
45	0037	Stadtwald	6	0,0%
46	0053	Gewerbegebiet West	3	0,0%
47	0066	Hangelstein	3	0,0%



Tabelle 165: Räumlich Verteilung der Eigenturmförmigkeit „Privatpersonen“ auf die 47 Gemeindeteile

Rang	Bezirks- schlüssel	Gemeindeteil	Anzahl	Anteil
		Gesamtstadt	8.739	100.0%
1	0091	Südl. Wetzlarer Str.	618	7,1%
2	0062	West. Gießener Str.	570	6,5%
3	0111	Lützellinden	564	6,5%
4	0101	Allendorf	474	5,4%
5	0071	Rödgen	471	5,4%
6	0061	Ortskern Wieseck	450	5,1%
7	0093	Östl. Frankfurter Str.	342	3,9%
8	0044	Südviertel	339	3,9%
9	0021	Wißmarer Weg	333	3,8%
10	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	309	3,5%
11	0031	Eichgärtengebiet	294	3,4%
12	0063	Möserstr.	291	3,3%
13	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	270	3,1%
14	0024	Östl. Wiesecker Weg	240	2,7%
15	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	231	2,6%
16	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	210	2,4%
17	0081	Schiffenberg	210	2,4%
18	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	204	2,3%
19	0016	Ludwigstr./ Univ.-gebiet	180	2,1%
20	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	177	2,0%
21	0032	Trieb/ Ursulum	165	1,9%
22	0035	Südhang/ Alter Friedhof	156	1,8%
23	0036	Alter Steinbacher Weg	150	1,7%
24	0015	Berliner Platz/ Ludwigsplatz	138	1,6%
25	0013	Schwarzlachgeb. / Steinstr.	135	1,5%
26	0033	Kugelberg	132	1,5%
27	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	132	1,5%
28	0043	Am Bergwerkswald/ Wartweg	129	1,5%
29	0023	Westl. Wiesecker Weg	120	1,4%
30	0052	Nördl. Krofdorfer Str.	102	1,2%
31	0011	Anlagering Nord	99	1,1%
32	0012	Anlagering Süd	87	1,0%
33	0046	Alter Wetzlarer Weg	87	1,0%
34	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	48	0,5%
35	0045	Klinikviertel	48	0,5%
36	0054	Hardt	48	0,5%
37	0042	Erdkauter Weg	39	0,4%
38	0041	Schiffenberger Tal	30	0,3%
39	0018	Bahnhofsgebiet	27	0,3%
40	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	27	0,3%
41	0038	Rödgener Str.	27	0,3%
42	0055	Heuchelheimer Str.	18	0,2%
43	0047	Margaretenhütte/ Südl.	6	0,1%
44	0039	Oberlach/ Depot	3	0,0%
45	0066	Hangelstein	3	0,0%
46	0037	Stadtwald	0	0,0%
47	0053	Gewerbegebiet West	0	0,0%



Tabelle 166: Räumlich Verteilung der Eigenturmform „Gemeinschaft von Wohnungseigentümern“ auf die 47 Gemeindeteilen

Rang	Bezirks-schlüssel	Gemeindeteil	Anzahl	Anteil
		Gesamtstadt	1.434	100.0%
1	0044	Südviertel	90	6,3%
2	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	87	6,1%
3	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	87	6,1%
4	0016	Ludwigstr./ Univ.-gebiet	69	4,8%
5	0061	Ortskern Wieseck	69	4,8%
6	0031	Eichgärtengebiet	60	4,2%
7	0111	Lützellinden	60	4,2%
8	0011	Anlagering Nord	54	3,8%
9	0071	Rödgen	54	3,8%
10	0062	West. Gießener Str.	48	3,3%
11	0021	Wißmarer Weg	42	2,9%
12	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	42	2,9%
13	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	42	2,9%
14	0091	Südl. Wetzlarer Str.	42	2,9%
15	0093	Östl. Frankfurter Str.	42	2,9%
16	0101	Allendorf	42	2,9%
17	0013	Schwarzlachgeb. / Steinstr.	39	2,7%
18	0015	Berliner Platz/ Ludwigsplatz	39	2,7%
19	0043	Am Bergwerkswald/ Wartweg	36	2,5%
20	0012	Anlagering Süd	30	2,1%
21	0038	Rödgener Str.	30	2,1%
22	0046	Alter Wetzlarer Weg	30	2,1%
23	0063	Möserstr.	30	2,1%
24	0042	Erdkauter Weg	27	1,9%
25	0023	Westl. Wiesecker Weg	24	1,7%
26	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	24	1,7%
27	0024	Östl. Wiesecker Weg	21	1,5%
28	0033	Kugelberg	21	1,5%
29	0041	Schiffenberger Tal	21	1,5%
30	0032	Trieb/ Ursulum	18	1,3%
31	0052	Nördl. Krofdorfer Str.	15	1,0%
32	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	15	1,0%
33	0018	Bahnhofsgebiet	15	1,0%
34	0054	Hardt	12	0,8%
35	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	9	0,6%
36	0036	Alter Steinbacher Weg	9	0,6%
37	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	9	0,6%
38	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	6	0,4%
39	0045	Klinikviertel	6	0,4%
40	0055	Heuchelheimer Str.	6	0,4%
41	0081	Schiffenberg	6	0,4%
42	0035	Südhang/ Alter Friedhof	3	0,2%
43	0037	Stadtwald	3	0,2%
44	0047	Margaretenhütte/ Südl.	3	0,2%
45	0039	Oberlach/ Depot	0	0,0%
46	0053	Gewerbegebiet West	0	0,0%
47	0066	Hangelstein	0	0,0%

Tabelle 167: Räumlich Verteilung der Eigenturmform „Kommune/kommunales Wohnungsunternehmen“ auf die 47 Gemeindeteilen

Rang	Bezirks-schlüssel	Gemeindeteil	Anzahl	Anteil
		Gesamtstadt	1.032	100,0%
1	0013	Schwarzlachgeb. / Steinstr.	165	16,0%
2	0052	Nördl. Krofdorfer Str.	132	12,8%
3	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	93	9,0%
4	0024	Östl. Wiesecker Weg	87	8,4%
5	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	72	7,0%
6	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	63	6,1%
7	0023	Westl. Wiesecker Weg	57	5,5%
8	0044	Südviertel	39	3,8%
9	0011	Anlagering Nord	33	3,2%
10	0038	Rödgener Str.	33	3,2%
11	0016	Ludwigstr./ Univ.-gebiet	30	2,9%
12	0033	Kugelberg	27	2,6%
13	0032	Trieb/ Ursulum	24	2,3%
14	0012	Anlagering Süd	21	2,0%
15	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	21	2,0%
16	0031	Eichgärtengebiet	18	1,7%
17	0015	Berliner Platz/ Ludwigsplatz	15	1,5%
18	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	12	1,2%
19	0063	Möserstr.	12	1,2%
20	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	12	1,2%
21	0035	Südhang/ Alter Friedhof	9	0,9%
22	0042	Erdkauter Weg	9	0,9%
23	0047	Margaretenhütte/ Südl.	6	0,6%
24	0054	Hardt	6	0,6%
25	0061	Ortskern Wieseck	6	0,6%
26	0101	Allendorf	6	0,6%
27	0036	Alter Steinbacher Weg	3	0,3%
28	0046	Alter Wetzlarer Weg	3	0,3%
29	0055	Heuchelheimer Str.	3	0,3%
30	0062	West. Gießener Str.	3	0,3%
31	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	3	0,3%
32	0071	Rödgen	3	0,3%
33	0091	Südl. Wetzlarer Str.	3	0,3%
34	0018	Bahnhofsgebiet	0	0,0%
35	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	0	0,0%
36	0021	Wißmarer Weg	0	0,0%
37	0037	Stadtwald	0	0,0%
38	0039	Oberlach/ Depot	0	0,0%
39	0041	Schiffenberger Tal	0	0,0%
40	0043	Am Bergwerkswald/ Wartweg	0	0,0%
41	0045	Kliniksviertel	0	0,0%
42	0053	Gewerbegebiet West	0	0,0%
43	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	0	0,0%
44	0066	Hangelstein	0	0,0%
45	0081	Schiffenberg	0	0,0%
46	0093	Östl. Frankfurter Str.	0	0,0%
47	0111	Lützellinden	0	0,0%


Tabelle 168: Räumlich Verteilung der Nutzungsform „zu Wohnzwecken vermietet“ auf die 47 Gemeindeteilen

Rang	Bezirks-schlüssel	Gemeindeteil	Anzahl	Anteil
		Gesamtstadt	27.072	100,0%
1	0013	Schwarzlachgeb. / Steinstr.	2.001	7,4%
2	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	1.878	6,9%
3	0044	Südviertel	1.605	5,9%
4	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	1.242	4,6%
5	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	1.167	4,3%
6	0016	Ludwigstr./ Univ.-gebiet	1.128	4,2%
7	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	1.128	4,2%
8	0011	Anlagering Nord	1.113	4,1%
9	0052	Nördl. Krofdorfer Str.	1.017	3,8%
10	0015	Berliner Platz/ Ludwigsplatz	1.011	3,7%
11	0023	Westl. Wiesecker Weg	981	3,6%
12	0024	Östl. Wiesecker Weg	966	3,6%
13	0031	Eichgärtengebiet	864	3,2%
14	0012	Anlagering Süd	768	2,8%
15	0062	West. Gießener Str.	711	2,6%
16	0046	Alter Wetzlarer Weg	666	2,5%
17	0033	Kugelberg	636	2,3%
18	0061	Ortskern Wieseck	594	2,2%
19	0032	Trieb/ Ursulum	582	2,1%
20	0038	Rödgener Str.	558	2,1%
21	0063	Möserstr.	531	2,0%
22	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	498	1,8%
23	0091	Südl. Wetzlarer Str.	471	1,7%
24	0111	Lützellinden	435	1,6%
25	0043	Am Bergwerkswald/ Wartweg	423	1,6%
26	0071	Rödgen	411	1,5%
27	0093	Östl. Frankfurter Str.	399	1,5%
28	0101	Allendorf	390	1,4%
29	0042	Erdkauter Weg	375	1,4%
30	0021	Wißmarer Weg	348	1,3%
31	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	327	1,2%
32	0041	Schiffenberger Tal	279	1,0%
33	0035	Südhang/ Alter Friedhof	264	1,0%
34	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	231	0,9%
35	0018	Bahnhofsgebiet	195	0,7%
36	0036	Alter Steinbacher Weg	171	0,6%
37	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	114	0,4%
38	0047	Margaretenhütte/ Südl.	108	0,4%
39	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	102	0,4%
40	0039	Oberlach/ Depot	93	0,3%
41	0081	Schiffenberg	90	0,3%
42	0045	Kliniksviertel	87	0,3%
43	0055	Heuchelheimer Str.	69	0,3%
44	0054	Hardt	45	0,2%
45	0037	Stadtwald	3	0,0%
46	0053	Gewerbegebiet West	0	0,0%
47	0066	Hangelstein	0	0,0%

**Tabelle 169: Räumlich Verteilung der Nutzungsform „vom Eigentümer/der Eigentümerin bewohnte Wohnung“ auf die 47 Gemeindeteilen**

Rang	Bezirks-schlüssel	Gemeindeteil	Anzahl	Anteil
		Gesamtstadt	9.318	100,0%
1	0111	Lützellinden	585	6,3%
2	0091	Südl. Wetzlarer Str.	570	6,1%
3	0062	West. Gießener Str.	519	5,6%
4	0071	Rödgen	486	5,2%
5	0101	Allendorf	474	5,1%
6	0061	Ortskern Wieseck	471	5,1%
7	0044	Südviertel	453	4,9%
8	0021	Wißmarer Weg	342	3,7%
9	0022	Rodtberg/ Neuer Friedhof	339	3,6%
10	0031	Eichgärtengebiet	330	3,5%
11	0093	Östl. Frankfurter Str.	324	3,5%
12	0034	Anneröder Weg/ Eichendorfring	309	3,3%
13	0051	Rodheimer Str./ Südl. Krofdorfer Str.	288	3,1%
14	0063	Möserstr.	276	3,0%
15	0017	Liebigstr./ Wilhelmstr.	252	2,7%
16	0064	Treiser Weg/ Kiesweg/ Teichweg	252	2,7%
17	0065	Westl. Marburger Str./ Inselweg	207	2,2%
18	0024	Östl. Wiesecker Weg	204	2,2%
19	0032	Trieb/ Ursulum	195	2,1%
20	0081	Schiffenberg	189	2,0%
21	0016	Ludwigstr./ Univ.-gebiet	180	1,9%
22	0042	Erdkauter Weg	174	1,9%
23	0011	Anlagering Nord	168	1,8%
24	0043	Am Bergwerkswald/ Wartweg	144	1,5%
25	0035	Südhang/ Alter Friedhof	138	1,5%
26	0036	Alter Steinbacher Weg	138	1,5%
27	0015	Berliner Platz/ Ludwigsplatz	129	1,4%
28	0023	Westl. Wiesecker Weg	126	1,4%
29	0033	Kugelberg	117	1,3%
30	0013	Schwarzlachgeb. / Steinstr.	111	1,2%
31	0092	Nördl. Wetzlarer Str.	108	1,2%
32	0038	Rödgener Str.	96	1,0%
33	0052	Nördl. Krofdorfer Str.	96	1,0%
34	0041	Schiffenberger Tal	93	1,0%
35	0046	Alter Wetzlarer Weg	87	0,9%
36	0018	Bahnhofsgebiet	81	0,9%
37	0054	Hardt	63	0,7%
38	0012	Anlagering Süd	60	0,6%
39	0014	Ostanlage/ Ringallee/ Wieseckau	48	0,5%
40	0045	Klinikviertel	45	0,5%
41	0055	Heuchelheimer Str.	30	0,3%
42	0019	Bootshausstr./ Nördl. Lahnstr.	9	0,1%
43	0047	Margaretenhütte/ Südl.	6	0,1%
44	0037	Stadtwald	3	0,0%
45	0066	Hangelstein	3	0,0%
46	0039	Oberlach/ Depot	0	0,0%
47	0053	Gewerbegebiet West	0	0,0%



7 Zentrale Auswertungsergebnisse

Es ist unsere Aufgabe, die für die Erarbeitung eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes vorhandenen relevanten prozessproduzierten Daten entsprechender Behörden und Organisationen (Stadtverwaltungen, Bundesagentur für Arbeit, Hessisches Statistisches Landesamt etc.) sowie der Wohnungsunternehmen/Genossenschaften zusammenzutragen, zu sichten, aufzubereiten und zu analysieren. Diese Daten bilden sodann mit die Grundlage für themenzentrierte Arbeit in den Workshops.

Zum Abschluss werden wir an dieser Stelle die vielen Daten verdichten, umso u.a. grundlegende Aussagen zum Wohnungsmarkt in der Stadt Gießen zu präsentieren. Diese Aussagen beziehen sich zunächst auf die Nachfrageseite nach bezahlbaren und preisgünstigen Wohnungen und danach auf die Angebotsseite.

Nachfrageseite

In der folgenden Tabelle haben wir die entsprechenden Personengruppen und die Anzahl der entsprechenden Haushalte (Stichtag 31.12.2013) aufgelistet, die in der Stadt Gießen auf Grund ihres (geringen) Einkommens auf bezahlbare Wohnungen angewiesen sind (siehe auch Kapitel 3.11, S. 80).

Tabelle 170: Haushalte, die auf Grund ihres Einkommens preisgünstige Mietwohnungen nachfragen

Anzahl Personen	Personengruppe	Anzahl Haushalte	Anzahl Haushalte ohne Doppelzählungen bzw. relevante Haushalte
2.403	Kinder (0 - unter 15 Jahre) - SGB II	4.923 Bedarfsgemeinschaften	4.923
6.583	Erwachsene (15 unter 65 Jahre) SGB II		
1.743	Erwachsene SGB XII, 3. und 4. Kapitel u.a. älter als 65 Jahre (außerhalb von Einrichtungen)	1.745 Haushalte (2,06 Personen pro Haushalte) 1.954 Haushalte (1,84 Personen pro Haushalte)	1.745 -1.954
1.252	Asylbewerberleistungsgesetz		
600	Kinder in Familien mit Kinderzuschlag		
6.376	geringfügig Beschäftigte ohne SGB II-Leistungen	1.798 Haushalte (Alleinstehend/Alleinerziehend) 4.478 Haushalte (2 Erwachsene mit u. ohne minderjährige Kinder)	1.624 1.120
1.592	Wohngeldempfänger_innen	756	522 (ohne Erwerbstätige)
4.675	Student_innen		1.090
			11.024 - 11.233

Wohnungsbedarfsträger sind Haushalte und nicht Personen. Werden die Personen in Haushalte umgerechnet und werden dabei unsere Ausführungen und Annahmen geteilt (siehe Kapitel 3.11), um bei einigen Personengruppen ohne Doppelzählungen zu sinnvollen Haushaltszahlen zu kommen, bleibt als Fazit, dass mindestens zwischen 11.024 (2,06 Personen pro Haushalte) und 11.233 Haushalte (1,84 Personen pro Haushalte) auf Grund ihres Einkommens Ende 2013 in der Stadt Gießen auf bezahlbaren und preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.



Angebotsseite

Wird unseren Ausführungen im Kapitel 4.6 gefolgt, so gab es Ende 2013 in der Stadt Gießen 6.732 preisgünstige Wohnungen. Die Zusammenstellung dieser Zahl ist in der folgenden Tabelle nochmals abgebildet.

Tabelle 171: Anzahl preisgünstiger Wohnungen Ende 2013 in der Stadt Gießen

	Anzahl
Mietwohnungen des Wohnungsunternehmens A, die unterhalb des 75%-Perzentils liegen	5.335
Mietwohnungen des Wohnungsunternehmens B, die unterhalb des 50%-Perzentils liegen	603
Mietwohnungen des Wohnungsunternehmens C, bei denen die geringste und höchste Netto-Kaltmiete von 4,98 €/qm identisch ist	90
Mietwohnungen der Wohnungsunternehmen D u. E, deren geringste Netto-Kaltmiete unter 5,50 €/qm liegt	704
Insgesamt	6.732

Wird die Meinung geteilt, dass alle öffentlich geförderten Mietwohnungen - unabhängig davon, ob sie noch in der Bindung sind oder nicht mehr - als preisgünstige und bezahlbare Wohnungen anzusehen sind, so wären dies Ende 2013 mindestens 7.742 Wohnungen der von uns befragten sechs Wohnungsunternehmen/Genossenschaften (siehe S. 130).

Gegenüberstellung Nachfrageseite - Angebotsseite

Stellt man der Nachfrageseite nach preisgünstigen und bezahlbaren Wohnungen die Angebotsseite gegenüber, so ergäbe sich Ende 2013 folgende Situation:

Nachfrageseite	Angebotsseite
zwischen 11.024 und 11.233 Haushalte	zwischen 6.732 und 7.742 Wohnungen

Exkurs

Bedarfsgemeinschaften, deren Bruttokaltmiete unter- oder oberhalb der Angemessenheitsgrenze des Landkreises Gießen liegt

Die obigen Zahlen zu der Nachfrage- und Angebotsseite hinsichtlich preisgünstiger Wohnungen verdeutlichen die sehr enge und angespannte Situation im unteren, dem preisgünstigen Wohnungsmarktsegment in der Stadt Gießen. Als eine Konsequenz der Tatsache, dass somit viele Haushalte in eher nicht preisgünstigen Wohnungen leben und sie im Vergleich zu einkommensstärkeren Haushalten anteilig mehr Geld für das „Gut Wohnen“ ausgeben müssen, lässt sich vermuten, dass viele Haushalte sich bei den Ausgaben für u.a. Ernährung, Kleidung, gesellschaftliche Teilhabe (Freundeskreis, Sport, Freizeit etc.) einschränken, um die (Warm)Miete bezahlen zu können.

Dass dem so ist, mag eine Zahl belegen. In der „Süddeutschen Zeitung“ vom 26.02.2015 war in dem Artikel „Gesetzesattrappe vor Gericht“ (Wie berechnet sich das Wohngeld für Hartz-IV-Empfänger? Mainzer Sozialrichter halten das Verfahren für verfassungswidrig) Folgendes zu lesen: „Bundesweite Zahlen liegen dazu



nicht vor. Doch eine Untersuchung aus Freiburg zeigt, dass dort ein Drittel der Hartz-IV-Haushalte mit bis zu vier Personen mit dem Verdikt „nicht angemessen“ leben muss. Die Miete ist aus Behördensicht zu hoch - die Differenz müssen die verarmten Mieter selbst zahlen“.

Wir haben bei der Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Südwest eine entsprechende Anfrage gestellt, ob eine Auswertung zur Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Gießen, deren Bruttokaltmiete unter- oder oberhalb der Angemessenheitsgrenze des Landkreises Gießen liegt, möglich ist. Der Statistik-Service Südwest der Bundesagentur für Arbeit hat eine entsprechende Auswertung bezüglich der Stadt Gießen durchgeführt, deren Ergebnisse im Folgenden präsentiert werden. Auf Grund unserer Erkenntnisse ist diese Art der Auswertung bisher einmalig in der BRD.

Die Auswertungsergebnisse beziehen sich auf zwei unterschiedliche Angemessenheitshöhen der Bruttokaltmiete. Zum einen auf die Bruttokaltmiete ohne Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung und zum anderen auf die Bruttokaltmiete inklusive der Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung. Zunächst werden wir die Auswertungsergebnisse für die Bruttokaltmiete ohne Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung darstellen.

Bruttokaltmiete ohne Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung

Grundlage der Auswertung sind zunächst die Obergrenzen der Bruttokaltmiete für die unterschiedlich großen Bedarfsgemeinschaften (Anzahl der Personen) nach den Richtlinien des Landkreises Gießen für „Kosten der Unterkunft für die Stadt Gießen“ (gültig bis 30.09.2014). Die Obergrenzen sind der folgenden Tabelle 172 zu entnehmen.

Die Auswertung bezieht sich auf den September 2013 und den September 2014.

Tabelle 172: Größe der Bedarfsgemeinschaften und Obergrenzen Bruttokaltmiete (ohne Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung) entsprechend den KdU-Richtlinien des Landkreises Gießen

Größe der Bedarfsgemeinschaften	Obergrenze Bruttokaltmiete
Ein-Personen-BG	290,70 €
Zwei-Personen-BG	364,20 €
Drei-Personen-BG	426,24 €
Vier-Personen-BG	481,32 €
Fünf-Personen-BG	570,24 €

Für insgesamt 4.663 Bedarfsgemeinschaften lagen für den September 2014 entsprechende Daten vor. Bei 144 Bedarfsgemeinschaften war eine Zuordnung nicht klassifizierbar (3,1%).

Die Auswertung des Statistik-Service Südwest ist in drei Gruppen gegliedert. In der ersten Gruppe befinden sich die Bedarfsgemeinschaften, deren Bruttokaltmiete unterhalb der jeweiligen Obergrenze liegt. In der zweiten Gruppe befinden sich die Bedarfsgemeinschaften, deren Bruttokaltmiete die jeweilige Obergrenze um bis zu 10% überschreitet. Und in der dritten Gruppe befinden sich die Bedarfsgemeinschaften, deren Bruttokaltmiete die jeweilige Obergrenze um mehr als 10% überschreitet. Da es begründete Ausnahmen gibt (z.B. Übergangsfälle, die neu in die SGB II-Leistungen gekommen sind und bei denen die Übergangszeit von sechs Monaten noch nicht ausgeschöpft ist oder Personen, für die auf Grund einer Erkrankung/Schwerbehinderung eine „teurere“ Wohnung gerechtfertigt ist und das Jobcenter die höhere Miete übernimmt), bedeutet dies nicht immer, dass die betreffenden Bedarfsgemeinschaften die Differenz zu den als angemessen anerkannten Wohnkosten selbst übernehmen müssen. Es gibt jedoch seitens des Statistik-Service Südwest der Bundesagentur für Arbeit keine Zahlenangaben über die Anzahl der begründeten Ausnahmefälle.

In den folgenden Abbildungen und Tabellen werden für die oben genannten drei Gruppen folgende Bezeichnungen verwendet:

1. Gruppe - BG bis einschließlich Obergrenze
2. Gruppe - BG bis einschließlich Obergrenze +10%
3. Gruppe - BG über Obergrenze +10%

In der Abbildung 88 und der Tabelle 171 ist zunächst dargestellt, wie viele Bedarfsgemeinschaften eine Bruttokaltmiete haben, die entweder unter- oder oberhalb der jeweiligen Obergrenze liegt.

Deutlich wird, dass hinsichtlich aller 4.663 Bedarfsgemeinschaften 67,3% über und nur 32,7% unterhalb der Obergrenze liegen. Betrachtet man die einzelnen Bedarfsgemeinschaften nach ihrer Größe, wird deutlich, dass bei den Mehrpersonenbedarfsgemeinschaften die Zwei-Personen-BG mit 75,7% den höchsten Anteil aufweist, wo die Bruttokaltmiete über der Obergrenze liegt. Mit zunehmender Bedarfsgemeinschaftsgröße nimmt dieser Anteilswert ab (Fünf-Personen-BG = 62,8%).

Abbildung 88: Anteil der Bedarfsgemeinschaften (BG), deren Miete die Obergrenze der Bruttokaltmiete nach den KdU-Richtlinien des Landkreises unter- oder überschreitet

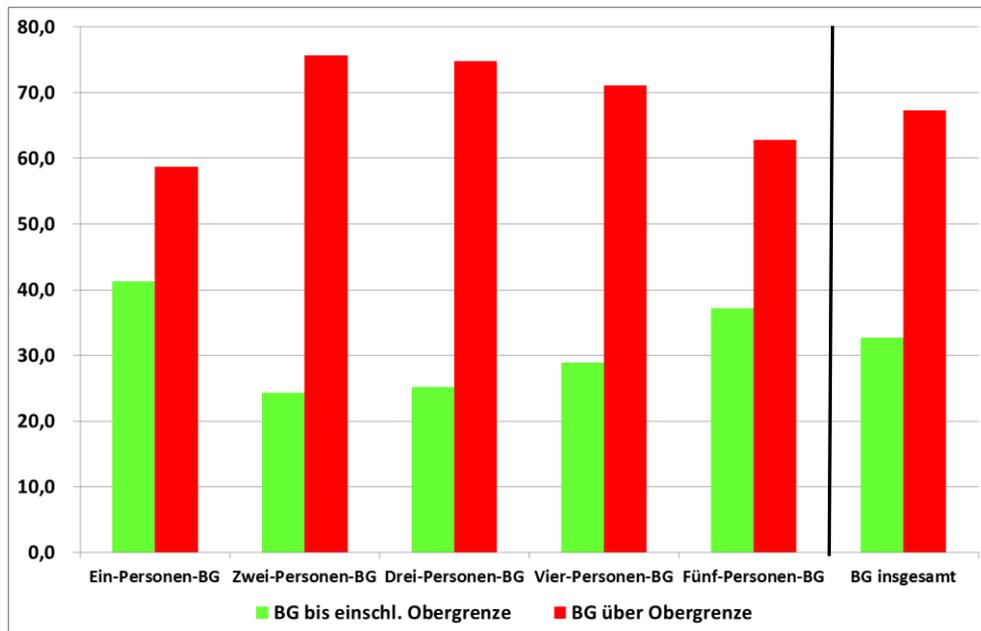


Tabelle 173: Anteil der Bedarfsgemeinschaften (BG), deren Miete die Obergrenze der Bruttokaltmiete nach den KdU-Richtlinien des Landkreises unter- oder überschreitet

	BG insge- samt	BG bis einschl. Obergrenze		BG über Obergrenze	
		absolut	Anteil	absolut	Anteil
Ein-Personen-BG	2.185	902	41,3 %	1.283	58,7%
Zwei-Personen-BG	992	241	24,3%	751	75,7%
Drei-Personen-BG	678	171	25,2%	507	74,8%
Vier-Personen-BG	422	122	28,9%	300	71,1%
Fünf-Personen-BG	242	90	37,2%	152	62,8%
BG insgesamt	4.663	1.526	32,7%	3.137	67,3%

Die Auswertungsergebnisse für alle drei Gruppen (BG bis einschließlich Obergrenze, BG bis einschließlich Obergrenze +10% und BG über Obergrenze +10%) sind in der nächsten Abbildung und Tabelle dargestellt.

Bezogen auf alle Bedarfsgemeinschaften haben 35,5% eine Bruttokaltmiete, die über der Obergrenze +10% liegt. Diese Situation - ökonomisch am härtesten getroffen zu sein - verschärft sich mit zunehmender Größe der Bedarfsgemeinschaften (ausgenommen die Fünf-Personen-BG).

Während die Ein-Personen-BGs in dieser Gruppe mit 27,9% unter dem Durchschnitt von 35,5% liegen, liegt dieser Anteilswert bei den Vier-Personen-BGs bei 53,8% und damit deutlich über dem Durchschnitt. D.h. dass über die Hälfte der Vier-Personen-BGs - und damit Bedarfsgemeinschaften mit minderjährigen Kindern - die nicht vom Jobcenter übernommenen Mietanteile aus „eigener Tasche“ ausgleichen müssen, sofern es sich nicht um begründete Ausnahmen handelt.

Abbildung 89: Anteil der Bedarfsgemeinschaften (BG), deren Miete im September 2014 die Obergrenze der Bruttokaltmiete nicht überschreitet bzw. um bis zu 10% oder um mehr als 10% überschreitet

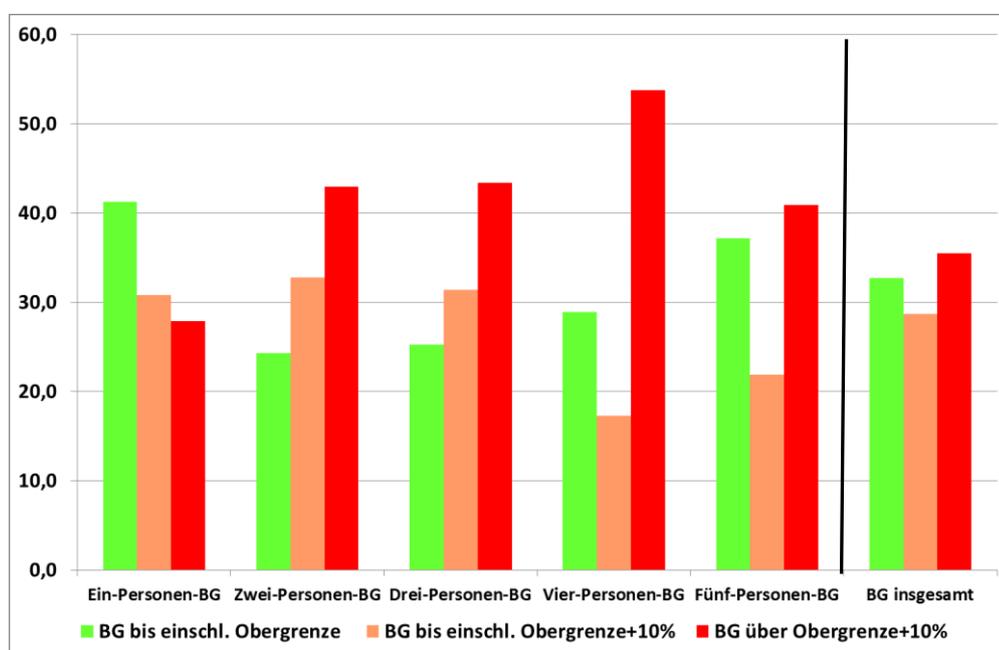


Tabelle 174: Anteil der Bedarfsgemeinschaften (BG), deren Miete im September 2014 die Obergrenze der Bruttokaltmiete nicht überschreitet bzw. um bis zu 10% oder um mehr als 10% überschreitet

	BG insgesamt	BG bis einschl. Obergrenze		BG bis einschl. Obergrenze +10%		BG über Obergrenze +10%	
		absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil
Ein-Personen-BG	2.185	902	41,3%	673	30,8%	610	27,9%
Zwei-Personen-BG	992	241	24,3%	325	32,8%	426	42,9%
Drei-Personen-BG	678	171	25,2%	213	31,4%	294	43,4%
Vier-Personen-BG	422	122	28,9%	73	17,3%	227	53,8%
Fünf-Personen-BG	242	90	37,2%	53	21,9%	99	40,9%
BG insgesamt	4.663	1.526	32,7%	1.337	28,7%	1.656	35,5%

Um die Daten von September 2014 vergleichen zu können und dadurch möglicherweise Brüche oder eine Kontinuität zu erkennen, wurden die entsprechenden Daten für den September 2013 ebenfalls ausgewertet.

Für den September 2013 liegen für insgesamt 4.640 Bedarfsgemeinschaften entsprechende Daten vor. Bei 118 Bedarfsgemeinschaften (2,5%) war eine Zuordnung nicht klassifizierbar.

Die folgende Abbildung und die Tabelle zeigen, dass es im Vergleich der Jahre nur geringe Abweichungen gibt bzw. das Muster das gleiche ist. So gab es z.B. bei den Bedarfsgemeinschaften in der dritten Gruppe (Bruttokaltmiete über der Obergrenze +10%) im September 2013 und 2014 die gleiche Rangfolge. Der Anteilswert war bei den Ein-Personen-BGs am geringsten (32,8% bzw. 27,9% und bei den Vier-Personen-BGs am größten (51,3% bzw. 53,8%).

Abbildung 90: Anteil der Bedarfsgemeinschaften (BG), deren Miete die Obergrenze der Bruttokaltmiete nicht überschreitet bzw. um bis zu 10% und um mehr als 10% überschreitet – Vergleich September 2013 und September 2014

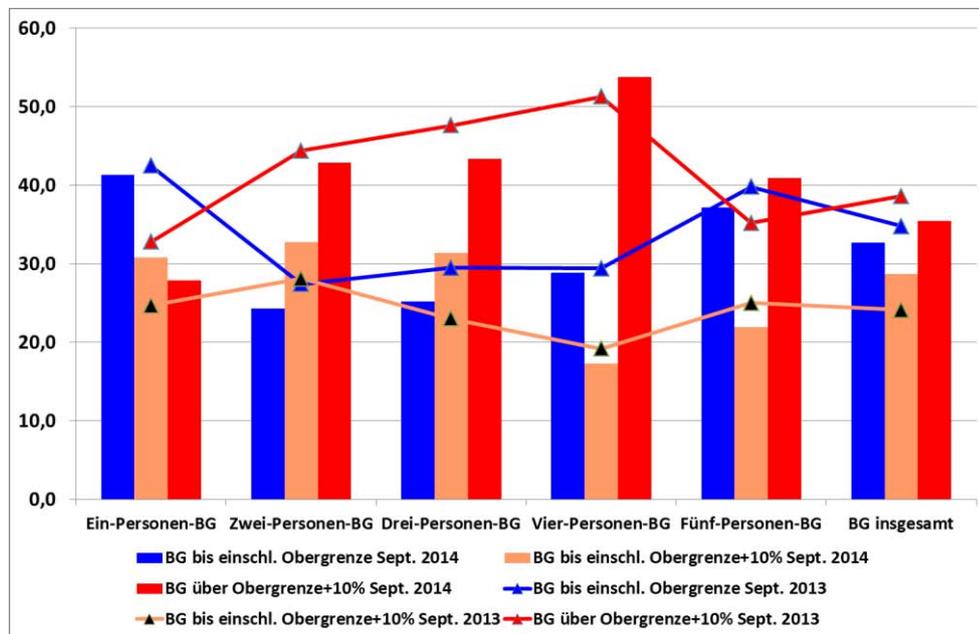


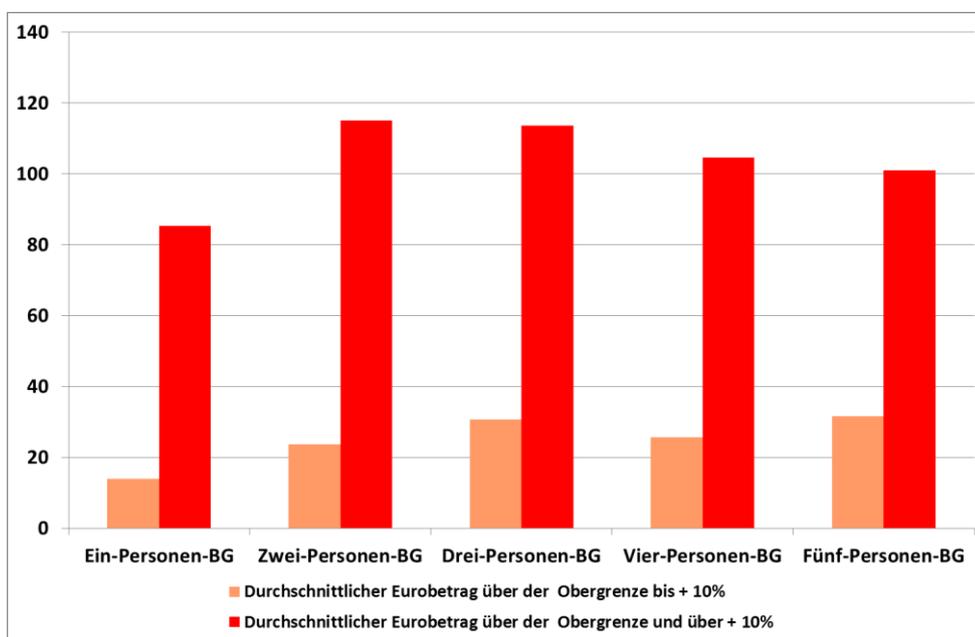
Tabelle 175: Anteil der Bedarfsgemeinschaften (BG), deren Miete die Obergrenze der Bruttokaltmiete nicht überschreitet; um bis zu 10% und um mehr als 10% überschreitet – Vergleich September 2013 und September 2014

	Anteil BG bis einschl. Obergrenze		Anteil BG bis einschl. Obergrenze +10%		Anteil BG über Obergrenze +10%	
	Sept. 2013	Sept. 2014	Sept. 2013	Sept. 2014	Sept. 2013	Sept. 2014
Ein-Personen-BG	42,5%	41,3%	24,7%	30,8%	32,8%	27,9%
Zwei-Personen-BG	27,4%	24,3%	28,1%	32,8%	44,4%	42,9%
Drei-Personen-BG	29,5%	25,2%	23,0%	31,4%	47,6%	43,4%
Vier-Personen-BG	29,4%	28,9%	19,2%	17,3%	51,3%	53,8%
Fünf-Personen-BG	39,8%	37,2%	25,0%	21,9%	35,2%	40,9%
BG insgesamt	34,8%	32,7%	24,1%	28,7%	38,6%	35,5%

Die Auswertung des Statistik-Service Südwest enthielt neben der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften zu den drei Gruppen auch die entsprechenden Eurobeträge. Dadurch war es möglich, Durchschnittsbeträge (€) zu errechnen, die Aussagen zum Ausmaß der ökonomischen Betroffenheit erlauben. Wenn es sich nicht um begründete Ausnahmen handelt, bezieht sich die ökonomische Betroffenheit auf die durchschnittlich nicht übernommenen Mietanteile, die sodann mit Teilen des individuellen Regelsatzes ausgeglichen werden müssen. Dies wiederum bedeutet in der Regel, dass den betroffenen Bedarfsgemeinschaften entsprechend weniger Geld zur Verfügung steht, um ihren Lebensunterhalt (Ernährung, Kleidung, gesellschaftliche Teilhabe etc.) zu bestreiten.

In der Abbildung 91 und der Tabelle 174 ist zu sehen, dass in der Gruppe der Bedarfsgemeinschaften, in der die Bruttokaltmiete die Obergrenze um bis zu 10% überschreitet, der durchschnittliche Betrag zwischen 14,02 € (Ein-Personen-BG) und 31,64 € (Fünf-Personen-BG) liegt.

Abbildung 91: Durchschnittliche Eurobeträge, die über den jeweiligen Obergrenzen (Bruttokaltmiete ohne Wasserkosten) lagen - September 2014



Betrachtet man die Gruppe derjenigen Bedarfsgemeinschaften, in der die Bruttokaltmiete die Obergrenze um mehr als 10% überschreitet, so ändert sich die Situation dramatisch. Denn die durchschnittlichen Beträge liegen zwischen 85,24 € und 115,02 €

Tabelle 176: Durchschnittliche Eurobeträge, die über den jeweiligen Obergrenzen lagen - September 2014

	Durchschnittlicher Eurobetrag über der Obergrenze bis +10% - Sept. 2014	Durchschnittlicher Eurobetrag über der Obergrenze und über +10% - Sept. 2014
Ein-Personen-BG	14,02 €	85,24 €
Zwei-Personen-BG	23,65 €	115,02 €
Drei-Personen-BG	30,63 €	113,60 €
Vier-Personen-BG	25,73 €	104,61 €
Fünf-Personen-BG	31,64 €	101,01 €

Auch diese Daten haben wir mit den Daten vom September 2013 verglichen. Die Abbildung zeigt, dass das Muster im September 2014 dem Muster im September 2013 sehr ähnlich ist.

Abbildung 92: Durchschnittliche Eurobeträge, die über den jeweiligen Obergrenzen (Bruttokaltmiete ohne Wasserkosten) lagen - Vergleich September 2013 und September 2014

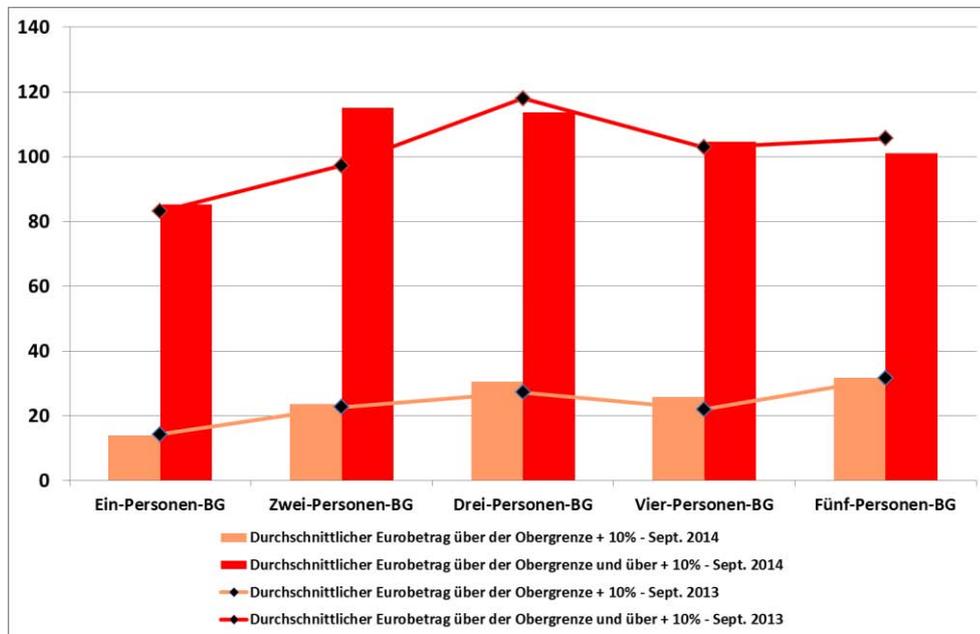


Tabelle 177: Durchschnittliche Eurobeträge, die über den jeweiligen Obergrenzen lagen - Vergleich September 2013 und September 2014

	Durchschnittlicher Eurobetrag über der Obergrenze +10%		Durchschnittlicher Eurobetrag über der Obergrenze und über +10%	
	Sept. 2013	Sept. 2014	Sept. 2013	Sept. 2014
Ein-Personen-BG	14,31 €	14,02 €	83,09 €	85,24 €
Zwei-Personen-BG	22,73 €	23,65 €	97,23 €	115,02 €
Drei-Personen-BG	27,22 €	30,63 €	117,98 €	113,60 €
Vier-Personen-BG	22,00 €	25,73 €	102,89 €	104,61 €
Fünf-Personen-BG	31,54 €	31,64 €	105,68 €	101,01 €

Bruttokaltmiete inclusive Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung

Da es laut KdU-Richtlinien des Landkreises Gießen neben der Angemessenheitshöhe der Bruttokaltmiete ohne Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung eine weitere Angemessenheitshöhe gibt, wurden der Vollständigkeit halber auch für diese Angemessenheitshöhe bzw. für die entsprechenden Überschreitungen die Daten durch den Statistik-Service Südwest ausgewertet. Diese Angemessenheitshöhe bezieht sich auf die Bruttokaltmiete inclusive Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung. In der folgenden Tabelle sind die Obergrenzen für die einzelnen Bedarfsgemeinschaftstypen abgebildet.

Tabelle 178: Größe der Bedarfsgemeinschaften und Obergrenzen Bruttokaltmiete ohne und inclusive der Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung entsprechend den KdU-Richtlinien des Landkreises Gießen

Größe der Bedarfsgemeinschaften	Obergrenze Bruttokaltmiete <u>ohne</u> Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung	Obergrenze Bruttokaltmiete <u>inclusive</u> Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung
Ein-Personen-BG	290,70 €	304,37 €
Zwei-Personen-BG	364,20 €	391,54 €
Drei-Personen-BG	426,24 €	467,25 €
Vier-Personen-BG	481,32 €	536,00 €
Fünf-Personen-BG	570,24 €	638,59 €

Abbildung 93: Anteil der Bedarfsgemeinschaften (BG), deren Miete die Obergrenze der Bruttokaltmiete inclusive der Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung nach den KdU-Richtlinien des Landkreises unter- oder überschreitet

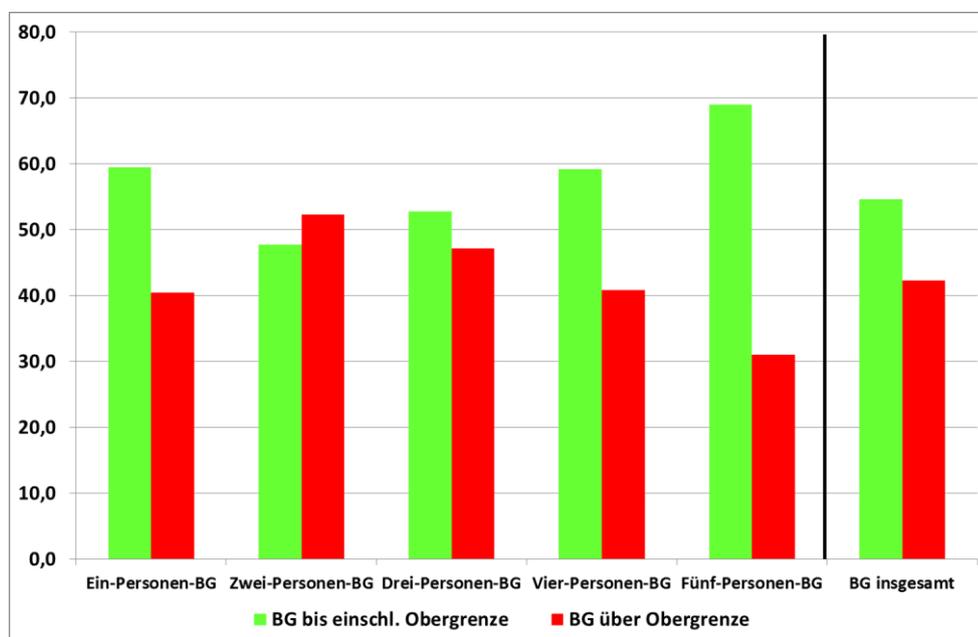


Tabelle 179: Anteil der Bedarfsgemeinschaften (BG,) deren Miete die Obergrenze der Bruttokaltmiete inclusive der Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung nach den KdU-Richtlinien des Landkreises nicht über- oder überschreitet

	BG insgesamt	BG bis einschl. Obergrenze		BG über Obergrenze	
		absolut	Anteil	absolut	Anteil
Ein-Personen-BG	2.185	1.300	59,5%	885	40,5%
Zwei-Personen-BG	992	473	47,7%	519	52,3%
Drei-Personen-BG	678	358	52,8%	320	47,2%
Vier-Personen-BG	422	250	59,2%	172	40,8%
Fünf-Personen-BG	242	167	69,0%	75	31,0%
BG insgesamt	4.663	2.548	54,6%	1.971	42,3%



Deutlich wird, dass hinsichtlich aller 4.663 Bedarfsgemeinschaften bei der Betrachtung der Obergrenze der Bruttokaltmiete inklusive der Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung 59,5% unter und 40,5% oberhalb der Obergrenze liegen.

Betrachtet man die einzelnen Bedarfsgemeinschaften nach ihrer Größe, wird deutlich, dass bei den Mehrpersonenbedarfsgemeinschaften die Zwei-Personen-BG mit 52,3% den höchsten Anteil aufweist, wo die Bruttokaltmiete über der Obergrenze liegt. Mit zunehmender Bedarfsgemeinschaftsgröße nimmt dieser Anteilswert ab (Fünf-Personen-BG = 31,0%).

Die Auswertungsergebnisse für alle drei Gruppen (BG bis einschließlich Obergrenze, BG bis einschließlich Obergrenze +10% und BG über Obergrenze +10%) sind in der nächsten Abbildung und Tabelle dargestellt.

Abbildung 94: Anteil der Bedarfsgemeinschaften (BG), deren Miete im September 2014 die Obergrenze der Bruttokaltmiete inklusive der Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung nicht überschreitet bzw. um bis zu 10% oder um mehr als 10% überschreitet

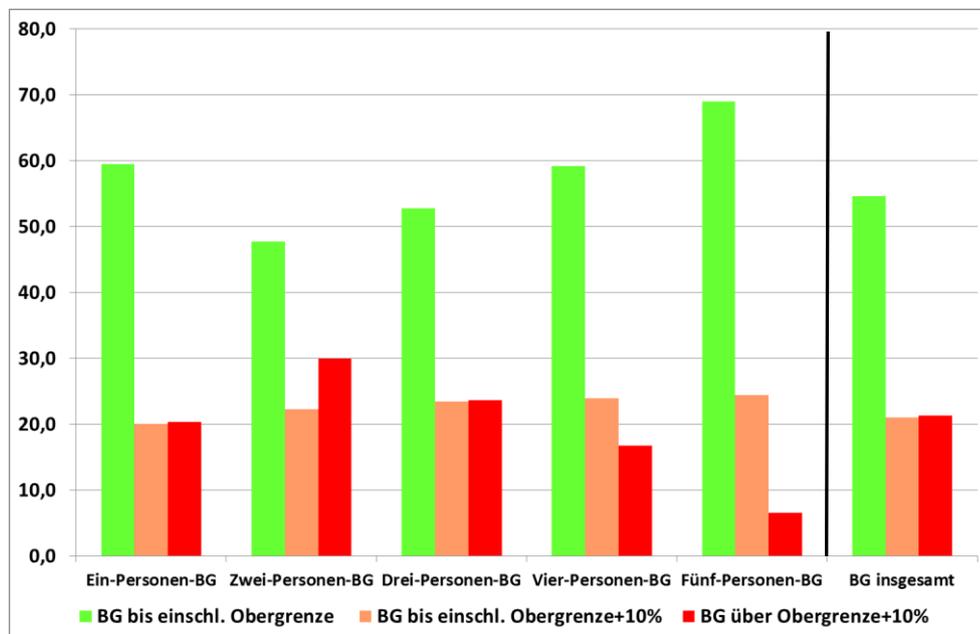


Tabelle 180: Anteil der Bedarfsgemeinschaften (BG), deren Miete im September 2014 die Obergrenze der Bruttokaltmiete inklusive der Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung nicht überschreitet bzw. um bis zu 10% oder um mehr als 10% überschreitet

	BG insge- samt	BG bis einschl. Obergrenze		BG bis einschl. Obergrenze +10%		BG über Obergrenze +10%	
		absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil
Ein-Personen-BG	2.185	1.300	59,5%	440	20,1%	445	20,4%
Zwei-Personen-BG	992	473	47,7%	221	22,3%	298	30,0%
Drei-Personen-BG	678	358	52,8%	159	23,5%	161	23,7%
Vier-Personen-BG	422	250	59,2%	101	23,9%	71	16,8%
Fünf-Personen-BG	242	167	69,0%	59	24,4%	16	6,6%
BG insgesamt	4.663	2.548	54,6%	980	21,0%	991	21,3%

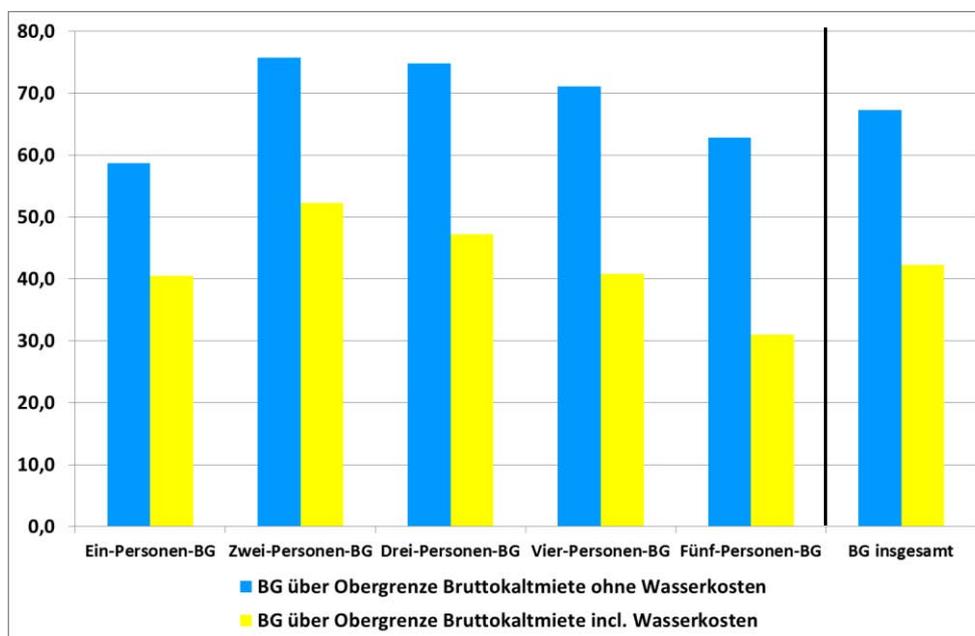


Während 21,3% aller Bedarfsgemeinschaften eine Bruttokaltmiete inclusive der Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung haben, die über der Obergrenze +10% liegt, liegt die kleinste und größte Bedarfsgemeinschaft mit 20,4% und 6,6% unterhalb dieses Durchschnittswertes. Über dem Durchschnittswert liegen die Zwei- und Drei-Personen-BGs.

In der folgenden Abbildung werden die Überschreitungen bei der Bruttokaltmiete ohne und inclusive Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung verglichen.

Der Vergleich zeigt, dass bei der Betrachtung der Überschreitung der Obergrenzen auf der Grundlage der Bruttokaltmiete inclusive Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung die Ergebnisse der Überschreitung der Bruttokaltmietenobergrenzen ohne Wasserkosten relativiert werden.

Abbildung 95: Bedarfsgemeinschaften, die über der Obergrenze bei den Bruttokaltmieten ohne und inclusive Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung liegen



Lag bei der Überschreitung der Bruttokaltmietenobergrenzen ohne Wasserkosten der Anteil der Bedarfsgemeinschaften insgesamt bei 67,3%, so sind es bei der Betrachtung der Bruttokaltmieten inclusive Wasserkosten 42,3%. In absoluten Zahlen bedeutet dies, dass fast 2.000 Bedarfsgemeinschaften mit ihrer Bruttokaltmiete über den als angemessen anerkannten Obergrenzen lagen.

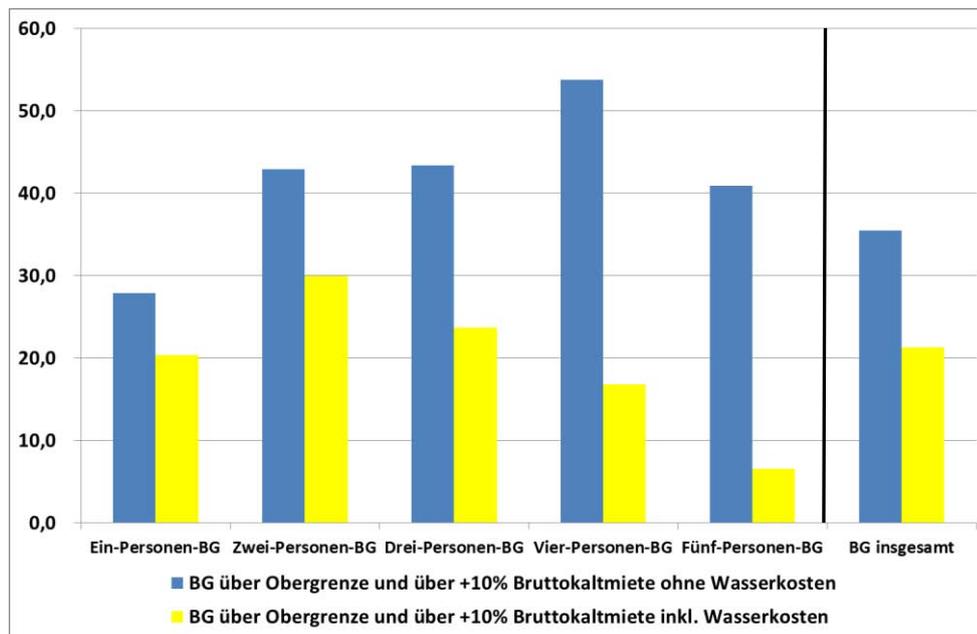
Das Muster ist bei beiden Gruppen gleich. Mit zunehmender Größe der Bedarfsgemeinschaften nimmt ab den Zwei-Personen-BGs der Anteil der Bedarfsgemeinschaften, die über der Obergrenze liegen, ab - unabhängig davon ob die Bruttokaltmiete die Wasserkosten enthält oder nicht.

Tabelle 181: Bedarfsgemeinschaften, die über der Obergrenze bei den Bruttokaltmieten ohne und inklusive Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung liegen

	BG insgesamt	BG über Obergrenze Bruttokaltmiete ohne Wasserkosten		BG über Obergrenze Bruttokaltmiete inklusive Wasserkosten	
		absolut	Anteil	absolut	Anteil
Ein-Personen-BG	2.185	1.283	58,7%	885	40,5%
Zwei-Personen-BG	992	751	75,7%	519	52,3%
Drei-Personen-BG	678	507	74,8%	320	47,2%
Vier-Personen-BG	422	300	71,1%	172	40,8%
Fünf-Personen-BG	242	152	62,8%	75	31,0%
BG insgesamt	4.663	3.137	67,3%	1.971	42,3%

Betrachtet man die Bedarfsgemeinschaften, die über der jeweiligen Obergrenze +10% liegen, so ist der Anteil der Bedarfsgemeinschaften auf der Grundlage der Bruttokaltmiete inklusive Wasserkosten ebenfalls geringer als auf der Grundlage der Bruttokaltmiete ohne Wasserkosten.

Abbildung 96: Bedarfsgemeinschaften, die über der Obergrenze und über +10% bei den Bruttokaltmieten ohne und inclusive Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung liegen



Wie die Abbildung 96 und die Tabelle 180 zeigen, lagen 21,3% aller Bedarfsgemeinschaften über der Obergrenze +10% bei den Bruttokaltmieten inklusive Wasserkosten. Absolut betrachtet sind dies fast 1.000 Bedarfsgemeinschaften.

Legt man die Bruttokaltmiete ohne Wasserkosten zu Grunde, waren es 35,5% aller Bedarfsgemeinschaften.

Tabelle 182: Bedarfsgemeinschaften, die über der Obergrenze und über +10% bei den Bruttokaltmieten ohne und inclusive Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung liegen

	BG insgesamt	BG über Obergrenze und über +10% Bruttokaltmiete ohne Wasserkosten		BG über Obergrenze und über +10% Bruttokaltmiete inclusive Wasserkosten	
		absolut	Anteil	absolut	Anteil
Ein-Personen-BG	2.185	610	27,9%	445	20,4%
Zwei-Personen-BG	992	426	42,9%	298	30,0%
Drei-Personen-BG	678	294	43,4%	161	23,7%
Vier-Personen-BG	422	227	53,8%	71	16,8%
Fünf-Personen-BG	242	99	40,9%	16	6,6%
BG insgesamt	4.663	1.656	35,5%	991	21,3%

Vergleicht man die einzelnen Bedarfsgemeinschaftstypen, so zeigen sich unterschiedliche Muster. Legt man die Bruttokaltmiete inclusive Wasserkosten zu Grunde, so nimmt mit zunehmender Größe der Bedarfsgemeinschaften ab den Zwei-Personen-BGs der Anteil der Bedarfsgemeinschaften, die über der Obergrenze liegen, ab. Legt man die Bruttokaltmiete ohne Wasserkosten zu Grunde, zeigt sich kein einheitliches Muster beim Vergleich der Bedarfsgemeinschaftstypen.

So wie bei den Bruttokaltmieten ohne Wasserkosten haben wir auch bei den Bruttokaltmieten inclusive Wasserkosten die Daten vom September 2014 mit den Daten vom September 2013 verglichen. Die entsprechenden Auswertungen sind in der folgenden Abbildung und der folgenden Tabelle dargestellt. Es zeigen sich keine allzu großen Unterschiede beim Vergleich der beiden Jahre.

Abbildung 97: Anteil der Bedarfsgemeinschaften (BG), deren Miete die Obergrenze der Bruttokaltmiete inklusive Wasserkosten nicht überschreitet bzw. um bis zu 10% und um mehr als 10% überschreitet – Vergleich September 2013 und September 2014

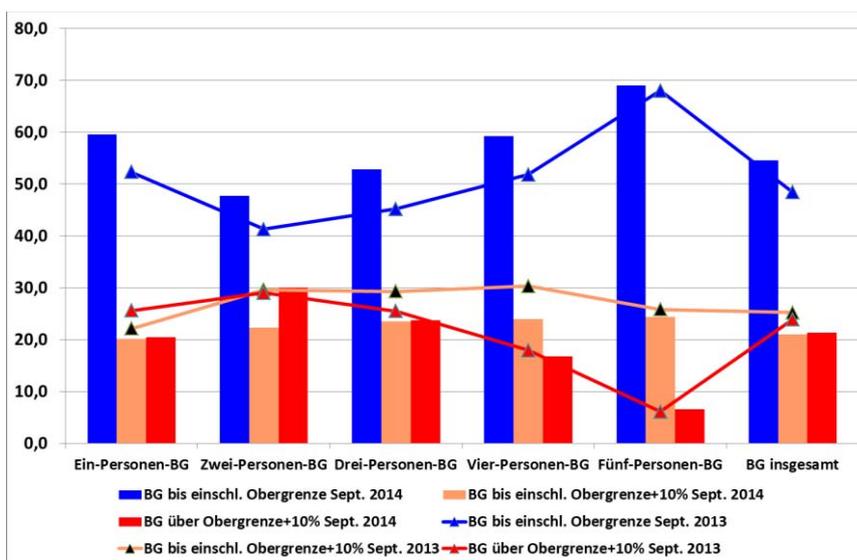




Tabelle 183: Anteil der Bedarfsgemeinschaften (BG), deren Miete die Obergrenze der Bruttokaltmiete inklusive Wasserkosten nicht überschreitet bzw. um bis zu 10% und um mehr als 10% überschreitet – Vergleich September 2013 und September 2014

	BG bis einschl. Obergrenze		BG bis einschl. Obergrenze +10%		BG über Obergrenze +10%	
	Sept. 2013	Sept. 2014	Sept. 2013	Sept. 2014	Sept. 2013	Sept. 2014
Ein-Personen-BG	52,3%	59,5%	22,1%	20,1%	25,6%	20,4%
Zwei-Personen-BG	41,3%	47,7%	29,6%	22,3%	29,0%	30,0%
Drei-Personen-BG	45,2%	52,8%	29,3%	23,5%	25,5%	23,7%
Vier-Personen-BG	51,8%	59,2%	30,3%	23,9%	17,9%	16,8%
Fünf-Personen-BG	68,0%	69,0%	25,8%	24,4%	6,1%	6,6%
BG insgesamt	48,4%	54,6%	25,2%	21,0%	23,9%	21,3%

Wie bereits bei der Betrachtung der Bruttokaltmiete ohne Wasserkosten gezeigt, gibt es neben dem quantitativen Aspekt (Anzahl der Bedarfsgemeinschaften über den Obergrenzen) auch einen qualitativen Aspekt. Dieser qualitative Aspekt bezieht sich auf den durchschnittlichen Eurobetrag, der die Mietobergrenzen überschreitet.

In der folgenden Abbildung ist bezüglich der beiden Gruppen (Überschreitung der Obergrenze bis zu +10% und Überschreitung der Obergrenze um +10% und mehr) dargestellt, um wie viel € die Obergrenzen durchschnittlich überschritten werden.

In der Abbildung 98 und der Tabelle 182 ist zu sehen, dass in der Gruppe der Bedarfsgemeinschaften, in der die Bruttokaltmiete die Obergrenze um bis zu 10% überschreitet, dieser durchschnittliche Betrag zwischen 8,15 € (Ein-Personen-BG) und 25,75 € (Fünf-Personen-BG) liegt.

Abbildung 98: Durchschnittliche Eurobeträge, die über den jeweiligen Obergrenzen (Bruttokaltmiete inklusive Wasserkosten) lagen - September 2014

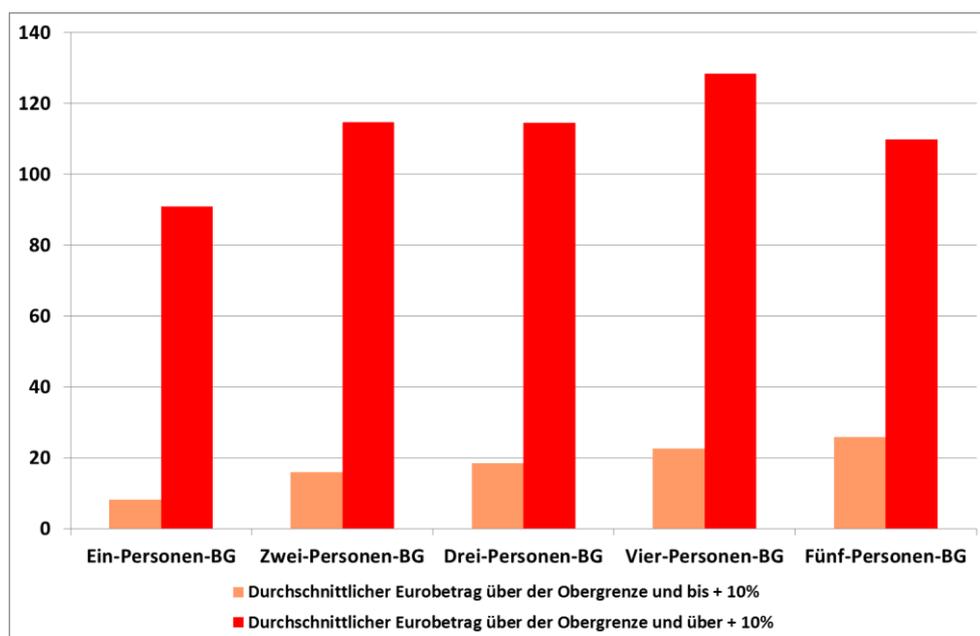


Tabelle 184: Durchschnittliche Eurobeträge, die über den jeweiligen Obergrenzen (Bruttokaltmiete inklusive Wasserkosten) lagen - September 2014

	Durchschnittlicher Eurobetrag über der Obergrenze und bis +10%	Durchschnittlicher Eurobetrag über der Obergrenze und über +10%
Ein-Personen-BG	8,15 €	90,94 €
Zwei-Personen-BG	15,94 €	114,74 €
Drei-Personen-BG	18,47 €	114,47 €
Vier-Personen-BG	22,53 €	128,44 €
Fünf-Personen-BG	25,75 €	109,76 €

Betrachtet man die Gruppe derjenigen Bedarfsgemeinschaften, in der die Bruttokaltmiete die Obergrenze um mehr als 10% überschreitet, so ändert sich die Situation dramatisch. Denn die durchschnittlichen Beträge liegen sodann zwischen 90,94 € und 128,44 €.

Abbildung 99: Durchschnittliche Eurobeträge, die über den jeweiligen Obergrenzen (Bruttokaltmiete inklusive Wasserkosten) lagen - Vergleich September 2013 und September 2014

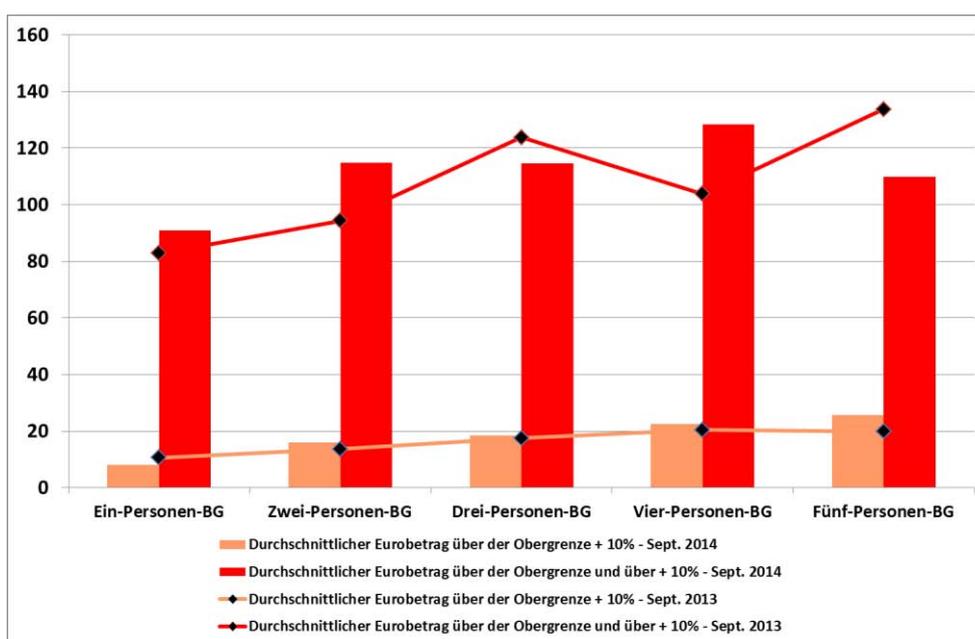


Tabelle 185: Durchschnittliche Eurobeträge, die über den jeweiligen Obergrenzen (Bruttokaltmiete inklusive Wasserkosten) lagen - Vergleich September 2013 und September 2014

	Durchschnittlicher Eurobetrag über der Obergrenze +10%		Durchschnittlicher Eurobetrag über der Obergrenze und über +10%	
	Sept. 2013	Sept. 2014	Sept. 2013	Sept. 2014
Ein-Personen-BG	10,62 €	8,15 €	82,76 €	90,94 €
Zwei-Personen-BG	13,62 €	15,94 €	94,36 €	114,74 €
Drei-Personen-BG	17,51 €	18,47 €	123,78 €	114,47 €
Vier-Personen-BG	20,45 €	22,53 €	103,83 €	128,44 €
Fünf-Personen-BG	19,83 €	25,75 €	133,73 €	109,76 €

Die Abbildung und die Tabelle zeigen, dass sich im Vergleich der beiden Jahre bezüglich der Bedarfsgemeinschaften, die die Obergrenzen um bis zu +10% überschreiten, im Muster wenige Veränderungen ergeben haben. Im September 2013 stieg mit zunehmender Bedarfsgemeinschaftsgröße auch der durchschnittliche Eurobetrag. Eine Ausnahme bildete die Fünf-Personen-BG. Ein Jahr später, im September 2014, wies die Fünf-Personen-BG auch den durchschnittlich höchsten Eurobetrag auf.

Betrachtet man die einzelnen durchschnittlichen Eurobeträge, so hat sich mit Ausnahme der Ein-Personen-BG bei allen anderen Bedarfsgemeinschaftstypen der Betrag erhöht.

In der Gruppe derjenigen Bedarfsgemeinschaften, die die Obergrenzen um über +10% überschritten, ist dagegen weder im September 2013 noch im September 2014 ein Muster erkennbar. Und auch was den Vergleich der einzelnen durchschnittlichen Eurobeträge bezüglich der einzelnen Bedarfsgemeinschaftstypen anbetrifft, ist kein Muster erkennbar. Bei zwei Bedarfsgemeinschaftstypen (Drei- und Fünf-Personen-BG) ist der durchschnittliche Eurobetrag gesunken, bei den drei anderen Bedarfsgemeinschaftstypen ist er gegenüber September 2013 gestiegen.

In der folgenden Tabelle ist als Abschluss für den September 2014 der Vergleich der Überschreitung der Obergrenzen bei den Bruttokaltmieten ohne und inklusive der Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung dargestellt.

Die Abbildung zeigt, dass bei der Betrachtung der Überschreitung der Obergrenzen um bis zu +10% diese Überschreitung - gemessen am durchschnittlichen Eurobetrag bei allen Bedarfsgemeinschaftstypen - bei den Bruttokaltmieten inklusive der Wasserkosten geringer ist als bei den Bruttokaltmieten ohne Wasserkosten. Am größten ist diese Differenz mit 12,16 € bei den Drei-Personen-BGs.

Betrachtet man dagegen die Überschreitung der Obergrenzen um mehr als +10%, so ist die Situation eine andere. Nahezu identisch ist die Situation bei den Bruttokaltmieten ohne und inklusive der Wasserkosten bei den Zwei- und Drei-Personen-BGs. Bei den verbleibenden drei anderen Bedarfsgemeinschaftstypen hat sich dagegen der durchschnittliche Eurobetrag hinsichtlich der Bruttokaltmieten inklusive der Wasserkosten gegenüber den Bruttokaltmieten ohne Wasserkosten erhöht. Mit durchschnittlich 23,83 € pro Bedarfsgemeinschaft ist diese Steigerung bei den Vier-Personen-BGs am größten.

Abbildung 100: Durchschnittlicher Eurobetrag über den Obergrenzen bei den Bruttokaltmieten ohne und inklusive der Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung (September 2014)

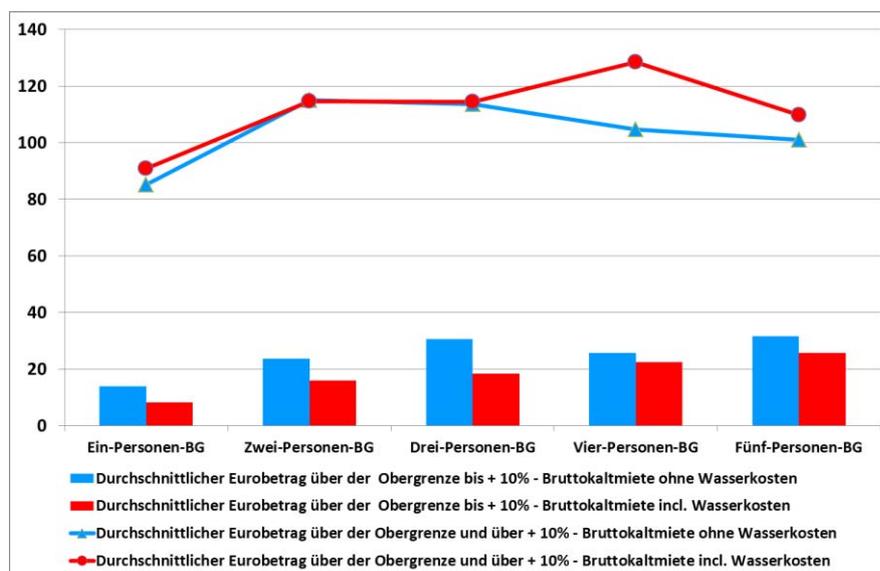




Tabelle 186: Durchschnittlicher Eurobetrag über den Obergrenzen bei den Bruttokaltmieten ohne und inklusive der Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung (September 2014)

	Durchschnittlicher Eurobetrag über der Obergrenze bis +10% - Bruttokaltmiete		Durchschnittlicher Eurobetrag über der Obergrenze und über +10% - Bruttokaltmiete	
	ohne Wasserkosten	inclusive Wasserkosten	ohne Wasserkosten	inclusive Wasserkosten
Ein-Personen-BG	14,02 €	8,15 €	85,24 €	90,94 €
Zwei-Personen-BG	23,65 €	15,94 €	115,02 €	114,74 €
Drei-Personen-BG	30,63 €	18,47 €	113,60 €	114,47 €
Vier-Personen-BG	25,73 €	22,53 €	104,61 €	128,44 €
Fünf-Personen-BG	31,64 €	25,75 €	101,01 €	109,76 €

Fazit

Wie beschrieben, gibt es laut den KdU-Richtlinien des Landkreises Gießen zwei Arten der Bruttokaltmiete - die Bruttokaltmiete ohne und inklusive der Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung.

Um uns nicht dem Verdacht auszusetzen, nur die im Zusammenhang mit dem kommunalen Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Gießen dramatischere Variante (Betrachtung der Bruttokaltmiete ohne Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung) ausgewählt zu haben, wurden auch die Auswertungsergebnisse zu den Bruttokaltmieten inklusive der Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung dargestellt.

Vergleicht man die Auswertungsergebnisse vom September 2014 hinsichtlich der Überschreitung der Bruttokaltmietenobergrenzen ohne und inklusive der Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung, so ist zunächst zwischen der quantitativen (Anzahl der Bedarfsgemeinschaften, die die Obergrenzen überschreiten) und der qualitativen Ebene (durchschnittlicher Eurobetrag über den Obergrenzen) zu unterscheiden.

Quantitative Ebene

Legt man die Bruttokaltmieten inklusive der Wasserkosten zu Grunde, so liegen (nur) noch 42,3% aller Bedarfsgemeinschaften über den Obergrenzen - gegenüber 67,3%, wenn als Bezugsgröße die Bruttokaltmiete ohne Wasserkosten gewählt wird.

In absoluten Zahlen ausgedrückt, bedeuten die 42,3%, dass fast 2.000 Bedarfsgemeinschaften (1.971) über den als angemessen anerkannten Mietobergrenzen liegen. Und 991 - also fast die Hälfte der 1.971 Bedarfsgemeinschaften - lagen mit ihrer Miete über +10% über den Obergrenzen. Dies sind 21,3% aller 4.663 Bedarfsgemeinschaften. Legt man die Bruttokaltmiete ohne Wasserkosten zu Grunde, sind es 35,5% aller Bedarfsgemeinschaften, die oberhalb der Obergrenzen liegen.

Nimmt man die Bruttokaltmiete inklusive der Wasserkosten als Bezugsgröße, so bleibt festzuhalten, dass sich gegenüber den Bruttokaltmieten ohne Wasserkosten die Anzahl und der Anteil der Bedarfsgemeinschaften verringert, die oberhalb der Obergrenzen liegen.



Qualitative Ebene

Betrachtet man die durchschnittlichen Eurobeträge, die über den als angemessen anerkannten Mietobergrenzen liegen, verschwindet der (klare) Unterschied zwischen den Bruttokaltmieten ohne und inklusive der Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung, der sich auf der quantitativen Ebene ergeben hat.

Denn nur im Segment „Über der Obergrenze +10%“ sind die durchschnittlichen Eurobeträge, die über den Obergrenzen liegen, bei den Bruttokaltmieten inklusive der Wasserkosten geringer, als bei den Bruttokaltmieten ohne Wasserkosten.

Aber im Segment „Über der Obergrenze und über +10%“ kehrt sich dieses Verhältnis um. In diesem Segment sind die durchschnittlichen Eurobeträge, die über den Obergrenzen liegen, bei den Bruttokaltmieten inklusive der Wasserkosten höher als bei den Bruttokaltmieten ohne Wasserkosten.

Abschluss

Angesichts der dramatischen Ergebnisse hatten wir eine intensive Kommunikation mit dem Statistik-Service Südwest der Bundesagentur für Arbeit, um sicher zu sein, dass die in diesem Datenreader aufbereiteten und präsentierten Daten valide sind.

Im Rahmen dieser Kommunikation stellte sich heraus, dass der Statistik-Service Südwest auf Grund der ungewöhnlich hohen Werte teilweise selbst Vergleiche mit anderen Kommunen durchführte, sofern entsprechende Richtwerte zu den Mietobergrenzen vorlagen. Im Ergebnis kommt der Statistik-Service Südwest zu dem Schluss, dass deshalb so viele Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Gießen über den Obergrenzen liegen, weil es zu wenige preisgünstige Wohnungen gibt.

Wie beschrieben können in begründeten Ausnahmen die Mietanteile, die über den Obergrenzen liegen, vom Jobcenter übernommen werden. Über die Anzahl dieser Ausnahmen liegen dem Statistik-Service Südwest keine Angaben vor.

Wenn man davon ausgeht, dass auf der Grundlage der Bruttokaltmiete inklusive Wasserkosten alle 1.971 Bedarfsgemeinschaften begründete Ausnahmen sind und das Jobcenter die komplette Miete übernimmt, somit die normative Kraft des Faktischen, dass es zu wenige preisgünstige Wohnungen in Gießen gibt, anerkennt, müsste dies (konsequenterweise) bedeuten, die Obergrenzen für die als angemessen anerkannten Bruttokaltmieten wesentlich stärker als die seit dem 01.10.2014 geltende Anpassung von plus 0,14 bis 0,16 € pro qm zu erhöhen.

Und wenn die 1.971 Bedarfsgemeinschaften und dabei besonders die 991 Bedarfsgemeinschaften, deren Miete durchschnittlich um über +10% über den Obergrenzen liegt, keine begründeten Ausnahmen sind, sind diese Bedarfsgemeinschaften doppelt benachteiligt. Zum einen, weil sie ein Leben in Abhängigkeit der SGB II-Regelsätze führen. Und zum anderen, weil die Bedarfsgemeinschaften durch die Überschreitung der Obergrenzen durchschnittlich zwischen 90,94 € und 128,44 € weniger im Monat für ihren Lebensunterhalt zur Verfügung haben, was eine weitere Einschränkung bei basalen Grundbedürfnissen (Ernährung, Bekleidung etc.) und der gesellschaftlichen Teilhabe bedeutet. Trifft diese Annahme zu - die Bedarfsgemeinschaften müssen die Differenz zu den als angemessen anerkannten Mietobergrenzen selbst tragen und finanzieren - so sind die langfristigen Konsequenzen fatal.

Welche Annahme auch immer zutrifft, aus unserer Sicht besteht in diesem Kontext dringender Handlungsbedarf. Zum einen hinsichtlich der Veränderung der Obergrenzen bei den Bruttokaltmieten. Und zum anderen bei entsprechenden Unterstützungsangeboten und -leistungen für die Bedarfsgemeinschaften, die



nicht über ihren jeweiligen „individuellen“ Regelsatz in kompletter Höhe zur Bestreitung ihres Lebensunterhaltes verfügen können.

Prognose

Wie beschrieben geht der Regionalplan Mittelhessen 2010 von einem Wohnungsbedarf von 4.315 Wohnungen bis 2020 aus (siehe auch Kapitel 5.1). Davon entfallen 2.142 Wohnungen auf zusätzliche Haushalte, 1.207 Wohnungen betreffen den Nachhol- und 966 Wohnungen den Ersatzbedarf.

Diesen Zahlen kann man auf Grund der von uns verwendeten Zeitreihe die reale Entwicklung gegenüberstellen.

Werden unsere Darstellungen und Ausführungen geteilt, würde sich auf Grund der Wanderungsgewinne von 2004 bis 2020 für die Stadt Gießen ein Zuwachs an Haushalten ergeben, der zwischen 4.709 und 5.253 Haushalten liegt.

Werden zu diesen Zahlen der Nachholbedarf von 1.207 und der Ersatzbedarf von 996 Wohnungen (Regionalplan Mittelhessen 2010) hinzuaddiert, ergäbe sich bis 2020 insgesamt ein Wohnungsbedarf in der Stadt Gießen, der zwischen 6.882 und 7.456 Wohnungen liegt.

Tabelle 187: Wohnungsbedarf in der Stadt Gießen bis 2020

	Grundlage 2,06 Personen pro Haushalt	Grundlage 1,84 Personen pro Haushalt
Neubedarf auf Grund der Wanderungsgewinne 2004 bis 2020	4.709	5.253
Nachholbedarf (2002 bis 2020)	1.207	1.207
Ersatzbedarf (2002 bis 2020)	966	966
Insgesamt	6.882	7.456

Da wir auch über die Anzahl der Baufertigstellungen seit dem Jahr 2004 verfügen (siehe Kapitel 4.3), ist es möglich, dem Wohnungsbedarf bis 2020 die Anzahl der ebenfalls bis 2020 fertiggestellten Wohnungen gegenüberzustellen.

Wird die bisherige Baufertigstellungsrate gehalten, entstehen in der Stadt von 2014 bis einschließlich 2020 nochmals 1.421 Wohnungen. Dies ergäbe unter der Einbeziehung der bis 2013 fertiggestellten Wohnungen einen Zuwachs von insgesamt 3.449 Wohnungen.

Zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang die Ergebnisse und Annahmen zur Leerstandsquote und den leer stehenden Wohnungen (siehe auch Kapitel 5.1).

Unter den beschriebenen Annahmen und Bedingungen ergibt sich somit folgender Wohnungsbedarf auf Grund der zusätzlichen Haushalte bis 2020 bedingt durch den Wanderungsgewinn und die bisherigen und bis 2020 hochgerechneten Baufertigstellungen.

**Tabelle 188: Haushalte und Wohnungsbedarf bis 2020 - Variante 1****Variante 1**

Anzahl Haushalte	Baufertigstellungen 2004 bis 2020	Leer stehende Wohnungen über eine Leerstandsquote von 2,5% hinaus	Verbleibender Wohnungsbedarf bis 2020
6.882	minus 3.449	minus 1.051	= 2.382

Tabelle 189: Haushalte und Wohnungsbedarf bis 2020 - Variante 2**Variante 2**

Anzahl Haushalte	Baufertigstellungen 2004 bis 2020	Leer stehende Wohnungen über eine Leerstandsquote von 2,5% hinaus	Verbleibender Wohnungsbedarf bis 2020
7.456	minus 3.449	minus 1.051	= 2.956



8 Anhang

Berechnung der Kaufkraft - GfK GeoMarketing GmbH

Die Berechnungen für die Kaufkraft stützen sich auf eine Vielzahl von Datenquellen. Ziel der Berechnung ist zu ermitteln, wie viel Geld den Konsumenten für ihre Konsumausgaben zur Verfügung steht. Als Basis dienen die Ergebnisse der amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken.

Gestützt auf die Daten der Finanzämter, geben diese Statistiken u.a. die Einkünfte aus nicht selbständiger und selbständiger Arbeit sowie die Kapitaleinkünfte an. Zieht man von diesen ausgewiesenen Bruttoeinkommen die Lohn- und Einkommensteuer ab, ergibt sich das Nettoeinkommen.

Im nächsten Schritt werden Einkommensteile, die nicht oder nur unvollkommen über die Lohn- und Einkommensteuerstatistik erfasst sind, ergänzt. So werden die Einkommen der Landwirtschaft, die wegen ihrer Steuervergünstigungen in den Veranlagungen zu niedrig ausgewiesen sind, durch eine detaillierte Erfassung der landwirtschaftlichen Einkünfte geschätzt. Zusätzlich zu den Erwerbseinkommen müssen Transferzahlungen berücksichtigt werden. Daher werden durch Sonderauswertungen einschlägiger Statistiken Renten und Pensionen, Arbeitslosengeld I und Arbeitslosengeld II, Wohn-, Kinder- und Elterngeld sowie BAföG-Zahlungen in die Kaufkraftberechnungen einbezogen.

Die so ermittelte Kaufkraft der ortsansässigen Bevölkerung basiert daher auf dem verfügbaren Einkommen aller privaten Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland.

GfK Kaufkraft in € je Einwohner, GfK Kaufkraft je Einwohner einer Region, angegeben in absoluten €-werten.

GfK Kaufkraft in € je Haushalt, GfK Kaufkraft je Haushalte einer Region, angegeben in absoluten €-werten.

„empirica-Preisdatenbank“

Die „empirica-Preisdatenbank“ stützt sich auf einen ausgewogenen Mix an Datenquellen verschiedenster Vertriebskanäle. Neben den großen Immobilienmarktplätzen fließen auch spezialisierte Internetquellen und Printmedien ein. Die Daten werden kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchiert, im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) professionell um Doppler bereinigt sowie um weitere amtliche und nicht amtliche Statistiken ergänzt.

Die „empirica-Preisdatenbank“ (Basis: empirica-systeme GmbH; bis 2011: IDN Immodaten GmbH) speist sich aus kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierten Immobilieninseraten (Kaufangebote, Mietangebote) und umfasst detaillierte Informationen zu den Objekten (Größe, Qualität, Zustand usw.), deren Standort (Gemeinde, Postleitzahlbezirk, Adresse), der Preisvorstellung des Anbieters und dem Erscheinungsdatum.

Bei der Recherche fließen neben den bekannten großen Immobilienmarktplätzen auch kleinere, spezialisierte Internetquellen (z.B. für Privatanbieter, Genossenschaften oder Wohngemeinschaften) und Printmedien (Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen) ein. Aufgrund des ausgewogenen Mix an berücksichtigten Vertriebskanälen werden Angebote hochwertiger Neubauwohnungen ebenso erfasst wie unsanierte Altbaubestände.



Bodenpreise Landkreis Gießen

Lage	2003*	2004*	2005*	2006*	2007*	2008	2009			2010			2011			2012		
							gut	mittel	mäßig									
Altenhof (Lumda), Stadt	65 – 110	65 – 110	65 – 110		65 – 110		100,00 €	70,00 €		100,00 €	70,00 €		100,00 €	75,00 €		100,00 €	75,00 €	
Biebertal	70 – 185	70 – 185	70 – 185		70 – 190		160,00 €	110,00 €	70,00 €	160,00 €	110,00 €	70,00 €	160,00 €	100,00 €	80,00 €	160,00 €	100,00 €	80,00 €
Buseck	70 – 200	70 – 200	70 – 200		70 – 200		150,00 €	100,00 €	70,00 €	150,00 €	100,00 €	70,00 €	150,00 €	100,00 €	80,00 €	150,00 €	100,00 €	80,00 €
Fernwald	75 – 165	75 – 165	75 – 165		75 – 170		160,00 €	120,00 €	80,00 €	160,00 €	120,00 €	80,00 €	155,00 €	120,00 €	75,00 €	155,00 €	120,00 €	75,00 €
Grönberg, Stadt	45 – 165	45 – 165	45 – 165		45 – 130		100,00 €	75,00 €	45,00 €	100,00 €	75,00 €		95,00 €	75,00 €		95,00 €	75,00 €	
Heuchelheim	100 – 210	100 – 210	100 – 210		95 – 210		190,00 €	140,00 €	95,00 €	190,00 €	140,00 €	45,00 €	195,00 €	145,00 €	50,00 €	195,00 €	145,00 €	50,00 €
Hungen, Stadt	50 – 150	50 – 150	50 – 150		50 – 130		115,00 €	80,00 €	50,00 €	115,00 €	80,00 €	95,00 €	115,00 €	80,00 €	95,00 €	115,00 €	80,00 €	95,00 €
Langgöns	80 – 175	80 – 175	80 – 175		80 – 175		140,00 €	100,00 €	80,00 €	140,00 €	100,00 €	50,00 €	140,00 €	110,00 €	50,00 €	140,00 €	110,00 €	50,00 €
Laubach, Stadt	50 – 115	50 – 115	50 – 115		50 – 110		85,00 €	70,00 €	50,00 €	85,00 €	70,00 €	80,00 €	85,00 €	70,00 €	80,00 €	85,00 €	70,00 €	80,00 €
Lich, Stadt	65 – 215	65 – 215	65 – 215		45 – 215		155,00 €	130,00 €		155,00 €	130,00 €	50,00 €	155,00 €	130,00 €	50,00 €	155,00 €	130,00 €	50,00 €
Linden, Stadt	90 – 210	90 – 210	90 – 210		90 – 210		200,00 €	145,00 €	95,00 €	200,00 €	145,00 €	95,00 €	200,00 €	145,00 €	95,00 €	200,00 €	145,00 €	95,00 €
Lotar, Stadt	90 – 155	90 – 155	90 – 155		90 – 155		145,00 €	100,00 €		145,00 €	100,00 €	60,00 €	145,00 €	105,00 €	95,00 €	145,00 €	105,00 €	95,00 €
Röhrlheim, Stadt	60 – 200	60 – 200	60 – 200		60 – 190		160,00 €	110,00 €	60,00 €	160,00 €	110,00 €	45,00 €	160,00 €	110,00 €	90,00 €	160,00 €	110,00 €	90,00 €
Rabenau	45 – 80	45 – 80	45 – 80		45 – 80		80,00 €	60,00 €	45,00 €	80,00 €	60,00 €		85,00 €	60,00 €	80,00 €	85,00 €	60,00 €	80,00 €
Reiskirchen	50 – 125	50 – 125	50 – 125		50 – 130		95,00 €	75,00 €		95,00 €	75,00 €		95,00 €	75,00 €		95,00 €	75,00 €	
Staufenberg, Stadt	65 – 150	65 – 150	65 – 150		65 – 150		145,00 €	100,00 €	65,00 €	145,00 €	100,00 €	65,00 €	150,00 €	100,00 €	65,00 €	150,00 €	100,00 €	65,00 €
Wetterberg	100 – 190	100 – 190	100 – 190		100 – 190		180,00 €	150,00 €	100,00 €	180,00 €	150,00 €	100,00 €	185,00 €	150,00 €	100,00 €	185,00 €	150,00 €	100,00 €

*Zonenwerte. Die Werte beziehen sich auf ein unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohngrundstück.
Stand immer zum 31.12. jeden Jahres